

2013030601573

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sjösälavägen 11-19

769624-9445

februari 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Historiska driftkostnader.....	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift	7
7.4	Tomträttsavgäld	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I.....	10
9.3	Känslighetsanalys II.....	10
9.3.1	90 % anslutning	10
9.3.2	80 % anslutning	11
10	Lägenhetsredovisning	12
10.1	Kontraktsvillkor lokaler	14
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF SJÖSAVÄGEN 11-19

1 Allmänt

Brf Sjösavägen 11-19 med org.nr. 769624-9445 har registrerats hos Bolagsverket 2012-06-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Nockteget 2
Kommun	Stockholms kommun
Församling	Vantör
Adress/belägenhet	Sjösavägen 11-19
Tomtarea	2 565 m ²
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 0 kr/år och gäller t o m 2 mars 2013 Ny avgäld är beslutat till 128.300 kr/år.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Stadsplan 1951-08-17.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1953
Ombyggnadsår	2005
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 691 m ² .
Bostadslägenheter	41 lägenheter om sammanlagt 2 436 m ² .
Lokaler	8 lokaler om sammanlagt 255 m ² .
Parkering	12 st p-platser för markparkering.
Gemensamma utrymmen	Förråd, driftutrymmen, tvättstuga och skyddsrum i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i huvudsak i form av väggventiler under fönster.
Hiss	Hiss finns ej.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Tegeltakpannor. Smärre delar med plåt.
Fasader	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus, entré	Naturstengolv, målad puts på väggar och tak. Handledare och räcke. Entréport; lackat trä med glasade partier.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare och en mangel. Separat torkrum med värmebläkt. WC i anslutning till tvättstugan.
Sophantering	Utvändig sophantering.

Övrigt

Skärmtak; träkonstruktion beklädd med betongtakpannor. Balkonger; betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2012-10-19. Bristerna på kort sikt (3 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 6 925 000 kr inkl moms. Säljaren kommer bekosta omläggning tak och installera ny undercentral. Åtgärderna bedöms vara värda 1 900 000 mkr. Som initial reparationsfond avsätts 5 000 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2013 är inte beslutat. Taxeringsvärdet för 2012 uppgick till 24 877 000 kr, fördelat på bostäder 23 400 000 kr och lokaler 1 477 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	50 000 000	kr	18 580	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	750 825	kr		
Pantbrevskostnad	164 515	kr	Befintliga pantbrev:	13 793 000
Ombildningskostnad	475 000	kr		
Reparationsfond	5 000 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	250 000	kr		
<hr/>				
Anskaffningskostnad	56 640 340	kr	21 048	kr/m ²

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 000 000	ca 5 år	4,00	200 000	8 714	208 714	4,00
Bottenlån 2	5 000 000	ca 3 år	3,80	190 000	8 714	198 714	3,80
Bottenlån 3	5 000 000	ca 8 år	4,00	200 000	8 714	208 714	4,00
Bottenlån 4	2 000 000	Rörlig ²	3,80	76 000	3 486	79 486	3,80
Lån vilande insatser 1	5 487 448	Rörlig	3,80	208 523	0	208 523	4,00
Summa lån år 1	22 487 448	Snittränta:	3,89	874 523	29 629	904 152	3,94
Insatser:	34 152 892						
Summa finansiering år 1	56 640 340						

Not: Räntorna angivna med ca 0,75-1 procents marginal i förhållande aktuell ränta.

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	7	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	50 000	kr	19	kr/m ²
Vatten	50 000	kr	19	kr/m ²
Värme	390 000	kr	145	kr/m ²
El	52 000	kr	19	kr/m ²
Renhållning och städning	90 000	kr	33	kr/m ²
Fast skötsel	150 000	kr	56	kr/m ²
Försäkring	25 000	kr	9	kr/m ²
UPC/Comhem	7 100	kr	3	kr/m ²
Löpande underhåll och övrigt	100 000	kr	37	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	934 100	kr	347	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	67 275	kr	25	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad		2	%	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren, Fortum (värme) samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader (ej periodiserade) för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren. Budgetuppgiften har erhållits av Fortum (Fjärrvärme Trygg) och övriga av fastighetsägaren. Enligt renhållningsförvaltningen uppgår renhållning (hushållssopor) till 12.287 kr/år exkl moms.

	Budget 2013	Utfall 2012	Utfall 2011	
Vatten	40 000	65 132	40 283	kr
Värme	390 000	363 920	362 139	kr
El	50 000	53 346	47 181	kr
Renhållning och städning	75 000	84 765	0	kr
Försäkring	0	22 430	20 930	kr
UPC/Comhem	7 000	7 069	0	kr

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	23 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	49 610	kr
Taxeringsvärde lokaler	1 477 000	kr
Fastighetsskatt	14 770	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 0 kr per år och kommer att gälla till och med 2 mars 2013. Därefter beräknas att avgälden kommer att höjas till 128 300 kr per år. Omreglering av avgälden sker därefter vart 10 år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 446 701	kr	689	kr/m ²
Hysesintäkter bostäder:	384 552	kr	1 148	kr/m ²
Hysesintäkter lokaler:	150 720	kr	591	kr/m ²
Parkering, garage mm	64 800	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

2013030601580

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 6 925 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 5 000 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras, via sparade medel alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 88% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	874 523	884 337	883 084	881 730	880 267	878 688	866 438
Avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Drift	934 100	952 782	971 838	991 274	1 011 100	1 031 322	1 138 663
Fastighetsskatt/avgift	64 380	65 668	66 981	68 321	69 687	71 081	78 479
Tomträttsavgäld	107 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300
S:a kostnader	2 007 049	2 059 973	2 081 399	2 103 317	2 125 743	2 148 690	2 269 623
Årsavgift/m ² (bostäder)	677	690	704	718	732	747	825
Årsavgifter bostäder	1 446 701	1 475 635	1 505 148	1 535 251	1 565 956	1 597 275	1 763 521
Hysesintäkter bostäder	384 552	392 243	400 088	408 090	416 251	424 576	468 767
Hysesintäkter lokaler	150 720	153 734	156 809	159 945	163 144	166 407	183 727
Parkering	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991
S:a intäkter	2 046 773	2 087 709	2 129 463	2 172 052	2 215 493	2 259 803	2 495 005
Årets resultat	39 724	27 736	48 064	68 735	89 751	111 113	225 382
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	39 724	27 736	48 064	68 735	89 751	111 113	225 382
Återföring avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Amorteringar	-29 629	-31 999	-34 559	-37 323	-40 309	-53 098	-78 018
Amortering i % per år	0,13	0,14	0,15	0,17	0,18	0,24	0,35
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	36 842	24 623	44 702	65 104	85 830	97 315	205 107
Avsättning till yttre underhåll	-67 275	-68 621	-69 993	-71 393	-72 821	-74 277	-82 008
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-30 433	-43 997	-25 291	-6 288	13 009	23 037	123 099
Ingående saldo kassa	250 000						
Ackumulerat saldo kassa	286 842	311 465	356 167	421 272	507 101	604 416	1 411 542
Ack avs underhåll enl ek plan	67 275	135 896	205 888	277 281	350 102	424 379	818 650

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,9%	4,2%	4,2%	4,4%	4,4%	4,7%	4,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	874 523	948 202	946 911	995 233	993 617	1 041 361	1 075 597
Avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Drift- och underhållskostnader	934 100	962 123	990 987	1 020 716	1 051 338	1 082 878	1 255 352
Fastighetsskatt/avgift	64 380	66 311	68 301	70 350	72 460	74 634	86 521
Tomträttsavgäld	107 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300
Summa kostnader	2 007 049	2 133 822	2 165 695	2 248 292	2 282 104	2 366 472	2 603 514
Återföring avskrivningar	-26 746	-28 886	-31 197	-33 693	-36 388	-39 299	-57 743
Amorteringar	29 629	31 999	34 559	37 323	40 309	53 098	78 018
Fond för yttre underhåll	67 275	69 293	71 372	73 513	75 719	77 990	90 412
Summa utgifter och avsättningar	2 077 207	2 206 228	2 240 429	2 325 436	2 361 743	2 458 261	2 714 201
Hysesintäkter mm	600 072	618 074	636 616	655 715	675 386	695 648	806 447
Avgifter	1 477 135	1 588 154	1 603 813	1 669 721	1 686 357	1 762 613	1 907 754
- förändring mot prognos	2,1%	7,6%	6,6%	8,8%	7,7%	10,4%	8,2%
Summa intäkter	2 077 207	2 206 228	2 240 429	2 325 436	2 361 743	2 458 261	2 714 201

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.3.1 90 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	816 633	823 401	822 147	820 793	819 331	817 752	806 125
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 132 526	1 175 636	1 198 316	1 221 588	1 245 475	1 270 002	1 403 185
Summa kostnader	1 949 160	1 999 036	2 020 463	2 042 381	2 064 806	2 087 754	2 209 310
Summa utgifter och avsättningar	2 019 317	2 070 770	2 093 817	2 117 404	2 141 548	2 173 174	2 307 691
Hysesintäkter	513 588	523 860	534 337	545 024	555 924	567 043	626 061
Avgiftsintäkter	1 505 729	1 546 910	1 559 480	1 572 381	1 585 624	1 606 132	1 681 631
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 019 317	2 070 770	2 093 817	2 117 404	2 141 548	2 173 174	2 307 691
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

Avgifter kr/m ² bostäder	687	706	711	717	723	733	767
- Förändring mot prognos	1,5%	2,2%	1,0%	-0,1%	-1,3%	-1,9%	-7,0%

9.3.2 80 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	967 267	981 962	980 708	979 354	977 892	976 313	963 065
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 132 526	1 175 636	1 198 316	1 221 588	1 245 475	1 270 002	1 403 185
Summa kostnader	2 099 793	2 157 598	2 179 024	2 200 942	2 223 367	2 246 315	2 366 250
Summa utgifter och avsättningar	2 169 950	2 229 331	2 252 379	2 275 966	2 300 109	2 338 644	2 474 783
Hysesintäkter	811 656	827 889	844 447	861 336	878 563	896 134	989 404
Avgiftsintäkter	1 358 294	1 401 442	1 407 932	1 414 630	1 421 547	1 442 511	1 485 379
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 169 950	2 229 331	2 252 379	2 275 966	2 300 109	2 338 644	2 474 783
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	697	719	722	726	729	740	762
- Förändring mot prognos	3,0%	4,2%	2,6%	1,1%	-0,4%	-0,9%	-7,6%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
A11	1	2 rok	56	2,3271	2,7037	918 135		3 260	6 533
A12	1	2 rok	56	2,3271	2,7037	926 414		3 260	7 061
A21	2	2 rok	56	2,3271	2,7037	908 459		3 260	5 332
A22	2	2 rok	56	2,3271	2,7037	908 459		3 260	5 332
A31	3	2 rok	56	2,3271	2,7037	937 416		3 260	6 570
A32	3	2 rok	56	2,3271	2,7037	939 704		3 260	6 713
B01	BV	1 rok	28	1,4094	1,6375	529 266		1 974	3 682
B11	1 tr	2 rok	55	2,2943	2,6657	900 954		3 214	6 170
B12	1 tr	1 rok	28	1,4094	1,6375	544 457		1 974	3 217
B13	1 tr	2 rok	59	2,4254	2,8180	956 223		3 397	6 764
B21	2 tr	2 rok	59	2,4254			947 141		5 576
B22	2 tr	1 rok	28	1,4094	1,6375	550 000		1 974	3 217
B23	2 tr	2 rok	59	2,4254			949 010		5 694
B31	3 tr	2 rok	59	2,4254	2,8180	959 737		3 397	5 767
B32	3 tr	1 rok	28	1,4094	1,6375	562 980		1 974	3 682
B33	3 tr	2 rok	59	2,4254	2,8180	975 688		3 397	6 764
C01	BV	1 rok	29	1,4422	1,6756	545 220		2 020	4 010
C11	1 tr	3 rok	75	2,9499	3,4273	1 166 833		4 132	6 988
C12	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 191 130		4 178	7 774
C21	2 tr	2 rok	56	2,3271			909 108		5 373
C22	2 tr	1 rok	29	1,4422			564 852		3 422
C23	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 179 252		4 178	7 774
C31	3 tr	2 rok	56	2,3271			917 610		5 332
C32	3 tr	1 rok	29	1,4422	1,6756	568 655		2 020	3 304
C33	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 173 132		4 178	6 649
D11	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 155 231		4 178	7 000
D12*	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 223 263		4 178	8 150
D21	2 tr	2 rok	56	2,3271	2,7037	908 459		3 260	5 332
D22	2 tr	1 rok	30	1,4749	1,7136	579 483		2 066	3 613
D23*	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 229 252		4 178	7 774
D31	3 tr	2 rok	56	2,3271	2,7037	918 778		3 260	5 405
D32	3 tr	1 rok	30	1,4749	1,7136	581 785		2 066	3 392
D33*	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 241 130		4 178	7 774
E01	bv	4 rok	89	3,4087	3,9604	1 278 780		4 775	8 823
E11*	1 tr	3 rok	76	2,9826			1 199 727		6 649
E12*	1 tr	4 rok	89	3,4087	3,9604	1 363 537		4 775	7 571
E21*	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 211 433		4 178	6 649
E22*	2 tr	4 rok	89	3,4087	3,9604	1 407 528		4 775	9 504
E31*	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 247 146		4 178	8 150
E32*	3 tr	4 rok	89	3,4087	3,9604	1 390 275		4 775	7 571
L1	1/2 ned	3 rok	76	2,9826	3,4653	1 074 699		4 178	6 333
Lokaler									
F1	0		15						500
F2	0		15						500
F3	0		15						500
	0								
L:2	1/2 ned		109						5 500
L:3	1/2 ned		56						4 360
G:1	0		16						600

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
G:2	0		13						600
Parkeringsplatser, garage mm									
									5 400
12 st									
Tot:			2 691	100,0000	100,0000	34 152 892	5 487 448	120 558	266 350

Not; Med akt hyra avses hyra 2012.

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån formeln $150+10*\text{ytan}$ med 90% och dagens hyra med 10%.

Däruöver har en våningsjustering används enligt följande:

Kv	-7%
Bv	-5%
1 tr	-1%
2 tr	+/-0%
3 tr	+1%

Samt lägenheter med balkong (*) ett påslag om 50.000 kr.

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån formeln $150+10*\text{ytan}$.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

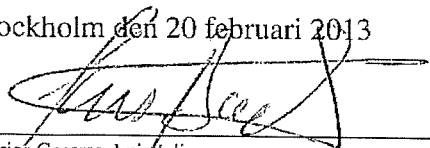
Lokal nr	Våning	Typ	Lokal- area	Hyres- gäst	Hyra 2013 kr/år	Kr/ m ²	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
F1		lager	15	Nockteget AB	6 000	400				
F2		lager	15	Christian Anderssen	6 000	400				
F3		lager	15	Nockteget AB	6 000	400				
L:2	1/2 ned	lokal inkl garage	109	Nosseck Bygg & Platt	66 000	606	16-02-28	Ja(100 %)	Nej	3 år
L:3	1/2 ned	(bostad)	56	Jeff Burke	52 320	934	14-09-30	Ja(100 %)	Nej	3 år
G:1			16	Nockteget AB	7 200	450				
G:2			13	Nosseck Bygg & Platt	7 200	554				
G:3			16	Nosseck Bygg & Platt						

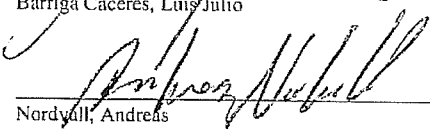
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

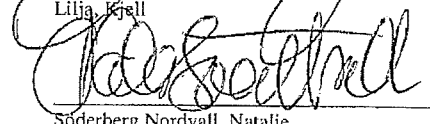
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 20 februari 2013


Barriga Caceres, Luis Julio


Nordvall, Andreas


Lilja, Kjell


Söderberg Nordvall, Natalie

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11-19*, Stockholms kommun, organisationsnummer 769624-9445, 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 har noterat att säljaren i förslag till köpekontraktet som vi granskat åtar sig att bekosta omläggning av tak och att installera ny undercentral.

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 2013
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningssprotokoll, Projektledarhuset AB, 2012-10-19
Fastighetsinformation
Bankoffert Handelsbanken
Förslag till köpekontrakt inkl bilagor
Hyreslista
Lokalhyreskontrakt
Resultatrapport 2012
Fjärrvärmebudget
Budget hushållssopor

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2013-02-26



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

2013030601588