

JM AB
Marie-Ann Widén

169 82 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter

Förening: Bostadsrättsföreningen Grafikern, 769624-8298
Kontaktperson: Eva Bondelid Ager

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge Bostadsrättsföreningen Grafikern, 769624-8298 tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 19 juni 2013 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en insatsgarantiförsäkring utfärdad av Gar-Bo Försäkring AB som säkerhet. Den är på 149 940 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 24 juni registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beslutet har fattats av bolagsjuristen Johanna Sahlman. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Johanna Sahlman

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

Objektets registreringsdatum 2012-05-24	Nuvarande firmas reg.dat. 2012-05-24
Utskriftsdatum/tid 2013-06-24, 19.36	Sida 1

Org.nummer: 769624-8298

Firma: Bostadsrättsföreningen Grafikern

Adress: c/o JM AB
169 82 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

401125-0356 Barkman, Erik Olof Bernhard, Essingestråket 42,
112 66 STOCKHOLM

690629-0108 Bondelid Ager, Eva Maria, Engelbrektsgatan 25,
114 32 STOCKHOLM

460724-0332 Wirén, Lennart Erik, Berghällsvägen 33 A, 163 45 SPÅNGA

STYRELSESUPPLEANTER

671213-1009 Lennmor, Åsa Gudrun, Idrottsgatan 15, 169 35 SOLNA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2012-05-24, 2012-05-28

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse
får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens
hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet
eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund
av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

ORG.NUMMER: 769624-8298

Objektets registreringsdatum 2012-05-24	Nuvarande firmas reg.dat. 2012-05-24
Utsiftsdatum/tid 2013-06-24, 19.36	Sida 2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

E-POSTADRESS

helene.ferm@jm.se

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2013-06-24

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

2013061903836

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRAFIKERN**

Organisationsnummer: 769624-8298

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

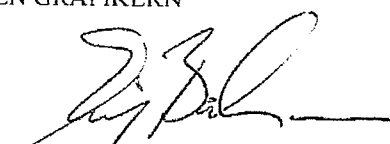
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk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

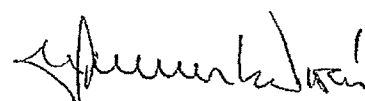
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-06-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRAFIKERN


Eva Bondelid Ager


Erik Barkman


Lennart Wirén

Registrerades av Bolagsverket 2013-06-24

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grafikern, organisationsnummer 769624-8298, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 48 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske i kvartal fyra 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal tre 2013.

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 teknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-06-12. 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 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.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Telefonfabriken 5, Stockholm
Adress:	Mobilgatan 5, 11
Tomtens areal:	1 648 m ²
Boarea enligt tabell: ca	3 873 m ²
Byggnadens utformning:	två flerbostadshus i fem våningar samt entré-/ källarvåning
Antal bostadslägenheter:	48 st

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

Parkering

35 bilplatser samt en MC-plats i eget källargarage
Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitut avseende byggnadsdelar, till förmån för fastigheten.
- II. Servitut avseende infästning i fasad, belastar fastigheten.
- III. Servitut avseende vatten- och avloppsledning, till förmån för fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Garage

GA:2 Gångväg mm

Anläggningarna förvaltas genom 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 respektive stenmjölsbelagda gångtytor, trappa, belysning, planteringar, utemöbler samt ledningar för yttre VA och el.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, städrum, barnvagns- och rullstolsförråd.

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan samt på gårdsplanet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad spränsten och plintar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Yttertak:	Tätskiktsmatta
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminium.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem 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.

2013061903838

BRF GRAFIKERN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning

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

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	193 515 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>25 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	193 540 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 0180230
 Taxeringsvärdet bostäder ca 92 200 tkr
 Taxeringsvärdet garage ca 2 400 tkr

BRF GRAFIKERN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

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)	8 720 000	1	3,80%	331 360	6 104	337 464
Bottenlån 1)	8 720 000	2	3,90%	340 080	6 104	346 184
Bottenlån 1)	8 720 000	3	4,10%	357 520	6 104	363 624
Bottenlån 1)	8 720 000	4	4,20%	366 240	6 104	372 344
Bottenlån 1)	8 720 000	5	4,40%	383 680	6 104	389 784
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					104 480	104 480
Summa lån	43 600 000			1 778 880	135 000	1 913 880
Insats	99 940 000					
Upplåtelseavgift	50 000 000					
Summa	193 540 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 913 880

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	30 520
amortering år 2		0,076%	33 136
amortering år 3		0,084%	36 624

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 **4,080%**

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.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m²**96 825**

BRF GRAFIKERN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	72 500	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	14 400	
Vattenförbrukning	64 000	
Uppvärmning	250 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	205 000	
Sophämtning (hushållssopor)	23 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning	229 000	
Besiktning och service hissar b)		
Gemensamhetsanläggningar	30 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	126 720	
Försäkringar	17 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	30 240	
Diverse inkl. jourtryckning	8 000	1 111 860
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	24 000	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 146 565
---	------------------

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

62 800 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

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

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

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	3 873	m2	2 616 845
Årsavgift bredband			126 720
Årsavgift varmvatten			62 800
Årshyra garage	35	st	10 800 kr/plats/år i snitt
Outhyrda garageplatser	10%	av total hyresintäkt garage	37 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 146 565
--	------------------

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

a

Nr	LÄGENHET		Mark	Andels- tal *****)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)
	Boarea, cirka *)	Storlek *****)						Per månad	Per månad		exkl varmvatten	Per månad	
11101	64	2 RK	M	0,01760	1 759 000	821 000	2 580 000	46 058	3 838	2 640	48 698	4 058	1 100
11102	85	3 RK	M	0,02120	2 119 000	1 071 000	3 190 000	55 484	4 624	2 640	58 124	4 844	1 300
11103	81	3 RK		0,02094	2 093 000	557 000	2 650 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11201	81	3 RK		0,02094	2 093 000	942 000	3 035 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11202	96	4 RK		0,02393	2 392 000	1 298 000	3 690 000	62 633	5 219	2 640	65 273	5 439	1 600
11203	82	3 RK	M	0,02111	2 110 000	630 000	2 740 000	55 249	4 604	2 640	57 889	4 824	1 300
11204	81	3 RK		0,02094	2 093 000	647 000	2 740 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11301	81	3 RK		0,02094	2 093 000	1 012 000	3 105 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11302	96	4 RK		0,02393	2 392 000	1 398 000	3 790 000	62 633	5 219	2 640	65 273	5 439	1 600
11303	82	3 RK		0,02111	2 110 000	810 000	2 920 000	55 249	4 604	2 640	57 889	4 824	1 300
11304	81	3 RK		0,02094	2 093 000	697 000	2 790 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11401	81	3 RK		0,02094	2 093 000	1 082 000	3 175 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11402	96	4 RK		0,02393	2 392 000	1 538 000	3 930 000	62 633	5 219	2 640	65 273	5 439	1 600
11403	82	3 RK		0,02111	2 110 000	980 000	3 090 000	55 249	4 604	2 640	57 889	4 824	1 300
11404	81	3 RK		0,02094	2 093 000	797 000	2 890 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11501	81	3 RK		0,02094	2 093 000	1 202 000	3 295 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
11502	96	4 RK		0,02393	2 392 000	1 698 000	4 090 000	62 633	5 219	2 640	65 273	5 439	1 600
11503	82	3 RK		0,02111	2 110 000	1 140 000	3 250 000	55 249	4 604	2 640	57 889	4 824	1 300
11504	81	3 RK		0,02094	2 093 000	957 000	3 050 000	54 803	4 567	2 640	57 443	4 787	1 300
21101	82	3 RK		0,02111	2 110 000	885 000	2 995 000	55 249	4 604	2 640	57 889	4 824	1 300
21102	86	3 RK		0,02182	2 181 000	864 000	3 045 000	57 108	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21103	48	2 RK		0,01443	1 442 000	368 000	1 810 000	37 758	3 147	2 640	40 398	3 367	900
21104	49	2 RK		0,01461	1 460 000	290 000	1 750 000	38 229	3 186	2 640	40 869	3 406	900
21105	62	2 RK	M	0,01725	1 724 000	726 000	2 450 000	45 141	3 762	2 640	47 781	3 982	1 100
21201	117	5 RK		0,02798	2 796 000	1 654 000	4 450 000	73 211	6 101	2 640	75 851	6 321	1 900
21202	86	3 RK		0,02182	2 181 000	939 000	3 120 000	57 108	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21203	48	2 RK		0,01443	1 442 000	478 000	1 920 000	37 758	3 147	2 640	40 398	3 367	900
21204	49	2 RK		0,01461	1 460 000	410 000	1 870 000	38 229	3 186	2 640	40 869	3 406	900
21205	86	3 RK		0,02182	2 181 000	969 000	3 150 000	57 108	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21206	103	4 RK	M	0,02517	2 515 000	1 465 000	3 980 000	65 853	5 488	2 640	68 493	5 708	1 600
21301	117	5 RK		0,02798	2 796 000	1 779 000	4 575 000	73 211	6 101	2 640	75 851	6 321	1 900
21302	86	3 RK		0,02182	2 181 000	1 009 000	3 190 000	57 108	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad	ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT Per månad	VARMVATTEN *****)
	Boarea, cirka *)	Storlek Mark Andels- tal *****)								
21303	48	2 RK	1 442 000	553 000	1 995 000	3 147	2 640	40 398	3 367	900
21304	49	2 RK	1 460 000	490 000	1 950 000	3 186	2 640	40 869	3 406	900
21305	86	3 RK	2 181 000	1 054 000	3 235 000	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21306	103	4 RK	2 515 000	1 575 000	4 090 000	5 488	2 640	68 493	5 708	1 600
21401	117	5 RK	2 796 000	1 974 000	4 770 000	6 101	2 640	75 851	6 321	1 900
21402	86	3 RK	2 181 000	1 094 000	3 275 000	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21403	48	2 RK	1 442 000	638 000	2 080 000	3 147	2 640	40 398	3 367	900
21404	49	2 RK	1 460 000	570 000	2 030 000	3 186	2 640	40 869	3 406	900
21405	86	3 RK	2 181 000	1 139 000	3 320 000	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21406	103	4 RK	2 515 000	1 735 000	4 250 000	5 488	2 640	68 493	5 708	1 600
21501	117	5 RK	2 796 000	2 194 000	4 990 000	6 101	2 640	75 851	6 321	1 900
21502	86	3 RK	2 181 000	1 229 000	3 410 000	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21503	48	2 RK	1 442 000	748 000	2 190 000	3 147	2 640	40 398	3 367	900
21504	49	2 RK	1 460 000	680 000	2 140 000	3 186	2 640	40 869	3 406	900
21505	86	3 RK	2 181 000	1 279 000	3 460 000	4 759	2 640	59 748	4 979	1 300
21506	103	4 RK	2 515 000	1 935 000	4 450 000	5 488	2 640	68 493	5 708	1 600
Differens			0,00004		8					
SUMMA	3 873	10 48	1,00000	50 000 000	149 940 000	2 616 858	126 720	2 743 570	62 800	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för friluftsfäkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

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

Lägenhet 11101 med lägenhetsnr utifrån ombesörjer och bekostar snöröjning, sandning och skötsel av entréyta på för lägenheten upplåten mark.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på
gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

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

****) Anl 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. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

F. EKONOMISK PROGNOSAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år

år 2 -5

år 6 --

2%

2%

1%

Höjning hyror, per år

Driftskostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

2%

4,080%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkruppräknade
per år

Fastighetsskatt

Bostäder: 92 200

Garage: 2 400

Uthyringslokaler: -

1,00%

1,00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<u>Kapitalkostnader</u>											
Räntor	tkr	-1 779	-1 773	-1 767	-1 761	-1 746	-1 737	-1 729	-1 719	-1 709	-1 699
Amorteringar/avskrivning	tkr	-31	-33	-37	-41	-45	-50	-56	-61	-67	-75
Extra avskrivn/amortering	tkr	-104	-116	-126	-135	-145	-153	-161	-169	-177	-182
Kapitalkostnad	tkr	-1 914	-1 922	-1 930	-1 937	-1 943	-1 949	-1 954	-1 959	-1 963	-1 966
<u>Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)</u>	tkr	-1 112	-1 134	-1 157	-1 180	-1 204	-1 252	-1 277	-1 303	-1 329	-1 356
<u>Avsättning för fastighetsunderhåll</u>	tkr	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt garage	tkr	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29
SUMMA KOSTNADER	tkr	-3 147	-3 177	-3 209	-3 239	-3 270	-3 324	-3 355	-3 417	-3 448	-3 492
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	725	739	754	769	784	800	816	849	866	883
Årsavgifter	tkr	2 806	2 862	2 919	2 977	3 037	3 098	3 160	3 287	3 353	3 420
Årshyror	tkr	340	343	346	349	352	356	360	368	372	376
SUMMA INTÄKTER	tkr	3 147	3 205	3 265	3 326	3 389	3 454	3 520	3 655	3 725	3 796
RESULTAT	tkr	0	28	56	87	119	130	165	238	277	304
<u>Föreningens kassa</u>											
Ingående saldo	tkr	25									
KASSABEHÅLLNING	tkr	122	247	400	584	800	1 027	1 289	1 921	2 295	2 696
varav ackumulerad avsättning	tkr	97	194	291	388	485	582	679	873	970	1 067
till fond för fastighetsunderhåll	tkr										
*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.											

BRF GRAFIKERN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 147	3 177	3 209	3 239	3 270	3 324	3 355	3 387	3 417	3 448	3 492

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-05-06 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,5 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,080%
- innehåller räntenivå per 2013-05-06	2,566%
- och en reserv för ränteökning	1,514%
Total ränta i finansieringsplan	4,080%

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-05-06 ökar med 2 %, dvs ca 0,5 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 218	218	218	217	217	217	217	217	216	216	216
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 0	-28	-56	-87	-119	-130	-165	-200	-238	-277	-304
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 218	190	162	130	98	87	52	17	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	11	23	35	48	61	75	90	106	122	139
--------------------------------	-------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 juni 2013 för bostadsrättsföreningen Grafikern, org nr: 769624-8298.

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.

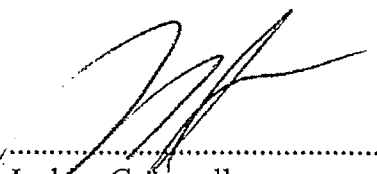
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

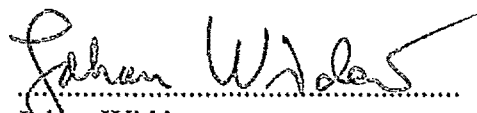
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 13 juni 2013.



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-06-13 för Brf Grafikern

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-05-24
2.	Registreringsbevis	2012-05-24
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-06-12
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-06-12
5.	Finansieringsoffert	2012-04-03
6.	Exploateringsavtal	2009-11-02
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-05-07
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-05-08
9.	Försäkringsbrev Byggförsäkring	2012-02-14
10.	Räntor per 2013-05-06	2013-05-06

2013061903847