

**V Ä R D E R I N G S F O R U M F A S T I G H E T S E K O N O M E R**

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Allmänna enheten	
1992-06-25	

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 11,****STOCKHOLMS STAD**

VF VÄRDERINGSFORUM FASTIGHETSEKONOMER

INDUSTRIGATAN 2A Box 49080 100 28 STOCKHOLM TELEFON 08-617 67 00 TELEFAX 08-652 16 32  
NYA RÅDSTUGUGATAN 3 602 24 NORRKÖPING TELEFON: 011-12 61 21 TELEFAX: 011-13 77 19  
VÄSTRA KVARNGATAN 8 611 31 NYKÖPING TELEFON 0155-112 72 TELEFAX 0155-862 41  
CB1391.LS PARTILLE STATION 433 31 PARTILLE TELEFON 031-36 54 70 TELEFAX 031-36 54 60  
SANDBACKAVÄGEN 28 A 902 32 UMEÅ TELEFON 090-11 15 00



**EKONOMISK PLAN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSEN 11,  
STOCKHOLMS STAD**

**ALLMÄNT**

Bostadsrättsföreningen ROSEN 11 är registrerad hos länsstyrelsen i Stockholms län. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Rosen 11 med adress Sigtunagatan 16, Stockholm, och att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens förvärv är den slutliga.

Bostadsrätterna avses upplåtas i direkt anslutning till den ekonomiska planens registrering.

**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Registerbeteckning	Rosen 11
Kommun	Stockholm
Stadsdel	Vasastaden
Adress	Sigtunagatan 16
Tomtarea	527 m <sup>2</sup>
Planförhållanden	Stadsplan fastställd 1939-07-07 med tilläggsbest. 1980-10-28.
Ägarstatus	Äganderätt

**BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnadsår	1899
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 vån samt källare och vindsvåning.
Areor	Totalt 1 434 m <sup>2</sup> BRA varav 1 132 m <sup>2</sup> bostäder och 302 m <sup>2</sup> lokaler.
Bostadslägenheter	1 st om 1 rum, kokvrå, bad/wc 3 st om 1 rum, kök, bad/wc 8 st om 2 rum, kök, bad/wc 4 st om 3 rum, kök, bad/wc 1 st om 5 rum, kök, bad/wc
	<hr/>
	17 st bostadslägenheter
Lokaler	2 st butiks-/kontorslokaler om totalt 104 m <sup>2</sup> BRA samt en samlingslokal om 198 m <sup>2</sup> BRA.
Gemensamma utrymmen	Källarvåning: Tvättstuga, förråd, elcentral, bastu/dusch samt samlingslokal.
Lägenhetsutrustning	Varierande lägenhetsstandard/utrustning där "normallägenheten" kan beskrivas sålunda.  Kök: Elspis, rostfri diskbänk, kyl/frys (sval) alt kyl, var skåp-standard, linoleum alt. plastmatta. Bad: WC, tvättställ, dusch, plastmatta, plastmaterial alt kakel på väggar. Bostadsrum: Slipade trägolv, tapet. Delvis stuck. Övrigt: Kakelugn(ar) och öppna spisar i vissa lägenheter.
Uppvärmning	Direktverkande elradiatorer. Separata varmvattenberedare i resp lägenhet.
Undergrund	Troligen berg.
Grundläggning	Grundmurar av natursten.
Stomme	Tegelmurverk.
Bjälklag över källare	Betonggolv mellan järnbalkar.
Bjälklag, övriga	Trä.



Yttertak	Plåt.
Fasader	Putsade. Omputsade under 1980-talet.
Sockel	Puts.
Fönster, lägenheter	2-glas kopplade.
D:o, trapphus	3-glas isolerade.
Balkonger	Saknas.
Trapphus	Två trapphus. Plan- och stegbeläggning av natursten/klinker.
Hiss	Saknas
Tvättstuga	Två st tvättmaskiner samt centrifug, torktumlare och elmangel.
Sophantering	Soptunnor på gård.
Övrigt	Självdraagsventilation. Mekanisk ventilation i samlingslokal. El, vatten och avlopp från stadens nät. Centralantenn samt parabol.

### **FASTIGHETENS SKICK/PLANERAD OMBYGGNAD**

Vad avser byggnadens tekniska status och underhållsskick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av SBC 1991-10-07 samt värdeutlåtande upprättat Värderingshuset AB 1991-12-19. Protokoll samt utdrag av värdeutlåtande bifogas (bilaga 1 resp 2). De i protokollet angivna bristerna har ej åtgärdats. För avhjälpande av akuta brister avsätts initialt 250 000 kr som hänförs från föreningens anskaffningskostnad.

### **TAXERINGSVÄRDE**

Fastigheten har vid den allmänna fastighetstaxeringen 1988 åsatts ett taxeringsvärde på 1 675 000 kr varav byggnadsvärde 825 000 kr. (Hyreshusenhet med typkod 321.)



## BRANDFÖRSÄKRING

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde i Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

## SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTT

Fastigheten synes inte belastas av inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

## ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	5 750 000 kr
Lagfartkostnad	86 250 kr
Inredning av lokal (tilläggsavtal)	250 000 kr
Reparationskostnader	250 000 kr
Föreningens initialkostnader och och avsättning till dispositionsfond	33 750 kr
<hr/>	
Total anskaffningskostad	6 370 000 kr



## FINANSIERING

Nedan angiven kapitalkostnad avser beräknad årlig kapitalkostnad under föreningens tre första verksamhetsår.

Långgivare	Belopp kr	Ränta, %	Do, kr	Amort
Nytt lån <sup>1</sup>	1 700 000	12,5	212 500	0
<hr/>				
Summa lån	1 700 000		212 500	0
Insatser	4 670 000			
<hr/>				
Totalt	6 370 000		212 500	0

## FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Ränta och amortering      212 500                      212 500

### Drifts- och underhållskostnader

Fastighetsskötsel	25 000	
Fastighetsförvaltning	32 000	
Vatten, avlopp	20 000	
El/Gas	20 000	
Sophämtning, sotning	8 000	
Tvättstuga	5 000	
Städning	25 000	
Försäkring	12 000	
Löpande underhåll	<u>35 000</u>	182 000

<sup>1</sup> Anm: Lgh nr 5 och 6 (sid 8) innehas initialt av bostadsrättsföreningen och avses avyttras så snart föreliggande plan blivit registrerad. Intill dess lägenheterna blivit avyttrade avser föreningen att uppta ett kortfristigt lån för täckande av insatserna för dessa lägenheter (totalt 815 780 kr). De initiala merkostnader som därvid uppstår kommer dock mer än väl att uppvägas av intäkter från försäljningen av lägenheterna (beräknat försäljningspris totalt ej understigande 1 200 000 kr).

Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll (0.3% av ansk.kostn)	20 000	
Fastighetskatt (2.5% x 1 675 000)	<u>41 875</u>	<u>61 875</u>
Summa kostnader		avr 457 000

**FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Hysesintäkter, lokaler	0 <sup>2</sup>	
Hysesintäkter, bostäder	164 271	
Årsavgifter	292 729	
<hr/>		
Summa intäkter	457 000	

---

<sup>2</sup> Lokalerna var vid planens upprättande ej kontrakterade. Under föreningens första verksamhetsår kalkyleras inte med någon intäkt från lokalerna.



## LÄGENHETSREDOVISNING

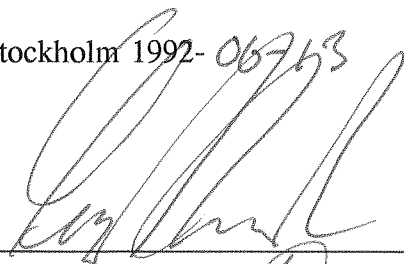
Lgh nr	Vån. plan	Typ	Yta kvm	Andels- tal, alla	Andels- tal, BR	Insats kr	Årsavg kr	Hyra kr
1	Kv	Lokal	198					0
2	Bv	Kont/lager	80	6,60	9,14	375.000	26.764	
3	"	Butik	24					0
4	"	1 r, kv	20	1,65	2,29	108.050	6.691	
5	"	2 r, k	64	5,28	7,31	345.761	21.411	
6	Bv, ½ tr	3 r, k	87	7,18	9,94	470.019	29.106	
7	1 tr	2 r, k	60	4,95	6,86	324.151	20.073	
8	1 ½ tr	2 r, k	48	3,96	5,49	259.321	16.058	
9	2 tr	2 r, k	60	4,95				30.600
10	2 ½ tr	2 r, k	48	3,96	5,49	259.321	16.058	
11	3 tr	2 r, k	60	4,95	6,86	324.151	20.073	
12	3 ½ tr	2 r, k	48	3,96	5,49	259.321	16.058	
13	4 tr	2 r, k	60	4,95				30.600
14	1 tr	5 r, k	146	12,05	16,69	788.767	48.844	
15	2 tr	3 r, k	110	9,08	12,57	594.277	36.800	
16	"	1 r, k	36	2,97	4,11	194.491	12.044	
17	3 tr	3 r, k	110	9,08				52.248
18	"	1 r, k	36	2,97	4,11	194.491	12.044	
19	4 tr	3 r, k	107	8,83				50.823
20	"	1 r, k	32	2,64	3,66	172.881	10.706	
Totalt			1.434	100,00	100,00	4.670.000	292.729	164.271



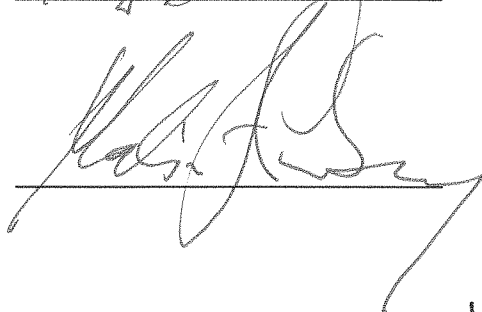
**SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgifter får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgifter till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp tidpunkt för underrättelse om pantsättning.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan dock beräknas efter förbrukning eller ytenhet.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 1992-06-25







\_\_\_\_\_

Länstyrelsen Stockholm län har denna dag enligt 3 § kap 1 § bostadsrättslagen (1971:479 ändrad 1982:353) registrerat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Rosen II i Stockholms kommun; betygas Stockholm 6/7 /1992 utan avgift.

  
**PER FRANZÉN**



## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rosen 11, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Planen innehåller uppgifter i samtliga de hänseenden som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1992-06-15

Christer Bohman  
Civ ing

Björn Rydén  
Jur kand

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

Protokoll från besiktning utförd 1991-10-07 Byggår: 1899

Kv Rosen 11, Sigtunagatan 16

Närvarande: Aarne Öhrling                      ägare  
                  Sigvard Frenzel                    ev.ordf  
                  Jan Undemo                                    SBC



Tak

- 1) Takfönster
  - a) 1 st trasigt-öppet - skall omgående åtgärdas
  - b) översyn klammer
  - c) ~~ombättring~~ omkittning

- 2) Plåt

Skrapning, tvättning, möjning samt målning måste ske 1992 - 561 m<sup>2</sup> inkl ev mindre plåtbyten samt lagning mindre hål i fotrännan m m. Dagspris ca 50 000 kr exkl moms

- 3) Grannen - Sigtunagatan 18. Putsskador på brandmur och skorsten - nedfallande puts m m i fotrännan. Skall göras rent omgående - på grannens bekostnad
- 4) Rostiga stegar och bryggor
- 5) Byte några krönbeslag m m måste utföras - sönderrostade
- 6) TV-antennrör - rostigt - bevakas
- 7) Putsskada gårdshus - största skorstenen vid tak

Gården Cykelställ - tak 

- a) underkant - trasiga bräder
- b) ovansidor - trasiga taktegel

- Vind
- 1) Vindslucka - skall kompletteras med låsbeslag
  - 2) Vindsinredning påbörjad - tegel, isol. m m bortrivna - skall återställas

Trapphus

Örta ytterdörrar - samtliga skall bytas enligt ägaren

Fasader

Entrésidan

- 1) Rostiga fönsterbleck - ev. byte
- 2) Mindre putsskador - bevakas
- 3) Fönster - målningsbehov
- 4) Sockel - galler
  - a) trasiga - lagas
  - b) målningsbehov
- 5) Stuprör - utkastare saknas mot Sigtunagatan 18

## Gården

- 1) YD - Målningsbehov
- 2) Fönster — " —
- 3) Mindre putsskada vid takfris - bevakas
- 4) Putsskador vid BD efter montage påbleck
- 5) Rostskadade galler - målningsbättra
- 6) Sönderrostat hörnjärn - lagas



## Källare

### Förråd

- rostiga balkar i tak skall skrapas, mönjas och målas

### Tvättstuga

- renoveringsbehov - planer finns att flytta upp tvättstugan till b v - utredning pågår

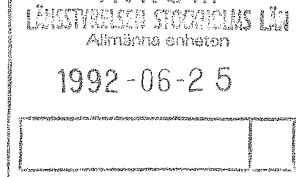
## Allmänt

- 1) Vem äger murar mot grannfastigheterna?
- 2) Varmvattenberedare - några bytta
- 3) Renovering har utförts inv. 1983/84 inkl stammar enligt uppgift
- 4) Lägenhetsbesiktning  
Frenzell & Nordell har betydligt lägre standard i WC-dusch än andra - detta bör åtgärdas före köp eller också skall pengar för detta avsättas
- 5) Lägenhet - Frenzell - köksfönster  
- mellanrum mellan bleck och karm - röta - skall omgående åtgärdas
- 6) Lägenhet Carina Ekdahl  
Luckor a) 1 st saknas  
b) 2 st lösa, skall sättas fast  
- dålig lukt tränger ut —
- 7) Vid ev köp och ombildning till Brf kan Ni vända Er till Sören Birkeland SBC  
08-654 19 30
- 8) Betr värdering dito  
Enligt prisuppgifter från myndigheter har medelvärdet 3:e kvartalet 1991 varit  
6 200 kr/kvm för Ert område.

Vid pennan



Jan Undemo



Utdrag ur värdeutlåtande dat. 1991-12-19

7

Den större lokalen har ett underliggande stort lagerutrymme. Lokalen är utrustad med föråldrat kokskåp, nyare dusch och wc. Kontors- och även lagerdelen har äldre linoleummatta på golv.

Tvättstuga med två tvättmaskiner, centrifug, torktumlare och elmangel finns i källaren. I källaren finns även en gemensam bastu med dusch och relaxroom.

Som helhet har byggnaden och lägenhetsbeståndet väldigt skiftande karaktär. Helhetsintrycket är dock att flertalet lägenheter kan förbättras betydligt vad gäller inredning, utrustning, planlösning (duschar) och standard.

#### 2.4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet uppgår till 1.675.000 kr, varav byggnadsvärde 825.000 kr och markvärde 850.000 kr. Fastigheten har åsatts typkod 321, d v s hyreshusenhet med bostäder och lokaler.

#### 2.5 Befintliga krediter

Fastigheten belastas enligt uppgift per 1991-11-01 ej av några långfristiga krediter med pantbrev som säkerhet.

#### 2.6 Renoverings- och ombyggnadsbehov

Fastigheten har okulärt besiktigats varvid konstaterade synbara skador återges nedan. Vidare har en teknisk besiktning utförts av Jan Undemo vid SBC, 1991-10-07.

Fastigheten har ett visst eftersatt underhåll. Nedan anges en viss prioriteringsordning och en mycket grov överslagsmässig uppskattning av kostnaden för reparationsarbeten. För att säkerställa kostnadsnivån bör anbuds-förfarande ske.

##### Omgående behov

- Plåttak, skrapning, tvättning, möjning, målning, inklusive eventuella mindre plåtbyten samt lagning av mindre hål i fotränna.  
50.000 - 60.000 kr

##### Inom en 2 års period

- Målning av fönsterkarmar och borttagande av rötangripet virke.  
50.000 - 60.000 kr
- Brandtegel borttaget på vind, måste återställas.  
20.000 - 30.000 kr



### Inom en 10 års period

- Utbyte av de stammar som ej är utbytta. Stammarna har successivt utbytts.
- Äldre elledningar som måste förbättras på sikt.
- Dörrar otäta och bör ersättas.
- Fuktgenomslag från gård i tvättstuga och utbyte av maskinpark.
- Isolering av gavelväggar.
- Sophantering ej enligt dagens norm.
- Vattentryck i kall- och varmvattensledningar sämre, enligt uppgift.
- Ventilation bör förbättras i duschrum.
- Fasadputs och puts på gårdsmurar som flagnar.

## 3 VÄRDERINGSPRINCIPER

Syftet med föreliggande värdebedömning är att bedöma fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten december 1991. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden.

Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastighetens bruksarea.

En metod för bedömning av marknadsvärden är ortsprisanalys, vilket innebär att en jämförelse görs med köpeskillingar erlagda för jämförbara objekt. Denna värderingsmetod har använts i kapitel 5. Marknadsvärdet av avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, driftskostnadsnivå, finansieringsvillkor m. Uppgifter om dessa värdepåverkande faktorer saknas i ortsprismaterial i den form det för närvarande finns tillgängligt.

Marknadsvärdet har därför i denna värdering också bedömts utifrån en analys av fastighetens avkastningsförmåga. Den metod som använts, cash-flowanalys, innebär en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera.

Cash-flowanalysen utgör en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till. Beräkningarna, som skett med hjälp av ett dataprogram, utmynnar i ett nuvärde men ger samtidigt en bedömning av likviditetsutvecklingen.