

TENZING

EKONOMISK PLAN

FÖR

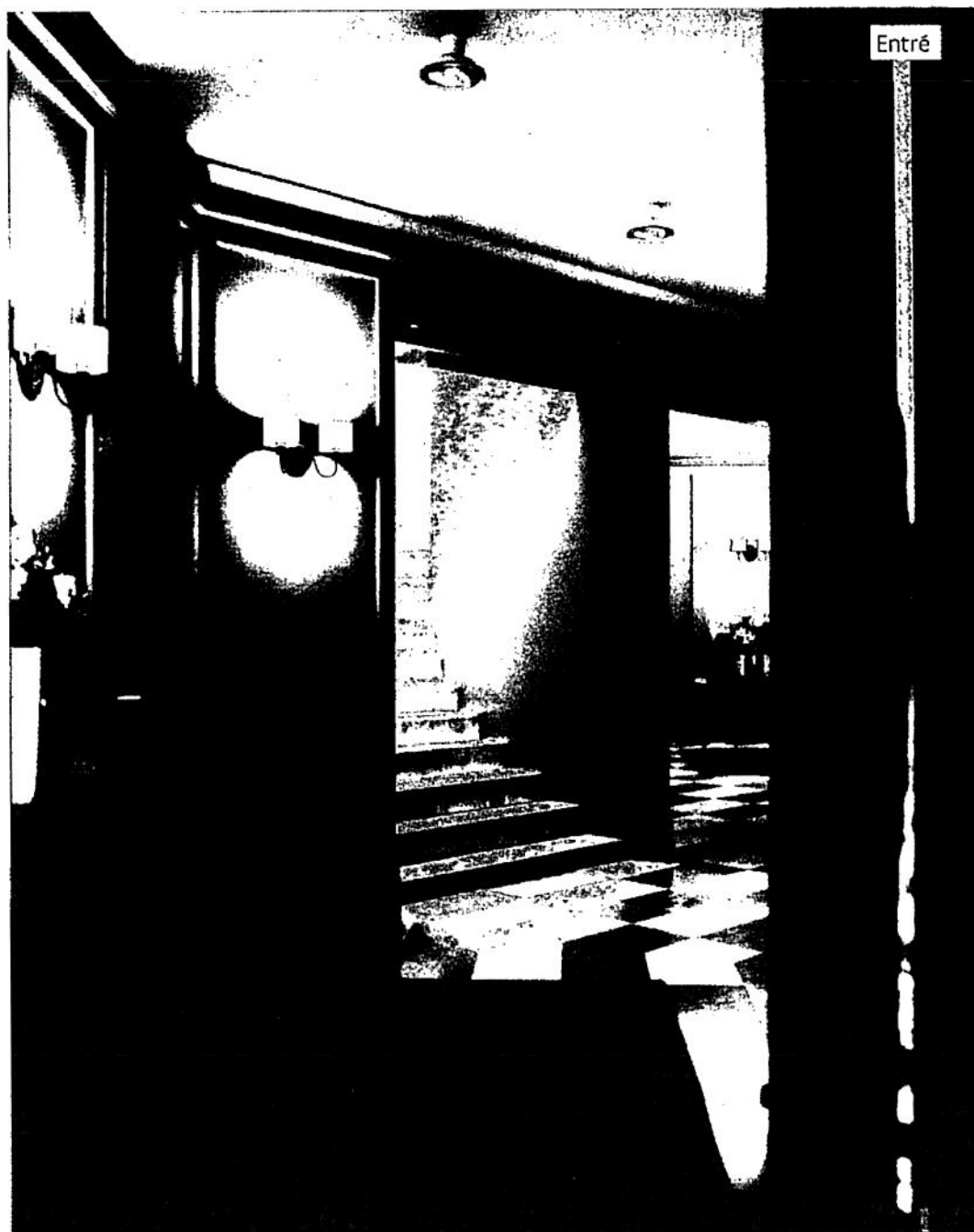
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLAVÄGEN 76

Stockholm
2013-04-15

Upprättad med biträde av
Joachim Pelles
Tenzing AB
Biblioteksgatan 3, 4 trappor
111 46 Stockholm
Tel. 08-407 36 07
joachim.pelles@tenzingab.se



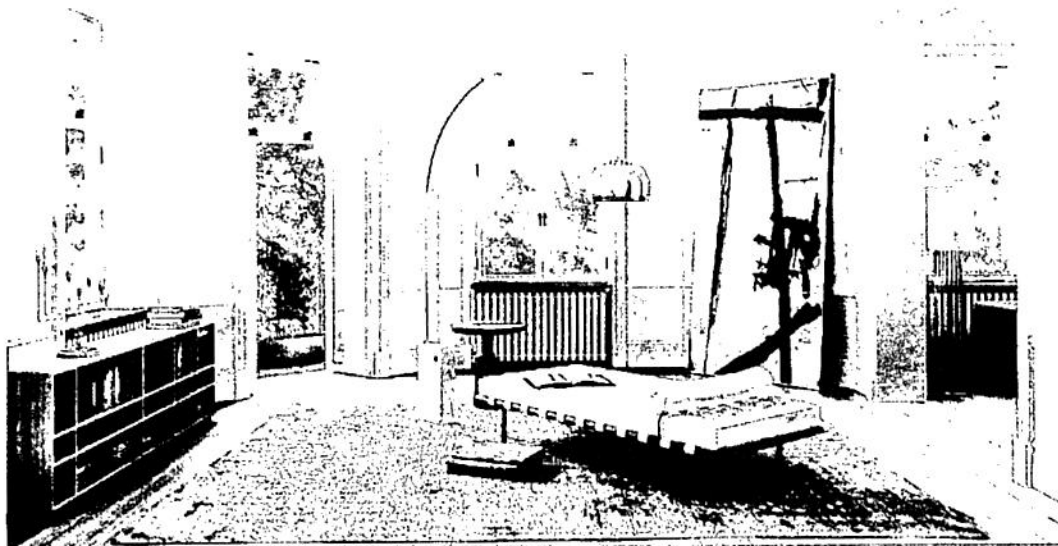
2013051005089



12
10/11

2013051005090

Rum



Kök



52
1005

2013051005091



1000

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	1
Förvärv av fast egendom.....	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Beskrivning av Fastigheten.....	2
Tomt och läge	2
Karta.....	2
Uthyrningsbar area	3
Byggnadsbeskrivning	3
Teknisk beskrivning	4
Taxeringsinformation och kommunal avgift	7
Mervärdesskatt.....	7
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	7
Servitut och nyttjanderätter.....	7
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	7
Planer och bestämmelser.....	8
Objektsinformation	8
Fastighetens reparationsbehov	8
Försäkringsskydd.....	8
Avskrivningar	8
Ekonomisk kalkyl med prognos	9
Känslighetsanalys.....	10
Lägenhetsförteckning.....	11
Särskilda förhållanden.....	12
Intyg avseende ekonomisk plan	13

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Karlavägen 76 som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-07 med organisationsnummer 769623-7333, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Insatsgaranti kommer att tecknas.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Karlavägen 76 avser att förvärva fastigheten Stockholm Minan 4 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp sker i följande steg. Oscar Properties AB (organisationsnummer 556734-7777) och RL Nordic AB (organisationsnummer 556701-1258) äger 70 procent respektive 30 procent av Lumiten AB (organisationsnummer 556747-0553), som indirekt via Karlavägen 76 Ekonomisk förening (organisationsnummer 769617-0534) äger Fastigheten. Lumiten AB (998 andelar), RL Nordic AB (1 andel) och Oscar Properties AB (1 andel) avyttrar samtliga sina andelar i Karlavägen 76 Ekonomisk förening till Bostadsrättsföreningen Karlavägen 76. Därefter fusioneras Karlavägen 76 Ekonomisk förening i Bostadsrättsföreningen Karlavägen 76.

På Fastigheten finns en byggnad som för närvarande är under utveckling till 21 bostadslägenheter och fyra lokaler. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdiginredda bostadslägenheterna.

Karlavägen 76 Ekonomisk förening har ingått avtal om genomförande av en totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB. Den totala kostnaden för entreprenaden, fastighets- och aktieförvärvet om sammanlagt 366 059 712 garanteras primärt av Lumiten AB och subsidiärt av Oscar Properties AB gentemot Bostadsrättsföreningen.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till juni 2013.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under andra kvartalet 2013.

Beskrivning av Fastigheten

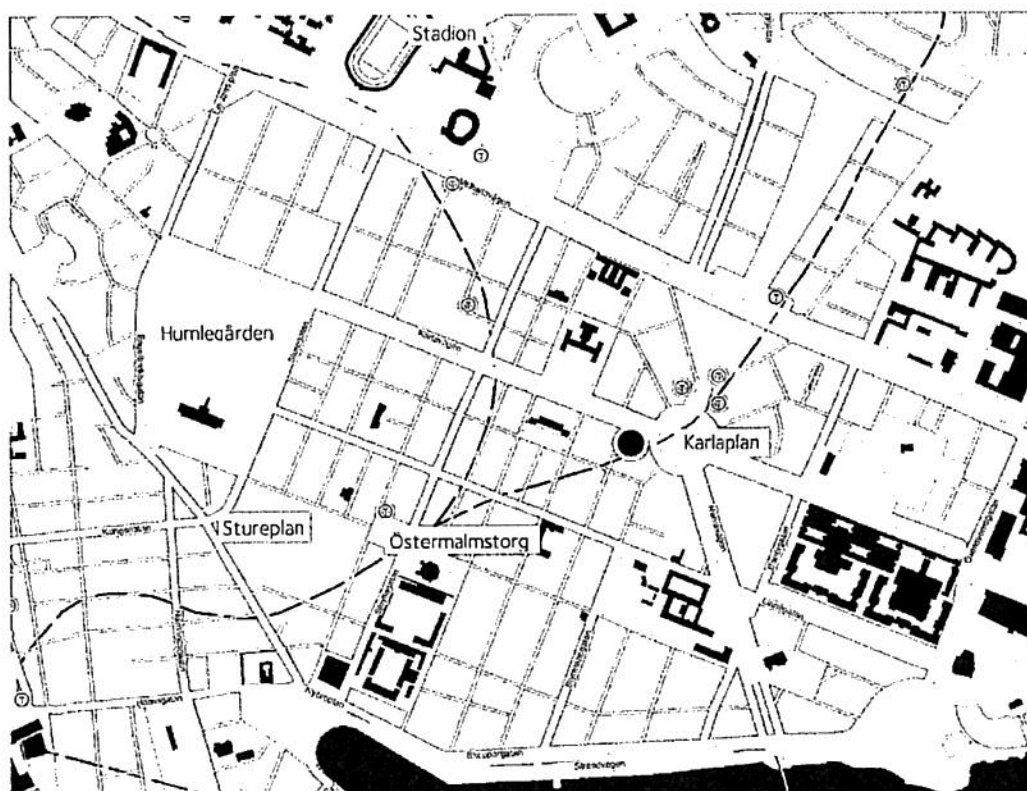
Tomt och läge

Fastigheten Minan 4 är belägen på Grevgatan 64 och Karlavägen 76 på Östermalm i centrala Stockholm. Fastighetens utmärkta läge gör att närheten till kommunikationer, restauranger, kaféer och handelsutbud är utöver det vanliga.

Inom femtio meter från Fastigheten ligger Karlaplan med köpcentrat Fältöversten och inom gångavstånd finns även Östermalmstorg med Östermalmshallen och den nyligen invigda Åhlénsgallerian i gamla Folkanhuset. Det är även nära till grönområdena Djurgården, Gärdet och Lilljansskogen. Kommunikationerna till och från Fastigheten är utmärkta och utgörs av tunnelbanestationer och busslinjer.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om cirka 843 kvadratmeter. De andra fastigheterna inom kvarteret ägs huvudsakligen av bostadsrättsföreningar.

Karta



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 3 581 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	2 717	76 %
Lokaler	864	24 %
Summa	3 581	100 %

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes för bostadsändamål under åren 1885-1887 efter ritningar av arkitekten Carl Kleitz. Fasaden var ursprungligen rikligt dekorerad med ornamentik och historiserande stilelement. Vid slutet av 1950-talet vidtas en större ombyggnation av fastigheten. Fasaden omarbetas helt och hållet genom att kraftigt förenklas. Balkonger mot gatan rivs och lika så samtliga fasadutsmyckningar. I samband med denna ombyggnation överbyggs gården vilket utökar butiksytan i bottenplan. I stort sett hela byggnaden inrymmer efter omgestaltning och förändrade planlösningar kontorslokaler. I samband med att bostadslägenheter återigen inryms i byggnaden, återställs till stor del de ursprungliga planlösningarna med exempelvis rum i fil mot gatan.

Vid färdigställande kommer byggnaden att inrymma 21 bostadslägenheter och två lokaler. Fastigheten har nio befintliga plan och källare. Källaren inrymmer lokal, soprum, fläktrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, städ, tele- och elcentral samt undercentral för fjärrvärme. Våning två inrymmer lokal och bostadslägenheter och våning två till nio inrymmer enbart bostadslägenheter.

2013051005096

Teknisk beskrivning

Allmänt

Bygg	I huvudsak har planlösningar ändras enligt bygglovshandling.
Grundläggning	Källare i betong.
Källare	Källaren har funnits i gott skick och åtgärder som gjorts är ändrad planlösning och målning.
Bjälklag	Befintligt bjälklag har kompletterats med nya spacklade undergolv och undersidan har kompletterats med ett lager gips. Innergårdens terrassbjälklags tätskikt har funnits i gott skick och endast ytskikt har kompletterats.
Fasad	Befintlig putsad fasad är målad i en mörkgrå kulör på sockeln och högre upp i en ljusare grå kulör. Fönsterpartier är utvändigt målade i mörkgrått och invändigt i vit kulör.
Yttertak	Takets tätskikt har kompletterats där nya terrasser och installationsgenomföringar har utförts.
Balkong & terrass	Prefabricerade balkonger och tillhörande fönsterdörrar. Konstruktivt har avvaxlingar och förstärkningar utförts för nya öppningar i bärande väggar, ny terrass på tak samt nya balkonger.
Fönster	Fönsterpartier målas invändigt i vit kulör och fönstervreden är i mässingsutförande. Fönsterbrädor är i natursten lika originalutförande. Tilluftsventil under fönsterbrädan av klassiskt snitt.
Uppvärmning	Befintliga vattenburna värmesystem kommer att behållas med värmekälla från befintligt fjärrvärmecentral fast anpassas till ny planlösning. Vindsvåningar har kompletterats med kyla. Tappvatten och avlopp blir helt ny installation som kopplas in på befintlig UC samt i källargolv. Befintligt avloppssystem i källargolv har behållits.
Ventilation	Ny mekanisk frånluftanläggning med tilluft via springventiler i fönster och frånluft via centrala tryckstyrda fläktar placerade på tak eller vind. Imkanaler från kök dras i separat kanal upp till samma fläkt som övrig ventilation. Fläktarna kommer att vara i drift även vid brand. Vindsvåningar förses med separat FTX system och förenklad kylning.
El	Ny elinstallation i hela huset, befintlig elcentral i källaren behålls.
Eldstäder/Kakelugnar	Några av eldstäderna kommer att återställas samt nya kompletteras.
Brandsäkerhet	Brandskyddsdokumentationen har uppdaterats.
Hiss	Befintliga hissar renoveras.
Förråd	Finns i källarplan och avdelas med stål nät.

12
h

Bostäder, generell rumsbeskrivning

Innerdörrar	Extra höga dörrar i trä med speglar förutom på de övre våningsplanen där utförande är med enkel ram och i standardhöjd. Trösklar i ek har behandlats lika golv.
Golv	Vitljade ekplankor i 21 mm lamell med en slityta som tål cirka 3-4 slipningar, plankbredd 190 mm.
Vägg	Väggar är målade i vitt. Bröstningspanel på väggar i vardagsrum på de undre våningsplanen, målas i vit kulör.
Tak	Fasta gipstak som är vitmålade.
Fönster	Fönsterpartier målas invändigt i vit kulör och fönstervreden är i mässingsutförande. Fönsterbrädor är i natursten lika originalutförande. Tilluftsventil under fönsterbrädan av klassiskt snitt.
Balkonger	Platta i betong, och räcken i smide med krenelerat galler på sidor, lackerat i mörkgrå kulör.
Takterrasser	Golv i mörk granitkeramik som även dras upp på mur mot såväl gård som gata. Täta väggar kläs med svart falsad plåt lika tak. Terrasser är försedda med belysning i form av en dold LED-list under räcken och pendlade respektive väggmonterade armaturer med industriell karaktär. På den största terrassen finns även en murad öppen spis och ett orangeri med vattenutkastare och plats för både planteringslådor och sittgrupp.
Socklar och foder	Golvsocklar och foder är i profilerat utförande på de undre våningsplanen och i slätt utförande på de övre våningsplanen. Snickerier målas vita.
Strömbrytare & eluttag	Produkter är i vitt utförande, förutom på grå snickerier där de är i mörkgrå kulör. Synliga eluttag och strömbrytare är i serie Exxact.
Belysning	Elskenor för spotlights i korridor/hall som möjliggör enkel justering och komplettering av belysningen. I kök sitter ytmonterade armaturer i mässing i taket och bänkbelysningen utgörs av infällda LED-spotlights. Belysning i badrum är infälld i tak och i de största badrummen kompletteras den av pendlade armaturer med industriell karaktär.
Uppvärmning	Sektionsradiatorer i gammal klassisk stil målade i vit kulör.

2013051005098

Kök

Generellt Specialritade kök ifrån Kvänum är utförda med klassisk ram på luckor som målats i en varmgrå kulör. Skåpsstommarna har skodda hörn i mässing som en vacker detalj. Bänkskivor är av ljus marmor. Rymlig diskho i rostfritt stål som underlimmas mot marmorskiva. Stänkskydd är generellt i marmor, men även målad yta förekommer i serveringsskåp. Redskapsstång och blandare i mässing matchar armaturerna i tak ifrån Svenskt Tenn.

Vitvaror Gaggenau, består av integrerad kyl, frys och diskmaskin samt en inbyggd elektrisk multifunktionsugn och induktionshäll. Fläktinsatsen byggs in i väggskåp.

Bad/dusch

Golv Golv i slipade marmorskivor med format 40x40 cm.

Vägg Väggar målas vita och kläs med marmorplattor upp till 80 cm höjd i de större rummen och som sockel i de mindre rummen. I duschkörnor kläs väggarna helt i marmorskivor, format lika golv.

Skåp Spegelskåpen är specialtillverkade för projektet och är försedda med infälld belysning och förses även med dolt eluttag.

Tvättställ Från Catalano och i badrum som saknar spegelskåp är tvättställ försedda med bänkskåp för generös förvaring. Stänkskydd ovan tvättställ är i marmor lika vägg.

WC WC-stolar finns både som väggmonterad och golvstående modell.

Badkar De fristående badkaren är av gammaldags modell av emaljerat gjutjärn. Badkarsblandaren är infälld i vägg.

Belysning Belysningen är dold i tak och kompletteras i de största badrummen med pendlade svarta armaturer med industriell karaktär.

Vitvaror Vitvaror är från Miele och är halvintegrerade alternativt döljs helt bakom en vitmålad lucka. I förekommande fall placeras tvättmaskin och torktumlare antingen på varandra i nisch eller under arbetsbänk i vit marmor.

Generellt Tvättställs-, badkars- och duschblandare är i kromat utförande.

Gemensamt

Entréhall och trapphus Schackrutigt golv i marmor har bevarats i original och kompletterats där så behövs. På entréplan har väggarna kläts med klassiska träpaneler som målats i varmgrå kulör. Vägglampetter och taklampor är utförda i mässing. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar utförda som klassiska spegeldörrar som målats i grått mot trapphus och i vitt mot lägenhet.

K
h

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	48 000	62 000	110 000
Lokal	9 200	16 400	25 600
Summa	57 200	78 400	135 600

Fastigheten har idag typkod 325 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler. Då Fastigheten genomgår en omfattande renovering/ombyggnation till bostäder och bedöms Fastigheten erhålla typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Till följd av den omfattande renoveringen bedöms Fastigheten få värdeår 2013. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2013 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 210 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet med hänsyn till att byggnaden är nyproducerad och kommer att åsättas värdeår 2013/2014. För år 2014 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 256 000 kronor. Lumiten AB kommer att svara för eventuell fastighetsskatt och kommunal avgift under år 2013.

Mervärdesskatt

Fastigheten kommer att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt. Momsgraden beräknas uppgå till cirka 14 procent (Lokaler om 510 kvadratmeter kommer att vara belagda med mervärdesskatt.).

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas av en inskrivning gällande nyttjanderätt av lagerlokal, inskrivningsdag 1960-02-24 och akt-beteckning 955. Fastigheten omfattas även av ett officiälservitut avseende tunnelbanan med beteckning 01-IM2-64/227.1.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Minan t 4-5	1884-04-01	0180-UTL28P29
Stadsplan	Kv. Minan	1937-12-03	0180-1904
Stadsplan	Kv. Minan	1956-01-31	0180-4452
Ändring av dpl.	Östermalm-tilläggsbest.	1979-11-27 1992-06-30	0180-7575A

Objektsinformation

Fastigheten kommer att omfatta 21 bostadslägenheter och två lokaler.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaderna kommer att genomgå en omfattande ombyggnation.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Fastigheten omfattas vidare av allframtidbrandförsäkring hos Brandkontoret om 3 650 000 kronor. Under år 2011 gav denna försäkring en utdelning om 43 800 kronor.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

2013051005101

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2013 EFTER OMBYGGNING

		Bostad	Lokal
Byggnad	78 400 000	62 000 000	16 400 000
Mark	57 200 000	48 000 000	9 200 000
Summa	135 600 000	110 000 000	25 600 000

FÖRVARVSKOSTNAD

Anskaffningskostnad	366 059 712	102 223 kr/kvm
Stämpelskatt	825	
Konsult- och pantbrevskostnader	814 463	Befintliga pantbrev (SEK) 54 151 832
Disponibla medel (kassa)	500 000	Nyuttag av pantbrev (SEK) 32 348 168
Summa	367 375 000	Pantbrev totalt (SEK) 86 500 000

FINANSIERINGSPLAN

Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.	
Nytt lån	21 700 000	3,90	846 300	0	5 år
Nytt lån	21 700 000	3,70	802 900	0	3 år
Nytt lån	21 700 000	3,60	781 200	0	2 år
Nytt lån	21 400 000	3,60	770 400	0	rörlig ränta
Summa	86 500 000	3,70%	3 200 800	0	

Insatser vid fastighetsköpet	280 875 000	Insatser totalt	280 875 000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	280 875 000
Summa finansiering	367 375 000	Fj bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNO

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	3 200 800	3 200 800	3 200 800	3 200 800	3 200 800	3 200 800	3 160 790
Amorteringar	0	0	0	0	0	216 250	216 250
Fastighetsskatt	256 000	261 120	266 342	271 669	277 103	282 645	312 063
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Vatten	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
El	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Sophämtning	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Kabelteve	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ventilation	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Löpande underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Snöröjning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Städning av trappor m.m.	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Hisskörsel, jour och årliga besiktningar	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Teknisk förv / fastighetsservice	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ekonomisk förvaltning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Revison	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Avsättn. till yttre fond	89 525	91 316	93 142	95 005	96 905	98 843	109 130
Summa	4 621 325	4 649 736	4 678 714	4 708 273	4 738 422	4 985 424	5 108 652

	Drift och underhåll kr /kvm	308 Bostäder
	Drift och underhåll kr /kvm	275 Lokaler
		Drift och underhåll kr /kvm 1 075 000

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 332 174	1 293 609	1 254 272	1 214 149	1 173 223	1 347 728	1 093 538
Hyresintäkter	3 201 000	3 265 020	3 330 320	3 396 927	3 464 865	3 534 163	3 902 001
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt	36 851	37 588	38 340	39 106	39 888	40 686	41 500
Allframbidsbrandförsäkring	43 800	44 676	45 570	46 481	47 411	48 359	49 326
Räntentäkter	7 500	8 843	10 213	11 610	13 035	14 488	22 287
Summa	4 621 325	4 649 736	4 678 714	4 708 273	4 738 422	4 985 424	5 108 652

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	500 000	589 525	680 841	773 982	868 987	965 892	1 485 825

Handwritten signature/initials.

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3,7 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	490	496	502	508	513	598	612
-2%	490	489	489	488	487	566	548
-1%	490	483	475	468	460	532	478
0%	490	476	462	447	432	496	402
+1%	490	469	448	426	403	459	318
+2%	490	463	434	404	373	421	226
+3%	490	456	420	382	343	381	127

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån. Hänsyn har inte tagits till amorteringar.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3,7 %.

Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	490	476	-14	-269	-284	-459	-539
-2%	490	476	144	-30	-45	-141	-221
-1%	490	476	303	208	193	178	98
0%	490	476	462	447	432	496	402
+1%	490	476	620	685	670	814	734
+2%	490	476	779	924	909	1 133	1 053
+3%	490	476	938	1 162	1 147	1 451	1 371

2013051005103

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Plan	Antal rum	Ut- formn.	Area	Insatser totalt	Andelstal	Årsavg. Årsavg.	Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl.- avgifter
Karlavägen 76	101	3	4	ROK	138	13 500 000	5,251	69 951	5 829	0	0
Karlavägen 76	102	3	4	ROK	131	12 350 000	4,964	66 136	5 511	0	0
Karlavägen 76	103	3	2	ROK	73	6 450 000	2,769	36 883	3 074	0	0
Karlavägen 76	104	3	4	ROK	120	11 250 000	4,544	60 540	5 045	0	0
Karlavägen 76	201	4	4	ROK	136	14 800 000	5,251	69 951	5 829	0	0
Karlavägen 76	202	4	4	ROK	131	13 500 000	4,964	66 136	5 511	0	0
Karlavägen 76	203	4	2	ROK	73	6 450 000	2,769	36 883	3 074	0	0
Karlavägen 76	204	4	4	ROK	120	11 275 000	4,544	60 540	5 045	0	0
Karlavägen 76	301	5	7	ROK	260	28 600 000	8,707	115 992	9 666	0	0
Karlavägen 76	302	5	3	ROK	75	6 450 000	2,883	38 410	3 201	0	0
Karlavägen 76	303	5	4	ROK	128	12 650 000	4,888	65 118	5 427	0	0
Karlavägen 76	401	6	7	ROK	261	28 600 000	8,707	115 992	9 666	0	0
Karlavägen 76	402	6	3	ROK	87	7 300 000	3,322	44 260	3 688	0	0
Karlavägen 76	403	6	4	ROK	118	12 350 000	4,525	60 285	5 024	0	0
Karlavägen 76	501	7	5	ROK	143	15 450 000	5,041	67 153	5 596	0	0
Karlavägen 76	502	7	3,5	ROK	111	10 950 000	4,220	56 215	4 685	0	0
Karlavägen 76	503	7	3	ROK	95	9 450 000	3,628	48 330	4 027	0	0
Karlavägen 76	504	7	4	ROK	105	10 350 000	4,010	53 417	4 451	0	0
Karlavägen 76	601	8	4	ROK	119	12 950 000	4,308	57 385	4 782	0	0
Karlavägen 76	602	8	5	ROK	173	22 250 000	6,141	81 805	6 817	0	0
Karlavägen 76	701	9	4	ROK	120	13 950 000	4,564	60 794	5 066	0	0
Deli	L1	1, 2	-	Lokal	510	0	0,000	0	0	1 936 111	0
Banklokal	L2	2	-	Lokal	354	0	0,000	0	0	1 264 889	0
SUMMA/MEDEL					3 581	280 875 000	100,000	1 332 174	111 015	3 201 000	0

Areafördelning	
Bostäder	2 717
Lokaler	864
Totalt	3 581

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	1 332 174
Hyrer	
Bostäder	0
Lokaler	3 201 000
Totalt	4 533 174

Handwritten signature

2013051005104

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

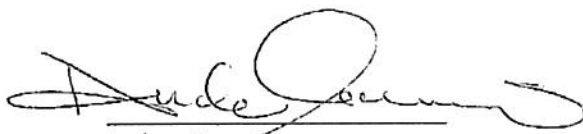
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av den upphandlade totalentreprenaden. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Efter genomförandet av den upphandlade totalentreprenaden bedöms behov tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten ej föreligga.

Stockholm 2013-04-15

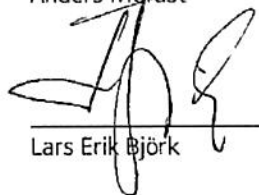
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLAVÄGEN 76



Anders Morast



Bo Ingvar Leijon



Lars Erik Björk



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Karlavägen 76, org. nummer 769623-7333, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån med korta bindningstider för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

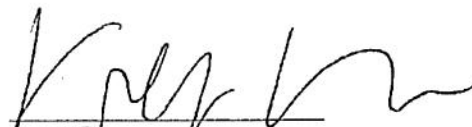
- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag
- d) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus)
- e) SPA avseende andelarna i Karlavägen 76 Ekonomisk förening
- f) Årsredovisning avseende år 2011 för Lumiten AB
- g) Fusionsplan
- h) Avtal om totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB med bilagor
- i) Beslut om bygglov
- j) Lägenhetsförteckning
- k) Offert från Ålandsbanken per 2012-12-14
- l) Ränteindikation per 2013-04-04 avseende finansiering från Ålandsbanken med besked om kreditbeslut
- m) Besked om tecknade bokningsavtal för blivande bostadsrätter i föreningen per 2013-04-23
- n) Planritningar
- o) Teknisk beskrivning och byggnadsbeskrivning från Oscar Properties AB
- p) Garantier från Lumiten AB och Oscar Properties AB, per 2013-04-23
- q) Budget för drifts- och underhållskostnader från Oscar Properties AB

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

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

Stockholm 2013-04-23


Urban Wiman


Kjell Karlsson

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