

2011121300230

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STRÅHATTSFABRIKEN**

---

Stockholm  
2011-11-20

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



2011121300231

Page 14



Handwritten signature or initials, possibly "M" and "SS" or similar, located in the bottom right corner of the page.

## 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
Kartor .....	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
Lägenheter .....	8
Lokalhyresavtal.....	8
Fastighetens reparationsbehov.....	8
Försäkringsskydd.....	8
Avskrivningar .....	8
Ekonomisk kalkyl med prognos.....	9
Lägenhetsförteckning .....	10
Känslighetsanalys.....	11
Särskilda förhållanden.....	12
Intyg avseende ekonomisk plan.....	13

## Bilaga

- 1 Planritningar och situationsplan

Tenzing AB, Biblioteksgatan 3, 4tr, s-111 46 Stockholm, tel. 08-407 36 00

## Allmänna förutsättningar

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Stråhattsfabriken som registrerats hos Bolagsverket 2011-04-19 med organisationsnummer 769623-0197, 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 driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Insatsgaranti kommer att tecknas via GAR-BO.

### Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva fastigheten Pagen 14 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp sker i två led. Först förvärvas aktierna i Fastighets AB Pag 14 (organisationsnummer 556758-7331), som äger Fastigheten. Därefter förvärvas fastigheten från aktiebolaget till skattemässigt värde.

På Fastigheten finns två gathusbyggnader och en gårdsbyggnad som för närvarande är under utveckling till bostadsbyggnader innehållande 39 stycken bostadslägenheter, en kommersiell lokal och ett parkeringsgarage med 20 stycken parkeringsplatser. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdiginredda bostadslägenheterna.

Fastighets AB Pag 14 har ingått avtal om genomförande av en totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB. Den totala kostnaden för entreprenaden, fastighets- och aktieförvärvet om sammanlagt 359 658 210 kronor garanteras av Lumiten Bostads AB och Oscar Properties AB gentemot Bostadsrättsföreningen. Lumiten Bostads AB och Oscar Properties AB garanterar även insatserna och under en tidsperiod räntekostnaderna i den ekonomiska planen.

### Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till sommaren 2012.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under fjärde kvartalet 2011.

201121300234

## Beskrivning av Fastigheten

### Tomt och läge

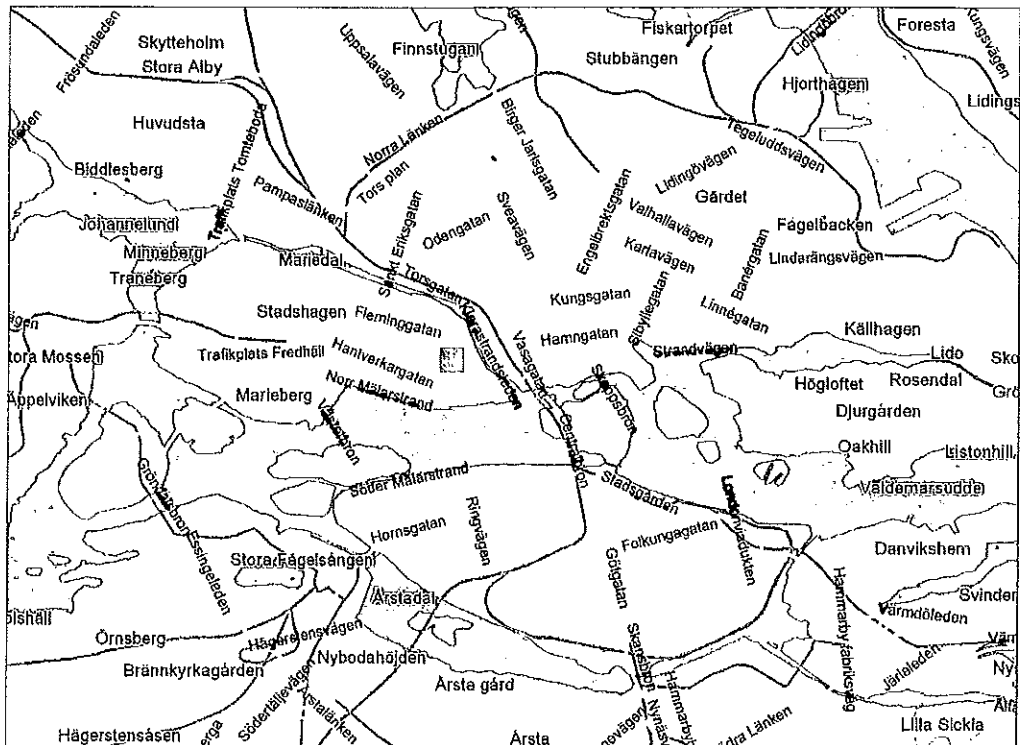
Fastigheten Pagen 14 är belägen på Östra Kungsholmen i centrala Stockholm. Kungsholmen är en del av Stockholms innerstad och erbjuder ett stort utbud av service och tjänster. Fastighetens utmärkta läge gör att närheten till kommunikationer, restauranger, kaféer och handelsutbud är utöver det vanliga.

Fastigheten har adresserna Scheelegatan 24 och Pipersgatan 27, 27A och 27B. Området är mycket populärt med direkt närhet till innerstadens puls och utbud. Stockholms centralstation, Norr Mälärstrand och Fridhemsplan med Västermalmsgallerian finns inom gångavstånd. Fastigheten innehas med äganderätt och har en areal om cirka 1 760 kvadratmeter.

Omgivningarna utgörs av flerbostadshus samt kontor och bostäderna innehas med bostads- eller hyresrätt.

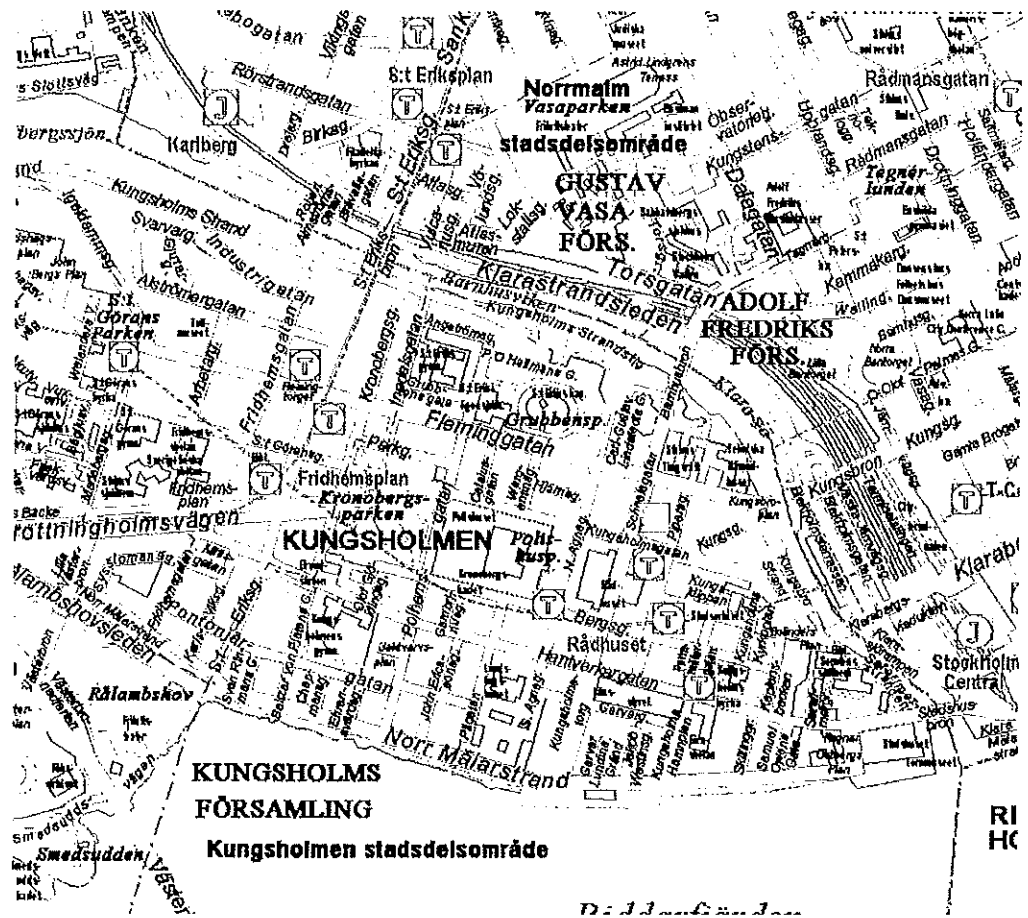
Fastigheten har ett utmärkt kommunikationsläge. På nära gångavstånd till Fastigheten finns tunnelbanestation Rådhuset som ligger utmed tunnelbanans blå linje. Något längre bort finns Stockholms centralstation och Fridhemsplan som är knutpunkter för såväl tunnelbanetrafik som pendeltågs- och busstrafik. Det finns även flera busslinjer i direkt anslutning till Fastigheten.

### Kartor



*Handwritten initials/signature*

201121300235



**Uthyrningsbar area**

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 4 947 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	4 011	81 %
Lokaler	936	19 %
<b>Summa</b>	<b>4 947</b>	<b>100 %</b>

**Byggnadsbeskrivning**

Byggnaden uppfördes 1886-1887 respektive 1891-1892 och 1897-1898 och är under ombyggnation från kontorshus till bostadshus. Vid färdigställande kommer byggnaden att inrymma 39 bostadslägenheter en butik och ett parkeringsgarage.

Första våningen inrymmer garage, förråd, tekniska utrymmen, cykel- och barnvagnsrum. På våning ett är butikslokalen som är uthyrd till COOP och som även hyr i grannfastigheterna. Våning 3 är entréplan med ingång från både Scheelegatan och Pipersgatan och innehåller sop och cykelförvaring. Våning 4 till 8 är endast bostadsplan.

### Teknisk beskrivning

#### Allmänt

Grundläggning	Betongmur till pålar och rustbädd.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Betong/Trä.
Ytterväggar	Murat tegel.
Yttertak	Plåt.
Fasad	Puts.
Balkonger	Majoriteten av lägenheterna har balkonger eller terrasser.
Fönster	Träfönster med isolerglas mot Scheelegatan. I övrigt isolerglas i nya fönster.
Glasparti	Takterrasserna har glasskjutpartier eller pardörrar.
Sophantering	Soprum på plan 0 och plan 3 med sortering.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Bostäderna förses med mekanisk frånluft samt separata kanaler till spisfläktar. Lokalen och garaget har separat ventilation.
Brandsäkerhet	Brandklassade ytterdörrar samt brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter.
Hiss	Två nya hissar är installerade och en är renoverad. Nya huvudledningar och hisskorgar med nödtelefon med anslutning till gsm.
Installationer	El, kabel-tv, bredband, fjärrvärme, samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

2011121300237

### Bostäder

Allmänt Byggnaden utförs i enlighet med de regler och förordningar som gäller för ändring av befintlig byggnad till bostäder.

### Generell rumsbeskrivning

#### Hall

Golv	Plankgolv av furu/Lamellgolv av oljad ek
Sockel	Målad furu
Vägg	Målad gips/puts
Tak	Målad gips
Övrigt	Utarpåliggande spotlights i tak

#### Sovrum

Golv	Plankgolv av furu/Lamellgolv av oljad ek
Sockel	Målad furu
Vägg	Målad gips/puts
Tak	Målad gips/puts
Övrigt	Lampputtag i tak Vissa med skjutdörrar till garderobsutrymme

#### Kök

Golv	Plankgolv av furu/Lamellgolv av oljad ek
Sockel	Målad furu
Vägg	Målad gips/puts
Tak	Målad gips/puts
Övrigt	Köksstommar från Svenska möbel Specialtillverkade köksluckor i målad ekfanér Bänkskiva av marmor Fönsterbänk av trä Eldspis – Smeg eller likvärdig Kyl/frys – Smeg eller likvärdig Mikrovågsugn – Smeg eller likvärdig Varmluftsugn – Smeg eller likvärdig Köksfläkt – Fjäråskupan eller likvärdig Diskmaskin – Smeg eller likvärdig

#### Vardagsrum

Golv	Plankgolv av furu/Lamellgolv av oljad ek
Sockel	Målad furu
Vägg	Målad gips/puts
Tak	Målad gips/puts



2011121300238

Bad/dusch

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målad gips
Övrigt	Golvvärme, el
	Avloppsbrunn
	Infälda spotlights
	Tvättmaskin och torktumlare Cylinda eller likvärdig
	Handdukstork
	Duschskärmvägg av glas
	Armaturer Tapwell, övrig beslagning i krom
	Tvättställ Keramag 4U
	Snickeribyggt spegelskåp
	WC Keramag 4U, golvmödel
	Inbyggt badkar Gustavsberg
	Fristående badkar Westerbergs Deep R eller likv.

Gemensamt

Kommunikationsytor, cykelskjul, barnvagnsrum, garage, hiss, elcentral och undercentral för fjärrvärme.

## Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2010 (FFT10).

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	321	49 000	72 000	121 000
Lokaler	321	7 800	13 400	21 200
<b>Summa</b>		<b>56 800</b>	<b>85 400</b>	<b>142 200</b>

Fastigheten har idag typkod 325 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler. Då Fastigheten genomgår en omfattande renovering/ombyggnation till bostäder bedöms Fastigheten erhålla typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Till följd av den omfattande renoveringen bedöms Fastigheten få värdeår 2012. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2012 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 365 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första fem åren med hänsyn till att byggnaden är nyproducerad och kommer att omfattas av halverad kommunal avgift under de fem därefter följande åren. För år 2013 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 212 000 kronor.

## Mervärdesskatt

Fastigheten kommer att vara skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokaler. Cirka 19 procent av Fastighetens uthyrningsbara area är registrerad för mervärdesskatt.

## Statliga bostadsbyggnadssubventioner

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

## Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas av ett antal olika inskrivna avtalsservitut såväl till förmån som till belastning för Fastigheten såsom; murgenombrott (belastning), utrymme för grovsopor (förmån), servisledningar för vatten (belastning), undercentral för fjärrvärme (belastning), sprinklercentral (belastning), vattenmätare (belastning), fläktrum (förmån) och utrymme för hushållssopor (förmån).

## Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

**Planer och bestämmelser**

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Pagen t 14	1937-08-13	0180-B104/1937
Stadsplan	Kv Pagen m.m.	1984-06-19	0180-7827

**Objektsinformation****Lägenheter**

Fastigheten kommer att omfatta 39 bostadslägenheter och 936 kvadratmeter lokalarea som förhys av en matbutik samt ett parkeringsgarage om 20 stycken parkeringsplatser.

**Lokalhyresavtal**

En lokal om cirka 936 kvadratmeter är uthyrd till COOP Sverige Fastigheter AB. Lokalen används till butiksverksamhet och hyrs ut för en period om 8 år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och tre års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod startar 2011-05-01 och löper ut 2018-12-31. Bashyran för lokalen är 1 900 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för index och fastighetsskatt. Kostnader för vatten och avlopp och varmvatten. Hyresgästen har ett eget elabonnemang och ansvarar själv för avfallshantering, ventilation, kyla och uppvärmning av lokalen. Lokalen kommer att vara registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. En hyresrabatt om 103 000 kronor per år utgår under hyrestiden fram till och med 2013-09-30. Föreningen kommer att erhålla en ersättning motsvarande det belopp som hyresrabatten utgör under hyrestiden från Lumiten Properties AB.

**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.

**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.

2011121300241

## Ekonomisk kalkyl med prognos

		Bostad	Lokal
BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE EFTER OMBYGGNING			
Byggnad	85 400 000	72 000 000	13 400 000
Mark	56 800 000	49 000 000	7 800 000
<b>Summa</b>	<b>142 200 000</b>	<b>121 000 000</b>	<b>21 200 000</b>

### FÖRVÄRVS KOSTNAD

Anskaffningskostnad	359 658 210
Stämpelskatt	1 541 790
Konsultkostnader	15 / 500
Disponibla medel (kassa)	500 000
<b>Summa</b>	<b>361 857 500</b>

72 702 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	140 000 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
<b>Pantbrev totalt (SEK)</b>	<b>140 000 000</b>

### FINANSIERINGSPLAN

Långrivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	27 300 000	4,10	1 119 300	0	5 år
Nytt lån	27 300 000	3,50	955 500	0	3 år
Nytt lån	27 300 000	3,35	914 550	0	2 år
Nytt lån	12 907 500	4,20	542 115	0	rörlig ränta
<b>Summa</b>	<b>94 807 500</b>	<b>3,72%</b>	<b>3 531 465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Insatser vid fastighetsköpet	267 050 000
Uppplåtelseavgifter	0
<b>Summa finansiering</b>	<b>361 857 500</b>

Insatser totalt	267 050 000
Bostadsrätter	267 050 000
(-) bostadsrätter	0

### EKONOMISK PROGNOIS

#### ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	3 531 465	3 531 465	3 531 465	3 531 465	3 531 465	3 531 465	3 487 322
Amorteringar	0	0	0	0	0	237 019	237 019
Fastighetsskatt	212 000	216 240	220 565	224 976	229 476	263 453	323 320
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	525 000	535 500	546 210	557 134	568 277	579 642	639 972
Vatten	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
El	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	127 994
Sophämtning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Kabelteve	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ventilation	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	39 008
Löpande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Snöröjning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Städning av trappor m.m	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Fiskkötsel, jour och årliga besiktningar	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Teknisk förv. / fastighetservice	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Ekonomisk förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Revision	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Övrigt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Avsättn. till yttre fond	100 275	102 281	104 326	106 413	108 541	110 712	122 235
<b>Summa</b>	<b>5 155 740</b>	<b>5 188 226</b>	<b>5 221 361</b>	<b>5 255 159</b>	<b>5 289 632</b>	<b>5 591 202</b>	<b>5 769 216</b>

Drift och underhåll kr /kvm	280 Bostäder	Do U tot kr	1 312 000
Drift och underhåll kr /kvm	200 Lokaler		

#### ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 526 641	2 504 739	2 482 399	2 459 612	2 436 369	2 679 069	2 550 315
Hysesintäkter	2 556 548	2 607 679	2 659 833	2 713 029	2 767 290	2 822 636	3 116 418
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt	60 546	61 757	62 992	64 252	65 537	66 847	68 184
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Räntentäkter	12 006	14 051	16 138	18 266	20 437	22 651	34 298
<b>Summa</b>	<b>5 155 740</b>	<b>5 188 226</b>	<b>5 221 361</b>	<b>5 255 159</b>	<b>5 289 632</b>	<b>5 591 202</b>	<b>5 769 216</b>

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

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	600 275	702 556	806 882	913 294	1 021 835	1 132 547	1 714 913

2011121300242

## Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Plan	Antal rum	Utform.	Area	Insatser totalt	Andelsta	Årsavg. Årsavg.	Årsavg. / mån.	Hyra	Upph. avgifter
Pipersgatan 27A	27A1001	Mp	1,5	ROK	63	3 450 000	1,642	41 481	3 457	0	0
Pipersgatan 27A	27A1002	Mp	2,0	ROK	76	4 650 000	1,915	48 395	4 033	0	0
Pipersgatan 27B	27B1001	Mp	1,5	ROK	48	2 950 000	1,326	33 504	2 792	0	0
Pipersgatan 27B	27B1002	Mp	3,0	ROK	84	5 150 000	2,189	55 308	4 609	0	0
Pipersgatan 27A	27A1101	1	4,0	ROK	110	6 800 000	2,736	69 136	5 761	0	0
Pipersgatan 27A	27A1102	1	1,5	ROK	57	3 325 000	1,515	38 290	3 191	0	0
Pipersgatan 27A	27A1103	1	3,0	ROK	85	4 950 000	2,210	55 840	4 653	0	0
Pipersgatan 27A	27A1104	1	3,0	ROK	107	6 550 000	2,673	67 540	5 628	0	0
Pipersgatan 27B	27B1101	1	2,0	ROK	75	4 950 000	1,894	47 863	3 989	0	0
Pipersgatan 27B	27B1102	1	3,0	ROK	80	5 750 000	2,105	53 181	4 432	0	0
Pipersgatan 27B	27B1103	1	3,0	ROK	97	6 800 000	2,463	62 222	5 185	0	0
Pipersgatan 27B	27B1104	1	4,0	ROK	107	7 850 000	2,673	67 540	5 628	0	0
Scheelegatan 24	241101	1	6,0	ROK	146	9 800 000	3,494	88 281	7 357	0	0
Scheelegatan 24	241102	1	2,0	ROK	66	3 900 000	1,705	43 077	3 590	0	0
Scheelegatan 24	241103	1	3,0	ROK	89	6 450 000	2,294	57 968	4 831	0	0
Pipersgatan 27A	27A1201	2	4,0	ROK	106	7 050 000	2,652	67 008	5 584	0	0
Pipersgatan 27A	27A1202	2	1,5	ROK	56	3 450 000	1,494	37 759	3 147	0	0
Pipersgatan 27A	27A1203	2	3,0	ROK	84	5 350 000	2,189	55 308	4 609	0	0
Pipersgatan 27A	27A1204	2	3,0	ROK	106	6 750 000	2,652	67 008	5 584	0	0
Pipersgatan 27B	27B1201	2	2,0	ROK	74	4 725 000	1,873	47 331	3 944	0	0
Pipersgatan 27B	27B1202	2	4,0	ROK	78	5 600 000	2,168	54 777	4 565	0	0
Pipersgatan 27B	27B1203	2	6,0	ROK	155	9 950 000	3,683	93 067	7 756	0	0
Scheelegatan 24	241201	2	6,0	ROK	259	16 950 000	5,872	148 376	12 365	0	0
Pipersgatan 27A	27A1301	3	4,0	ROK	109	7 450 000	2,715	68 604	5 717	0	0
Pipersgatan 27A	27A1302	3	1,5	ROK	55	3 550 000	1,473	37 227	3 102	0	0
Pipersgatan 27A	27A1303	3	3,0	ROK	85	5 500 000	2,210	55 840	4 653	0	0
Pipersgatan 27A	27A1304	3	3,0	ROK	105	6 900 000	2,631	66 477	5 540	0	0
Pipersgatan 27B	27B1301	3	2,0	ROK	74	4 950 000	1,873	47 331	3 944	0	0
Pipersgatan 27B	27B1302	3	4,0	ROK	79	5 300 000	2,189	55 308	4 609	0	0
Pipersgatan 27B	27B1303	3	6,0	ROK	153	9 950 000	3,641	92 004	7 667	0	0
Scheelegatan 24	241301	3	5,0	ROK	150	9 850 000	3,578	90 408	7 534	0	0
Scheelegatan 24	241302	3	3,0	ROK	103	7 100 000	2,589	65 413	5 451	0	0
Pipersgatan 27A	27A1401	4	5,5	ROK	121	7 950 000	2,968	74 986	6 249	0	0
Pipersgatan 27A	27A1402	4	5,5	ROK	180	12 850 000	4,710	106 362	8 864	0	0
Pipersgatan 27A	27B1401	4	5,0	ROK	191	14 950 000	4,441	112 212	9 351	0	0
Pipersgatan 27A	241401	4	5,0	ROK	148	10 150 000	3,536	89 344	7 445	0	0
Scheelegatan 24	241402	4	3,0	ROK	107	5 500 000	2,673	67 540	5 628	0	0
Scheelegatan 24	241501	5	3,0	ROK	80	6 500 000	2,105	53 181	4 432	0	0
Scheelegatan 24	241502	5	3,0	ROK	63	5 450 000	1,747	44 140	3 678	0	0
Pipersgatan 27	2132-01010	BV	-	LOKAL	936	0	0,000	0	0	2 076 548	0
20 st Garageplatser	-	KV	-	Garage	-	0	0,000	0	0	480 000	0
SUMMA/MEDEL					4 947	267 050 000	100,000	2 526 641	210 553	2 556 548	0

Areafördelning	
Bostäder	4 011
Lokaler	936
<b>Totalt</b>	<b>4 947</b>

Inträdesfördelning	
Årsavgifter	2 526 641
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	2 076 548
Garageplatser	480 000
<b>Totalt</b>	<b>5 083 189</b>

## 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, 3,72 %. 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%	630	632	634	636	638	702	703
-2%	630	629	629	628	628	690	680
-1%	630	627	624	621	618	678	655
0%	630	624	619	613	607	668	636
+1%	630	622	614	605	597	651	598
+2%	630	620	609	597	586	637	565
+3%	630	617	604	589	574	623	529

### 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 3,72 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	630	624	318	108	103	-44	-71
-2%	630	624	418	277	271	192	166
-1%	630	624	519	445	439	428	402
0%	630	624	619	613	607	668	636
+1%	630	624	719	782	776	901	875
+2%	630	624	819	950	944	1 138	1 111
+3%	630	624	920	1 118	1 112	1 374	1 348

## 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.

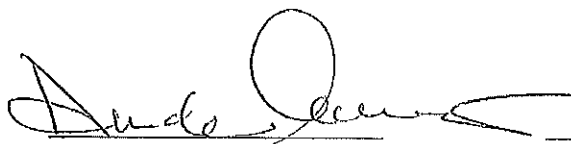
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

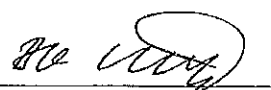
Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av den upphandlade totalentreprenaden. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

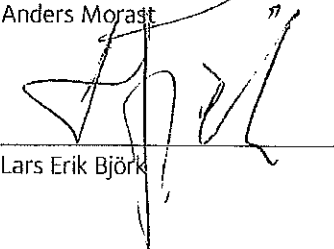
Efter genomförandet av den upphandlade totalentreprenaden bedöms behov tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten ej föreligga.

Stockholm 2011-11-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRÅHATTSFABRIKEN

  
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 Stråhattsfabriken, org. nummer 769623-0197, 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.

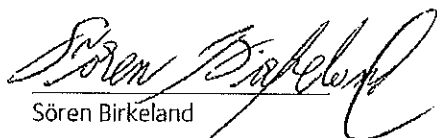
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

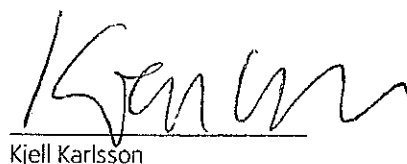
- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag
- d) Servitutsavtal
- e) Beräkning av taxeringsvärde enligt FFT10 (hyreshus)
- f) Utkast till SPA avseende aktierna i Fastighets AB Pag 14
- g) Utkast till överlåtelseavtal avseende Fastigheten
- h) Avtal om totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB
- i) Ansökan och beslut om bygglov
- j) Lägenhetsförteckning
- k) Hyresavtal med COOP
- l) Ränteindikation per 2011-11-29 avseende finansiering från SBAB
- m) Besked från Eklund Stockholm New York om marknadsvärden för bostadsrätter som ej bokats upp och status avseende tecknade bokningsavtal för blivande bostadsrätter i föreningen per 2011-12-08
- n) Sektionsritningar och lägenhetsritningar
- o) Situationsplan
- p) Teknisk beskrivning och byggnadsbeskrivning från Oscar Properties AB
- q) Utkast till garantier från Lumiten Bostads AB och Oscar Properties AB , per 2011-12-11
- r) Budget för drifts- och underhållskostnader från Oscar Properties AB
- s) Offert avseende insatsgaranti från GAR-BO
- t) Årsredovisning 2010 för Oscar Properties ANB

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 2011-12-09

  
Sören Birkeland

  
Kjell Karlsson

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