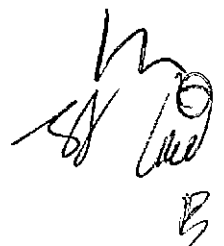


2013112506938

# **EKONOMISK PLAN**

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELUDDEN 17 -

Registrerad av Bolagsverket 2013-11-26

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

2013112506939

## Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar.....	3
2. Beskrivning av fastigheten .....	4
3. Anskaffningskostnad/Finansiering.....	7
4. Föreningens årliga intäkter .....	7
5. Föreningens årliga kostnader.....	8
6. Särskilda förhållanden.....	12

Bilaga 1      Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

W  
A  
C  
2  
H  
B

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17, org. nr 769624-2028 med säte i Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (Tegeludden 17, härafter "fastigheten") upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Fastigheten är förvärvad genom en fusion av Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17 och Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk förening.

Under hösten 2012 påbörjades en till- och ombyggnation av fastigheten med en huskropp innehållande 102 bostadslägenheter. Slutbesiktning av till- och ombyggnationens sista etapp beräknas ske i slutet av juni 2014.

Kungsfiskaren Bygg och Förvaltning AB har anlåtats som totalentreprenör för om- och tillbyggnationen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 4, 2013 och inflyttning beräknas ske från och med i mitten av februari 2014. Samtliga lägenheter bedöms vara tillgängliga för inflyttning under kvartal 2 2014.

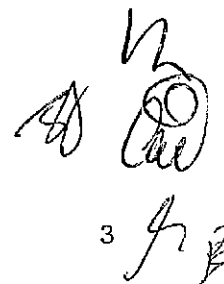
Aros T 17 Försäljnings AB förvärvar samtliga bostadsrätter i fastigheten genom upplåtelse, där Aros T 17 Försäljnings AB har för avsikt att omedelbart vidare överlåta bostadsrätterna. Detta innebär att Aros T17 Försäljnings AB ansvarar för samtliga bostadsrätters avgifter till föreningen tills dess att bostadsrätterna är överlåtna till slutlig köpare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden såsom den är angiven i denna ekonomiska plan är slutlig.

Beräkningen av föreningens anskaffningskostnad och årliga kapitalkostnader samt driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september - november 2013.

Kungsfiskaren Bygg och Förvaltning AB har lämnat erforderliga garantier till byggherren för färdigställande av entreprenaden.

Byggeförsäkring har tecknats med HDI Gerling.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 3.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetsbeteckning, areal m.m.

**Fastighetsbeteckning:** Tegeludden 17, Stockholm

**Adress:** Sehlstedtsgatan 7 – 9.

**Tomtens areal:** 3 023 kvm

**Lägenhetsyta:** 7 746 kvm

**Lokalarea:** 1 300 kvm

**Övriga ytor (biyta):** Garage och uthyrningsförråd

**Rättigheter:** Avtalsservitut, Förmån – Väg  
Avtalsservitut, Förmån – Fjärrvärmeledning mm  
Avtalsservitut, Last – Genomfart mm  
Avtalsservitut, Last – Fjärrvärmeledning mm  
Avtalsservitut, Förmån – Genomfart mm  
Avtalsservitut, Förmån – Fjärrvärmeledning mm  
Avtalsservitut, Förmån – Fjärrvärmeledning mm  
Avtalsservitut, Last – Område  
Officialservitut, Last – Väg  
Avtalsservitut, Förmån- Väg

**Byggnation:** Byggnaden består av totalt 9 våningar.  
Plan -2: Garage, lägenhetsförråd och teknikutrymmen.  
Plan -1: Förskola, restaurang, garage, föreningslokal, lägenhets-, barnvagns- och cykelförråd samt en gemensam tvättstuga.  
Plan 0: Förskola och bostäder.  
Plan 1 – 6: Bostäder.

Fastigheten har två entréer: Sehlstedtsgatan 7 med trapphus och en hiss samt Sehlstedtsgatan 9 med trapphus och två hissar. Samtliga hissar sträcker sig från garaget (plan -2) upp till det nedre penthouse-planet (plan 5).

Samtliga lägenheter har klinkersatta hallar och golv av mattlackad ekparkett, vattenburen värme med radiatorer och helkaklade badrum med elgolvvärme.

Samtliga penthouse har klinkersatta hallar och golv av mattlackad ekparkett, vattenburen golvvärme och helkaklade badrum.

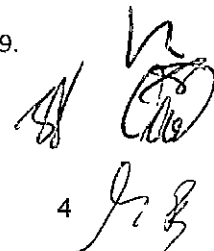
### 2.2 Gemensamma anordningar

Bostadsrättsinnehavarna kommer att erbjudas möjlighet att hyra garageplats i källaren (plan -2 och -1) ca 51 st platser.

En gemensam grovtvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel och tvättho. Barnvagnsrum/rullstolsförråd finns intill de två entréerna, på plan -1 samt på plan 5. Ett cykelrum finns på entréplan och ett på plan -1. Fastigheten har en föreningslokal med kök och intilliggande toalett.

### 2.3 Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensam tomtmark innefattar planteringar, sopkassan och cykelparkering intill Sehlstedtsgatan 9.



4

## 2.4 Kortfattad byggbeskrivning

### Bygg:

Fastigheten är ursprungligen byggd med en platsbyggd betongstomme med betongbjälklag och bärande betongväggar samt betongpelare. Befintlig yttervägg består av en tegelfasad.

Tegelfasaden samt den bärande stommen har efter ombyggnationen behållits, samt kompletterats vid behov, med stålbalkar och stålpelare. Nya väggar är alla byggda med gips och stålreglar respektive träreglar.

Balkonger är prefabricerade och består av en träkärna med omkringliggande kompositintäckning. På balkongplattan monteras träträll. Balkongräcket består av glas och lackade aluminiumstolpar.

Takytor har ett tätskikt av papp. En del tätskikt under gångstråk har även en kompletterande mastixmassa som ett extra skydd mot mekanisk skada.

Terrasser är stenbelagda medan balkonger har träträll. Innergården består av privata terrasser samt grönyta.

Fastigheten har sammanlagt 5 hissar, varav en är till förskolan samt en vid entrén vid Sehlstedtsgatan.

Samtliga penthouse-lägenheter har braskamin.

### El:

#### **Lägenheter**

Lägenheterna är utrustade med kraft, tele och tv uttag i enlighet med svensk standard.

Kök innehåller induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin, kylskåp och frys alternativt ett kombiskåp kyl/frys.

Badrum är försedda med tvättmaskin och torktumlare alternativt en kombimaskin TM/TT. Belysningsspots finns i badrum.

Elektrisk komfortvärme finns i alla badrum.

Varje lägenhet har en egen elmätare och en egen elcentral.

#### **Penthouse**

Penthouse är utrustade med kraft, tele och tv uttag i enlighet med svensk standard.

Belysningsspots i hall, kök, badrum och korridor. Ett KNX system är installerat.

Kök innehåller induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin, kylskåp och frys.

Badrum är försedda med tvättmaskin och torktumlare.

Elektrisk komfortvärme finns i samtliga badrum.

Varje lägenhet har en egen elmätare och egen elcentral.

### Ventilation:

#### **Lägenheter**

Ventilationssystemet är ett frånluftssystem med värmeåtervinning centralt placerad i källaren. Frånluft tas från bad, klädkammare och badrum. Lägenheterna styrs via ett gemensamt ventilationssystem som är placerat i källaren.

Handwritten signatures and initials, including a circled signature and the number 5.

**Penthouse**

Ventilationssystemet är ett till och från-luftssystem (FTX) med återvinning som är placerad i badrum i respektive penthouse.

**Vatten, värme och avlopp:****Lägenheter**

Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärme och vattenburen värme via radiatorer. Termostatstyrda.

Lägenheter är förberedda för individuell mätning av vatten.

Värme, vatten och avlopp samt underhåll av systemen ingår i alla lägenheter.

**Penthouse**

Uppvärmning sker via fjärrvärme och vattenburen golvvärme med rumstermostat.

Uppvärmning av trapphus och källare sker med vattenburna radiatorer.

Penthouse är förberedda för individuell mätning av vatten.

Värme, vatten och avlopp samt underhåll av systemen ingår i alla penthouse.

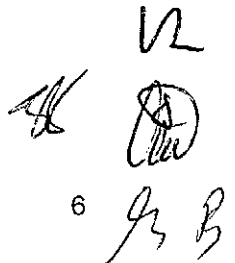
**Tele, Tv och internet:**

Fastigheten är fiberansluten och fiber dras till samtliga lägenheter och penthouse.

Vid entréer finns porttelefoni och passersystem.

**2.5 Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Lägenhet</b>				
Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	Klinker	Målad	Målat/Gräng	Hatthylla alt. Skjutdörrsgarderob
Kök	Ekparkett	Målad	Målat/Gräng	Köksinredning, vitvaror, spotlights i överskåp
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Dusch, vägghängd wc-stol, kommod, badrumsinredning, elgolvvärme, handdukstork och spotlights
Vardagsrum	Ekparkett	Målad	Målat/Gräng	
Sovrum	Ekparkett	Målad	Målat/Gräng	Garderober alt. Skjutdörrsgarderob
<b>Penthouse</b>				
Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	Natursten/ Klinker	Målad	Målat	Hatthylla alt. Skjutdörrsgarderob
Kök	Ekparkett	Målad	Målat	Köksinredning, vitvaror, spotlights i tak
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Badkar och dusch, vägghängd wc-stol, kommod, badrumsinredning, golvvärme, handdukstork och spotlights
Vardagsrum	Ekparkett	Målad	Målat	Kamin
Sovrum	Ekparkett	Målad	Målat	Garderober, skjutdörrsgarderob eller Dressing room


  
 6

### 3. Anskaffningskostnad/Finansiering

#### 3.1 Anskaffningskostnader

Förvärv av ekonomisk förening inkl. fastighet <sup>1)</sup>	320 232 000 kr
Byggherrekostnad m.m.	43 568 000 kr
Byggekostnad	212 460 000 kr
<b>Totalt (Slutlig kostnad)</b>	<b>576 260 000 kr</b>

- 1) "Fastigheten är anskaffad genom förvärv av Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk Förening, ägare av fastigheten, med därpå följande fusion mellan Brf Tegelludden 17 och Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk Förening. Byggnaden färdigställs genom tecknat totalentreprenadavtal av Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk Förening vilket är övertaget av Brf Tegelludden 17 som konsekvens av fusionen."

#### 3.2 Finansiering


Långgivare (SBAB)	127 000 000 kr
Insatser	449 260 000 kr
<b>Totalt:</b>	<b>576 260 000 kr</b>

### 4. Föreningens årliga intäkter

Föreningen förväntas under det inledande räkenskapsåret erhålla följande intäkter i sin helhet hänförlig till årsavgifter, lokaler och parkeringsplatser:

#### Intäkter

Årsintäkt (avgifter)	4 647 600 kr
Hysesintäkter (exkl. fastighetsskatt)	3 242 346 kr
Fastighetsskatt lokaler	286 000 kr
Parkering (51 platser i varmgarage á 1 800 kr/mån)	1 101 600 kr
<b>Totalt</b>	<b>9 277 546 kr</b>

SS  
  
 7 AB

## 5. Föreningens årliga kostnader

### 5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Långivare	Belopp	Ränta	Tid	Amortering	Totalt ränta + amortering
SBAB	127 000 000	4,00% <sup>(1)</sup>	Mixad	381 000	5 461 000
Insatser	449 260 000				
<b>Totalt:</b>					<b>5 461 000</b>

1) Ovan angiven ränta baseras på en ränteoffert från SBAB daterad 2013-11-07. Beräkningen baseras på följande räntesatser: 1/3 å 2,72 % med löptiden 3 månader, 1/3 å 2,79 % med löptiden 2 år samt 1/3 å 3,55 % med löptiden 5 år. Till resultatet, 3,02 %, har adderats en reserv om 0,98 % vilket ger en sammanlagd ränta på 4,00 %.

### 5.2 Driftskostnader m. m

Föreningen beräknas ha följande årliga driftskostnader (kostnader kan komma att variera beroende på t.ex. klimatpåverkan).

#### *Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall*

Fastighetsskötsel (inkl. snöröjning & städning)	Offert MFS Fastighetsskötsel	240 000 kr
Ekonomisk förvaltning och administration	Offert MPC Consulting	160 000 kr
Elförbrukning	Uppskattad förbrukning BRF gemensam el	124 400 kr
Sophämtning	Uppskattad kostnad	60 000 kr
Försäkringar	Offert Trygg hansa	81 000 kr
Revision	Bedömd kostnad	40 000 kr
Löpande underhåll	Bedömd kostnad	200 000 kr
Vatten & avlopp	Uppskattad förbrukning	115 000 kr
Värme	Uppskattad förbrukning	982 100 kr
Övrigt		50 000 kr
<b>Summa drift och underhållskostnader</b>		<b>2 052 500 kr</b>

#### *Avsättning för underhåll och skatt*

Inkomstskatt	0 kr
Beräknad fastighetsskatt (lokaler) (1)	286 000 kr
Fastighetsavgift (bostäder) (2)	0 kr
Fondavsättning (3)	1 039 800 kr

**Totalsumma beräknade föreningskostnader (inkl. räntekostnader och amortering)** **8 839 300 kr**

Överskott 438 246 kr

(1) Beräknad genom Skatteverkets modell.

(2) För nyproduktion av bostäder utgår ingen fastighetsavgift under de första femton åren.

(3) Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

Bostadsrättshavare skall förutom hushållsel själva svara för eventuella kostnader för digital-TV, IP-telefoni och data. Fastigheten kommer att vara ansluten till Stokabs stadsnät med tillhörande tjänsteutbud.

Fastigheten Tegeludden 17 skall ingå i en samfällighet tillsammans med fastigheterna Tegeludden 14, Tegeludden 13 och Tegeludden 16. Denna samfällighet hanterar driften av garage- ned- och - uppfart, garageportar samt installationer för detta utrymme.

Handwritten signatures and initials, including a large 'H' at the top, and a circled signature below it.



Föreningen har för avsikt att skriva av fastigheten med 0,5 % per år på byggnadsvärdet. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten men det bokföringsmässiga resultatet. I denna plan har ej hänsyn tagits till avskrivningar.

### 5.3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

För de kommersiella lokalerna skall en fastighetsskatt erläggas om 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Det beräknade taxeringsvärdet för lokalerna är 28 600 000 kr och för bostäderna 318 000 000 kr.

Vid nyproduktion utgår ingen fastighetsavgift för bostäderna under de femton första åren efter färdigställande.

### 5.4 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Se bilaga 1.

### 5.5 Lägenhetsförteckning

Den totala insatsen till bostadsrättsföreningen för de 102 lägenheterna om totalt ca 7 746 kvm uppgår till totalt 449 260 000 kr.

Lägenhets-nummer	RoK	Lägenhetsyta (kvm)	Mån avgift	Årsavgift	Insats	Andelstal uppvärmd yta
Entréplan						
1001	2	63	3 150 kr	37 800 kr	2 995 000 kr	0,81%
1002	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 295 000 kr	0,56%
1003	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 295 000 kr	0,56%
1004	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 795 000 kr	0,70%
1005	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 295 000 kr	0,56%
1006	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 295 000 kr	0,56%
1007	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 795 000 kr	0,70%
1008	1	44	2 200 kr	26 400 kr	2 295 000 kr	0,57%
1009	4	99	4 950 kr	59 400 kr	4 895 000 kr	1,28%
1010	2	39	1 950 kr	23 400 kr	2 150 000 kr	0,50%
1011	3	62	3 100 kr	37 200 kr	3 195 000 kr	0,80%
1012	1	41	2 050 kr	24 600 kr	2 295 000 kr	0,53%
1 tr						
1101	2	63	3 150 kr	37 800 kr	3 095 000 kr	0,81%
1102	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 350 000 kr	0,56%
1103	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 350 000 kr	0,56%
1104	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 895 000 kr	0,70%
1105	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 350 000 kr	0,56%
1106	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 350 000 kr	0,56%
1107	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 895 000 kr	0,70%
1108	1	44	2 200 kr	26 400 kr	2 350 000 kr	0,57%
1109	3	87	4 350 kr	52 200 kr	4 795 000 kr	1,12%
1110	5	121	6 050 kr	72 600 kr	6 195 000 kr	1,56%
1111	4	98	4 900 kr	58 800 kr	4 995 000 kr	1,27%
1112	2	69	3 450 kr	41 400 kr	3 395 000 kr	0,89%
1113	3	73	3 650 kr	43 800 kr	3 850 000 kr	0,94%
1114	4	128	6 400 kr	76 800 kr	5 550 000 kr	1,65%
1115	4	128	6 400 kr	76 800 kr	5 550 000 kr	1,65%
1116	4	128	6 400 kr	76 800 kr	5 595 000 kr	1,65%
1117	4	116	5 800 kr	69 600 kr	5 195 000 kr	1,50%
1118	4	102	5 100 kr	61 200 kr	5 350 000 kr	1,32%
1119	2	55	2 750 kr	33 000 kr	2 995 000 kr	0,71%
1120	3	79	3 950 kr	47 400 kr	4 450 000 kr	1,02%

Handwritten signature and date: 24 9 03

2013112506946

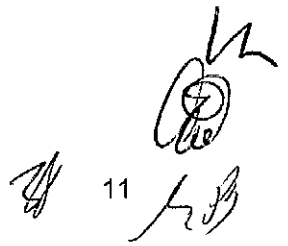
2013112506947

1121	1	41	2 050 kr	24 600 kr	2 350 000 kr	0,53%
2 tr						
1201	2	64	3 200 kr	38 400 kr	3 395 000 kr	0,83%
1202	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1203	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1204	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 995 000 kr	0,70%
1205	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1206	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1207	2	54	2 700 kr	32 400 kr	2 995 000 kr	0,70%
1208	1	44	2 200 kr	26 400 kr	2 475 000 kr	0,57%
1209	3	87	4 350 kr	52 200 kr	4 995 000 kr	1,12%
1210	5	121	6 050 kr	72 600 kr	6 795 000 kr	1,56%
1211	4	97	4 850 kr	58 200 kr	5 395 000 kr	1,25%
1212	2	69	3 450 kr	41 400 kr	3 495 000 kr	0,89%
1213	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1214	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1215	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1216	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1217	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1218	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 425 000 kr	0,56%
1219	3	63	3 150 kr	37 800 kr	3 145 000 kr	0,81%
1220	4	102	5 100 kr	61 200 kr	5 550 000 kr	1,32%
1221	2	55	2 750 kr	33 000 kr	3 195 000 kr	0,71%
1222	3	79	3 950 kr	47 400 kr	4 595 000 kr	1,02%
1223	1	41	2 050 kr	24 600 kr	2 425 000 kr	0,53%
3 tr						
1301	3	81	4 050 kr	48 600 kr	4 795 000 kr	1,05%
1302	3	88	4 400 kr	52 800 kr	5 095 000 kr	1,14%
1303	3	88	4 400 kr	52 800 kr	5 095 000 kr	1,14%
1304	3	89	4 450 kr	53 400 kr	5 125 000 kr	1,15%
1305	3	72	3 600 kr	43 200 kr	4 595 000 kr	0,93%
1306	5	118	5 900 kr	70 800 kr	7 150 000 kr	1,52%
1307	4	97	4 850 kr	58 200 kr	5 850 000 kr	1,25%
1308	2	68	3 400 kr	40 800 kr	3 595 000 kr	0,88%
1309	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1310	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1311	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1312	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1313	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1314	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 450 000 kr	0,56%
1315	3	63	3 150 kr	37 800 kr	3 295 000 kr	0,81%
1316	6	178	8 900 kr	106 800 kr	10 550 000 kr	2,30%
1317	2	55	2 750 kr	33 000 kr	3 295 000 kr	0,71%
1318	3	77	3 850 kr	46 200 kr	4 795 000 kr	0,99%
4 tr						
1401	3	81	4 050 kr	48 600 kr	4 895 000 kr	1,05%
1402	3	88	4 400 kr	52 800 kr	5 195 000 kr	1,14%
1403	3	88	4 400 kr	52 800 kr	5 195 000 kr	1,14%
1404	3	88	4 400 kr	52 800 kr	5 250 000 kr	1,14%
1405	3	72	3 600 kr	43 200 kr	4 750 000 kr	0,93%
1406	5	118	5 900 kr	70 800 kr	7 595 000 kr	1,52%
1408	5	127	6 350 kr	76 200 kr	7 850 000 kr	1,64%
1409	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1410	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1411	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1412	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1413	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1414	1	43	2 150 kr	25 800 kr	2 550 000 kr	0,56%
1415	2	45	2 250 kr	27 000 kr	2 450 000 kr	0,58%
1417	2	58	2 900 kr	34 800 kr	3 550 000 kr	0,75%

2013112506948

1418	3	77	3 850 kr	46 200 kr	4 895 000 kr	0,99%
5 tr, Radhus						
1501	6	155	7 750 kr	93 000 kr	9 995 000 kr	2,00%
1502	6	149	7 450 kr	89 400 kr	9 650 000 kr	1,92%
1503	6	149	7 450 kr	89 400 kr	9 650 000 kr	1,92%
1504	6	149	7 450 kr	89 400 kr	9 695 000 kr	1,92%
1505	6	149	7 450 kr	89 400 kr	9 695 000 kr	1,92%
1506	6	149	7 450 kr	89 400 kr	9 695 000 kr	1,92%
1507	4	131	6 550 kr	78 600 kr	9 495 000 kr	1,69%
1508	5	150	7 500 kr	90 000 kr	10 250 000 kr	1,94%
1509	5	123	6 150 kr	73 800 kr	8 195 000 kr	1,59%
1510	5	130	6 500 kr	78 000 kr	8 995 000 kr	1,68%
1511	5	119	5 950 kr	71 400 kr	7 995 000 kr	1,54%
1512	5	161	8 050 kr	96 600 kr	11 795 000 kr	2,08%
<b>Summa</b>		<b>7 746</b>	<b>387 300</b>		<b>449 260 000</b>	


11



## 6. Särskilda förhållanden

- a) Insatser bestäms av styrelsen.
- b) För bostadsrätt skall enligt vad som fastställs av styrelsen erläggas årsavgift för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor samt lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt vatten och avlopp, elektrisk kraft, uppvärmning, varmvatten, renhållning och trappstädning m.m.
- Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt den ekonomiska planen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- c) De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan är uppskattningar hänförliga till tiden för den ekonomiska planens upprättande. Avvikelser kan komma att uppstå i framtiden.
- d) I planen redovisade areor baseras på mätningar utifrån bygghandlingar men är ca uppgifter. Eventuella avvikelser i planen jämfört med Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller årsavgifter.
- e) Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.
- f) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

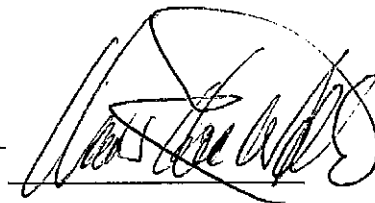
Stockholm 2013 - 11-14  
Brf Tegelludden 17 org. nr 769624-2028



Robert Ström



Martin Sandstedt



Claes-Åke Wallin

## Bilaga 1





## Ekonomisk Prognos

Fasta priser (Avser prisläge år 2013)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 839 300</b>	<b>8 906 866</b>	<b>8 975 783</b>	<b>9 046 079</b>	<b>9 117 781</b>	<b>9 190 916</b>	<b>9 661 491</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor (Inkl. amortering)**	5 461 000	5 461 000	5 461 000	5 461 000	5 461 000	5 461 000	5 461 000
<b>Driftskostnader</b>	<b>2 052 500</b>	<b>2 093 550</b>	<b>2 135 421</b>	<b>2 178 129</b>	<b>2 221 692</b>	<b>2 266 126</b>	<b>2 552 026</b>
<b>Avsättning för underhåll</b>							
Fondavsättning	1 039 800	1 060 596	1 081 808	1 103 444	1 125 513	1 148 023	1 292 861
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	286 000	291 720	297 554	303 505	309 576	315 767	355 605
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 277 546</b>	<b>9 463 097</b>	<b>9 652 359</b>	<b>9 845 406</b>	<b>10 042 314</b>	<b>10 243 160</b>	<b>11 535 462</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	4 647 600	4 740 552	4 835 363	4 932 070	5 030 712	5 131 326	5 778 706
Hysesintäkter lokaler + parkering	4 629 946	4 722 545	4 816 996	4 913 336	5 011 602	5 111 834	5 756 756
<b>Överskott</b>	<b>438 246</b>	<b>556 231</b>	<b>676 576</b>	<b>799 327</b>	<b>924 534</b>	<b>1 052 244</b>	<b>1 873 971</b>
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräknad årlig avgiftshöjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	12,6%
<b>*Känslighetsanalys</b>							
Fasta priser (Avser prisläge år 2013)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter vid dagens inflationsnivå och</b>							
1 dagens räntenivå +1%	5 917 600	6 010 552	6 105 363	6 202 070	6 300 712	6 401 326	7 048 706
2 dagens räntenivå +2%	7 187 600	7 280 552	7 375 363	7 472 070	7 189 712	7 671 326	8 318 706
3 dagens räntenivå +3%	8 457 600	8 550 552	8 645 363	8 742 070	8 840 712	8 941 326	9 588 706
4 dagens räntenivå -1%	3 377 600	3 470 552	3 565 363	3 662 070	3 760 712	3 861 326	4 508 706
5 dagens räntenivå -2%	2 107 600	2 200 552	2 295 363	2 392 070	2 490 712	2 591 326	3 238 706
6 dagens räntenivå -3%	837 600	549 552	644 363	741 070	839 712	940 326	1 587 706
<b>Årsavgifter vid dagens räntenivå och***</b>							
8.1 dagens inflationsnivå +1%	4 647 600	4 787 028	4 930 639	5 078 558	5 230 915	5 387 842	6 433 365
8.2 dagens inflationsnivå -1%	4 647 600	4 694 076	4 741 017	4 788 427	4 836 311	4 884 674	5 185 180
9.1 dagens inflationsnivå +2%	4 647 600	4 833 504	5 026 844	5 227 918	5 437 035	5 654 516	7 154 767
9.2 dagens inflationsnivå -2%	4 647 600	4 647 600	4 647 600	4 647 600	4 647 600	4 647 600	4 647 600
Lån föreningen	127 000 000						
Amortering	381 000						

\* Den ekonomiska prognosen redovisar ett överskott om 438 246 kr år 1. Överskottet ingår i de årsavgifter som redovisas känslighetsanalysen.

\*\* Hänsyn ej tagen till amorterat belopp vid ränteberäkning.

\*\*\* Vid förändrat inflationsantagande ändras endast årsavgiften med motsvarande procentsats.

**Intyg 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17, 769624-2028, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

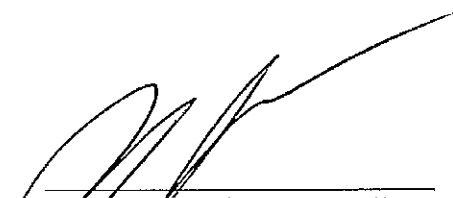
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-11-21



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Joakim Grönwall

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2013-11-21 för  
Bostadsrättsföreningen Tegeludden 17**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Tegeludden 17, nedan föreningen, 2013-04-04 samt Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk Förening, 2013-11-18 med uppgift om fusion med föreningen
- 2 Entreprenadavtal med avrop, samt extrabeställning av golvvärme
- 3 Lägenhetsförteckning från entreprenör
- 4 Stadgar för föreningen
- 5 Fastighetsdatautdrag
- 6 Erbjudande om långfristig finansiering från SBAB, 2013-11-07
- 7 Beräkning av taxeringsvärde
- 8 Hyresavtal för restaurang, telemast, och teknik utrymmen samt förskola.
- 9 Projektkalkyl
- 10 Byggfelsförsäkring
- 11 Offerter avseende kameral och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring
- 12 Beräkningar avseende förbrukning av el, vatten och värme
- 13 Fusionsredovisning med balansrapport, 2013-11-06
- 14 Revers, 2013-05-06
- 15 Låneavtal, 2013-11-19
- 16 Överlåtelseavtal, Aros Djurgården Gärdet Ek för, 2013-05-06, med tillägg 2013-11-19
- 17 Trepartsavtal med föreningen, Kungsfiskaren Bygg och Fastighet AB samt AROS Bostadskapital, 2013-11-15