

Organisationsnummer: 769622-4356

2011110401243

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSHAMNEN
STOCKHOLMS KOMMUN**

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
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7-8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Särskilda förhållanden	Sida 11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2011-11-07

w

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöstadshamnen, organisationsnummer 769622-4356, 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 två bostadshus (tre trapphus) innehållande sammanlagt 42 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske i kvartal ett 2012.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Den som lämnar bostadsrättsgaranti kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med denna garanti.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, prel. kv 4 2011.

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 Seniorgården AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2011-10-31. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorgården 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 byggnaderna är färdigställda 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 SEB 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.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till Hammarbyverken 5, Stockholm
Adress:	Jan Inghe-Hagströms Torg 24-30, Henriksdalsallén 32-36
Tomtens areal:	ca 2 060 m ² enl.prel.beslut, fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca 3 658 m ²
Lokalarea:	ca 260 m ²
Byggnadens utformning:	2 flerbostadshus i 6 våningar (trapphus 1 – 3) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	42 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

21 garageplatser i blivande GA, se nedan
Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st lokaler för uthyrning.

Nyttjanderätt

I. Servitut avseende dagvattenledning, förmån Hammarbyverken 5.

Gemensamhetsanläggningar

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

Blivande gemensamhetsanläggning

Garage, gård med anordning för avledande av dagvatten, belysning och vattentäta konstruktioner gemensam med fastigheterna Hammarbyverken 3, 4 och 6. Färdigställs i samband med inflyttning av fastigheterna.

Andelstalen är ännu inte fastställda. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Visningslägenheter

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångtor, 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/övernattningsrum.

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

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Tomrör med koppartråd för trygghetslarm

Lägenhetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokaler, 2 st.

Tvättstuga

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts/träpanel på mineralull, 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 med cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Kyla

Komfortkyla i lokaler.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Trygghetslarm

Koppartråd framdrages till anslutningspunkt i byggnaderna. Tomrör med koppartråd finns till respektive lägenhet, i syfte att möjliggöra beställning av koppartråd för det analoga abonnemang som idag krävs för kommunalt biståndsberättigat trygghetslarm. Möjligheten är begränsad och kräver särskilt sidoavtal med föreningen.

BRF SJÖSTADSHAMNEN

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. Köksnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i golv WC/dusch
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Linoleum	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	RWC, trinett, fläktrum

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	239 475 000 kr
Ospecificerat	<u>50 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	239 525 000 kr

*) Enligt köpe- och entreprenadkontrakten tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler 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 117 200 000 kr varav ca 6 200 000 kr för uthyrningslokaler och ca 3 300 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstax. 2010, värdeomr (0180222).

201110401246

BRF SJÖSTADSHAMNEN

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)	11 000 000	2	3,40%	374 000	7 700	381 700
Bottenlån 1)	11 000 000	3	3,70%	407 000	7 700	414 700
Bottenlån 1)	10 500 000	4	4,00%	420 000	7 350	427 350
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					145 250	145 250
Summa lån	32 500 000			1 201 000	168 000	1 369 000
Insats	97 025 000					
Upplåtelseavgift	110 000 000					
Summa	239 525 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 369 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	22 750
amortering år 2		0,076%	24 700
amortering år 3		0,084%	27 300

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 4 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 3,695%

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.

BRF SJÖSTADSHAMNEN

Tomträttsavgild omräkning ljus BTA/BOA kr/m2 BOA 1 014 700
 Avsättningar Föreningens fastighetsunderhåll a) 25 kr/m2 97 938 -

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning		
och debitering varmvattenförbrukning d)	82 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	20 000	
Vattenförbrukning d)	80 000	
Uppvärmning d)	257 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c) d)	122 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour samt besiktning hissar f)	184 000	
GA - Sopsug (hushållssopor)	34 000	
GA - snöröjning, sandning, elförbrukning, trädgårdsskötsel och garageskötsel.	57 000	
Bredband med telefoni och TV (grundlevcrans) c)	110 880	
Försäkringar	25 000	
Parkeringsavtal garage	9 000	
Driftskostnader lokaler	15 000	
Diverse inkl. jourtryckning samt mätning varmvattenförbrukning d)	23 500	1 089 380

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage e)	33 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler e)	62 000	95 000
Kostnadsreserv		50 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 618 080
---	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar från 2013

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

c) 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.

d) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Beräknad kostnad 129 000 kr per år

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

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 från år 11.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

f) Hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 33 000 per år.

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	3 658	m2		2 261 200
Årsavgift bredband				110 880
Årsavgift varmvatten				129 000
Årshyra uthyrningslokaler *)	260	m2	2 410 kr/kvm	626 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				62 000
Årshyra garage	21	st	20 400 kr/plats/år	428 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 618 080
--	------------------

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.

TABELL

BRF SJÖSTADSHAMNEN

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	Per månad	BREDBAND ****)	Per månad	VARMVATTEN *****)	Per månad		
11001	63,5	2 RK	M	1 834 000	1 166 000	3 000 000	42 742	3 562	2 640	220	2 100	175	47 482	3 957
11002	66,5	2 RK	M	1 889 000	911 000	2 800 000	44 024	3 669	2 640	220	2 100	175	48 764	4 064
11101	66,0	2 RK		1 880 000	1 320 000	3 200 000	43 814	3 651	2 640	220	2 100	175	48 554	4 046
11102	101,5	4 RK		2 608 000	3 192 000	5 800 000	60 780	5 065	2 640	220	3 800	317	67 220	5 602
11103	90,0	3 RK		2 359 000	3 041 000	5 400 000	54 977	4 581	2 640	220	3 000	250	60 617	5 051
11104	69,0	2 RK		1 936 000	1 214 000	3 150 000	45 119	3 760	2 640	220	2 100	175	49 859	4 155
11201	66,0	2 RK		1 880 000	1 595 000	3 475 000	43 814	3 651	2 640	220	2 100	175	48 554	4 046
11202	101,5	4 RK		2 608 000	3 492 000	6 100 000	60 780	5 065	2 640	220	3 800	317	67 220	5 602
11203	90,0	3 RK		2 359 000	3 241 000	5 600 000	54 977	4 581	2 640	220	3 000	250	60 617	5 051
11204	69,0	2 RK		1 936 000	1 289 000	3 225 000	45 119	3 760	2 640	220	2 100	175	49 859	4 155
11301	66,0	2 RK		1 880 000	1 670 000	3 550 000	43 814	3 651	2 640	220	2 100	175	48 554	4 046
11302	101,5	4 RK		2 608 000	3 692 000	6 300 000	60 780	5 065	2 640	220	3 800	317	67 220	5 602
11303	90,0	3 RK		2 359 000	3 441 000	5 800 000	54 977	4 581	2 640	220	3 000	250	60 617	5 051
11304	69,0	2 RK		1 936 000	1 364 000	3 300 000	45 119	3 760	2 640	220	2 100	175	49 859	4 155
11401	84,0	3 RK		2 249 000	3 951 000	6 200 000	52 414	4 368	2 640	220	3 000	250	58 054	4 838
11402	74,5	3 RK		2 074 000	3 826 000	5 900 000	48 335	4 028	2 640	220	3 000	250	53 975	4 498
11403	73,0	2 RK		2 009 000	2 041 000	4 050 000	46 820	3 902	2 640	220	2 100	175	51 560	4 297
11501	84,0	3 RK		2 249 000	3 551 000	5 800 000	52 414	4 368	2 640	220	3 000	250	58 054	4 838
11502	74,5	3 RK		2 074 000	3 276 000	5 350 000	48 335	4 028	2 640	220	3 000	250	53 975	4 498
11503	73,0	2 RK		2 009 000	2 191 000	4 200 000	46 820	3 902	2 640	220	2 100	175	51 560	4 297
21001	88,5	3 RK	M	2 332 000	918 000	3 250 000	54 348	4 529	2 640	220	3 000	250	59 988	4 999
21101	97,5	4 RK		2 535 000	3 065 000	5 600 000	59 079	4 923	2 640	220	3 800	317	65 519	5 460
21102	105,5	4 RK		2 682 000	2 018 000	4 700 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
21201	100,5	4 RK		2 590 000	3 710 000	6 300 000	60 361	5 030	2 640	220	3 800	317	66 801	5 567
21202	105,5	4 RK		2 682 000	2 718 000	5 400 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
21301	100,5	4 RK		2 590 000	3 910 000	6 500 000	60 361	5 030	2 640	220	3 800	317	66 801	5 567
21302	105,5	4 RK		2 682 000	2 918 000	5 600 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
21401	78,0	3 RK		2 138 000	3 062 000	5 200 000	49 827	4 152	2 640	220	3 000	250	55 467	4 622
21402	90,5	3 RK		2 369 000	3 131 000	5 500 000	55 210	4 601	2 640	220	3 000	250	60 850	5 071
21501	78,0	3 RK		2 138 000	3 162 000	5 300 000	49 827	4 152	2 640	220	3 000	250	55 467	4 622
21502	90,5	3 RK		2 369 000	3 231 000	5 600 000	55 210	4 601	2 640	220	3 000	250	60 850	5 071
31001	88,5	3 RK	M	2 332 000	1 118 000	3 450 000	54 348	4 529	2 640	220	3 000	250	59 988	4 999

TABELL

BRF SJÖSTADSHAMNEN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek **)	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
31101	105,5	4 RK	0,02764	2 682 000	2 418 000	5 100 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
31102	100,5	4 RK	0,02669	2 590 000	2 585 000	5 175 000	60 361	5 030	2 640	220	3 800	317	66 801	5 567
31201	105,5	4 RK	0,02764	2 682 000	2 618 000	5 300 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
31202	100,5	4 RK	0,02669	2 590 000	2 785 000	5 375 000	60 361	5 030	2 640	220	3 800	317	66 801	5 567
31301	105,5	4 RK	0,02764	2 682 000	2 818 000	5 500 000	62 505	5 209	2 640	220	3 800	317	68 945	5 746
31302	100,5	4 RK	0,02669	2 590 000	2 985 000	5 575 000	60 361	5 030	2 640	220	3 800	317	66 801	5 567
31401	90,5	3 RK	0,02442	2 369 000	3 031 000	5 400 000	55 210	4 601	2 640	220	3 000	250	60 850	5 071
31402	78,5	3 RK	0,02214	2 148 000	2 552 000	4 700 000	50 060	4 172	2 640	220	3 000	250	55 700	4 642
31501	90,5	3 RK	0,02442	2 369 000	3 131 000	5 500 000	55 210	4 601	2 640	220	3 000	250	60 850	5 071
31502	78,5	3 RK	0,02214	2 148 000	2 652 000	4 800 000	50 060	4 172	2 640	220	3 000	250	55 700	4 642
Differens			-0,00001				2							
SUMMA	3 658	42	1,00000	97 025 000	110 000 000	207 025 000	2 261 200	110 880	110 880	129 000	129 000	2 501 078	2 501 078	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger eller terrass/terrasser, vissa 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. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet. Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

BRF SJÖSTADSHAMNEN

F. EKONOMISK PROGNOZAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år
år 2 - 5 2%
år 6 - - 2%

Höjning hyror, per år 1%
Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
Räntenivå, genomsnitt 3,695%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

Bostäder: 107 700
Maximal avgift per lgh: 3 300
Garage: 6 200
Uthyrningslokaler: 2,00%
uppräknig per år 2,00%
Fasighetsavgift/-skatt år 1 - 5 0,00%
år 6 0,20%
år 11 0,40%
1 621
1,00%
1,00%

År efter färdigställande:

Kalenderår: 1 2012 2 2013 3 2014 4 2015 5 2016 6 2017 7 2018 8 2019 9 2020 10 2021 11 2022

Kapitalkostnader

Räntor tkr -1 201 -1 195 -1 188 -1 180 -1 172 -1 163 -1 153 -1 143 -1 132 -1 120 -1 108
Amorteringar/avskrivning not 1 sida 5 tkr -23 -25 -27 -31 -34 -37 -41 -46 -50 -56 -62
Extra avskrivn/amortering not 4 sida 5 tkr -145 -163 -180 -194 -210 -224 -238 -252 -266 -279 -307
Kapitalkostnad tkr -1 369 -1 383 -1 395 -1 405 -1 416 -1 424 -1 432 -1 441 -1 448 -1 455 -1 477

Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)

tkr -1 089 -1 111 -1 133 -1 156 -1 179 -1 236 -1 261 -1 286 -1 312 -1 338 -1 365

Avsättning för fastighetsunderhåll

tkr 0 -98 -98 -98 -98 -98 -98 -98 -98 -98 -98 -98

Övriga kostnader

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift tkr -95 -97 -99 -101 -103 -136 -138 -141 -144 -147 -184
Tomträttsavgäld tkr -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015 -1 015

SUMMA KOSTNADER

tkr -3 568 -3 704 -3 740 -3 775 -3 811 -3 909 -3 944 -3 981 -4 017 -4 053 -4 139

Årsavgift, genomsnitt kr/m2 684 697 711 726 740 755 770 785 801 817 833

Årsavgifter tkr 2 501 2 551 2 602 2 654 2 707 2 761 2 816 2 872 2 929 2 988 3 048

Årshyror tkr 1 117 1 128 1 139 1 150 1 162 1 174 1 186 1 198 1 210 1 222 1 234

SUMMA INTÄKTER

tkr 3 618 3 679 3 741 3 804 3 869 3 935 4 002 4 070 4 139 4 210 4 282

RESULTAT (år 1=kostnadsreserv)

tkr 50 -25 1 29 58 58 26 58 89 122 157 143

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 50

KASSABEHÅLLNING

tkr 100 174 273 400 557 681 837 1 024 1 245 1 500 1 741

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll tkr 0 98 196 294 392 490 588 686 784 882 980

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

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

BRF SJÖSTADSHAMNEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 568	3 704	3 740	3 775	3 811	3 909	3 944	3 981	4 017	4 053	4 139

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2011-10-05 ökar med 0,9 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 0,9 %

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,695%
- innehåller räntenivå per 2011-10-05	2,808%
- och en reserv för ränteökning	0,887%
Total ränta i finansieringsplan	3,695%

Alternativ B: Om räntenivån per 2011-10-05 ökar med 2 %, dvs ca 1,1 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	358	357	357	357	356	356	355	355	354	353
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr	-50	25	-1	-29	-58	-58	-89	-122	-157	-143
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	308	382	356	328	298	298	266	233	197	210

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

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

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

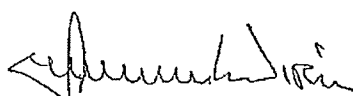
Om ökningen blir ytterligare 1 %	tkr	0	11	22	34	47	60	74	88	104	119	136
ökar den totala kostnaden med:												

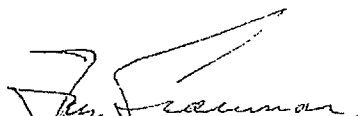
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV. Detsamma gäller för trygghetslarm där även dragnings av koppartråd från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten skall ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.
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 plattor. 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. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på 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 lägenhet
 - administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per lägenhet
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, 2011-10-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSTADSHAMNEN


Dennart Wirén


Jan Granmar


Hans-Olov Möller

2011110401254

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31 oktober 2011 för bostadsrättsföreningen Sjöstadshamnen, org nr : 769622-4356.

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.

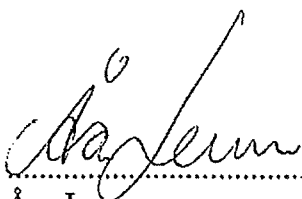
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

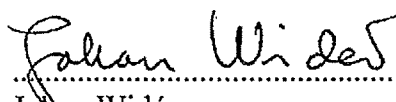
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 1 november 2011



Åsa Lenmor
Advokat
Lex Advokatbyrå
Box 5305
102 47 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-11-01 för Brf Sjöstadshamnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-12-03
2. Registreringsbevis	2010-12-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-10-31
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-10-31
5. Finansieringsoffert	2010-10-01
6. Bekräftelse av räntesatser per 2011-10-05	2011-10-07
7. Utdrag från fastighetsregistret	2011-10-10
8. Beräkning av taxeringsvärde	2011-10-06
9. Hyreskontrakt Lokal	2010-12-29
10. Hyreskontrakt Lokal	2011-02-04
11. Garageavtal	2011-01-28

2011110401255