

2015061701027

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Rosteriet

Org. nr. 769617-1078

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701028

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	7
8.1 Nyckeltal	12
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
10. INTYG	14

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rosteriet, som registrerats hos Bolagsverket den 27 juli 2007 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Rosteriet 7 (nedan "fastigheten")
Adress:	Liljeholmsvägen 32-34
Område:	Hägersten
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Rättigheter:	Avtalsservitut (Akt.nr 0180IM-04/16980.1) avseende ledningar som belastar fastigheten Officialservitut (Akt.nr 0180K-2011-08812.1) avseende väg till förmån för fastigheten.
Markareal:	5.101 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av två byggnader med 8-12 stycken våningar. Byggnaderna inrymmer 231 stycken bostadsrättslägenheter. Bostadslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter. Utöver bostäderna finns i byggnaden två lokaler och i två våningsplan garageplatser. På fastigheten finns det även poolområde med utomhuspool och loungearea.

Byggnadsår:	2015
Grund:	Bottenplatta av plastgjuten betong, packad sprängbotten alternativt pålar på berg.
Stomme:	Betongväggar och stålpelare i fasad.
Yttervägg:	Prefabricerad yttervägg av betong samt isolering.
Fasad:	Betong som putsas.
Yttertak:	Uppstolpade takstolar som står på vindsbjälklaget. Ytskikt av papp. En del av huset har sedumtak.
Balkonger:	Prefabricerade betongelement med glasräcken samt näträcken av metall.
Fönster:	3-glas fönster i trä med ytterbåge av aluminium.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX-system).
Värme:	Fjärrvärme. FTX, uppvärmd tilluft.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar i källaren.
Uteplats:	Platsgjuten betong.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter (225 st)	15.757,0 m ²
Bostadsrättslokal (6 st som används som förskola)	1.16,5 m ²
Lokalyta (2 st)	446,0 m ²
Totalyta	17.371,0 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Vita, släta luckor och vit bänkskiva av laminat, kombinerad kyl/frys, spis med glaskeramikhäll, diskmaskin och förberett skåp för micro. Golv belagda med ekparkett.

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, dusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till tak.

Vissa lägenheter har ett extra wc-rum och vissa större lägenheter har ett extra badrum med wc och dusch.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, hall och i sovrum.

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

6 stycken trapphus med en hiss i vardera trapphus.

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med leverantör av fiberanslutning till fastigheten och installation av bredbandsnät. Föreningen har för avsikt att låta de fria marksända kanalerna ingå i månadsavgiften. Utöver det kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för internetuppkoppling, bredbandstelefontjänst och utökad kanalutbud på TV. På den gemensamma gården finns ett poolområde. För poolen kommer det att finnas säkerhets- och ordningsföreskrifter, bland annat innefattande att poolen enbart får nyttjas av bostadsrättsföreningens medlemmar och deras familjer samt att nyttjandet av poolen begränsas till högst 10 badande personer samtidigt. Poolen beräknas vara öppen och uppvärmd 4 månader om året.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701031

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmaste tiden. För att finansiera eventuella reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se även avsnitt 4 och 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighets-taxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 450.400.000 kronor varav byggnadsvärdet uppgår till 317.000.000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2014. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under åren 2015-2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Rosteriet 7. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	1.129.236.786
Dispositionsfond	200.000
	<hr/>
Summa	1.129.436.786 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad mm. I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage. Beräknad momsåterbetalning, om ca 18 mkr till föreningen avseende garage/lokal, erlägges som delbetalning för entreprenaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 1.129.436.786 kr, i en garantiutfästelse från Alfa SSM BP1 Holding AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer 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 och aktiekapital

Beräknade nya lån 250.549.289 kr
Bindningstiden för lånet, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om ca 3,34% (garanterad räntenivå i 2 år, enligt garantiutfästelsen under punkt 4)

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Insatser, upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	878.887.497 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	1.129.436.786 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med 200.000 kr per år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701033

7. FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 0,5%. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
3,34 % på 250.549.289 kr	per år	8.370.489
Amortering	per år	200.000
Drift		
Driftkostnader		5.482.459
Administration och försäkring		
Fastighetsskötsel/löp underhåll		
Städning och renhållning		
Värme och vatten		
Fastighetsel och grundutbud Telia		
Spa, garage, lokal och övrigt		
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		594.000
Avsättning till reparationsfond		1.184.744
		<hr/>
		15.831.692
Avskrivningar		
Planenlig avskrivning *	2.908.605 kr	

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hysesintäkter lokaler	1.204.200
Hysesintäkter garageplatser	2.856.000
Årsavgifter medlemmar	11.771.492
	<hr/>
	15.831.692

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
T1-1001	51	0,2995%	2 132 500	35 256	2 938
T1-1002	102	0,6109%	4 548 300	71 916	5 993
T1-1003	124	0,7307%	6 350 000	86 016	7 168
T1-1004	124	0,7307%	6 350 000	86 016	7 168
T1-1005	124	0,7307%	6 350 000	86 016	7 168
T1-1006	168,5	1,0092%	9 641 743	118 793	9 899
T1-1007	183,5	1,0990%	10 500 058	129 368	10 781
T1-1008	192	1,1499%	10 986 437	135 360	11 280
T1-1009	164	0,9822%	9 384 248	115 620	9 635
T1-1010	271,5	1,6260%	15 535 508	191 408	15 951
T1-1011	188	1,1259%	10 757 553	132 540	11 045
T1-1101	78,5	0,4672%	3 338 700	54 996	4 583
T1-1102	102	0,6109%	4 648 300	71 916	5 993
T1-1201	39,5	0,2335%	1 995 000	27 492	2 291
T1-1202	49	0,2935%	2 385 800	34 548	2 879
T1-1203	78,5	0,4672%	3 438 700	54 996	4 583
T1-1204	102	0,6109%	4 808 300	71 916	5 993
T1-1205	60,5	0,3593%	3 270 000	42 300	3 525
T1-1206	60,5	0,3593%	3 310 000	42 300	3 525
T1-1207	60,5	0,3593%	3 350 000	42 300	3 525
T1-1301	51,5	0,3054%	2 499 100	35 952	2 996
T1-1302	49	0,2935%	2 485 800	34 548	2 879
T1-1303	78,5	0,4672%	3 538 700	54 996	4 583
T1-1304	63,5	0,3773%	2 938 900	44 412	3 701
T1-1401	51,5	0,3054%	2 679 100	35 952	2 996
T1-1402	49	0,2935%	2 585 800	34 548	2 879
T1-1403	78,5	0,4672%	3 638 700	54 996	4 583
T1-1404	63,5	0,3773%	3 138 900	44 412	3 701
T1-1501	51,5	0,3054%	2 779 100	35 952	2 996
T1-1502	49	0,2935%	2 685 800	34 548	2 879
T1-1503	78,5	0,4672%	3 788 700	54 996	4 583
T1-1504	63,5	0,3773%	3 238 900	44 412	3 701
T1-1601	51,5	0,3054%	2 879 100	35 952	2 996
T1-1602	49	0,2935%	2 890 000	34 548	2 879
T1-1603	78,5	0,4672%	3 888 700	54 996	4 583
T1-1604	63,5	0,3773%	3 338 900	44 412	3 701
T1-1701	51,5	0,3054%	3 019 100	35 952	2 996
T1-1702	49	0,2935%	2 985 000	34 548	2 879

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701035

T1-1703	78,5	0,4672%	4 028 700	54 996	4 583
T1-1704	63,5	0,3773%	3 468 900	44 412	3 701
T2-1001	37	0,2216%	2 310 000	26 088	2 174
T2-1002	37	0,2216%	2 290 000	26 088	2 174
T2-1003	55	0,3235%	2 269 100	38 076	3 173
T2-1004	47,5	0,2815%	2 292 500	33 132	2 761
T2-1101	37	0,2216%	2 350 000	26 088	2 174
T2-1102	46,5	0,2755%	2 450 000	32 436	2 703
T2-1103	55	0,3294%	2 305 700	38 772	3 231
T2-1104	60	0,3593%	3 039 000	42 300	3 525
T2-1201	72,5	0,4372%	3 405 400	51 468	4 289
T2-1202	72,5	0,4372%	3 445 400	51 468	4 289
T2-1203	72	0,4312%	2 908 800	50 760	4 230
T2-1204	49	0,2935%	2 425 800	34 548	2 879
T2-1205	51,5	0,3054%	2 369 100	35 952	2 996
T2-1206	60	0,3593%	3 139 000	42 300	3 525
T2-1301	72,5	0,4372%	3 505 400	51 468	4 289
T2-1302	72,5	0,4372%	3 485 400	51 468	4 289
T2-1303	72	0,4312%	3 008 800	50 760	4 230
T2-1304	49	0,2935%	2 525 800	34 548	2 879
T2-1305	51,5	0,3054%	2 459 100	35 952	2 996
T2-1306	60	0,3593%	3 239 000	42 300	3 525
T2-1401	72,5	0,4372%	3 625 400	51 468	4 289
T2-1402	72,5	0,4372%	3 635 400	51 468	4 289
T2-1403	72	0,4312%	3 108 800	50 760	4 230
T2-1404	49	0,2935%	2 625 800	34 548	2 879
T2-1405	51,5	0,3054%	2 639 100	35 952	2 996
T2-1406	60	0,3593%	3 329 000	42 300	3 525
T2-1501	72,5	0,4372%	3 845 400	51 468	4 289
T2-1502	72,5	0,4372%	3 825 400	51 468	4 289
T2-1503	72	0,4312%	3 208 800	50 760	4 230
T2-1504	49	0,2935%	2 725 800	34 548	2 879
T2-1505	51,5	0,3054%	2 739 100	35 952	2 996
T2-1506	60	0,3593%	3 419 000	42 300	3 525
T2-1601	72,5	0,4372%	3 955 400	51 468	4 289
T2-1602	72,5	0,4372%	3 905 400	51 468	4 289
T2-1603	72	0,4312%	3 308 800	50 760	4 230
T2-1604	49	0,2935%	2 925 800	34 548	2 879
T2-1605	51,5	0,3054%	2 839 100	35 952	2 996
T2-1606	60	0,3593%	3 529 000	42 300	3 525
T2-1701	72,5	0,4372%	4 085 450	51 468	4 289
T2-1702	72,5	0,4372%	4 045 450	51 468	4 289
T2-1703	72	0,4312%	3 408 800	50 760	4 230
T2-1704	49	0,2935%	2 995 000	34 548	2 879

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

T2-1705	51,5	0,3054%	2 979 150	35 952	2 996
T2-1706	60	0,3593%	3 589 000	42 300	3 525
T3-1001	36,5	0,2216%	1 995 000	26 088	2 174
T3-1002	37	0,2216%	2 170 000	26 088	2 174
T3-1101	88,5	0,5331%	3 901 800	62 748	5 229
T3-1102	76	0,4552%	3 525 400	53 580	4 465
T3-1201	88,5	0,5331%	4 001 800	62 748	5 229
T3-1202	76	0,4552%	3 635 400	53 580	4 465
T3-1301	88,5	0,5331%	4 251 800	62 748	5 229
T3-1302	76	0,4552%	3 735 400	53 580	4 465
T3-1401	88,5	0,5331%	4 351 800	62 748	5 229
T3-1402	76	0,4552%	3 895 400	53 580	4 465
T3-1501	88,5	0,5331%	4 451 800	62 748	5 229
T3-1502	76	0,4552%	3 995 400	53 580	4 465
T3-1601	88,5	0,5331%	4 551 800	62 748	5 229
T3-1602	76	0,4552%	4 095 400	53 580	4 465
T3-1701	88,5	0,5331%	4 651 800	62 748	5 229
T3-1702	76	0,4552%	4 195 400	53 580	4 465
T4-1001	37	0,2216%	2 150 000	26 088	2 174
T4-1002	37	0,2156%	2 160 000	25 380	2 115
T4-1003	37	0,2216%	2 170 000	26 088	2 174
T4-1101	40	0,2396%	2 360 000	28 200	2 350
T4-1102	115	0,6887%	5 604 700	81 072	6 756
T4-1103	72,5	0,4372%	3 155 400	51 468	4 289
T4-1104	72	0,4312%	3 238 800	50 760	4 230
T4-1105	76	0,4552%	3 625 400	53 580	4 465
T4-1201	40	0,2396%	2 400 000	28 200	2 350
T4-1202	115	0,6887%	5 864 700	81 072	6 756
T4-1203	72,5	0,4372%	3 235 400	51 468	4 289
T4-1204	72	0,4312%	3 308 800	50 760	4 230
T4-1205	76	0,4552%	3 725 400	53 580	4 465
T4-1301	40	0,2396%	2 450 000	28 200	2 350
T4-1302	115	0,6887%	5 964 700	81 072	6 756
T4-1303	72,5	0,4372%	3 305 400	51 468	4 289
T4-1304	72	0,4312%	3 378 800	50 760	4 230
T4-1305	76	0,4552%	3 825 400	53 580	4 465
T4-1401	40	0,2396%	2 510 000	28 200	2 350
T4-1402	115	0,6887%	6 004 700	81 072	6 756
T4-1403	72,5	0,4372%	3 385 400	51 468	4 289
T4-1404	72	0,4312%	3 458 800	50 760	4 230
T4-1405	76	0,4552%	3 925 400	53 580	4 465
T4-1501	40	0,2396%	2 570 000	28 200	2 350
T4-1502	115	0,6887%	6 164 700	81 072	6 756
T4-1503	72,5	0,4372%	3 455 400	51 468	4 289

2015061701036

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701037

T4-1504	72	0,4312%	3 538 800	50 760	4 230
T4-1505	76	0,4552%	4 025 400	53 580	4 465
T4-1601	40	0,2396%	2 630 000	28 200	2 350
T4-1602	115	0,6887%	6 314 700	81 072	6 756
T4-1603	72,5	0,4372%	3 545 400	51 468	4 289
T4-1604	72	0,4312%	3 608 800	50 760	4 230
T4-1605	76	0,4552%	4 125 400	53 580	4 465
T4-1701	40	0,2396%	2 700 000	28 200	2 350
T4-1702	115	0,6887%	6 514 700	81 072	6 756
T4-1703	72,5	0,4372%	3 505 400	51 468	4 289
T4-1704	72	0,4312%	3 508 800	50 760	4 230
T4-1705	76	0,4552%	4 225 400	53 580	4 465
T4-1801	137	0,8265%	7 995 000	97 296	8 108
T4-1802	62	0,3714%	3 182 300	43 716	3 643
T4-1803	57	0,3414%	3 199 000	40 188	3 349
T4-1804	57	0,3414%	3 239 000	40 188	3 349
T4-1805	77,5	0,4612%	4 332 000	54 288	4 524
T4-1901	137	0,8265%	8 195 000	97 296	8 108
T4-1902	62	0,3714%	3 282 300	43 716	3 643
T4-1903	57	0,3414%	3 299 000	40 188	3 349
T4-1904	57	0,3414%	3 439 000	40 188	3 349
T4-1905	77,5	0,4612%	4 432 000	54 288	4 524
T5-1001	58,5	0,3414%	2 459 000	40 188	3 349
T5-1002	73,5	0,4372%	3 805 400	51 468	4 289
T5-1003	113	0,6768%	6 161 400	79 668	6 639
T5-1004	114	0,6768%	6 111 400	79 668	6 639
T5-1005	98	0,5810%	5 575 000	68 388	5 699
T5-1101	58,5	0,3414%	2 539 000	40 188	3 349
T5-1102	56,5	0,3354%	2 562 400	39 480	3 290
T5-1201	58,5	0,3474%	2 635 700	40 896	3 408
T5-1202	57	0,3414%	2 579 000	40 188	3 349
T5-1203	57	0,3414%	2 479 000	40 188	3 349
T5-1204	57	0,3414%	2 459 000	40 188	3 349
T5-1205	57,5	0,3414%	2 759 000	40 188	3 349
T5-1301	58,5	0,3474%	2 735 700	40 896	3 408
T5-1302	57	0,3414%	2 679 000	40 188	3 349
T5-1303	57	0,3414%	2 639 000	40 188	3 349
T5-1304	57	0,3414%	2 609 000	40 188	3 349
T5-1305	57,5	0,3414%	2 839 000	40 188	3 349
T5-1401	58,5	0,3474%	2 795 700	40 896	3 408
T5-1402	57	0,3414%	2 799 000	40 188	3 349
T5-1403	57	0,3414%	2 789 000	40 188	3 349
T5-1404	57	0,3414%	2 759 000	40 188	3 349
T5-1405	57,5	0,3414%	2 909 000	40 188	3 349

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

T5-1501	58,5	0,3474%	2 895 700	40 896	3 408
T5-1502	57	0,3414%	2 839 000	40 188	3 349
T5-1503	57	0,3414%	2 889 000	40 188	3 349
T5-1504	57	0,3414%	2 859 000	40 188	3 349
T5-1505	57,5	0,3414%	2 979 000	40 188	3 349
T5-1601	58,5	0,3474%	2 995 700	40 896	3 408
T5-1602	57	0,3414%	2 939 000	40 188	3 349
T5-1603	57	0,3414%	2 989 000	40 188	3 349
T5-1604	57	0,3414%	2 959 000	40 188	3 349
T5-1605	57,5	0,3414%	3 059 000	40 188	3 349
T5-1701	58,5	0,3474%	3 095 700	40 896	3 408
T5-1702	57	0,3414%	3 039 000	40 188	3 349
T5-1703	57	0,3414%	3 089 000	40 188	3 349
T5-1704	57	0,3414%	3 059 000	40 188	3 349
T5-1705	57,5	0,3414%	3 159 000	40 188	3 349
T5-1801	72	0,4312%	4 008 800	50 760	4 230
T5-1802	57	0,3414%	3 139 000	40 188	3 349
T5-1803	57	0,3414%	3 299 000	40 188	3 349
T5-1804	77	0,4612%	4 042 000	54 288	4 524
T5-1805	56,5	0,3354%	3 262 400	39 480	3 290
T5-1806	56,5	0,3354%	3 292 400	39 480	3 290
T5-1901	72	0,4312%	4 108 800	50 760	4 230
T5-1902	57	0,3414%	3 279 000	40 188	3 349
T5-1903	57	0,3414%	3 379 000	40 188	3 349
T5-1904	77	0,4612%	4 142 000	54 288	4 524
T5-1905	56,5	0,3354%	3 462 400	39 480	3 290
T5-1906	56,5	0,3354%	3 362 400	39 480	3 290
T6-1001	145,5	0,8684%	6 995 000	102 228	8 519
T6-1102	71	0,4252%	3 752 100	50 052	4 171
T6-1201	57	0,3414%	2 539 000	40 188	3 349
T6-1202	57	0,3414%	2 599 000	40 188	3 349
T6-1203	85,5	0,5091%	4 165 200	59 928	4 994
T6-1204	118	0,7068%	6 795 000	83 196	6 933
T6-1301	57	0,3414%	2 679 000	40 188	3 349
T6-1302	57	0,3414%	2 699 000	40 188	3 349
T6-1303	85,5	0,5091%	4 305 200	59 928	4 994
T6-1304	118	0,7068%	6 995 000	83 196	6 933
T6-1401	57	0,3414%	2 799 000	40 188	3 349
T6-1402	57	0,3414%	2 799 000	40 188	3 349
T6-1403	85,5	0,5091%	4 405 200	59 928	4 994
T6-1404	118	0,7068%	7 095 000	83 196	6 933
T6-1501	57	0,3414%	2 899 000	40 188	3 349
T6-1502	57	0,3414%	2 859 000	40 188	3 349
T6-1503	85,5	0,5091%	4 505 200	59 928	4 994

2015061701038

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET

2015061701039

T6-1504	118	0,7068%	7 195 000	83 196	6 933
T6-1601	57	0,3414%	2 999 000	40 188	3 349
T6-1602	57	0,3414%	2 959 000	40 188	3 349
T6-1603	85,5	0,5091%	4 605 200	59 928	4 994
T6-1604	118	0,7068%	7 295 000	83 196	6 933
T6-1701	57	0,3414%	3 099 000	40 188	3 349
T6-1702	57	0,3414%	3 059 000	40 188	3 349
T6-1703	85,5	0,5091%	4 705 200	59 928	4 994
T6-1704	118	0,7068%	7 495 000	83 196	6 933
T6-1801	57	0,3414%	3 319 000	40 188	3 349
T6-1802	57	0,3414%	3 159 000	40 188	3 349
T6-1803	85,5	0,5091%	4 865 200	59 928	4 994
T6-1804	118	0,7068%	7 695 000	83 196	6 933
T6-1901	57	0,3414%	3 399 000	40 188	3 349
T6-1902	57	0,3414%	3 259 000	40 188	3 349
T6-1903	85,5	0,5091%	4 965 200	59 928	4 994
T6-1904	118	0,7068%	7 895 000	83 196	6 933
	16 724	100,00%	878 887 497	11 771 492	980 958

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

Medlem som hyr garageplats i föreningen erlägger mervärdeskatt på garagehyran. Lägenheterna 1006-1011 är bostadsrättslokaler med en förskola som verksamhet.

8.1 Nyckeltal

Insats per kvm	52.552 kr
Driftkostnad per kvm	328 kr
Årsavgift i snitt per kvm	704 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSTERIET


9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

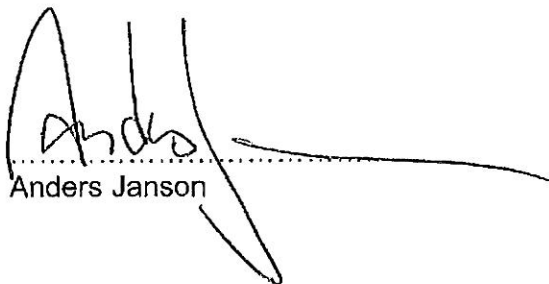
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2014- 05-12

Bostadsrättsföreningen Rosteriet


.....
Jan Carles


.....
Anders Janson


.....
Björn Isaksson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Rosteriet, org. nr 769617-1078, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

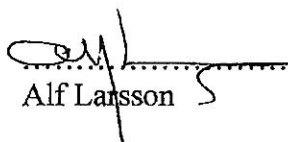
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2015-06-11



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
 Registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor
 Situationplan
 Låneavtal
 Totalentreprenadkontrakt
 Avtal mellan Stockholms kommun och exploitören avseende lokal för förskola
 Beräkning taxeringsvärde
 Garanti avseende slutlig anskaffningskostnad, eventuellt osålda bostadsrättslägenheter och ränta i två år
 Bostadsfaktablad
 Projektbroschyr
 Avskrivningsunderlag

BILAGA 1 PROGNOSS

Bostadsrättsföreningen Rosteriet

2015061701042

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	8 370 489	8 363 807	8 357 125	8 350 443	8 343 762	8 337 080	8 330 398	8 323 717	8 317 035	8 310 353	8 303 672
Avskrivningar	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605	2 908 605
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	5 482 459	5 592 108	5 703 950	5 818 029	5 934 390	6 053 078	6 174 139	6 297 622	6 423 575	6 552 046	6 683 087
Övriga kostnader											
Fastighetskat/kommunal avgift	594 000	605 880	617 998	630 358	642 965	655 824	668 940	682 319	695 966	709 885	724 083
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror lokaler	1 204 200	1 228 284	1 252 850	1 277 907	1 303 465	1 329 534	1 356 125	1 383 247	1 410 912	1 439 130	1 467 913
Hyror garage- och parkeringsplatser	2 856 000	2 913 120	2 971 382	3 030 810	3 091 426	3 153 255	3 216 320	3 280 646	3 346 259	3 413 184	3 481 448
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	1 184 744	1 208 439	1 232 608	1 257 260	1 282 405	1 308 053	1 334 214	1 360 898	1 388 116	1 415 879	1 444 196
Amortering	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Årsavgifter exkl avskrivning											
Årsavgifter medlemmar	11 771 492	11 828 830	11 887 449	11 947 373	12 008 630	12 071 246	12 135 248	12 200 663	12 267 520	12 335 848	12 405 676
Underskott	- 1 523 861	- 1 500 166	- 1 475 997	- 1 451 345	- 1 426 200	- 1 400 552	- 1 374 391	- 1 347 706	- 1 320 488	- 1 292 726	- 1 264 408
Prognosförutsättningar											
Ränteanlagande	3,34%										
Inflationsanlagande	2,0%										
Årsavgifter	450 400 000	459 408 000	468 595 160	477 968 083	487 527 445	497 277 994	507 223 554	517 368 025	527 715 385	538 269 693	549 035 087
Föreningslån	250 549 289	250 349 289	250 149 289	249 949 289	249 749 289	249 549 289	249 349 289	249 149 289	248 949 289	248 749 289	248 549 289
Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående prognos beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
*1 kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	11 771 492	11 828 830	11 887 449	11 947 373	12 008 630	12 071 246	12 135 248	12 200 663	12 267 520	12 335 848	12 405 676
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	11 771 492	14 332 323	14 388 941	14 446 866	14 506 123	14 566 739	14 628 740	14 692 156	14 757 013	14 823 341	14 891 169
2. Dagens räntenivå - 1%	11 771 492	9 325 337	9 385 956	9 447 880	9 511 137	9 575 753	9 641 755	9 709 170	9 778 027	9 848 355	9 920 183
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	11 771 492	11 860 840	11 953 069	12 048 266	12 148 519	12 247 920	12 352 563	12 460 546	12 571 970	12 686 936	12 805 552
2. Dagens inflationsnivå -1%	11 771 492	11 796 820	11 822 468	11 848 440	11 874 738	11 901 366	11 928 327	11 955 625	11 983 262	12 011 243	12 039 570