



EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen

ROSEN 13 och 14

Org. nr. 769603-8814



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 13 OCH 14

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Fastigheten Rosen 13 och fastigheten Rosen 14
Adress:	Karlbergsvägen 27 A-C och Karlbergsvägen 25 A-C
Stadsdel:	Vasastan
Kommun:	Stockholm
Markareal:	790 m ² respektive 661 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i sten i 4 till fem våningar, varav bottenvåningen inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder. Dessutom finns källare och vind.

Byggnadsår:	Ca 1890-talet
Ombyggnadsår:	Ca 1975
Grund:	Betongsula
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är putsade med naturstenssockel mot gatan. Kopplade 2-glasfönster med metallbeklädning utvändigt. Källarbjälklag av betong/tegel mellan stålbalkar, mellanbjälklag av trä och vindsbjälklag av trä med brandbotten av stortegel. Yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 50 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 8 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

50 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	2.708 m ²
---------------------------	----------------------

Lokaler:

Butik	355 m ²
Lager	170 m ²

Total lägenhetsyta	<hr/> 525 m ²
--------------------	--------------------------

Dessutom finns ett skåp för teleutrustning

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, elspis, kyl/frys-skåp samt köksfläkt ovan spis. Golv belagda med plastmatta/linoleum.
------------------	---

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 13 OCH 14

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch och handduksvärmare. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum, trä/linoleum i sovrum, trä/linoleum i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

6 stycken trapphus med en hiss för 3 personer i de två trapphusen mot gatan
1 stycken tvättstugor
Centralvärmearläggning ansluten till fjärrvärmenätet
Centralantenn
Fastigheterna belastas ej av något inskrivet servitut.
Fastigheterna ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2008-02-08 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 14.000.000 kr inkl moms.

Takfläktar	Mekaniska fläktar på tak är ålderstigna och behöver bytas.
Ventilationsanläggningen	Åtgärder enligt punkter i senaste OVK-protokoll.
Värmearläggning	Radiatorventiler är gamla och flöden behöver justeras.
Trapphus	Kalksten i trapplopp i gathuset i de två första våningarna är hårt slitna.
Badrum och VA-stammar	Badrum som inte renoverats sedan 1975 har överskridit sin sannolika livslängd vad avser fukttäthet i golv och väggar. Kontroll av VA-stammarnas kondition genom fördjupad undersökning genom VA-konsult.
Gårdsmur	Gårdsmur på gård i nr 25 söndervittrad i nedkant.
Markbeläggning på gårdar	Beläggningen är ojämn, har satt sig, och vatten rinner från stuprör till gångstråk och utanför bl. a. entréer istället för till brunnar.
Tvättstuga	Vissa maskiner är gamla.
Elinstallation i källaren	Elen är bitvis bristfälligt installerad med lösthängande ledningar. Centralerna är placerade i källargångarna utan skydd. Elscheman saknas.
Fasad mot gata och gård nr 27A.	Putsskada vid takfot invid stuprör i mittbågens högra del i 27:an och invid uteplats mot 27:ans gathus.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 13 OCH 14

Röranalys AB har, 2008-02-28, inspekterat VA-stammar från lgh 28 med kamera före och efter fräsning samt okulärt i källare. Röranalys ser i dagsläget inget behov av byte av avloppsledningar. Dock kan det i framtiden komma "lokala" avloppsläckage och för det rekommenderas en buffert för dessa ev. utgifter. För att uppskatta en siffra med tanke på eventuella skador kan ca 1,5-2 milj ex moms eventuellt användas till "buffert" under en 10 års period. Underhåll av ledningar bör utföras i form av en högtrycksspolning med ca 5 års intervaller. En realistisk summa för stamrensning av 50 lgh bör ligga på 35-50.000 kr exkl moms. Vid eventuella renoveringar i lägenheter bör avloppsledningar bytas inklusive grenrör. Tekniken för relining med stumpa har i dagsläget kommit långt med avseende på teknik och kvalite. Relinig kan vara ett bra alternativ framöver beroende på fastighetens kommande behov. Ett pris för relining per lägenhet inklusive stadel ligger idag på ca 25-30.000 kr ex moms. Ca priset avser relinnig med strumpa.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond om 5.300.000 kr, se avsnitt 3 nedan. Bostadsrättsföreningen har avsatt 2.500.000 kr ex moms avseende VA. Relining av stammar och grenrör kostnadsuppskattas till 1.500.000 kr (50 lgh x 30.000). Dessutom finns en buffert om 1.000.000 kr. Bostadsrättsinnehavarna får själva renovera sina badrum i sin egen takt. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering 2007 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Fastigheten Stockholm Rosen 13

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	13.000 tkr	11.000 tkr	24.000 tkr
Lokaler	945 tkr	2.810 tkr	3.755 tkr
Totalt	13.945 tkr	13.810 tkr	27.755 tkr

Fastigheten Stockholm Rosen 14

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	11.200 tkr	9.600 tkr	20.800 tkr
Lokaler	168 tkr	695 tkr	863 tkr
Totalt	11.368 tkr	10.295 tkr	21.663 tkr

Vid taxeringen har fastigheterna åsatts typkod 320 och värdeår 1960.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 13 OCH 14

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen avser att köpa samtliga aktier i Fastighets AB Kopparmol 2 (org nr 556737-3559) för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Rosen 13. Bostadsrättsföreningen avser också att köpa samtliga aktier i Fastighets AB Kopparmol 3 (org nr 556737-3591) för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Rosen 14.

Köpeskilling Fastigheter och Aktier	82.000.000 kr
Lagfartskostnad	741.270 kr
Pantbrevskostnad	118.522 kr
Dispositionsfond = Ingående balans	5.300.000 kr
Omkostnader	700.000 kr

Summa 88.859.792 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,8 % per år.	14.126.118 kr
---	---------------

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	74.733.674 kr
-------------------------------------	---------------

Finansiering av anskaffningskostnaden	88.859.792 kr
---------------------------------------	---------------

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 13 OCH 14

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
4,8 % på 14.126.118 kr	per år	678.054
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		1.011.350
Fastighetsskatt		106.180
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		148.254
		<hr/>
Summa årliga kostnader		1.943.838

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hysesintäkter uthyrda lokaler	611.652
Hyra bostad nr 43	38.004
Årsavgifter medlemmar	1.294.182
	<hr/>
	1.943.838

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054	678 054
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 011 350	1 031 577	1 052 209	1 073 253	1 094 718	1 116 612	1 138 944	1 161 723	1 184 958	1 208 657	1 232 830
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	148 254	151 219	154 243	157 328	160 475	163 684	166 958	170 297	173 703	177 177	180 721
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt	106 180	108 304	110 470	112 679	114 933	117 231	119 576	121 967	124 407	126 895	129 433
Schablonskatt	225 256	233 558	242 027	250 664	259 475	268 461	277 628	286 977	296 514	306 241	316 163
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	38 004	39 144	40 318	41 528	42 774	44 057	45 379	46 740	48 142	49 587	51 074
Hyror lokaler mm	611 652	623 885	636 363	649 090	662 072	675 313	688 819	702 596	716 648	730 981	745 600
Årsavgifter medlemmar	1 519 438	1 539 683	1 560 321	1 581 360	1 602 808	1 624 672	1 646 961	1 669 683	1 692 845	1 716 457	1 740 526
Ränteanlagande	4,80%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, fondsavsättning och lokalhyror											
Taxeringsvärde	49 418 000	50 406 360	51 414 487	52 442 777	53 491 632	54 561 465	55 652 694	56 765 748	57 901 063	59 059 085	60 240 266
Föreningslån	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118	14 126 118
Fasligheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Inläkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	1 519 438	1 539 683	1 560 321	1 581 360	1 602 808	1 624 672	1 646 961	1 669 683	1 692 845	1 716 457	1 740 526
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 519 438	1 641 391	1 662 029	1 683 068	1 704 516	1 726 381	1 748 669	1 771 391	1 794 553	1 818 165	1 842 234
2. Dagens räntenivå - 1%	1 519 438	1 437 975	1 458 613	1 479 652	1 501 100	1 522 964	1 545 253	1 567 975	1 591 137	1 614 749	1 638 818
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 519 438	1 550 375	1 562 240	1 615 062	1 648 867	1 663 688	1 719 552	1 756 493	1 794 542	1 833 732	1 874 098
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 519 438	1 528 990	1 538 615	1 548 313	1 558 084	1 567 927	1 577 843	1 587 832	1 597 893	1 608 028	1 618 234