



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2013-05-08

Carolina Cardell

Upprättad 2012-04-26

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sturebo

Stockholms kommun

Organisationsnummer: 769622-9108

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLL

<i>Ekonomisk plan</i>	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde 2010	5
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
Finansieringsplan	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetsförteckning	9
Lokalförteckning	12
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden.....	14
Intyg ekonomisk plan	15

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Sturebo, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-03-29, organisationsnummer: 769622-9108. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Virkestapeln 1 i Stockholms kommun har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har 2012-03-09 utförts av Lars Widebeck, Densia AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Virkestapeln 1
Adress:	Bäckaskiftsvägen 42-82, Enskede, Stockholm
Tomtens areal:	16 505 kvm
Ägandeform:	Tomträtt
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan 1950-05-05 Tomtdelning 1950-12-06
Byggnadsår:	1950-52
Husens utformning:	Sju stycken flerbostadshus innehållande tre trapphus vardera. Två av byggnaderna är sammanbyggda i vinkel, övriga fem byggnader är friliggande. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan samt källare. Sex av byggnaderna är placerade så att en gårdsformad yta bildas. På gården finns en bilväg, parkeringsplatser samt ett grönområde med lekplats.
Antal bostadslägenheter:	139 st
Lägenhetsarea:	7 551 kvm
Lokaler:	620 kvm
	Ytorna ovan är av säljaren uppgivna och ej kontrollerade.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral placerad i grannfastighet.
Ventilation:	Mekanisk ventilation i alla bostäder och lokaler.
Tvättstuga:	Tre vanliga tvättstugor och en grovtvättstuga samtliga i separat byggnad uppförd 2012. Totalt 6 st tvättmaskiner, 1 st grovtvättmaskin, 3 st torktumlare och 4 st torkskåp.
Avfallshantering:	Delvis nedgrävda sopkärl, moloker finns placerade på fastigheten.

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Lägenhetsförråd och lokaler.
Grundläggning:	Bedöms vara murar till berg eller fast mark.
Stomme:	Tegel, betong, lättbetong.
Bjälklag:	Betong.
Källarytterväggar:	Betong.
Fasader:	Tre av byggnaderna har tegelfasader. Fyra av byggnaderna har putsade fasader, några med mindre delar i tegel.
Balkonger:	Balkongplattor i betong. Räcken i smide med skärmar.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongplattor.
Fönster:	2 + 1-glas kopplade isolerglas. Innerbåge och karm i trä. Ytterbåge i metall. Karmarna är utvändigt klädda med plåt. Badrumsfönster är 2-glas isolerglas.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Målade, tapetserade. Kakel i badrum.
Invändigt tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta/linoleum i hall, sovrum och kök. Parkett/plastmatta i vardagsrum. Klinker i badrum.
Köksinredning:	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys.
Badrum:	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Plats för tvättmaskin finns om badkaret tas bort.

2013030801147

Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar

Angivna kostnader är av besiktningsmannen grovt bedömda, exkl. moms i dagens prisläge. Upphandlingskostnader 10 % tillkommer. Årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda händelser tillkommer.

Uppvärmningssystem	Primärledningen dras in i byggnaden. Kompletta undercentral anordnas i det utrymme som idag innehåller värmeväxlare. 500 000 kr	
Ventilation	Rensning av ventilationskanaler, därefter utförs OVK i alla byggnaderna. 200 000 kr	
Summa	Bedömda renoveringar snarast	700 000 kr
Elektriska installationer	Inventering av alla elektriska installationer i källare, trapphus och elcentral. Byte av de som är föråldrade. 700 000 kr	
Summa	Bedömda renoveringar inom 3 år	700 000 kr
Kulvertar	Kulvertarnas livslängd är uppnådd, livslängden varierar mycket. När läckage uppstår byts kulvertarna ut, exakt när i tiden är omöjligt att bedöma. 1 200 000 kr	
Summa	Bedömda renoveringar inom 5 år	1 200 000 kr
-	Inget renoveringsbehov under perioden.	
Summa	Bedömda renoveringar inom 10 år	- kr
	Upphandlingskostnad och mervärdesskatt	975 000 kr
Total summa renoveringar inklusive upphandling och mervärdesskatt		3 575 000 kr

TAXERINGSVÄRDE 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	35 915 000	varav	35 000 000	915 000
Byggnad	56 911 000	varav	55 000 000	1 911 000
Summa	92 826 000		90 000 000	2 826 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling 1)	140 000 000
Lagfart, pantbrev, bildningskostnader	6 732 000
Dispositionsfond 2)	3 575 000
Finansiell reserv och hyresförlust	650 000
Ersättning fiberinstallation och grovsoprum Familjebostäder	2 035 500
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	152 992 500

- 1) I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för den vinst föreningen gör med en del av upplåtelseavgiften. Kvarvarande del av upplåtelseavgiften bedöms täcka tillkommande lagfartskostnader etc.
- 2) Dispositionsfonden täcker kostnad för bedömda renoveringar de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut	56 394 500	4,25%	2 396 766
Summa lån	56 394 500		2 396 766
Insats från medlemmar	96 598 000		
Summa insats från medlemmar	96 598 000		
Summa finansiering	152 992 500		

Finansieringen är baserad på att ca 67 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 33 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 498-550). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 67 % anslutningsgrad. Bindningstid för lån avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,25 %). Säkerhet för lån kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Räntekostnad	2 396 766 kr
Driftskostnader 1)	
Administration	163 380 kr
Försäkring	81 690 kr
Tillsyn, skötsel och underhåll	978 454 kr
Reparationer	204 225 kr
Värmeförbrukning	923 097 kr
Vattenförbrukning	106 197 kr
Elförbrukning	212 394 kr
Sophämtning	106 197 kr
Städning	114 366 kr
Driftkostnad totalt	2 890 000 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	434 100 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	217 995 kr
Vakansrisk	30 000 kr
Reserv	100 000 kr
Summa kostnader	6 068 861

- 1) Driftkostnad är riktvärden hämtad från REPAB FAKTAs normalvärden då information ej erhållits från säljaren. Total driftskostnad motsvarar 354 kr/kvm. Hänsyn har tagits till visst lokalinslag.

Kostnad för lån per 3 år, 7 190 298 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Enligt planen beräknas föreningen få 46 st. hyresrätter (ca 2 459 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt kan uppskattas till cirka 70 mkr (28 000/kvm).

Amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

2013030801150

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder	2 758 320
Hysesintäkter, lokaler	375 734
Fastighetsskatt lokaler	6 484
Hysesintäkter garage/p-platser	105 000
Årsavgifter från medlemmar	2 823 323
Summa intäkter	<u>6 068 861</u>

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Insats	Andelstal insats 67 %	Andelstal insats 100 %	Fördel- ningstal årsavgift 67 %	Fördel- ningstal årsavgift 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2012 (om hr), kr
498	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	65 472 kr
500	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	82 800 kr
501	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	58 896 kr
502	18 m ²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	28 992 kr
503	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	63 384 kr
504	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	57 264 kr
506	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	78 348 kr
507	74 m ²	1 406 000 kr	1,4555%	0,9810%	1,3188%	0,8712%	37 234 kr	78 156 kr
509	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	59 184 kr
510	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	69 612 kr
511	18 m ²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	26 088 kr
512	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	62 988 kr
513	74 m ²	1 406 000 kr	1,4555%	0,9810%	1,3188%	0,8712%	37 234 kr	80 976 kr
515	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	66 936 kr
516	73 m ²	1 387 000 kr	1,4358%	0,9678%	1,3061%	0,8635%	36 876 kr	73 260 kr
518	55 m ²	1 045 000 kr	1,0818%	0,7291%	1,0784%	0,7246%	30 447 kr	58 080 kr
519	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 352 kr
521	73 m ²	1 387 000 kr	1,4358%	0,9678%	1,3061%	0,8635%	36 876 kr	75 900 kr
522	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	62 748 kr
524	73 m ²	1 387 000 kr	1,4358%	0,9678%	1,3061%	0,8635%	36 876 kr	83 292 kr
525	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	62 448 kr
526	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	54 456 kr
527	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	58 836 kr
528	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	50 508 kr
529	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	65 832 kr
530	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	46 176 kr
531	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	47 508 kr
532	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	61 668 kr
533	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	57 924 kr
534	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	61 104 kr
535	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	48 048 kr
536	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	63 372 kr
537	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	50 004 kr
538	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	59 376 kr
539	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	56 040 kr
540	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	61 056 kr
541	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	49 944 kr
542	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	68 412 kr
543	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	65 604 kr
544	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	53 088 kr
545	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	61 488 kr
546	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	49 212 kr
547	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	57 636 kr
548	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	48 540 kr
549	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	48 708 kr
550	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	59 604 kr
551	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	50 904 kr
552	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	59 988 kr
553	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	55 764 kr
554	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	66 564 kr
555	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	47 892 kr
556	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	59 868 kr
557	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	57 396 kr
558	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	66 996 kr
559	42 m ²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	48 000 kr

2013030801151

560	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	63 252 kr
561	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	69 144 kr
562	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	46 968 kr
563	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	66 660 kr
564	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	54 036 kr
565	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	63 504 kr
566	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	55 548 kr
567	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	46 020 kr
568	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	57 648 kr
569	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	47 964 kr
570	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	65 760 kr
571	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	55 128 kr
572	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	60 456 kr
573	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	48 372 kr
574	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	68 844 kr
575	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	47 352 kr
576	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	60 816 kr
577	42 m²	798 000 kr	0,8261%	0,5568%	0,9139%	0,6244%	25 803 kr	58 212 kr
578	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	62 844 kr
579	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	71 004 kr
580	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 532 kr
581	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	80 520 kr
582	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	66 900 kr
583	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	71 760 kr
584	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	67 476 kr
585	27 m²	513 000 kr	0,5311%	0,3579%	0,7241%	0,5086%	20 445 kr	33 768 kr
586	28 m²	532 000 kr	0,5507%	0,3712%	0,7368%	0,5163%	20 802 kr	35 736 kr
587	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	75 792 kr
588	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	78 540 kr
589	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	69 204 kr
590	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	68 880 kr
591	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	68 760 kr
592	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	77 280 kr
593	28 m²	532 000 kr	0,5507%	0,3712%	0,7368%	0,5163%	20 802 kr	38 448 kr
594	26 m²	494 000 kr	0,5114%	0,3447%	0,7115%	0,5009%	20 088 kr	38 676 kr
595	62 m²	1 178 000 kr	1,2195%	0,8219%	1,1670%	0,7786%	32 947 kr	64 836 kr
596	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	68 988 kr
597	62 m²	1 178 000 kr	1,2195%	0,8219%	1,1670%	0,7786%	32 947 kr	68 556 kr
598	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	70 836 kr
599	62 m²	1 178 000 kr	1,2195%	0,8219%	1,1670%	0,7786%	32 947 kr	65 316 kr
600	70 m²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	69 768 kr
601	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	60 492 kr
602	18 m²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	30 948 kr
603	63 m²	1 147 000 kr	1,1874%	0,8003%	1,1796%	0,7864%	33 304 kr	73 968 kr
604	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 616 kr
606	81 m²	1 489 000 kr	1,5414%	1,0389%	1,4074%	0,9252%	39 734 kr	92 220 kr
607	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 568 kr
608	18 m²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	30 588 kr
609	63 m²	1 147 000 kr	1,1874%	0,8003%	1,1796%	0,7864%	33 304 kr	69 240 kr
610	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	61 044 kr
611	18 m²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	31 692 kr
612	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	68 052 kr
613	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 232 kr
614	18 m²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	31 236 kr
615	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	68 268 kr
616	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 424 kr
617	18 m²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	28 488 kr
618	57 m²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	63 252 kr
619	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	63 504 kr
621	75 m²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	89 052 kr
622	56 m²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	61 092 kr

2013030801153

623	18 m ²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	31 056 kr
624	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	60 912 kr
625	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	61 524 kr
626	18 m ²	342 000 kr	0,3540%	0,2386%	0,6103%	0,4392%	17 230 kr	31 236 kr
627	57 m ²	1 083 000 kr	1,1211%	0,7557%	1,1037%	0,7401%	31 161 kr	66 624 kr
628	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	67 116 kr
629	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	73 572 kr
630	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	60 408 kr
631	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	79 200 kr
632	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	60 384 kr
633	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	75 564 kr
634	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	78 084 kr
635	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	77 424 kr
636	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	72 096 kr
637	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	77 040 kr
638	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	78 204 kr
639	70 m ²	1 330 000 kr	1,3768%	0,9280%	1,2682%	0,8404%	35 805 kr	70 368 kr
640	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	75 408 kr
641	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	57 504 kr
642	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	73 200 kr
643	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 844 kr
644	75 m ²	1 425 000 kr	1,4752%	0,9943%	1,3314%	0,8789%	37 591 kr	73 092 kr
645	56 m ²	1 064 000 kr	1,1015%	0,7424%	1,0911%	0,7324%	30 804 kr	59 040 kr
	7 551 m ²	143 319 000 kr		100%		100%	4 198 507 kr	8 460 672 kr

Årsavgifternas fördelning

Årsavgiften har en grundavgift om 900 kr/lgh, därefter sker en fördelning efter yta. Andelstal och fördelningstal visas vid 67 % anslutningsgrad och vid 100 % anslutning. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

LOKALFÖRTECKNING

Nr	Lokaltyp	Yta	Årshyra
6016	Lager	2 m ²	1 300 kr
6018	Lager	7 m ²	3 900 kr
6019	Förråd	10 m ²	5 120 kr
6020	Lager	10 m ²	3 048 kr
6021	Kontor	77 m ²	52 581 kr
6022	Lager	54 m ²	35 396 kr
6023	Lager	8 m ²	3 960 kr
6024	Lager	55 m ²	34 424 kr
6025	Kontor	96 m ²	87 413 kr
6026	Lager	21 m ²	10 732 kr
6027	Lager	3 m ²	802 kr
6028	Lager	20 m ²	5 880 kr
6029	Lager	3 m ²	1 200 kr
6031	Förråd	8 m ²	3 824 kr
6032	Förråd	3 m ²	2 551 kr
6049	Lager	52 m ²	22 036 kr
6051	Lager	8 m ²	4 362 kr
6052	Lager	8 m ²	5 712 kr
6053	Lager	10 m ²	3 984 kr
6054	Lager	29 m ²	17 344 kr
6055	Lager	14 m ²	6 760 kr
6056	Lager	43 m ²	21 928 kr
6057	Lager	3 m ²	1 184 kr
6058	Förråd	10 m ²	7 804 kr
6060	Lager	10 m ²	5 112 kr
6061	Lager	10 m ²	5 103 kr
6063	Lager	7 m ²	3 580 kr
6064	Lager	11 m ²	4 080 kr
6065	Lager	3 m ²	2 502 kr
6067	Lager	8 m ²	3 744 kr
6100	Förråd	15 m ²	8 368 kr
Summa		168,0 m ²	375 734 kr

Några av lokalerna är för närvarande outhyrda. I Kalkylen har en löpande vakansrisk och en engångskostnad för hyresförlust byggts in.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal för årsavgift att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

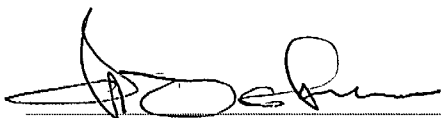
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

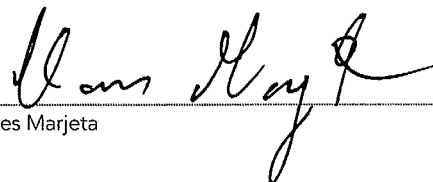
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 13 juni 2012

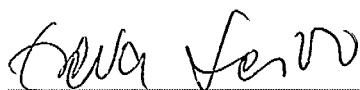
Bostadsrättsföreningen Sturebo



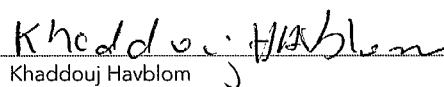
Monika Österman



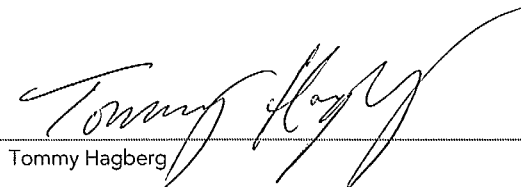
Claes Marjeta



Eeva Leivo



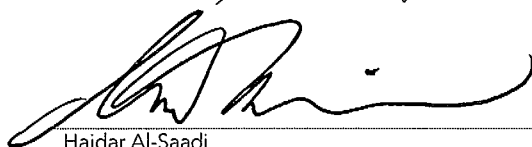
Khaddouj Havblom



Tommy Hagberg



Josefin Grundström



Haidar Al-Saadi



Olga Ivanova

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Sturebo, org. nr 769622-9108 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föresättningsarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna föresättningsarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,25 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

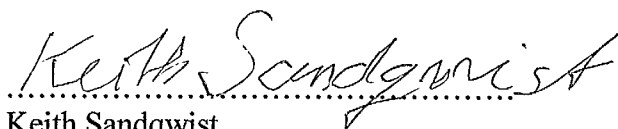
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2012-09-24



.....
Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer