

2012112805357

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Storseget
Stockholms Kommun**

Org nr: 769622-7250

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
F. Ekonomisk prognos	12
G. Känslighetsanalys.....	13
H. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Storseglet Stockholms kommun, som registrerats hos bolagsverket den 15 februari 2011 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.

På fastigheten Ruffen 1, Södra Hammarbyhamnen, Stockholm, uppförs en byggnad med 83 stycken lägenheter i bostadsrättsform samt två lokaler. Föreningen ingår avtal om förvärv av tomträtten till fastigheten Ruffen 1 i Stockholms kommun under pågående produktion. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till tomträtten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än tomträtten (och upparbetad produktion) samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Föreningen avser att förvärva tomträtten från aktiebolaget. Föreningens förvärv kommer ske genom s.k. underprisöverlåtelse till tomträttens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja tomträtten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst.

För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Storseglet och Byggnads AB Abacus. Efter avslutade arbeten kommer Brf Storseglet att vara ägare till tomträtten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Tillträde till lägenheterna kommer att ske etappvis. Tillträden beräknas påbörjas under första kvartalet 2013 och slutföras under andra kvartalet 2013. Definitiv tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Byggnads AB Abacus.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler. Detta innebär att momsåterbetalningar till Brf Storseglet avseende lokaler är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

Byggeförsäkring har lämnats av AmTrust International Underwriters Ltd.

Projektet finansieras av Swedbank.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 216 388 000 kr, varav ca 10 388 000 kronor motsvarar taxeringsvärde för lokaler och garage.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ruffen 1, Stockholms kommun
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Stapelgatan 4-6, Henriksdalsallén 27-37
Tomtens areal:	2 337 kvm
Invändig lägenhetsarea:	ca 7 422 kvm
Antal bostadslägenheter:	83 st.
Antal lokaler:	2 st.
Antal byggnader	1 bostadshus bestående av fyra trapphus. Under byggnaden finns källarplan med bland annat garageplatser och tekniska utrymmen med mera.

Servitut och ledningsrätt

I byggnaden har Fortum anlagt en nätstation, servitut eller ledningsrätt kommer att bildas. Fortum har rätt att utan ersättning anlägga, bibehålla och nyttja nätstationen för elkraftsdistribution med tillhörande ledningar och utrustning. Fortum har även rätt att underhålla samt ändra, komplettera eller förnya anläggningen.

Stockholms kommun har framtida planer på att bebygga delar av området, i planerna ingår uppförande av en anslutande byggnad i samma kvarter som fastigheten. Denna anslutande byggnad har då rätt att nyttja föreningens garagednfart och köryta i garaget för anslutning till dess angränsande garage. En gemensamhetsanläggning för en gemensam innergård med den anslutande byggnaden kan komma att upprättas.

Föreningen kan komma att ingå avtal om hyra/arrendera angränsade mark vid föreningens innergård ned mot Kanalvägen av Stockholm stad. Stockholm stad avser i sådant fall att hyra ut marken utan kostnad eller till obetydlig kostnad för föreningen. Avtalet kommer att vara tidsbegränsat och kan innebära en viss merkostnad i form av skötselansvar.

Föreningen kommer att ansluta sig till en samfällighet gällande gemensam sopsug för delar av Hammarby Sjöstad.

Gemensamma anordningar, installationer och utrymmen:

Byggnaden kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. Byggnaden kommer även att anslutas till en gemensam sopsugsanläggning för delar av Hammarby Sjöstad. Till varje lägenhet och lokal hör en elmätare, därutöver finns en elmätare för fastighetsel.

Fastigheten kommer att anslutas till Stokabs fibernät. Avtal tecknas med operatör som möjliggör TV, internetuppkoppling samt telefoni via Stokabs fibernät. Det åligger bostadsrättshavare att själv bekosta och teckna avtal för de tjänster som önskas.(TV, internet, telefoni)

Hiss	Hiss går ned till källarplanet, finns i alla trapphus.
Soprum	Källsorteringsrum finns i anslutning till trapphus 4 och nås via Pollargatan. I fastigheten finns en sopsug, nedkast till sopsugen för hushållssopor finns på innergården.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i källaren. Några lägenheter har förrådet i lägenheten.
Kodlås	Kodlås finns för entréportar mot Stapelgatan och Henriksdalsallén.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare

Cykelförråd / Finns i källarplan
Barnvagnsförråd/
Rullstolsförråd

P-platser i garage ca 45 st.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gården består av gångstråk, planteringszoner, cykelparkering, småbarnslek samt nedkast för hushållssopor till sopsug.

Den del som föreningen kan komma att hyra/arrendera av kommunen består till största delen av gräs samt viss plantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning och stomme

Grundläggning sker med slagna eller borrade stålörspålar alternativt betongpålar. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsavskiljandeväggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag, 50 mm prefabricerade plattbärlag + ca 200 mm pågjutning med betong.

Garage

Betongväggar, -pelare, -golv, och -tak.

Balkonger

Prefabricerad betong. Räcke av aluminium och glas. Skärmar av glas mellan balkonger enligt ritning.

Uteplatser

Belagda med betongplattor.

Fasad

Puts, mindre inslag av fasadglas och plåt. Socklar av natursten/puts.

Ytterväggar

Utfackningsväggar med isolering och bärande stålpelare integrerade i utfackningsväggarna.

Innerväggar

Betongväggar och väggar av gipsbeklädd regelstomme.

Yttertak

Vindsisolering med lösull. Uppstolpat tak på betongbjälklag. Ytskikt av takplåt.

Fönster

Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.

Entrédörrar

Metallpartier till trapphusen med kodlås. Tamburdörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar.

Hiss

Möbelhiss, typ KONE MonoSpace

Trappor

Prefabricerade betongtrappor

Uppvärmning

Fjärrvärme. Vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer.

Garagets tilluft är frånluften från lägenheter som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matoslukt i garaget.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök	Ekparkett	Målat vitt (kakel ovan bänkskåp)	Målat vitt
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
Klädvård ¹	Klinker	Kakel	Målat vitt
WCD	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC ¹	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt

¹) I förekommande fall.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	305 000 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader	119 535 000 :-
Oförutsett	100 000 :-
Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	424 635 000 :-

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 216 388 000 kronor.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Långgivare	Belopp kr	Ränte- sats % <i>Not 1</i>	Bindnings- tid	Amort- plan år <i>Not 1</i>	Amortering kr <i>Not 1</i>	Ränta kr	Amort + Ränta kr
Swedbank	52 000 000	3,5	Snittränta (mix*)	50 år	100 000	1 820 000	1 920 000
Summa	52 000 000						
Insatser	200 000 000						
Upplåtelse- avgifter	172 635 000						
Summa finansiering	424 635 000						
Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserad på accepterad offert från Swedbank.				Summa kapitalkostnad netto år 1		1 920 000	

*) Sammansättning av föreningens lån med en genomsnittsränta på 3,5%. Om en lägre ränta än ovanstående snittränta erhålls kan styrelsen komma att förtidsbinda föreningens lån med en löptid på upp till fem år.

Not 1. Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank. Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas.

tkr

Summa kapitalkostnad netto år 1

Transport 1920

<u>Tomträttsavgäld</u>	Transport	(tkr) <u>1920</u>
Avgäld		<u>2010</u>
<u>Avsättningar</u>		
Avsättningar för yttre underhåll		<u>187</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Administration		9
Sophämtning		35
Sopsug		90
Fastighetsförvaltning teknisk		90
Hissar/garageportar (jour, besiktning)		40
Trappstädning		80
Fastighetsel inkl yttre belysning		400
Snö och markunderhåll inkl skötsel tillfällig extra gård		105
Föreningen (arvode till styrelse samt övriga föreningskostnader)		50
Arvode till revisor		15
Förvaltning (arvode för ekonomisk förvaltning)		115
Försäkringar		50
Uppvärmning		640
Fiberhyra för data/tv/tele till operatör digitalboxar		32
Vattenkostnader		220
Summa driftskostnader ¹⁾		<u>1 971</u>
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 5 åren efter fastställt värdeår. År 6-10 utgår halv fastighetsavgift och därefter utgår full fastighetsavgift.		<u>0</u>
Oförutsett		<u>72</u>
<u>Fastighetsskatt Garage/Lokal</u>		<u>104</u>
Summa beräknade årliga kostnader		6 264

¹⁾ Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnader för hushållsel, TV abonnemang, telefoni samt eventuell internetuppkoppling med tillhörande utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

			tkr
Årsavgifter			4 930
Uthyrning garageplatser*	45 st	1 700 kr/mån	918
Uthyrning kommersiella lokaler	Ca 206 kvm	1 900kr/LOA/år	391
Hysesintäkt fastighetsskatt motsvarande lokaler			25
Summa beräknade årliga intäkter			6 264

*Hysesnivå garageplats 1700 kr / månad

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

Lgh	Antal RoK	Yta ca (m ²)	Mark/ Balkong/ Terrass 1	(Andels- tal) 2	Årsavgift	Avgift/ mån	Insats+ Upplåtelse	Insats	Upplåtelse avgift
Trapphus 1									
11001	2	60,0	M, B	0,008918206	43 967	3 664	2 345 000	1 783 265	561 735
11002	4	97,0	M, B	0,012823219	63 218	5 268	3 695 000	2 564 103	1 130 897
11003	3	77,0	M	0,010712401	52 812	4 401	3 345 000	2 142 028	1 202 972
11004	3	84,0	M,B	0,011451187	56 454	4 705	3 695 000	2 289 754	1 405 246
11101	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 968	2 795 000	1 930 991	864 009
11102	4	103,0	B	0,013456464	66 340	5 528	4 545 000	2 690 725	1 854 275
11103	3	77,0	B	0,010712401	52 812	4 401	3 895 000	2 142 028	1 752 972
11104	4	99,5	B	0,013139842	64 779	5 398	4 295 000	2 627 414	1 667 586
11201	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 968	2 945 000	1 930 991	1 014 009
11202	4	103,0	B	0,013456464	66 340	5 528	4 595 000	2 690 725	1 904 275
11203	3	77,0	B	0,010712401	52 812	4 401	3 995 000	2 142 028	1 852 972
11204	4	99,5	B	0,013139842	64 779	5 398	4 345 000	2 627 414	1 717 586
11301	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 968	2 995 000	1 930 991	1 064 009
11302	4	103,0	B	0,013456464	66 340	5 528	4 795 000	2 690 725	2 104 275
11303	3	77,0	B	0,010712401	52 812	4 401	4 195 000	2 142 028	2 052 972
11304	4	99,5	B	0,013139842	64 779	5 398	4 545 000	2 627 414	1 917 586
11401	2	69,0	B	0,009868074	48 650	4 054	3 295 000	1 973 198	1 321 802
11402	4	105,0	B	0,013667546	67 381	5 615	4 895 000	2 732 932	2 162 068
11403	4	102,0	B	0,013350923	65 820	5485	4 595 000	2 669 621	1 925 379
11501	2	69,0	B	0,009868074	48 650	4054	3 495 000	1 973 198	1 521 802
11502	4	105,0	B	0,013667546	67 381	5615	5 195 000	2 732 932	2 462 068
11503	4	102,0	B	0,013350923	65 820	5485	4 895 000	2 669 621	2 225 379
Trapphus 2									
21001	4	102,5+(41) ³	M, B	0,015567282	76 747	6 396	4 695 000	3 112 799	1 582 201
21002	4	99,0	M, B	0,013034301	64 259	5 355	4 195 000	2 606 310	1 588 690
21101	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	5 195 000	2 690 725	2 504 275
21102	4	99,0	B	0,013034301	64 259	5 355	4 895 000	2 606 310	2 288 690
21103	4	115,0	B	0,014722955	72 584	6 049	6 945 000	2 965 073	3 979 927
21201	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	5 295 000	2 690 725	2 604 275
21202	4	99,0	B	0,013034301	64 259	5 355	4 945 000	2 606 310	2 338 690
21203	4	115,0	B	0,014722955	72 584	6 049	7 095 000	2 965 073	4 129 927
21301	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	5 495 000	2 690 725	2 804 275
21302	4	99,0	B	0,013034301	64 259	5 355	5 145 000	2 606 310	2 538 690
21303	4	115,5	B	0,014828496	73 104	6 092	7 295 000	2 965 073	4 329 927
21401	4	104,5	B	0,013667546	67 381	5 615	5 595 000	2 732 932	2 862 068
21402	4	101,5	B	0,013350923	65 820	5 485	5 295 000	2 669 621	2 625 379
21403	4	115,5	B	0,014828496	73 104	6 092	7 445 000	2 965 073	4 479 927
21501	4	104,5	B	0,013667546	67 381	5 615	5 895 000	2 732 932	3 162 068
21502	4	101,5	B	0,013350923	65 820	5 485	5 595 000	2 669 621	2 925 379
21503	6	185,0	B,T	0,016306069	80 389	6 699	14 995 000	3 260 525	11 734 475

Trapphus 3									
31001	3	84+(39) ³	M	0,013456464	66 340	5 528	4 145 000	2 690 725	1 454 275
31002	1,5	45,5	M	0,007493404	36 942	3 079	2 045 000	1 498 364	546 636
31003	3	75,5	M, B	0,01060686	52 292	4 358	3 545 000	2 120 924	1 424 076
31101	3,5	84,0	B	0,011451187	56 454	4 705	4 495 000	2 289 754	2 205 246
31102	2	59,0	B	0,008812665	43 446	3 621	2 645 000	1 762 161	882 839
31103	3	75,5	B	0,01060686	52 292	4 358	4 095 000	2 120 924	1 974 076
31201	3,5	84,0	B	0,011451187	56 454	4 705	4 695 000	2 289 754	2 405 246
31202	2	59,0	B	0,008812665	43 446	3 621	2 745 000	1 762 161	982 839
31203	3	75,5	B	0,01060686	52 292	4 358	4 245 000	2 120 924	2 124 076
31301	3,5	84,0	B	0,011451187	56 454	4 705	4 845 000	2 289 754	2 555 246
31302	2	59,0	B	0,008812665	43 446	3 621	2 845 000	1 762 161	1 082 839
31303	3	75,5	B	0,01060686	52 292	4 358	4 395 000	2 120 924	2 274 076
31401	4,5	106,0	B	0,013773087	67 901	5 658	5 345 000	2 754 036	2 590 964
31402	4	98,5	B	0,013034301	64 259	5 355	5 095 000	2 606 310	2 488 690
31501	4,5	106,0	B	0,013773087	67 901	5 658	5 645 000	2 754 036	2 890 964
31502	4	98,5	B	0,013034301	64 259	5 355	5 395 000	2 606 310	2 788 690
Trapphus 4									
41001	2	65,0	M	0,00944591	46 568	3 881	2 545 000	1 888 783	656 217
41002	2	66,5	M	0,009656992	47 609	3 967	2 645 000	1 930 991	714 009
41003	3	74,0	M	0,010395778	51 251	4 271	3 295 000	2 078 717	1 216 283
41004	4	99+(33) ³	M, B	0,014722955	72 584	6 049	4 345 000	2 943 970	1 401 030
41101	4	116,5	B	0,014934037	73 625	6 135	4 995 000	2 986 177	2 008 823
41102	2	65,0	B	0,00944591	46 568	3 881	2 695 000	1 888 783	806 217
41103	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 967	2 795 000	1 930 991	864 009
41104	3	74,0	B	0,010395778	51 251	4 271	4 145 000	2 078 717	2 066 283
41105	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	4 745 000	2 690 725	2 054 275
41201	4	116,5	B	0,014934037	73 625	6 135	4 995 000	2 986 177	2 008 823
41202	2	65,0	B	0,00944591	46 568	3 881	2 795 000	1 888 783	906 217
41203	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 967	2 845 000	1 930 991	914 009
41204	3	74,0	B	0,010395778	51 251	4 271	4 195 000	2 078 717	2 116 283
41205	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	4 795 000	2 690 725	2 104 275
41301	4	116,5	B	0,014934037	73 625	6 135	5 045 000	2 986 177	2 058 823
41302	2	65,0	B	0,00944591	46 568	3 881	2 845 000	1 888 783	956 217
41303	2	66,5	B	0,009656992	47 609	3 967	2 945 000	1 930 991	1 014 009
41304	3	74,0	B	0,010395778	51 251	4 271	4 295 000	2 078 717	2 216 283
41305	4	102,5	B	0,013456464	66 340	5 528	4 995 000	2 690 725	2 304 275
41401	4	116,5	B	0,014934037	73 625	6 135	5 145 000	2 986 177	2 158 823
41402	2	67,5	B	0,009762533	48 129	4 011	3 095 000	1 952 095	1 142 905
41403	2	68,5	B	0,009868074	48 650	4 054	3 145 000	1 973 198	1 171 802
41404	3	74,0	B	0,010395778	51 251	4 271	4 445 000	2 078 717	2 366 283
41405	4	105,0	B	0,013667546	67 381	5 615	5 095 000	2 732 932	2 362 068
41501	4	116,5	B	0,014934037	73 625	6 135	5 495 000	2 986 177	2 508 823

41502	2	67,5	B	0,009762533	48 129	4 011	3 295 000	1 952 095	1 342 905
41503	3	82,0	B,T	0,011240106	55 414	4 618	5 945 000	2 247 547	3 697 453
41504	4	105,0	B	0,013667546	67 381	5 615	5 395 000	2 732 932	2 662 068
		7 422,5		1	4 930 000	410 833	372 635 000	200 000 000	172 635 000

¹ M= Mark i form av uteplats, B= Balkong, T= Takterrass.

² Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

³ Yta samt biyta, lägenheten har inget förråd på annan plats i huset. Biyta räknas som halv yta (50%) i andelstalet.

Samtliga lägenheter har balkong och/eller uteplats

Samtliga lägenheter förutom lägenhet 21001, 31001 och 41004 har ett tillhörande förråd

Lägenheterna 21503 och 41503 har takterrass.

Följande kommersiella lokaler finns för uthyrning (garage ej inräknat)

Lokal trapphus 2	LOA ca 138 m ²
Lokal trapphus 4	LOA ca 68 m ²

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	4 930 000	5 053 250	5 179 581	5 309 071	5 441 798	5 550 634	6 128 348
Årsavgift/m²	664	681	698	715	733	748	826
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	1 334 000	1 366 725	1 400 268	1 434 650	1 469 891	1 506 013	1 700 631
Summa intäkter	6 264 000	6 419 975	6 579 849	6 743 721	6 911 689	7 056 647	7 828 979
Kapitalkostnader							
Räntor	1 820 000	1 816 500	1 811 950	1 806 700	1 800 750	1 794 100	1 750 350
Avskrivningar/amortering	100 000	130 000	150 000	170 000	190 000	210 000	310 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 971 000	2 010 420	2 050 628	2 091 641	2 133 474	2 176 143	2 402 638
Avsättning för underhåll							
Fondavsättningar	187 000	190 740	194 555	198 446	202 415	206 463	227 952
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift	104 000	106 080	108 202	110 366	112 573	177 368	264 881
Tomträttsavgäld	2 010 000	2 010 000	2 010 000	2 010 000	2 010 000	2 010 000	2 613 000
Årets överskott (Ackumulerat överskott inkl kassa*)	72 000	156 235	254 515	356 568	462 477	482 573	260 157
	172 000	328 235	582 750	939 318	1 401 795	1 884 367	5 864 156
Summa kostnader	6 264 000	6 419 975	6 579 849	6 743 721	6 911 689	7 056 647	7 828 979

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats	3,5 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter uppräknas årligen	2,5 % (år 1-5) & 2,0 % år (6-10)
Hyrer för parkering uppräknas årligen	2,0 %

Hysesintäkter avser uthyrning av hela lokalerna i markplan och samtliga garageplatser.
Mervärdesskatt på lokalernas hysesintäkter ingår inte i kostnader eller intäkter i prognosen.

Tomträttsavgäld omförhandlas efter tio år och beräknas öka med 30 % år 8 i den ekonomiska prognosen.

G. Känslighetsanalys

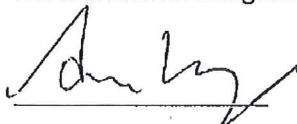
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	664	681	698	715	733	748	826
Antagen räntenivå + 1%	734	751	768	785	802	817	893
Antagen räntenivå + 2%	804	821	837	854	872	886	960
Antagen räntenivå - 1%	594	611	628	646	664	694	758
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	664	684	704	724	746	763	843
Antagen inflationsnivå + 2%	664	687	710	734	759	780	882
Antagen inflationsnivå - 1 %	664	678	692	706	721	731	773

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV, bredband och telefoni
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong, terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning och halkbekämpning av balkong, terrass respektive uteplats svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2012-11-01

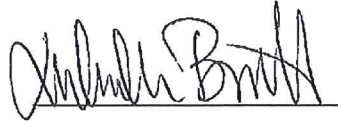
Bostadsrättsföreningen Storseglet



Anders Berg



Sven Larsson



Ludmilla Brandt

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Storseglet* organisationsnummer 769622-7250, i Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen räknat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

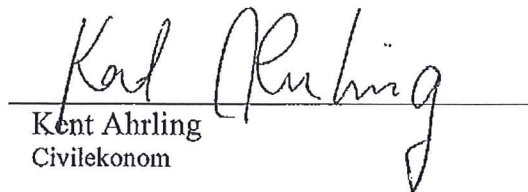
Ekonomisk plan, 2012-11-01
 Registreringsbevis
 Registrerade stadgar
 Entreprenadkontrakt fast pris, Byggnads AB Abacus
 Offert från Swedbank
 Köpekontrakt
 Köpebrev, 2012-11-01
 Skuldebrev
 Avräkningsnota
 Bostadsrättsgaranti
 Avtal om ekonomisk förvaltning
 Marknadsvärderingar, Svensk Fastighetsförmedling

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2012-11-26



Claes Mörk
Jur.kand.



Kent Ahrling
Civilekonom

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