

Registrerades av Bolagsverket 2012-05-30

2012053004441

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSKANALEN**

Organisationsnummer: 769623-2888

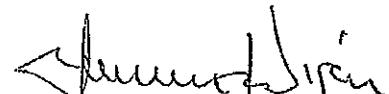
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm, 2012-05-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSKANALEN


Hans Olov Möller
Jan Granmar
Lennart Wirén

BRF SJÖSTADSKANALEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, organisationsnummer 769623-2888, 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 46 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal tre 2012 och avslutas under kvartal fyra 2012.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 2 2012.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2012-05-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

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 GAR-BO Försäkring AB.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tomträdden till Båtklubben 7, Stockholm
Adress:	Båtklubbsgatan 13-21
Tomtens areal:	1 687 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 035 m ²
Lokalarea:	ca 429 m ²
Byggnadens utformning:	1 flerbostadshus i 4-6 våningar (trapphus 1 – 2) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	46 st

Parkering

26 platser och 1 MC-plats i eget källargarage

Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 1 st (ca 429 m²) lokal för uthyrning i gatuplanet med användningsområde förskola.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Nyttjanderätt avseende dagvattenledning kommer att träffas med Stockholm kommun, förmån Båtklubben 7.
- II. Servitut avseende kortläsare och elledning belastar Båtklubben 7 till förmån för Båtklubben 3.
- III. Ledningsrätt avseende kall- och spillvattenserviser för Stockholm Vatten kommer att belasta Båtklubben 7.

Gemensamhetsanläggningar

Svallvågen ga:1 (befintlig ga). Sopsugsanläggning med provisorisk stationär sopsugsterminal. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen skall utökas med fler deltagare vid utbyggnad av Södra Hammarbyhamnen och anslutas till permanent sopsugsterminal.

BRF SJÖSTADSKANALEN

Blivande gemensamhetsanläggningar
Gård med anordning för avledande av dagvatten och belysning.
Garageinfart

Andelstalen är ännu inte fastställda.
Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningar/delägarförvaltning.

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA och el.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning (se ovan angående gemensamhetsanläggning).

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Lägenhetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokal, 1 st.

Tvättstuga

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och till berg.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts på mineralull eller fasadglas, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar.

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Plåt eller sedum.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Metall

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

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

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2012053004443

W/S

BRF SJÖSTADSKANALEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
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
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Linoleum	Målat	Målat	RWC, trinett, fläktrum

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	279 920 000 kr
Ospecificerat (kassa)	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	279 970 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokal 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 133 700 000 kr varav ca 10 700 000 kr för uthyrningslokal och ca 4 200 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0180222).

Handwritten mark

2012053004444

BRF SJÖSTADSKANALEN

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.

2012053004445

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	7 200 000	1	4,20%	302 400	5 040	307 440
Bottenlån 1)	7 200 000	2	4,20%	302 400	5 040	307 440
Bottenlån 1)	7 200 000	3	4,30%	309 600	5 040	314 640
Bottenlån 1)	7 200 000	4	4,50%	324 000	5 040	329 040
Bottenlån 1)	7 200 000	5	4,80%	345 600	5 040	350 640
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					173 800	173 800
Summa lån	36 000 000			1 584 000	199 000	1 783 000
Insats	143 970 000					
Upplåtelseavgift	100 000 000					
Summa	279 970 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 783 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	25 200
	amortering år 2	0,076%	27 360
	amortering år 3	0,084%	30 240

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 4,400%

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.

Tomträttsavgäld

1 113 200

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2012.

25 kr/m²

111 600

BRF SJÖSTADSKANALEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	70 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenförbrukning	90 000	
Uppvärmning	275 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b)	110 000	
Sophämtning (hushållssopor)	40 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour.	138 000	
Besiktning och service hissar c)		
GA - snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel, el.	35 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	121 440	
Försäkringar	20 000	
GA - garageinfart	15 000	
Driftskostnader lokaler	45 000	
Snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel samt diverse inkl. jourutryckning	64 725	1 090 165
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	42 000	149 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	107 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	4 246 965
---	------------------

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

114 300 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum, WC/Dusch och spisfläkt samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.

c) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 per år.

f) 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, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	4 035	m2		2 295 325
Årsavgift bredband				121 440
Årsavgift varmvatten				114 300
Årshyra uthyrningslokal *)	429	m2	2 500 kr/kvm	1 072 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				107 000
Årshyra garage	26	st	20 400 kr/plats/år	530 400
Årshyra MC-plats	1	st	6 000 kr/plats/år	6 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 246 965
--	------------------

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

*) Entreprenören hyr outhyrd lokal i två år i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2012053004446

2012053004449

BRF SJÖSTADSKANALEN

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:	år 2-5	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Höjning årsavgifter, per år	år 2-5	2%										
	år 6--	2%										
Höjning hyror, per år		1%										
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%										
Räntenivå, genomsnitt		4,400%										
År efter färdigställande:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<u>Kapitalkostnader</u>												
Räntor	tkr	-1 584	-1 575	-1 566	-1 555	-1 543	-1 531	-1 517	-1 503	-1 488	-1 471	-1 4
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5	tkr	-25	-30	-34	-37	-41	-46	-50	-55	-62	-
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5	tkr	-174	-194	-212	-247	-265	-281	-298	-315	-328	-3
Kapitalkostnad	tkr	-1 783	-1 796	-1 808	-1 818	-1 827	-1 837	-1 844	-1 851	-1 858	-1 861	-18
<u>Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)</u>	tkr	-1 090	-1 112	-1 134	-1 157	-1 180	-1 228	-1 253	-1 278	-1 304	-1 330	-13
<u>Avsättning för fastighetsunderhåll</u>	tkr	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-1
<u>Övriga kostnader</u>												
Fastighetsbatter / Fastighetsavgift	tkr	-149	-152	-155	-158	-161	-199	-203	-207	-211	-216	-2
Tomträttsavgäld	tkr	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-1 113	-11
SUMMA KOSTNADER	tkr	-4 247	-4 285	-4 322	-4 358	-4 393	-4 489	-4 525	-4 561	-4 598	-4 632	-47
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	627	640	653	666	679	693	707	721	735	750	7
Årsavgifter	tkr	2 531	2 582	2 634	2 687	2 741	2 796	2 852	2 909	2 967	3 026	30
Årshyror	tkr	1 716	1 733	1 750	1 768	1 786	1 804	1 822	1 840	1 858	1 877	18
SUMMA INTÄKTER	tkr	4 247	4 315	4 384	4 455	4 527	4 600	4 674	4 749	4 825	4 903	49
RESULTAT	tkr	0	30	62	97	134	111	149	188	227	271	2
<u>Föreningens kassa</u>												
Ingående saldo	tkr	50										
KASSABEHÅLLNING	tkr	162	304	477	686	932	1 155	1 416	1 715	2 054	2 437	2 81
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	112	224	336	448	560	672	784	896	1 008	1 120	12

*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

BRF SJÖSTADSKANALEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 4 247	4 285	4 322	4 358	4 393	4 489	4 525	4 561	4 598	4 632	4 725

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-04-23 ökar med 1 %

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

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,400%
- innehåller räntenivå per 2012-04-23	3,406%
- och en reserv för ränteeökning	0,994%
Total ränta i finansieringsplan	4,400%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-04-23 ökar med 2 %, dvs ca 1 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 360	360	359	359	359	358	358	358	357	357	356
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 0	-30	-62	-97	-134	-111	-149	-188	-227	-271	-258
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 360	330	297	262	225	247	209	170	130	86	98

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	11	22	34	47	60	74	88	104	120	136
--------------------------------	-------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

2012053004451

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 maj 2012 för bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, org nr : 769623-2888.

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.

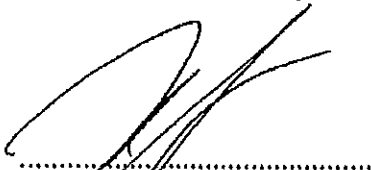
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 24 maj 2012



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA