

716 416-7368

1981-04-13

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen SPIKEN nr. 1,  
Sundbyberg.

Inneliggande ekonomiska plan har  
upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga utgifter
- E. Beräkning av föreningens årliga inkomster
- F. Tabell. Redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter, års-  
hyror etc.
- G. Enligt bostadsrättslagen före-  
skrivet intyg.

#### A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spiken nr. 1 som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län den 17 december 1979 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid har förvärvat en trevåningsbyggnad innehållande 28 st bostadslägenheter och 1 lokal med adress Sturegatan 47 A och B i Sundbyberg.

I enlighet med vad som stadgas i § 3 Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnaderna för fastighetens förvärv. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Lägenheterna är idag upplåtna med hyresrätt.

#### B. Beskrivning av fastigheten

Beskrivning av fastigheten har upprättats av Lennart Ljungquist Fastighetsvärderingar AB.

Stockholm 1980-05-08  
BS/LS

LENNART LJUNGQUIST  
*fastighetsvärderingar ab*

Barnhusgatan 20 111 23 Stockholm Telefon 23 59 60

BESKRIVNING

OBJEKT

Adress

Kommun

Län

Spiken nr 1

Sturegatan 47 A, B

Sundbyberg

Stockholms län

TOMT

Areal

Gällande plan-  
bestämmelser

Vatten/avlopp

Läge

Fri grund

1.032 m<sup>2</sup>

Stadsplan, fastställd  
1942-04-30

Anslutet till kommunalt  
vatten- och avloppsnet

Lugnt belägen vid åter-  
vändsgata inom centrala  
Sundbyberg

BYGGNAD

Byggnadsår

Typ

Lägenhetsyta, bost.  
" lokal

Lägenhetsyta, totalt

Bostadsutrymmen,  
lägenheter

Totalt

Omkring 1930

Bostadshus av sten i 3  
våningar med inredd vinds-  
våning och med undervåning  
och källare

Ca 1693 m<sup>2</sup>

Ca 33 m<sup>2</sup>

Ca 1.726 m<sup>2</sup>

13 st om 1 rum, kök, hall, badrum x)

11 st om 2 rum, kök, hall, badrum

2 st om 3 rum, kök, hall, badrum

2 st om 6 rum, kök, hall, badrum, sep.toalet

28 st bostadslägenheter

x) i stället för badrum är dusch installerad i några lägenheter

LENNART LJUNGQUIST  
*fastighetsvärderingar ab*

Spiken nr 1

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Övriga utrymmen                 | 1 lokal (damfrisering)   |
| Källare                         | Lägenhetskontor, pannrum, tvättstuga och förrådsutrymmen   |
| Undergrund                      | Berg   |
| Grundläggning                   | Grundmurar till berg   |
| Grundmurar                      | Betong   |
| Ytterväggar                     | Tegel  |
| Bärande innerväggar             | Tegel  |
| Bjälklag                        | Betong   |
| Yttertak                        | Målad plåt   |
| Fasadbeklädnad, åt gata         | Puts   |
| " " åt gård                     | Puts   |
| Trapphus                        | 2 st med automatiskt reglerad portstängning, automatiskt reglerat trapplyse samt plan- och stegbeläggningar av marmor                          |
| Invändig väggbehandling         | Puts   |
| " " takbehandling               | Puts   |
| Golvbeläggningar                | Parkett/linoleum i sällskapsrum<br>Linoleum i sovrum och kök   |
| Köksinredningar                 | Gasspisar, kylskåp delvis kyl/frys-skåp, rostfria diskbänkar   |
| Badrum, inredning               | Badkar, wc-stol och tvättställ   |
| Toaletter, inredning            | Wc-stol, tvättställ samt delvis duschar  |
| Tvättstuga, utrustning (modern) | 1 helautomatisk tvättmaskin, centrifug, rostfria tvättlåda och torkskåp  |
| Uppvärmning                     | Oljeeldad centralvärmeanläggning med vattenburen värme, separat varmvattenberedare, cirkulationspumpar, oljetank, variatorreglerad shuntventil |
| Övrigt                          | Öppen spis i 7 lägenheter<br>Flertalet av köken är renoverade<br>Ca 8 st av lägenheterna har moderniserade badrum                              |

Spiken nr 1

Installationer

Vatten/avlopp, växelström, själv-  
dragsventilation

Värderingsmannens omdöme

Planlösning

Godtagbar

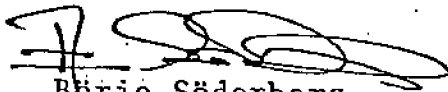
Standard

Modern

Bostadsläge

Gott

Lennart Ljungquist  
FASTIGHETSVÄRDERINGAR AB



Börje Söderberg

Stockholm 1980-05-08  
BS/LS

REPARATIONS- OCH MODERNISERINGSBILAGA  
=====

avseende fastigheten Spiken nr 1, Sturegatan 47 A, B, Sundbybergs  
kommun, Stockholms län

---

Anm. Inom ca 5 år nödvändiga reparationer

Översyn och målning av yttertak

Översyn av övriga plåtdetaljer såsom fönsterbleck,  
stuprör mm

Putslagning och avfärgning av fasader

Målning av fönstersnickerier

Målning av trapphus

Installation av fjärrvärmeanläggning

I lägenheterna finns ett varierande reparations- och modernise-  
ringsbehov

### C. Kostnader för fastighetens förvärv

|  |                    |
|--|--------------------|
| Köpeskilling för fastigheten inkl.<br>lagfarts- och inskrivningskostnader m.m. | 1.877.750:-        |
| Organisationskostnader inkl. ek.plan m.m.                                      | 22.210:-           |
|  | <u>1.899.960:-</u> |
| Fastigheten är brandförsäkrad för fullvärde                                    | 4.200.000:-        |
| Taxeringsvärde   | 735.000:-          |
| varav markvärde  | 215.000:-          |

### D. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som belastar fastigheten:

|                              | Belopp         | Löptid   | Ränta | Bidrag | Amortering   | Ränta o. bidrag |
|------------------------------|----------------|----------|-------|--------|--------------|-----------------|
| Sthlms Stads<br>hypoteksför. | 228.000        | 15/4-82  | 7%    | 0,2%   | ---          | 8.208:-         |
| " "                          | 34.049         | 31/12-95 | 6,5%  | 0,2%   | 257          | 1.149:-         |
| " "                          | 23.938         | 30/6-92  | 3,5%  | 0,2%   | 815          | 458:-           |
|                              | <u>285.987</u> |          |       |        | <u>1.072</u> | <u>9.815:-</u>  |

|                            |                      |  |  |  |                  |                 |
|----------------------------|----------------------|--|--|--|------------------|-----------------|
| Föreningens<br>egen insats | <u>1.613.973:-</u> ✓ |  |  |  |                  | <u>1.072:-</u>  |
|                            | <u>1.899.960:-</u> ✓ |  |  |  | Kapitalkostnader | <u>10.887:-</u> |

#### Driftskostnader

|                      |                 |           |
|----------------------|-----------------|-----------|
| Fastighetsskötsel    | 6.000:-         |           |
| Renhållning, sotning | 5.000:-         |           |
| Uppvärmning          | 75.000:-        |           |
| Vatten, avlopp, el   | 30.000:-        |           |
| Försäkring           | 4.000:-         |           |
| Förvaltning          | 4.000:-         |           |
| Skatt                | 4.410:-         |           |
| Underhåll och rep.   | <u>18.000:-</u> |           |
|                      | 146.410:-       | 146.410:- |

#### Avsättningar

|                                      |         |                  |
|--------------------------------------|---------|------------------|
| Föreningens fastighets-<br>underhåll | 5.700:- |                  |
|                                      | 5.700:- | <u>5.700:-</u> ✓ |
|                                      |         | 162.997:-        |

### E. Beräkning av föreningens intäkter

|                      |                  |           |
|----------------------|------------------|-----------|
| Hyror, lokal 33 kvm. | 4.000:-          |           |
| Arsavgifter          | <u>158.997:-</u> | 162.997:- |

F.

| Vän.plan          | låg.nr. | Kvm. | Andels-<br>tal | Andels-<br>värde | Lån    | Grundavgift, årsavgift inkl.<br>avsättning |        |        |          | S:a   | Avsättn. |        |     |         |
|-------------------|---------|------|----------------|------------------|--------|--|--------|--------|----------|-------|----------|--------|-----|---------|
|                   |         |      |                |                  |        | Rta  | Drift  | Amort. | Avsättn. |       |          |        |     |         |
| <u>Uppgång A</u>  |         |      |                |                  |        |  |        |        |          |       |          |        |     |         |
| SU                | 1 rok   | 102  | 41             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | (288   | +        | 3.542 | + 31     | + 167) | S:a | 4.028 ✓ |
|                   | 2 rok   | 101  | 58             | 2,96             | 56.239 | 8.465                                      | 47.774 | 291    | +        | 5.010 | + 32     | + 170  | "   | 5.503   |
| Bv.               | 2 rok   | 111  | 76             | 4,24             | 80.558 | 12.126                                     | 68.432 | 416    | +        | 6.565 | + 45     | + 243  | "   | 7.269   |
|                   | 1 rok   | 112  | 45             | 3,20             | 60.799 | 9.152                                      | 51.647 | 314    | +        | 3.887 | + 34     | + 182  | "   | 4.417   |
|                   | 1 rok   | 113  | 45             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | 288    | +        | 3.887 | + 31     | + 167  | "   | 4.373   |
|                   | 2 rok   | 114  | 65             | 3,80             | 72.198 | 10.867                                     | 61.331 | 373    | +        | 5.615 | + 41     | + 217  | "   | 6.246   |
| 1 tr.             | 2 rok   | 121  | 76             | 3,99             | 75.808 | 11.411                                     | 64.397 | 392    | +        | 6.565 | + 43     | + 229  | "   | 7.229   |
|                   | 1 rok   | 122  | 41             | 2,87             | 54.529 | 8.208                                      | 46.321 | 282    | +        | 3.542 | + 31     | + 163  | "   | 4.018   |
|                   | 1 rok   | 123  | 41             | 2,87             | 54.529 | 8.208                                      | 46.321 | 282    | +        | 3.542 | + 31     | + 163  | "   | 4.018   |
|                   | 1 rok   | 124  | 45             | 3,11             | 59.089 | 8.894                                      | 50.195 | 305    | +        | 3.887 | + 33     | + 177  | "   | 4.402   |
| 2 tr.             | 2 rok   | 131  | 63             | 3,78             | 71.818 | 10.810                                     | 61.008 | 371    | +        | 5.442 | + 41     | + 216  | "   | 6.070   |
|                   | 1 rok   | 132  | 41             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | 288    | +        | 3.542 | + 31     | + 167  | "   | 4.028   |
|                   | 1 rok   | 133  | 41             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | 288    | +        | 3.542 | + 31     | + 167  | "   | 4.028   |
|                   | 2 rok   | 134  | 76             | 3,57             | 67.828 | 10.210                                     | 57.618 | 350    | +        | 6.565 | + 38     | + 206  | "   | 7.159   |
| 3 tr.             | 1 rok   | 141  | 45             | 3,07             | 58.329 | 8.780                                      | 49.549 | 301    | +        | 3.887 | + 33     | + 174  | "   | 4.395   |
|                   | 1 rok   | 142  | 41             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | 288    | +        | 3.542 | + 31     | + 167  | "   | 4.028   |
| <u>Uppgång B.</u> |         |      |                |                  |        |  |        |        |          |       |          |        |     |         |
| SU                | 1 rok   | 201  | 41             | 2,93             | 55.669 | 8.379                                      | 47.290 | 288    | +        | 3.542 | + 31     | + 167  | "   | 4.028   |
|                   | 2 rok   | 202  | 57             | 3,72             | 70.678 | 10.639                                     | 60.039 | 365    | +        | 4.924 | + 40     | + 212  | "   | 5.541   |
| Bv.               | 2 rok   | 211  | 61             | 3,52             | 66.878 | 10.067                                     | 56.811 | 345    | +        | 5.269 | + 38     | + 201  | "   | 5.853   |
|                   | 2 rok   | 212  | 67             | 3,70             | 70.298 | 10.581                                     | 59.717 | 363    | +        | 5.787 | + 40     | + 212  | "   | 6.402   |
|                   | 2 rok   | 213  | 65             | 3,70             | 70.298 | 10.581                                     | 59.717 | 363    | +        | 5.615 | + 40     | + 211  | "   | 6.229   |
| 1 tr.             | 3 rok   | 221  | 82             | 4,17             | 79.228 | 11.926                                     | 67.302 | 409    | +        | 7.083 | + 45     | + 239  | "   | 7.776   |



| Vän.plan          | läg.nr. | Kvm. | Andels-<br>tal | Andels-<br>värde | Lån    | Grundavgift, årsavgift inkl.<br>avsättning |        |        |           |   | S:a     |   |           |         |
|-------------------|---------|------|----------------|------------------|--------|--|--------|--------|-----------|---|---------|---|-----------|---------|
|                   |         |      |                |                  |        | Rta  | Drift  | Amort. | Avsättn.  |   |         |   |           |         |
| Uppgång B, forts. |         |      |                |                  |        |  |        |        |           |   |         |   |           |         |
| 1 tr. 6 rok       | 223     | 133  | 6,17           | 117.229          | 17.646 | 99.583                                     | 606    | +      | 11.488    | + | 66      | + | 355       | 12.515  |
| 2 tr. 2 rok       | 231     | 63   | 3,67           | 69.728           | 10.496 | 59.232                                     | 360    | +      | 5.442     | + | 39      | + | 210       | 6.051   |
| 6 rok             | 233     | 133  | 5,99           | 113.809          | 17.132 | 96.677                                     | 588    | +      | 11.488    | + | 64      | + | 345       | 12.485  |
| 3 tr. 1 rok       | 241     | 41   | 3,20           | 60.799           | 9.152  | 51.647                                     | 314    | +      | 3.542     | + | 34      | + | 182       | 4.072   |
| 1 rok             | 242     | 42   | 2,96           | 56.239           | 8.465  | 47.774                                     | 290    | +      | 3.628     | + | 32      | + | 168       | 4.118   |
| 2 rok             | 243     | 70   | 4,16           | 79.038           | 11.897 | 67.141                                     | 408    | +      | 6.047     | + | 45      | + | 238       | 6.738   |
|                   |         |      |                |                  |        | 1.695                                      | 100,00 |        | 1.899.960 |   | 285.987 |   | 1.613.973 | 163.019 |

*Handwritten signature*

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

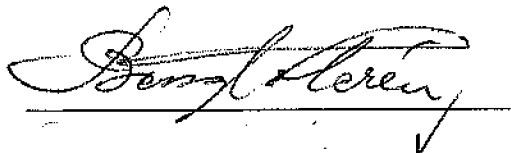
- a. För Bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som räntor och lån, skatter, försäkringspremie, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm.

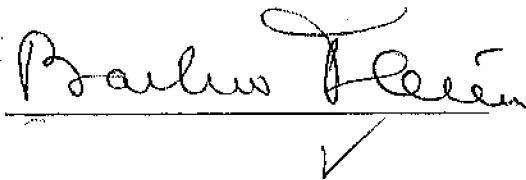
Årsavgiften skall beräknas så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt dess avsättningsfonder. Kostnaderna för fastighetens drift uttages efter bostadslägenhetsyta. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

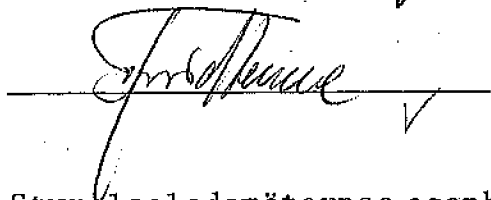
Fond för yttre underhåll samt dispositionsfond.

- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller föreningens upplösning eller likvidation

Stockholm den 1 januari 1981 .

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 § andra stycket Bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen SPIKEN 1

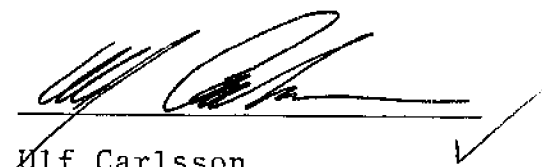
får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

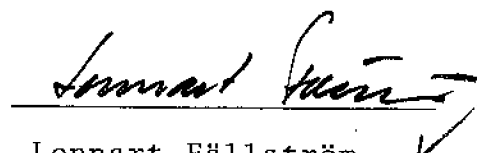
De faktiska uppgifter, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala, att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 1981-02-03



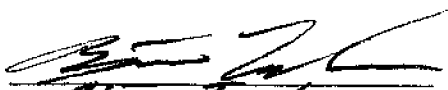
Olf Carlsson  
Byggnadsingenjör



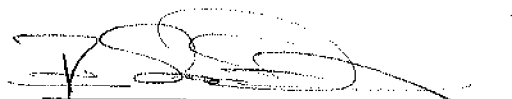
Lennart Fällström  
Civilingenjör

Av Bostadsstyrelsen förklarade behöriga, avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Intygsgivarnas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



Björn Eriksson  
Gammelgårdsväg 21  
112 64 Stockholm



Börje Söderberg  
Härjedalsgatan 102  
162 23 Vällingby