

## BRF SJÖVIKSTORGET

Organisationsnummer: 769620-3327

201006176577

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKSTORGET  
STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Särskilda förhållanden	Sida 12

*Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg***Registrerades av Bolagsverket 2010-06-18**

## BRF SJÖVIKSTORGET

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget, organisationsnummer 769620-3327, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ott bostadshus innehållande sammanlagt 98 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 3 2011 och avslutas under kvartal 4 2011.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2010 06 07. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar: Marievik 34, Liljeholmen, Stockholms kommun  
Adress: Buteljgatan 20 - 30, Sjövikstorget 4 - 8, Karaffgatan 5  
Tomtens areal: 1 796 m<sup>2</sup>  
Boarea enligt tabell: ca 6 748 m<sup>2</sup>  
Lokalarea: ca 334 m<sup>2</sup>  
Byggnadens utformning: 1 flerbostadshus i 8 våningar, 4 trapphus samt källarvåning

Antal bostadslägenheter: 98 st

#### Parkering

63 (17 fasta och 46 dubbelutnyttjade) garageplatser i blivande GA 2, se nedan  
Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har ca 3st (ca 334m<sup>2</sup>) lokaler för uthyrning i gatuplanet. (en lokal planerad för restaurang)

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I Servitut avseende skyltar och belysningsanordningar till förmån för Årsta 1:1.
- II. Servitut avseende bibehållande av gatuanläggning till förmån för Årsta 1:1.
- III Servitut avseende dräneringsledning belastande Marievik 24
- IV Servitut avseende pumpstation med därtill hörande ventilationsanläggning med schakt och installationer .  
till förmån för Stockholm Vatten AB

## BRF SJÖVIKSTORGET

### Gemensamhetsanläggningar

- I Marievik GA:4. Gator inkl underliggande brokonstruktion och ledningar, gemensam med prel Marievik 14 mfl.
- II Gator inkl underliggande brokonstruktion och ledningar, gemensam med prel Marievik 33 mfl.
- III Garage, gemensam med prel Marievik 14 mfl.
- IV Styrelserum med tillhörande förråd, RWC, cykeförråd, tvättstuga, el o vvs till dessa rum och innergård.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningar/delägarförvaltning.

Ytterligare en GA kan komma att inrättas för undercentral för fjärrkyla.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Gemensamma anordningar på tomtmark (Blivande GA)

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledningar för yttre VA, el Trappor av granitblocksten, Pergola, Cykelställ, Grill, Lokutrustning, Julgransfundament.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Tvättstuga, styrelserum, cykelrum. (Blivande GA)

Utrymmen för källsortering av sopor.

Städtrum, fastighets- och entréförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokaler, 3 st, varav en försedd med fettavskiljare och svartplåtskanal

Lokalförråd i källarplan för uthyrning.

Garage. (Blivande GA)

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
Stomme:	Betongbjälklag, invändiga betongväggar samt stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts på mineralull, fuktålig skiva, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminium och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

### Värme

Frånluftvärmepump, vattenburen med radiatorer. Spetsenergi från fjärrvärme.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

### Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

/\$

**BRF SJÖVIKSTORGET**

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Sovrum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin enl ritning . Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschdrapperistång. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

**Kortfattad rumsbeskrivning uthyrningslokaler**

<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Linoleum	Målat	Undertak av	Wc/dusch
Klinker i Wc/Dusch	Kakel i Wc/Dusch	ljudabsorbenter.	

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	380 600 000 kr
Ospecificerat	<u>101 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>380 701 000 kr</b>

\*) Enligt köpe- och entreprenadkontrakten tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler och garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 158 100 000 kr varav ca 6 200 000 kr för uthyrningslokaler och ca 4 000 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0180229).

201006176580

BRF SJÖVIKSTORGET

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	17 600 000	1	3,20%	563 200	12 320	575 520
Bottenlån 1)	17 600 000	2	3,80%	668 800	12 320	681 120
Bottenlån 1)	17 600 000	3	4,30%	756 800	12 320	769 120
Bottenlån 1)	17 600 000	4	4,80%	844 800	12 320	857 120
Bottenlån 1)	17 600 000	5	5,10%	897 600	12 320	909 920
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					204 400	204 400
Summa lån	88 000 000			3 731 200	266 000	3 997 200
Insats	110 714 000					
Upplåtelseavgift	181 987 000					
Summa	380 701 000					

Summa kapitalkostnad år 1

**3 997 200**

- 1) Beräknad lånetid 50 år  
 amortering år 1  
 amortering år 2  
 amortering år 3

0,070% 61 600  
 0,076% 66 880  
 0,084% 73 920

- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
 Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån

4,240%

- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

201006176581

BRF SJÖVIKSTORGET

201006176582

<b>Avsättningar</b>	Föreningens fastighetsunderhåll a)	25 kr/m <sup>2</sup>	<b>177 050</b>
<b>Driftskostnader b)</b>			<b>1 811 080</b>
	Ekonomisk förvaltning, inkl debitering varmvattenförbrukning c)	100 000	
	Styrelsearvode	45 000	
	Revisionsarvode	40 000	
	Administration inkl sociala kostnader	25 000	
	Vattenförbrukning c)	175 000	
	Uppvärmning	260 000	
	Elavgifter (exkl hushållsel) d)	350 000	
	Sophämtning (hushållssopor)	50 000	
	Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour samt besiktning hissar	225 000	
	GA I o II - Gator snöröjning, sandning, gatubelysning.	15 000	
	GA III - Garage el, fläktar, teknisk förvaltning.	95 000	
	GA IV - Gård, tvättsuga, styrelserum mm, snöröjning, trädgård, el, tekniskförvaltning.	75 000	
	Bredband med telefoni och TV (grundleverans) d)	241 080	
	Försäkringar	30 000	
	Parkeringsavtal garage och parkering	55 000	
	Diverse inkl. jourutryckning	30 000	
<b>Övriga kostnader</b>			
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt bostäder d)		
	Fastighetsskatt garage	40 000	<b>102 000</b>
	Fastighetsskatt uthyrningslokaler	62 000	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>6 087 330</b>
-----------------------------------------	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.  
 b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.  
 c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.  
 Beräknad kostnad 170 970 kr per år  
 Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.  
 d) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV ingår ej i årsavgiften och betalas av respektive bostadsrättshavare.  
 e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.  
 Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

Årsavgifter	6 748 m <sup>2</sup>		4 141 600
Årsavgift varmvatten			170 970
Årsavgift bredband			241 080
Årshyra uthyrningslokaler *)	334 m <sup>2</sup>	2 400 kr/kvm	801 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			62 000
Årshyra garage fasta platser	17 st	13 440 kr/plats/år **)	228 480
Årshyra garage dubbel platser	46 st	9 600 kr/plats/år ***)	441 600

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>6 087 330</b>
----------------------------------------	------------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

\*\*\*) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 16 800 kr per plats och år.

\*\*\*\*) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 12 000 kr per plats och år.

## TABELL

## BRF SJÖVIKSTORGET

Nr	Boarea, cirka #)	LÄGENHET Storlek Mark **)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad	ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	ÅRSAVGIFT TOTALT Per månad
11102	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 242 000	3 539 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11103	54	2 RK	0,00864	957 000	1 384 000	2 341 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11104	78	3 RK	0,01114	1 233 000	1 917 000	3 150 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11201	54	2 RK	0,00864	957 000	1 096 000	2 053 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11202	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 348 000	3 645 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11203	54	2 RK	0,00864	957 000	1 454 000	2 411 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11204	78	3 RK	0,01114	1 233 000	2 012 000	3 245 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11301	54	2 RK	0,00864	957 000	1 156 000	2 113 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11302	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 454 000	3 751 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11303	54	2 RK	0,00864	957 000	1 525 000	2 482 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11304	78	3 RK	0,01114	1 233 000	2 106 000	3 339 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11401	54	2 RK	0,00864	957 000	1 216 000	2 173 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11402	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 560 000	3 857 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11403	54	2 RK	0,00864	957 000	1 595 000	2 552 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11404	78	3 RK	0,01114	1 233 000	2 201 000	3 434 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11501	54	2 RK	0,00864	957 000	1 275 000	2 232 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11502	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 666 000	3 963 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11503	54	2 RK	0,00864	957 000	1 665 000	2 622 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11504	78	3 RK	0,01114	1 233 000	2 295 000	3 528 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11601	54	2 RK	0,00864	957 000	1 335 000	2 292 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11602	84	3 RK	0,01171	1 297 000	2 773 000	4 070 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11603	54	2 RK	0,00864	957 000	1 735 000	2 692 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11604	78	3 RK	0,01114	1 233 000	2 390 000	3 623 000	3 844	2 460	1 910	50 494
11702	84	3 RK	0,01171	1 297 000	4 016 000	5 313 000	4 043	2 460	1 910	52 888
11703	54	2 RK	0,00864	957 000	2 086 000	3 043 000	2 983	2 460	1 380	39 640
11704	71	3 RK	0,01047	1 159 000	3 075 000	4 234 000	3 613	2 460	1 910	47 726
21101	101	4 RK	0,01354	1 499 000	2 512 000	4 011 000	4 673	2 460	2 430	60 965
21102	54	2 RK	0,00864	957 000	1 343 000	2 300 000	2 983	2 460	1 380	39 640
21103	96	4 RK	0,01306	1 446 000	2 363 000	3 809 000	4 508	2 460	2 430	58 982
21201	101	4 RK	0,01354	1 499 000	2 632 000	4 131 000	4 673	2 460	2 430	60 965
21202	54	2 RK	0,00864	957 000	1 412 000	2 369 000	2 983	2 460	1 380	39 640
21203	96	4 RK	0,01306	1 446 000	2 477 000	3 923 000	4 508	2 460	2 430	58 982
21301	101	4 RK	0,01354	1 499 000	2 752 000	4 251 000	4 673	2 460	2 430	60 965
21302	54	2 RK	0,00864	957 000	1 481 000	2 438 000	2 983	2 460	1 380	39 640
21303	96	4 RK	0,01306	1 446 000	2 591 000	4 037 000	4 508	2 460	2 430	58 982
21401	101	4 RK	0,01354	1 499 000	2 873 000	4 372 000	4 673	2 460	2 430	60 965
21402	54	2 RK	0,00864	957 000	1 550 000	2 507 000	2 983	2 460	1 380	39 640
21403	96	4 RK	0,01306	1 446 000	2 706 000	4 152 000	4 508	2 460	2 430	58 982

A

Nr	Boarea, cirkla #)	LÄGENHET Storlek Mark **)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
							Per månad	Per månad	BREDBAND ****)	Per månad	VARMVATTEN *****)	Per månad	TOTALT	Per månad
21501	101	4RK	0,01354	1 499 000	2 993 000	4 492 000	56 075	4 673	2 460	205	2 430	203	60 965	4 876
21502	54	2RK	0,00864	957 000	1 619 000	2 576 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
21503	96	4RK	0,01306	1 446 000	2 820 000	4 266 000	54 092	4 508	2 460	205	2 430	203	58 982	4 711
21601	101	4RK	0,01354	1 499 000	3 113 000	4 612 000	56 075	4 673	2 460	205	2 430	203	60 965	4 876
21602	54	2RK	0,00864	957 000	1 688 000	2 645 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
21603	96	4RK	0,01306	1 446 000	3 153 000	4 599 000	54 092	4 508	2 460	205	2 430	203	58 982	4 711
21701	91	3RK	0,01238	1 371 000	3 636 000	5 007 000	51 287	4 274	2 460	205	1 910	159	55 657	4 433
21702	54	2RK	0,00864	957 000	2 033 000	2 990 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
21703	96	4RK	0,01306	1 446 000	3 505 000	4 951 000	54 092	4 508	2 460	205	2 430	203	58 982	4 711
61001	45	2RK	0,00778	861 000	999 000	1 860 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61002	55	2RK	0,00873	967 000	928 000	1 895 000	36 174	3 015	2 460	205	1 380	115	40 014	3 130
61101	46	2RK	0,00788	872 000	1 023 000	1 895 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61102	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 313 000	2 525 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61103	54	2RK	0,00864	957 000	1 053 000	2 010 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61104	45	2RK	0,00778	861 000	1 034 000	1 895 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61201	46	2RK	0,00788	872 000	1 058 000	1 930 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61202	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 383 000	2 595 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61203	54	2RK	0,00864	957 000	1 094 000	2 051 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61204	45	2RK	0,00778	861 000	1 069 000	1 930 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61301	46	2RK	0,00788	872 000	1 123 000	1 995 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61302	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 483 000	2 695 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61303	54	2RK	0,00864	957 000	1 158 000	2 115 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61304	45	2RK	0,00778	861 000	1 134 000	1 995 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61401	46	2RK	0,00788	872 000	1 188 000	2 060 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61402	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 583 000	2 795 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61403	54	2RK	0,00864	957 000	1 238 000	2 195 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61404	45	2RK	0,00778	861 000	1 199 000	2 060 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61501	46	2RK	0,00788	872 000	1 273 000	2 145 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61502	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 683 000	2 895 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61503	54	2RK	0,00864	957 000	1 323 000	2 280 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61504	45	2RK	0,00778	861 000	1 284 000	2 145 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61601	46	2RK	0,00788	872 000	1 358 000	2 230 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
61602	76	3RK	0,01095	1 212 000	1 883 000	3 095 000	45 339	3 778	2 460	205	1 910	159	49 709	3 937
61603	54	2RK	0,00864	957 000	1 408 000	2 365 000	35 800	2 983	2 460	205	1 380	115	39 640	3 098
61604	45	2RK	0,00778	861 000	1 369 000	2 230 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
61702	112	5RK	0,01479	1 637 000	2 998 000	4 635 000	61 237	5 103	2 460	205	2 620	218	66 317	5 321
61703	92	4RK	0,01267	1 403 000	3 292 000	4 695 000	52 484	4 374	2 460	205	2 430	203	57 374	4 577
71001	89	3RK	0,01219	1 350 000	1 435 000	2 785 000	50 501	4 208	2 460	205	1 910	159	54 871	4 367



BRF SJÖVIKSTORGET

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTALT	
							Per månad	Per månad	BREDBAND ****)	Per månad	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	Per månad		
71002	55	2 RK	0,00873	967 000	908 000	1 875 000	36 174	3 015	2 460	205	1 380	115	40 014	3 130
71003	45	2 RK	0,00778	861 000	999 000	1 860 000	32 208	2 684	2 460	205	1 380	115	36 048	2 799
71101	81	3 RK	0,01143	1 265 000	1 830 000	3 095 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71102	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 548 000	2 770 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71103	46	2 RK	0,00788	872 000	1 023 000	1 895 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71201	81	3 RK	0,01143	1 265 000	1 895 000	3 160 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71202	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 608 000	2 830 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71203	46	2 RK	0,00788	872 000	1 058 000	1 930 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71301	81	3 RK	0,01143	1 265 000	1 995 000	3 260 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71302	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 698 000	2 920 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71303	46	2 RK	0,00788	872 000	1 123 000	1 995 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71401	81	3 RK	0,01143	1 265 000	2 095 000	3 360 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71402	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 788 000	3 010 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71403	46	2 RK	0,00788	872 000	1 188 000	2 060 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71501	81	3 RK	0,01143	1 265 000	2 195 000	3 460 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71502	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 868 000	3 090 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71503	46	2 RK	0,00788	872 000	1 273 000	2 145 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71601	81	3 RK	0,01143	1 265 000	2 295 000	3 560 000	47 321	3 943	2 460	205	1 910	159	51 691	4 102
71602	77	3 RK	0,01104	1 222 000	1 953 000	3 175 000	45 713	3 809	2 460	205	1 910	159	50 083	3 968
71603	46	2 RK	0,00788	872 000	1 358 000	2 230 000	32 620	2 718	2 460	205	1 380	115	36 460	2 833
71701	71	3 RK	0,01047	1 159 000	2 736 000	3 895 000	43 356	3 613	2 460	205	1 910	159	47 726	3 772
71702	112	5 RK	0,01479	1 637 000	3 358 000	4 995 000	61 237	5 103	2 460	205	2 620	218	66 317	5 921
Differens			-0,00001				- 12							
<b>SUMMA</b>	<b>6 748</b>	<b>98</b>	<b>1,00000</b>	<b>110 714 000</b>	<b>181 987 000</b>	<b>292 701 000</b>	<b>4 141 600</b>	<b>41 080</b>	<b>241 080</b>	<b>170 970</b>	<b>170 970</b>	<b>4 553 662</b>		

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkonger/balkonger eller balkong och terrass, vissa balkonger belägna i markplan.

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

\*\*\*) Antal rum (R) med kök (K).

\*\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

\*\*\*\*\*) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

\*\*\*\*\*) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Faktiskt förbrukning samt kostnad för mätning och debitering betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

## BRF SJÖVIKSTORGET

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	2%
	år 6 - -	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		4,240%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bostäder:					147 900						
Maximal avgift per lgh:					4 000	2,00%			0,20%	0,40%	
Garage:					6 200	2,00%			1,00%	1,00%	
Uthyrningslokaler:						2,00%			1,00%	1,00%	

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<u>Kapitalkostnader</u>											
Räntor	tkr	-3 731	-3 720	-3 707	-3 694	-3 663	-3 646	-3 628	-3 609	-3 589	-3 567
Amorteringar/avskrivning	tkr	-62	-67	-74	-83	-92	-101	-112	-136	-150	-167
Avskrivning/extra amortering	tkr	-204	-226	-246	-263	-281	-299	-314	-344	-356	-392
Kapitalkostnad	tkr	-3 997	-4 013	-4 027	-4 040	-4 052	-4 063	-4 081	-4 089	-4 095	-4 126
<u>Driftskostnader inkl. löpande underhåll</u>	tkr	-1 811	-1 847	-1 884	-1 922	-1 960	-1 999	-2 080	-2 122	-2 164	-2 207
<u>Avsättning för fastighetsunderhåll</u>	tkr	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-102	-104	-106	-108	-110	-181	-185	-193	-196	-276
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	tkr	<b>-6 087</b>	<b>-6 141</b>	<b>-6 194</b>	<b>-6 247</b>	<b>-6 299</b>	<b>-6 420</b>	<b>-6 527</b>	<b>-6 581</b>	<b>-6 632</b>	<b>-6 786</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	675	688	702	716	731	745	760	775	791	807
Årsavgifter	tkr	4 554	4 645	4 738	4 833	4 930	5 029	5 130	5 233	5 338	5 445
Årshyror	tkr	1 534	1 549	1 564	1 580	1 596	1 612	1 628	1 644	1 660	1 677
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	tkr	<b>6 088</b>	<b>6 194</b>	<b>6 302</b>	<b>6 413</b>	<b>6 526</b>	<b>6 641</b>	<b>6 758</b>	<b>6 998</b>	<b>7 122</b>	<b>7 248</b>
<b>RESULTAT</b>	tkr	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>166</b>	<b>227</b>	<b>221</b>	<b>285</b>	<b>417</b>	<b>490</b>	<b>462</b>
<u>Föreningens kassa</u>											
Ingående saldo	tkr	101									
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	tkr	<b>279</b>	<b>509</b>	<b>794</b>	<b>1 137</b>	<b>1 541</b>	<b>1 939</b>	<b>2 401</b>	<b>3 522</b>	<b>4 189</b>	<b>4 828</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	177	354	531	708	885	1 062	1 416	1 593	1 770	1 947

Ann. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

A

## BRF SJÖVIKTORGET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 6 087	6 141	6 194	6 247	6 299	6 420	6 473	6 527	6 581	6 632	6 786

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2010-05-12 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1,5 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,240%
- innehåller räntenivå per 2010-05-12	2,720%
- och en reserv för ränteeökning	1,520%
Total ränta i finansieringsplan	4,240%

Alternativ B: Om räntenivån per 2010-05-12 ökar med 2 %, dvs ca 0,5 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 440	440	439	439	439	438	438	437	436	436	435
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr -1	-53	-108	-166	-227	-221	-285	-350	-417	-490	-462
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 439	387	331	273	212	217	153	87	19	0	0

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Effekten hör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1% ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	18	37	57	78	100	123	147	172	199	226
----------------------------------------------------------------	-------	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## BRF SJÖVIKSTORGET

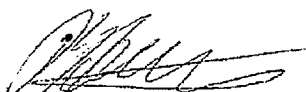
### H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

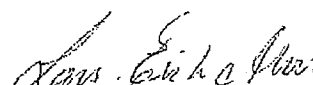
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökad bredband, samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom, varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning grundutbud bredband som fördelas per enhet administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
7. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
8. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2010-06-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKSTORGET

  
Ivar Stenport

  
Robert Ström

  
Lars Erik Alm

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 juni 2010 2010 för bostadsrättsföreningen Sjövikstorget, org nr : 769620-3327

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

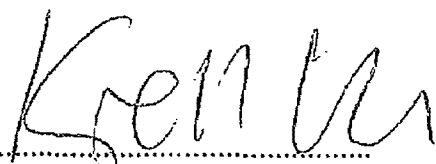
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

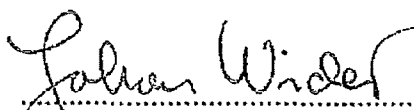
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 8 juni 2010



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 223 05  
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

201006176592

Bilaga till granskningsintyg den 8 juni 2010 för Brf Sjövikstorget.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

201006176593	1. Föreningens stadgar	2009-07-21
	2. Registreringsbevis	2009-07-21
	3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2010-06-07
	4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2010-06-07
	5. Finansieringsoffert	2010-09-28
	6. Exploateringsavtal	2006-08-15
	7. Utdrag från fastighetsregistret	2010-06-01
	8. Beräkning av taxeringsvärde	2010-06-01
	9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2010-02-16
	10. Adressritning	2009-06-05
	11. Bekräftelse av utlåningsräntor	2010-05-17
	12. Bekräftelse av ökat lånebelopp	2010-06-04