

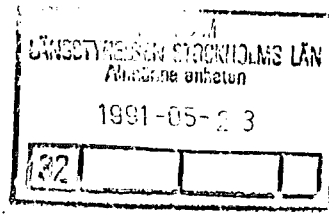
EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROVAN NR 9

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten m.m.
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Kostnad för anskaffandet av föreningens hus
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, grundavgifter, årsavgifter och hyror
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt § 4, andra stycket, Bostadsrättslagen



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen ROVAN NR 9 i Stockholms stad, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1983-06-06 med organisationsnummer 716418-1450, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid

I enlighet med vad som stadgas i § 3, Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förändringar i fastigheten har skett under årens lopp varför ny ekonomisk plan nu upprättats som ersättning för den inregistrerade planen.

De i planen redovisade kostnaderna för förvärv av fastigheten är den slutliga anskaffningskostnaden som var vid fastighetens förvärv.

De förändringar som skett är att bostadslägenheterna 15, 19 och 26 har upplåtits med bostadsrätt och lägenhet 32 skall upplåtas med bostadsrätt, samt att bostadslägenhet 14 skall åsättas grundavgift i den ekonomiska planen. Denna bostadslägenhet är fortfarande, vid tiden för planens upprättande, upplåten med hyresrätt.

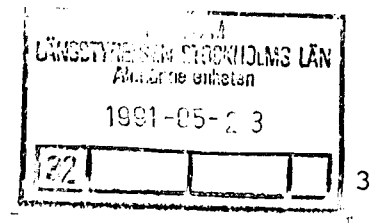
Dessutom har föreningen för avsikt att upplåta den oinredda vinden med bostadsrätt, till 2 nya bostadslägenheter. Bostadslägenheterna 42 och 43 består av 3 rum och kök vardera.

I den nya ekonomiska plan har f.d. bostadslägenhet 22, som varit upplåten med hyresrätt, tagits i anspråk till tvättstuga.

Två av föreningens lokaler, 38 och 39, har slagits samman till en lokal, samt att f.d. lokal 40, som varit upplåten med hyresrätt, tagits i anspråk för soputrymme.

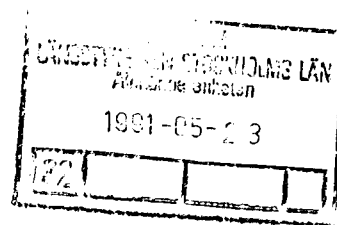
Grund- och upplåtelseavgifterna för de nya bostadsrätterna har tillförts föreningen som kapitaltillskott.

4f



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.

Fastighetsbeteckning	ROVAN NR 9
Adress	Ringvägen 161/Renstiernas Gata 48
Stadsdel	Södermalm
Stad/län	Stockholm
TOMT	Äganderätt
Areal	580 m ²
Gällande planbestämmelser	Detaljplaner (f.d. stadsplaner) fastställda 1939-09-29 (Pl 2232) samt 1985-02-18 (Pl 7655)
Läge	Fastigheten är belägen i hörnet av Ringvägen/Renstiernas Gata inom stadsdelen Södermalm, Katarina församling
BYGGNAD	Byggnaden är uppförd 1928 och består av ett gathus (hörnhus) om 5-våningar med källare och vindsvåning som skall inredas med 2 bostadslägenheter
Total lägenhetsyta	2.291 m ² (efter vindsinredning)
Bostäder	38 st bostadslägenheter, 1.820 m ²
Lokaler	2 st lokaler, 471 m ²
Byggnadens utformning	
Källarvåningen	Innehåller lägenhetskontor, pannanläggning och elservisrum
Bottenvåningen	Innehåller 2 entréer, bostäder och lokaler. Skall även inredas med tvättstuga
Våningarna 1 - 5	Disponeras för bostäder
Vindsvåningen	Innehåller f.n. lägenhetskontor och tvättstuga, skall disponeras om för bostäder



Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät

Fastigheten uppvärms med oljeeldad värmepanna och lägenheterna uppvärms med vattenradiatorer

Centralantenn för Radio/TV

Soputrymmen på gården - skall inredas på bottenvåningen

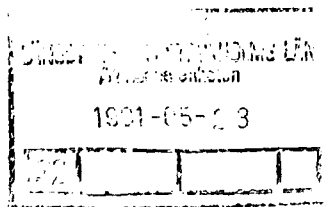
Ventilation sker genom självdrag

Hiss finns installerad i båda trapphusen

Portkod

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Undergrund	Fast botten mot Renstiernas Gata och pålar till fast botten vid Ringvägen
Grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Inre bärande väggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Fasader	Puts
Gårdsfasader	Puts
Yttertak	Målad, galvaniserad plåt
Fönster	Kopplade, 2-glas av trä
Ytskikt och inredningar	
Entréer och trapphus	Marmor i entré och våningsplan samt på plan- och stegbeläggningar. Väggar och tak är målade, glasfiberväv i entré
Lokalerna	Inredd för avsett ändamål. Hyresgästerna svarar själva för underhållet



Bostadslägenheterna

Golvbeläggningar	Parkett, furugolv, korkmattor i vardagsrum och sovrum Plastmattor, furugolv i kök, kokvrå, badrum
Väggbehandling	Huvudsakligen tapeter i vardagsrum och sovrum Målade i kök Kakel/målade i badrum
Kök/kokvrå, inredn.	Köken är delvis utrustade med modern skåpinredning och delvis med ursprungliga snickerier. Rostfria diskbänkar ingår som standard i övervägande antalet av bostadslägenheter med kök. Lägenheter med kokvrå har till övervägande del marmorbänkar

Underhållsbehov och planerad ombyggnad

Fastigheten har ett normalt underhållsskick. Nybyggnad och inredning av 2 bostadslägenheter på vinden skall genomföras under 1991. I samband med vindsinredning skall nya lägenhetskontor inredas i källarvåningen samt att taket skall målas om.

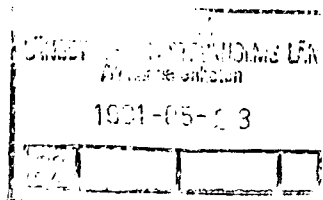
F.d. lokal nr 40 på bottenvåningen skall byggas om till soputrymme och grovsoprum.

Bostadslägenhet nr 22, som varit upplåten med hyresrätt, är friställd och skall byggas om till gemensam tvättstuga. Cykel- och barnvagnsrum skall även inredas i bottenvåningen.

Inom en femårsperiod har BRF planerat att utföra en enklare fasadrenovering och ommålning av fastighetens alla fönster.

Tidpunkt för inflyttning

I befintliga bostadsrätts- och hyresrättslägenheter samt lokaler har inflyttning redan skett. Inflyttning i bostadslägenheterna nr 42 och 43, på vindsvåningen, beräknas ske under 1992. LF



3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av totalt 3.075.000 kr, varav byggnadsvärde 1.685.000 kr och markvärde 1.390.000 kr

5. KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDET AV FÖRENINGENS HUS

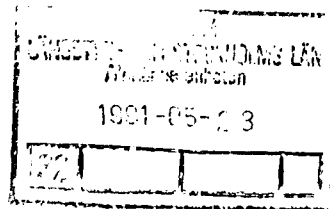
Köpeskilling	4.100.000
Lägfart och uttag av nya pantbrev	85.000
Administrativa kostnader o avgifter	65.000
Ursprunglig fond	100.000
Kapitaltillskott	<u>3.349.395</u>
Summa anskaffningskostnad	7.699.395

Utfört belopp utgör föreningens slutliga anskaffningskostnad för fastigheten (Jfr 5 § Bostadsrättslagen)

6. FINANSIERINGSPLAN

Grundavgifter	4.994.000
Lån i bostadsrättsföreningen	1.250.142
Upplåtelseavgifter	1.527.826
Kapitaltillskott gjorda	
amorteringar å lån	21.858
Avdrag grundavgift för lgh 14	<u>- 94.431</u>
Summa anskaffningskostnad	7.699.395

K



Specifikation av de lån som finns denna dag för fastighetens finansiering samt beräkning av räntor och amorteringar:

Långgivare	Lån nr	Ränta %	Skuld	Ränta	Amort	Summa
Stadshypot	71615	11,70	352.010	41.185	3.285	44.470
Stadshypot	147418	14,65	700.000	102.550	Am.fr.	102.550
SIGAB	104898739	13,25	<u>198.132</u>	<u>26.252</u>	<u>1.856</u>	<u>28.108</u>
Summa			1.251.744	169.987	5.141	175.128

Anm. Stadshypoteks lån nr 147418 är ett bygglån, totalt beviljat på 1.500.000 kr. Omsättning sker var tredje månad.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader:

Enligt tabell pkt 6.

Låneräntor	169.987	
Amorteringar	<u>5.141</u>	
Summa kapitalkostnader		175.128

Driftskostnader:

Försäkring	22.000
Bränsle	190.000
Reparation och underhåll	85.000
Sotning	5.000
Vatten/avlopp	60.000
El och gas	24.000
Sophämtning	14.000
Diverse kostnader	20.000
Fastighetsskatt	
1,4% x 3.075.000 (tax.värdet)	43.050

Avsättning yttre rep. fond 0,3% av 7.699.395 kr, avrundat enligt föreningens stadgar § 36

23.098

Avsättning inre rep. fond 0,3% av 7.699.395 kr, avrundat enligt föreningens stadgar § 36

23.098

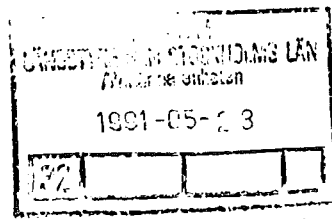
Avrundning
Summa driftskostnader

626

509.872

Summa beräknade kostnader

685.000₄



**8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA
INTÄKTER**

Årsavgifter, enligt tabell pkt 9	357.000
Hyror lokaler, enligt tabell pkt 9	306.000
Hyror bostäder, enligt tabell pkt 9	<u>22.000</u>
Summa	685.000

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar § 4 skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostadslägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal

I tabell under punkt 9 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, hyror, årsavgifter etc.

Grundavgifterna är ej endast ytrelaterade utan framräknade via koefficienter för läge i huset och storlek.

Andelstalen är helt ytrelaterade. Andelstal 1 gäller när alla bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Andelstal 2 gäller så länge bostadslägenhet 14 är upplåten med hyresrätt.

Vid fördelningen av årsavgifterna har andelstal 2 använts.

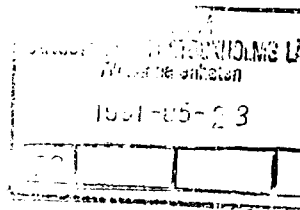
4

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING, fastigheten ROVAN 9

Nr	Plan	Lgh- typ	Area m2	Andels- tal 1	Grund- avgift	Andels- tal 2	Årsavg. kr	Hyra kr
----	------	-------------	------------	------------------	------------------	------------------	---------------	------------

Ringvägen 161

1	Bv	1rok	40	2,20	102.006	2,24	7.997	
2	1 tr	1rokv	23	1,26	56.292	1,29	4.605	
3	"	1rok	34	1,87	88.783	1,90	6.783	
4	"	2rok	68	3,74	177.566	3,81	13.602	
5	"	1rokv	27	1,48	66.115	1,51	5.391	
6	2 tr	1rok	34	1,87	90.672	1,90	6.783	
7	"	1rokv	23	1,26	57.426	1,29	4.605	
8	"	2rok	68	3,74	181.344	3,81	13.602	
9	"	1rokv	27	1,48	67.626	1,51	5.391	
10	3 tr	1rok	34	1,87	92.561	1,90	6.783	
11	"	1rokv	23	1,26	58.559	1,29	4.605	
12	"	2rok	68	3,74	185.122	3,81	13.602	
13	"	1rokv	27	1,48	69.137	1,51	5.391	
14	4 tr	1rok	34	1,87	94.431	0,00	0	22.000
15	"	1rokv	23	1,26	59.701	1,29	4.605	
16	"	2rok	68	3,74	188.900	3,81	13.602	
17	"	1rokv	27	1,48	70.271	1,51	5.391	
18	5 tr	1rok	34	1,87	96.339	1,90	6.783	
19	"	1rokv	23	1,26	60.865	1,29	4.605	
20	"	2rok	68	3,74	192.678	3,81	13.602	
21	"	1rokv	27	1,48	71.782	1,51	5.391	
42	6 tr	3rok	95	5,22	288.135	5,32	18.992	



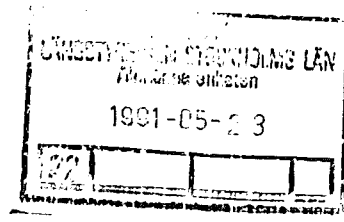
Renstiernas Gata 48

23	1 tr	2rok	60	3,30	156.787	3,36	11.995	
24	"	1rok	34	1,87	88.783	1,90	6.783	
25	"	2rok	67	3,68	174.921	3,75	13.388	
26	2 tr	2rok	60	3,30	159.998	3,36	11.995	
27	"	1rok	34	1,87	90.672	1,90	6.783	
28	"	2rok	67	3,68	178.699	3,75	13.388	
29	3 tr	2rok	60	3,30	163.210	3,36	11.995	
30	"	1rok	34	1,87	92.561	1,90	6.783	
31	"	2rok	67	3,68	182.478	3,75	13.388	
32	4 tr	2rok	60	3,30	166.610	3,36	11.995	
33	"	1rok	34	1,87	94.450	1,90	6.783	
34	"	2rok	67	3,68	186.255	3,75	13.388	
35	5 tr	2rok	60	3,30	170.010	3,36	11.995	
36	"	1rok	34	1,87	96.339	1,90	6.783	
37	"	2rok	67	3,68	189.656	3,75	13.388	
43	6 tr	3rok	120	6,59	386.260	6,72	24.062	

Lokaler

38+								
39	bv	Lokal	171					186.000
41	kv	Garage	300					120.000

2.291 100,00 4.994.000 100,00 357.000 328.000



10.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTS-HAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Upplåtelseavgift kan enligt stadgarna § 4 uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala grundavgift. 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 kostnader samt dess avsättning till fonder. Inom föreningen skall bildas följande fonder; Fond för yttre och inre underhåll samt dispositionsfond.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår av 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
- E. Vid försäljning av råvinden har antagits att köpeskillingen motsvarar blivande vindslägenheters grundavgifter. Erhålles större kapitaltillskott än grundavgiften kommer lägenheterna även att åsättas upplåtelseavgifter, vilket medför att ekonomiska planen bör revideras.

Stockholm 19.90 - 04 - 23

Leif Andersson

 LEIF ANDERSSON

Måran Kjellgren

 MÅRAN KJELLGREN

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar;

Bevittnas;

Monica Larsson

 Namn
 RENSTIERNAS 6.48 4kr

 Adress

Bengt Johansson

 Namn
 RINGV. 161

 Adress

Tommy Andersson

 TOMMY ANDERSSON

Monica Larsson

 MONICA LARSSON

Karolina Björklund

 Karolina Björklund
 Hela Sjöstaden

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 §, andra stycket Bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen ROVAN NR 9, 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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

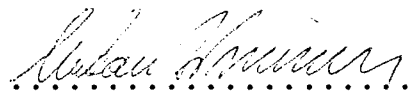
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Bromma 1991-04-29



.....
Lennart Fällström

betörig



.....
Urban Wiman

betörig

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

PRV

PATENT- OCH REGISTRERINGSVERKET
Bolagsavdelningen

REGISTRERINGSBEVIS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
REF. 4503

TELEFAXKOPIA

Objektets registreringsdatum 1983-06-06	Nuvarande firmas reg.dat. 1983-06-06
Utskriftsdatum/tid 1998-09-24, 14.46	Sida 1

Org.nummer: 716418-1450
Firma: Bostadsrättsföreningen Rován 9
Adress: Renstiernas gata 48
116 31 STOCKHOLM
Säte: Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän: Stockholms län
Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

660902-1149 Hall, Susanna Magdalena, Ringvägen 161, 116 31 STOCKHOLM
591204-2362 Kantala, Päivi Helena, Renstiernas gata 48,
116 31 STOCKHOLM
570418-7938 Kjellgren, Sven Håkan, Renstiernas gata 48,
116 31 STOCKHOLM
660403-1192 Svensson, Per Erik Åke, Renstiernas gata 48,
116 31 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

710429-0361 Sjöblom, Anna Teresia, Ringvägen 161, 116 31 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

STADGARNAS FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
1994-06-21, 1994-07-04

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

PRV

PATENT- OCH REGISTRERINGSVERKET
Bolagsavdelningen

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
REF. 4503

ORG. NUMMER: 716418-1450

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1983-06-06	1983-06-06
Utskriftsdatum/tid	Sida
1998-09-24, 14.46	2

TELEFAXKOPIA

RÅKENSKAPSÅR
0101 - 1231

TID FÖR FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före maj månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till medlemmarna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran.

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan har registrerats.

*****Ovanstående utgör utdrag ur aktiebolagsregistret*****

Patent- och registreringsverket
Bolagsavdelningen