

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDHAMNSGATAN 39***Org nr 769619-1720**Stockholm kommun*

<b>I. ALLMÄN INFORMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....</b>	<b>2</b>
A. Fastighetens beteckning och areal mm .....	2
B. Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning .....	3
C. Antal lägenheter, lokaler och garage .....	3
D. Servitut .....	3
E. Framtida underhållsbehov .....	3
<b>III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER .....</b>	<b>3</b>
A. Föreningens årliga intäkter.....	3
<b>V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....</b>	<b>4</b>
A. Kapitalkostnader och finansiering .....	4
B. Driftkostnader .....	4
C. Fondavsättning .....	4
D. Skatter.....	5
<b>VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER .....</b>	<b>5</b>
<b>VII. LÄGENHETS- och LOKALFÖRTECKNING .....</b>	<b>5</b>
<b>VIII. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS .....</b>	<b>7</b>
<b>IX. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>8</b>
<b>X. UNDERSKRIFTER.....</b>	<b>8</b>

**Registrerades av Bolagsverket 2010-08-23**

## I. ALLMÄN INFORMATION

Bostadsrättsföreningen Sandhamnsgatan 39, med organisationsnummer 769619-1720, nedan "Föreningen", registrerades hos Bolagsverket 2008-08-14. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, kv Tegeludden 3, upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att förvärva samtliga andelar i Fastigheten Tegeludden 3 Ekonomisk förening - 769617-0526, som äger fastigheten Tegeludden 3. Föreningen kommer sedan att fusioneras med sitt dotterbolag och därigenom blir direkt ägare till fastigheten Tegeludden 3. Säljaren garanterar att Föreningen skall gå skadelös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Förvärvskostnaden för fastigheten Tegeludden 3 är slutlig och fastställd i enlighet med tabell.

Fastigheten är under ombyggnation och beräknas vara klar under våren 2011. I föreningens hus kommer det efter färdigställd ombyggnad att finnas 67 st bostadslägenheter, 3 st lokaler och 37 st garageplatser. Upplåtelse av samtliga lägenheter beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats av bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskilling, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är beräknade utifrån bedömningar gjorda i februari 2010.

Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen upphandlar finansiering genom offertförfarande, varför lånebördan jämte exakta bindningstider kommer att sättas först i anslutning till Föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är satta utifrån indikationer och är avsiktligt något högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna.

## II. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### A. Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning:	Kv Tegeludden 3
Adress:	Sandhamnsgatan 39, Östhammarsgatan 34
Kommun:	Stockholm
Markareal:	2 021 kvm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsarea:	6 148 kvm,
Lokalarea:	549 kvm varav kontorslokal 379 och restaurant 170
Antal garage	37 st
Fastighetsförsäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdes försäkrad på tillträdesdagen.

201008103005

Taxeringsvärde: Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs. Enligt skatteverkets beräkningsmodell beräknas taxeringsvärdet för 2010 att bli ca 108 mkr (varav bostäder 98 mkr och lokaler 10 mkr).

*B. Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning*

Fastigheten Tegelhuden 3 ligger intill Nationalstadsparken strax öster om Gärdet och Kampementsbadet och stadsutvecklingsområdet Värtan/Frihamnen. Fastigheten är ursprungligen uppförd på 1940-talet.

*C. Antal lägenheter, lokaler och garage*

Det totala antalet lägenheter kommer att uppgå till 67 st. Storlekarna varierar mellan 47-195 kvm disponerat med 1 - 6 r o k. Den genomsnittliga lägenhetsytan är om 92 m<sup>2</sup>. Standarden i lägenheterna kommer att vara god vad gäller såväl material som utrustning. I fastigheten finns en lokalyta om totalt 549 kvm fördelat på 3 lokaler samt 37 st garage platser för uthyrning.

*D. Servitut*

Fastigheten berörs inte av några inskrivna servitut.

*E. Framtida underhållsbehov*

Fastighets skick beskrivs i bifogade tekniska beskrivning. En avsättning om 25 kr per kvm till underhållsfond görs årligen för att täcka framtida underhållsbehov.

**III. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN**

Föreningen förvärvar fastigheten enligt nedan uppställda kostnader

Köpeskilling för fastigheten	438 012 485
Pantbrev	853 515
Dispositionsfond	100 000
<b>Total anskaffningskostnad</b>	<b>438 966 000</b>

Föreningen finansierar förvärvet enligt nedan:

Insatser/upplåtelse	345 309 000
Bottenlån	93 657 000
<b>Total finansiering</b>	<b>438 966 000</b>

**IV. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och avsättningar täckas av föreningens årliga intäkter.

*A. Föreningens årliga intäkter*

Föreningens intäkter består av avgifter från medlemmar, intäkter från uthyrning av lokaler och garageplatser. Lokalytorna, är vid upprättandet av denna ekonomiska plan, ej uthyrda. Säljaren garanterar att föreningen får en intäkt motsvarande beloppet nedan i två år från tidpunkten för upplåtelse samt ersättning för lokalens andel av värme, vatten och fastighetsskatt via tillägg på hyreskontraktet.

201008103006

Intäkter	Kvm	Per kvm	Belopp
Årsavgifter	6 148	647	3 978 480
Lokalintäkter	549	2 000	1 098 000
Garage (st, kr/st & år)	37	18 000	666 000
<b>Summa intäkter</b>			<b>5 742 480</b>

## V. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### A. Kapitalkostnader och finansiering

Föreningen kommer att, utöver insatser, finansiera förvärvet med bottenlån. Snitträntan på föreningens bottenlån uppskattas till 4 % och säljaren garanterar att föreningens räntekostnad inte överstiger nedanstående belopp under de två första åren av föreningens verksamhet.

Långlivare	93 657 000	4,0%	3 746 280
------------	------------	------	-----------

Föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5% av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt så länge motsvarande belopp ej läggs in i den totala kostnaden, dock påverkar det ej Föreningens likviditet.

### B. Driftskostnader

Driftskostnaderna baseras på erfarenhetsvärden för jämförbara fastigheter och beräknas uppgå till 290 kr per kvadratmeter bostadsyta och 100 kr per kvadratmeter lokalyta.

Kostnader bostäder	Kvm	Per kvm	Bostäder
Efförbrukning	6 148	21	127 351
Vatten/avlopp	6 148	41	254 703
Uppvärmning	6 148	110	677 510
Avfall	6 148	10	63 676
Fastighetsförsäkring	6 148	8	50 941
Kabel TV	6 148	12	76 411
Fastighetsskötsel/repARATIONER	6 148	58	356 584
Ekonomisk förvaltning	6 148	12	71 317
Arvoden (styrelse/revisor)	6 148	10	63 676
Övriga kostnader	6 148	5	31 838
<b>Summa kostnader bost</b>		<b>290</b>	<b>1 774 005</b>
Lokal, drift & underhåll	549	ca 100	54 770
<b>Summa kostnader totalt</b>			<b>1 828 775</b>

### C. Fondavsättning

Till underhållsfond avsätts årligen 25 kr per kvm.

Avsättning underhållsfond	6 697	25	167 425
---------------------------	-------	----	---------

201008103007

**D. Skatter**

Fastighetsskatt på lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet och betalas av lokal hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostäder är ersatt med en kommunal avgift om f.n. 1.277 kr per lägenhet och år (uppräknas årligen med index). Då fastigheten genomgår en omfattande renovering bedömer styrelsen att fastigheten kommer att erhålla ett nytt värdeår. Den kommunala avgiften kommer då ej att utgå de fem följande åren efter det nya värdeåret (troligtvis 2010). De därefter följande fem åren utgår den kommunala avgiften med 50 % reduktion.

Debitering fastighetsskatt	9 250 000	1%	92 500
Fastighetsskatt lokaler	9 250 000	1%	92 500
Fastighetsskatt bostäder	67	1277	.

**VI. SAMMANFATTNING FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER**

	Belopp
Intäkter	5 742 480
Summa intäkter	5 742 480
Drift och underhåll	1 828 775
Avsättning till yttre fond	167 425
Ränta bottenlån	3 746 280
Summa kostnader	5 742 480

**VII. LÄGENHETS- och LOKALFÖRTECKNING**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters yta, antal rok, insats, upplåtelse, avgift och andelstal samt föreningens lokal.

Lägenhetsnr/ROK	Kvm	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Totalt	Avgift
201 (5 rok etage)	142	2,03%	4 068 891	3 873 109	7 942 000	80 940
202 (5 rok etage)	143	2,05%	4 097 545	4 294 455	8 392 000	81 510
203 (5 rok etage)	147	2,11%	4 212 161	4 109 839	8 322 000	83 790
204 (5 rok etage)	146	2,09%	4 183 507	4 438 493	8 622 000	83 220
205 (5 rok etage)	147	2,11%	4 212 161	4 129 839	8 342 000	83 790
206 (1 rok)	56	1,06%	2 111 359	60 641	2 172 000	42 000
207 (2 rok)	74	1,34%	2 678 410	263 590	2 942 000	53 280
208 (2 rok)	70	1,27%	2 533 631	288 369	2 822 000	50 400
301 (3 rok)	70	1,27%	2 533 631	1 108 369	3 642 000	50 400
302 (1 rok)	57	1,07%	2 149 062	242 938	2 392 000	42 750
303 (2 rok)	75	1,36%	2 714 605	857 395	3 572 000	54 000
304 (2 rok)	76	1,38%	2 750 799	871 201	3 622 000	54 720
305 (3 rok)	103	1,73%	3 469 164	1 472 836	4 942 000	69 010
306 (3 rok)	85	1,43%	2 862 902	809 098	3 672 000	56 950
307 (2 rok)	54	0,98%	1 954 515	317 485	2 272 000	38 880
308 (2 rok)	54	0,98%	1 954 515	367 485	2 322 000	38 880
309 (2 rok)	52	0,94%	1 882 126	209 874	2 092 000	37 440
310 (2 rok)	54	0,98%	1 954 515	367 485	2 322 000	38 880
311 (2 rok)	54	0,98%	1 954 515	387 485	2 342 000	38 880
312 (3 rok)	89	1,50%	2 997 627	544 373	3 542 000	59 630
401 (5 rok)	109	1,56%	3 123 303	3 648 697	6 772 000	62 130
402 (4 rok)	112	1,73%	3 462 629	3 379 371	6 842 000	68 880

201008103008

403 ( 4 rok )	113	1,75%	3 493 545	3 378 455	6 872 000	69 495
404 ( 4 rok )	113	1,75%	3 493 545	3 448 455	6 942 000	69 495
405 ( 4 rok )	113	1,75%	3 493 545	3 448 455	6 942 000	69 495
406 ( 4 rok )	103	1,59%	3 184 382	3 757 618	6 942 000	63 345
407 ( 2 rok )	56	1,01%	2 026 905	915 095	2 942 000	40 320
408 ( 2 rok )	64	1,16%	2 316 463	525 537	2 842 000	46 080
409 ( 2 rok )	64	1,16%	2 316 463	425 537	2 742 000	46 080
410 ( 2 rok )	66	1,19%	2 388 852	483 148	2 872 000	47 520
411 ( 2 rok )	65	1,18%	2 352 657	489 343	2 842 000	46 800
412 ( 2 rok )	55	1,00%	1 990 710	581 290	2 572 000	39 600
501 ( 4 rok )	95	1,60%	3 199 714	2 372 286	5 572 000	63 650
502 ( 3 rok )	98	1,65%	3 300 758	2 321 242	5 622 000	65 660
503 ( 3 rok )	100	1,68%	3 368 120	2 303 880	5 672 000	67 000
504 ( 3 rok )	100	1,68%	3 368 120	2 353 880	5 722 000	67 000
505 ( 3 rok )	100	1,68%	3 368 120	2 403 880	5 772 000	67 000
506 ( 3 rok )	89	1,50%	2 997 627	2 644 373	5 642 000	59 630
507 ( 2 rok )	56	1,01%	2 026 905	1 165 095	3 192 000	40 320
508 ( 2 rok )	64	1,16%	2 316 463	705 537	3 022 000	46 080
509 ( 2 rok )	63	1,14%	2 280 268	561 732	2 842 000	45 360
510 ( 2 rok )	66	1,19%	2 388 852	653 148	3 042 000	47 520
511 ( 2 rok )	65	1,18%	2 352 657	669 343	3 022 000	46 800
512 ( 2 rok )	55	1,00%	1 990 710	781 290	2 772 000	39 600
601 ( 3 rok )	85	1,43%	2 862 902	2 079 098	4 942 000	56 950
602 ( 3 rok )	84	1,41%	2 829 221	2 292 779	5 122 000	56 280
603 ( 3 rok )	86	1,45%	2 896 584	2 275 416	5 172 000	57 620
604 ( 3 rok )	87	1,47%	2 930 265	2 291 735	5 222 000	58 290
605 ( 3 rok )	86	1,45%	2 896 584	2 375 416	5 272 000	57 620
606 ( 3 rok )	76	1,28%	2 559 772	2 637 228	5 197 000	50 920
607 ( 4 rok etage )	120	1,85%	3 709 960	4 012 040	7 722 000	73 800
608 ( 2 rok )	66	1,19%	2 388 852	903 148	3 292 000	47 520
609 ( 2 rok )	65	1,18%	2 352 657	789 343	3 142 000	46 800
610 ( 2 rok )	63	1,14%	2 280 268	711 732	2 992 000	45 360
611 ( 2 rok )	66	1,19%	2 388 852	903 148	3 292 000	47 520
612 ( 4 rok etage )	115	1,78%	3 555 378	3 366 622	6 922 000	70 725
701 ( 3 rok )	107	1,65%	3 308 047	3 213 953	6 522 000	65 805
702 ( 6 rok etage )	195	2,55%	5 097 424	4 824 576	9 922 000	101 400
703 ( 4 rok )	123	1,90%	3 802 709	3 519 291	7 322 000	75 645
704 ( 2 rok )	47	0,85%	1 701 152	1 340 848	3 042 000	33 840
705 ( 4 rok )	130	2,01%	4 019 123	3 502 877	7 522 000	79 950
706 ( 6 rok etage )	193	2,52%	5 045 143	4 876 857	9 922 000	100 360
707 ( 3 rok )	97	1,63%	3 267 077	3 254 923	6 522 000	64 990
801 ( 4 rok )	127	1,96%	3 926 374	5 970 626	9 897 000	78 105
802 ( 4 rok )	121	1,87%	3 740 876	4 781 124	8 522 000	74 415
803 ( 4 rok )	125	1,93%	3 864 541	4 957 459	8 822 000	76 875
804 ( 4 rok )	152	2,35%	4 699 282	7 997 718	12 697 000	93 480
	6 148	100,00%	200 000 000	145 309 000	345 309 000	3 978 480

Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Hyra/år
Lokal 21	70	2 000	140 000
Lokal 22	100	2 000	200 000
Lokal 23	379	2 000	758 000
	549		1 098 000

201008103009

## VIII. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos sker en årlig höjning av avgifterna från medlemmar, lokalintäkterna och garage med 2 %. Drifts- och underhållskostnaderna beräknas öka med 2 % per år. Räntan har beräknats till 4 % under hela kalkylperioden.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	3 978 480	4 058 050	4 139 211	4 221 995	4 306 435	4 392 563	4 649 745
Lokalintäkter	1 098 000	1 119 960	1 142 359	1 165 206	1 188 511	1 212 281	1 338 456
Fastighetsskatt	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500
Garage (st, kr/st & år)	666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318	811 850
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 834 980</b>	<b>5 949 830</b>	<b>6 066 976</b>	<b>6 186 466</b>	<b>6 308 345</b>	<b>6 432 662</b>	<b>7 092 551</b>
Drift och underhåll	1 828 775	1 865 351	1 902 658	1 940 711	1 979 625	2 019 116	2 229 267
Fastighetsskatt	92 500	92 500	92 500	92 500	92 500	135 782	179 064
Avsättning till yttre fond	167 425	170 774	174 189	177 673	181 226	184 851	204 090
Ränta bottenlån	3 746 280	3 746 280	3 746 280	3 746 280	3 746 280	3 746 280	3 746 280
Amortering/överskott	0	74 925	151 349	229 302	308 814	346 633	733 850
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 834 980</b>	<b>5 949 830</b>	<b>6 066 976</b>	<b>6 186 466</b>	<b>6 308 345</b>	<b>6 432 662</b>	<b>7 092 551</b>

Känslighetsanalys	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
<i>Avgift/kvm enl prognos</i>	647	660	673	687	700	714	789
Ränta + 0,5 %-enhet	723	736	749	763	777	791	865
Ränta - 0,5 %-enhet	571	584	597	611	624	638	713
Inflation + 0,5 %-enhet	649	662	675	688	702	716	791
Inflation - 0,5 %-enhet	646	659	672	685	699	713	787

201008103010

## IX. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning, trappstädning, uppvärmning, varmvatten med mera.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

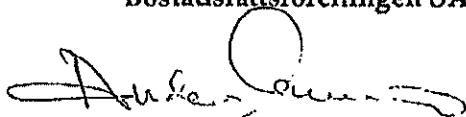
Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.

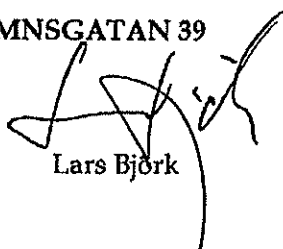
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

## X. UNDERSKRIFTER

Stockholm den 30 juni 2010

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen SANDHAMMSGATAN 39

  
Anders Morast

  
Lars Björk

  
Bo Leijon

201008103011



201008103002

## INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sandhamnsgatan 39*, org nr 769619-1720, 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.

I planen angiven anskaffningskostnad är slutlig. Produktionsgaranti och/ eller insatsgaranti enl 4 kap BRL har inte ställts ut. Vi vill fästa uppmärksamhet på att insatser därför inte kan tas ut före produktionens färdigställande.


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;

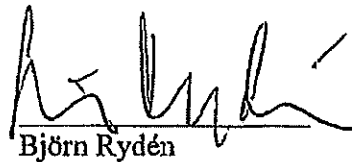
Ekonomisk plan från 2010-06-30.  
Entreprenadavtal.  
Stadgar.  
Registreringsbevis.  
FDS-utdrag.

*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 2010-07-08



Christer Bohman  
Civ ing  
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén  
Jur kand  
Juseco HB

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