

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENBUSKEN 9
I STOCKHOLM KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

Regulerad
hos:
Bolagsverket
9/12-05

Tillträder 30/12

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosenbusken 9, 769611-5505, som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i sex våningar samt källare och vidsvåning. Bostadshuset inrymmer 11 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Huset är beläget i Stockholm och är uppfört 1949.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna sker preliminärt under december 2005-januari 2006.

Intill underhållsplan antas avsätts enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Rosenbusken 19

Upplåtelseform: Friköpt

Adress: Rosengatan 5, Luntmakargatan 44 *90 B. Wiktorsson*

Tomtens areal: 273 kvm *portkod 4325*

Bostadsarea: 1.224 kvm *(1 tr)*

Lokalarea: 115 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns ett sex våningars bostadshus med källare och vindsplan uppfört 1949.

Servitut/nyttjanderätt: Värmecentral 01-Im2-55/1677.1

Brandförsäkring: Trygg Hansa

Taxeringsvärde: 16.068.000 kr.

Typkod: 321

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme
Elcentral
Källarförråd
Tvättstuga
Ett trapphus med hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en plan stadstomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Tegel
Tak	Koppertak
Fönster	2-glas fönster i trä
Trapphus	Målade med marmor
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys/frysack, målade skåpsnickerier, golv med plastmatta/linoleum. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC- Golv med mosaik/klinker.
Invändiga golv	Parkett/plastmatta/linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

I källarplanet finns gemensam tvättstuga, källarförråd, skyddsrum, elcentral och undercentral för fjärrvärme.

Fastighetens skick

Se den tekniska besiktningen.

Brf Rosenbusken 9

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	14 000 000	87,13
Lokaler	2 068 000	12,87
Summa taxeringsvärde	16 068 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	34 500 000
Föreningsbildning	312 500
Lagfart	518 325
Reparationsfond	3 000 000
Pantbrev	0
Totalt	38 330 825

D FINANSIERINGSPLAN

Lån	
Nytt lån	11 000 000
Totalt Lån	11 000 000

Insatser	27 330 825
-----------------	-------------------

Totalt	38 330 825
---------------	-------------------

<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
3,20%	352 000	
	352 000	0

Brf Rosenbusken 9

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0.1 % ränteökning och 2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<u>Kapitalkostnader</u>							
Räntor	352 000 ✓	363 000	374 000	385 000	396 000	407 000	462 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
<u>Summa kapitalkostnader</u>	<u>352 000</u>	<u>363 000</u>	<u>374 000</u>	<u>385 000</u>	<u>396 000</u>	<u>407 000</u>	<u>462 000</u>
<u>Driftkostnader inkl moms</u>							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	46 865 ✓	47 802	48 758	49 734	50 728	51 743	57 128
Vattenförbrukning	28 119 ✓	28 681	29 255	29 840	30 437	31 046	34 277
Uppvärmning	174 070 ✓	177 551	181 102	184 724	188 419	192 187	212 190
Elförbrukning	22 763 ✓	23 218	23 683	24 156	24 639	25 132	27 748
Renhållning	20 085 ✓	20 487	20 896	21 314	21 741	22 175	24 484
Försäkringar	16 068 ✓	16 389	16 717	17 051	17 393	17 740	19 587
Fastighetsskötsel / reparationer	46 865 ✓	47 802	48 758	49 734	50 728	51 743	57 128
Städning	26 780 ✓	27 316	27 862	28 419	28 988	29 567	32 645
Kabel-TV	13 390 ✓	13 658	13 931	14 210	14 494	14 784	16 322
<u>Summa driftkostnader</u>	<u>395 005</u>	<u>402 905</u>	<u>410 963</u>	<u>419 182</u>	<u>427 566</u>	<u>436 117</u>	<u>481 509</u>
<u>Yttre underhållsfond</u>	48 204	49 168	50 151	51 154	52 178	53 221	58 760
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsskatt bostäder	70 000 ✓	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Fastighetsskatt lokaler	20 680 ✓	21 094	21 515	21 946	22 385	22 832	25 209
Inkomstskatt	36 411 ✓	40 052	44 058	48 463	53 310	58 641	78 335
<u>Summa övriga kostnader</u>	<u>127 091</u>	<u>132 546</u>	<u>138 401</u>	<u>144 694</u>	<u>151 465</u>	<u>158 759</u>	<u>188 873</u>
<u>Kostnader totalt</u>	<u>922 300</u>	<u>947 619</u>	<u>973 516</u>	<u>1 000 031</u>	<u>1 027 208</u>	<u>1 055 097</u>	<u>1 191 142</u>

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

<u>Intäkter</u>							
Månadsavgifter	679 461 ✓	699 923	720 866	742 328	764 352	786 983	895 123
Hyror	242 839 ✓	247 696	252 650	257 703	262 857	268 114	296 019
Ränteintäkter							
<u>Intäkter totalt</u>	<u>922 300</u>	<u>947 619</u>	<u>973 516</u>	<u>1 000 031</u>	<u>1 027 208</u>	<u>1 055 097</u>	<u>1 191 142</u>
Kr/m ² årsavgift	572	590	607	625	644	663	754

Brf Rosenbusken 9

Känslighetsanalys

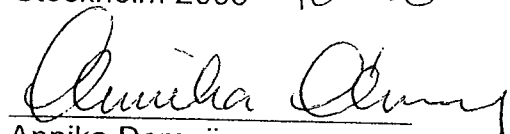
1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt


Kapitalkostnader	352 000	374 000	396 000	418 000	440 000	462 000	572 000
Driftkostnader	395 005	406 855	419 061	431 633	444 582	457 919	530 800
Avsättning till fond för yttre underhåll	48 204	49 650	51 140	52 674	52 689	54 270	62 900
Övriga kostnader	127 091	130 904	134 831	138 876	143 042	147 334	170 800
Kostnader totalt	922 300	961 409	1 001 031	1 041 182	1 080 313	1 121 522	1 336 560
Efforderliga intäkter totalt	922 300	961 409	1 001 031	1 041 182	1 080 313	1 121 522	1 336 560
Hyresintäkter	242 839	250 124	257 628	265 357	273 317	281 517	326 355
Käns/m2 i årsavgift	572	599	626	654	680	708	855

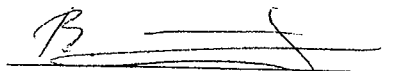
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2005- -10-18


Annika Domeij


Petra Wester


Batool Wiktorsson

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1971:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rosebusken 9 i.....Stockholmskommun, betygas Sundsvall 9/11/2005



INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rosenbusken 9*, org nr 769611-5505, i Stockholms kommun 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 som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2005-10-18.

Besiktningsprotokoll från 2005-10-11 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).

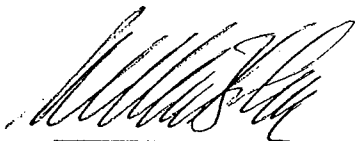
Stadgar.

Registreringsbevis.

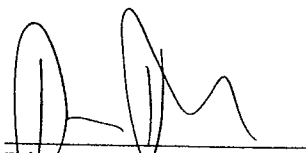
FDS-utdrag.

Anm; Köpeavtal fanns inte upprättat per dagens datum.

Stockholm 2005-10-26



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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