

Datum: 2009-03-04

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TEATERN I SÄTRA
(Org. nr 769618-2489)
STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	10-11
F. Ekonomisk prognos	12
G. Känslighetsanalys	13
H. Särskilda förhållanden	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg 	

Registrerades av Bolagsverket 2009-03-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2008-01-29 (org. nr 769618-2489) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under tredje kvartalet 2008 påbörjades uppförandet av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 79 bostadsrättslägenheter, varav 7 st kommer att upplåtas till sk. gruppboende och ytterligare ca 7-9st som sk. servicelägenheter åt Stadsdelsförvaltningen.

Exploateringsavtal är upprättat för projektet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under kvartal 4, 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2008.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad tiden har lämnats av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring har lämnats av Försäkrings AB Bostadsgaranti 2008-09-30



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Projektet är nybyggnation varför något omedelbart underhållsbehov inte föreligger

Fastighetsbeteckning:	Djursätra 1 & Tomträtt till Djursätra 2
Adress:	Kungssätravägen 56-66
Tomtens areal:	3852 m ² (1966 m ² + 1886 m ²)
Bostadsarea: (BOA):	5290 m ²
Antal lägenheter:	79 st
Byggnadernas antal och utformning:	Över två fastigheter byggs ett sammanhängande L-format Lamellhus med 6 trapphus. Huset följer terrängen och varierar från 4-9 Plan. P-Garage samt uthus för sophantering och Rullstolsförråd anordnas inom fastigheterna.
Byggnadens värdeår:	År 2009

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Uppvärmningen sker med vattenburen radiatorvärme som distribueras från egen undercentral. Undercentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på garageplan/plan 1. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Hiss finns i trappuppgång. Bredbands-anläggning installeras inom fastigheten

Gemensamma utrymmen

Trappuppgång har gemensamt trapphus, samt hiss till varje våningsplan. Utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, Cykelrum, sophantering anordnas på plan 1 samt i uthus på gården. 2st Tvättstugor för hela föreningen finns inrättade. 1st är placerad på plan 0 i trapphus 2 samt 1st på Plan 1 i trapphus 5. Separat tvättstuga och förråd för gruppboendet är placerad på plan 0.

Gemensamma anordningar på tomtmark

I anslutning till angöring, markparkering och garage/parkeringsdäck kommer kör och gångbaneytor samt planteringsytor att anläggas. Utebelysning vid parkeringsdäck, uthus och portik kommer att installeras.

Parkering

12st markparkeringsplatser och 39st parkeringsplatser i garage/p-däck anordnas inom fastigheten. Biluppställningsplats ingår ej i bostadsrätten, separat hyresavtal tecknas.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar, belysning och allmän gång och cykelväg kommer att belasta fastigheterna.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för den bärande konstruktionen i portiken kommer att inrättas.

I gemensamhetsanläggningen kommer även att ingå angöring, markparkering, gårdshus och garage/p-däck.



B FORTS**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Isolering av cellplast under betongplatta på mark
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form av plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av platsgjuten betong Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bärring av trä med isolering Innerväggar av gips på stålreglar Lägenhetsytterdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning. Takbjälklaget isoleras
Fasad	Putsad fasad och sockel Fönster av trä med utvändig beklädnad av aluminium Entrépartier av metall och/eller trä Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter i metall.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet Mekanisk frånluftsventilation sker i lägenheter från kök, våtrum och förråd. Tilluft tas in via ventiler bakom radiatorer under fönster. Personhissar (maskinrumslösa). Gruppcentral inom lägenhet förses med jordfelsbrytare Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet

B FORTS

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv - Sockel - Vägg - Tak - Övrigt -	Ekparkett Trä Tapet Målas / grängas Kapphylla Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv - Sockel - Vägg - Tak - Övrigt -	Ekparkett Trä Tapet Målas / grängas Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv - Sockel - Vägg - Tak - Övrigt -	Ekparkett Trä Tapet Målas Skåpinredning enligt ritning Kakel ovan diskbänk Förberedelse för diskmaskin Fönsterbänk i natursten
Badrum	Golv - Vägg - Tak - Övrigt -	Klinker Kakel Målas Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv - Sockel - Vägg - Tak - Övrigt -	Ekparkett Trä Tapet Målas / grängas Fönsterbänk i natursten Inredning enligt ritning
Klädkam/ Förråd	Golv - Sockel - Vägg - Tak - Övrigt -	Linoleum Trä Målas Målas / grängas Hylla med klädstång 

B FORTS**Rumsbeskrivning allmänna utrymmen**

Entré	Golv -	Keramiska plattor
	Sockel -	Keramiska plattor
	Vägg -	Målas
	Tak -	Målas, delvis undertaksplattor
	Övrigt -	Postboxar, boenderegister, anslagstavla
		Försänkt torkmatta
Trapphall	Golv -	Linoleum
	Sockel -	Trä
	Trappor -	Cementmosaik
	Vägg -	Målas
	Tak -	Målas, delvis undertaksplattor
Tvättstuga	Golv -	Plastmatta/ alt. Klinker
	Sockel -	Uppvikt plastmatta/ alt Klinker.
	Vägg -	Målas
	Tak -	Målas
	Övrigt -	Inredning enligt ritning
Teknik-, sop- cykel- och barnvagnsrum	Golv -	Dammbindes
	Sockel -	Trä
	Vägg -	Målas
	Tak -	Målas

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheterna Djursåtra 1 & 2 55. 000. 000 kr

Nybyggnadskostnader inklusive mervärdesskatt 91. 150. 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll
samt slut- och garantibesiktning med 410.000 kr
inkl moms. Om nämnda belopp överskrider skall
reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader kr 146. 150. 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas till 69 008 000 kr,
varav 1 408 000 kr avser garage.



D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Beräknad avskrivning år 1 = 52 000:- år 2 = 79 000:- år 3 = 107 000:-
Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Beräknad amortering år 1 = 0 år 2 = 0 år 3 = 95 638:-
Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånen är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

		Beräknad ränte- sats	Beräknad amortering	Beräknad kapital- kostnad
Lån	38.255.000	5,50%	0,25% *	
		Ränta		2.104.025 kr
		Amortering		0 kr
Insatser	92.575.000	Summa kapitalkostnad		
Upplåtelseavgifter	15.320.000	Brutto kr		2. 104.025 kr
Finansiering summa	146.150.000	Summa beräknad nettokapital- kostnad år 1		2.104.025 kr

* Amortering från år 3



D. FORTS**Driftskostnader**

(inkl moms i förekommande fall)

Kr

Vattenförbrukning	150000
Elförbrukning	175000
Uppvärmning (central anläggning)	550000
Kabel-TV	30000
Trädgård och gård	25000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	50000
Skötsel, förbrukning, underhåll	15000
Kontorsmaterial/föreningsadm	10000
Snöröjning	30000
Sophämtning	80000
Fastighetsskötsel/Städning	110000
Hisservice, div. underhåll, hissbesiktning	40000
Teknisk förvaltning	80000
Ekonomisk förvaltning	80000
Hisstelefon	5000
Fastighetsförsäkringar	45000
Revisionsarvode	25000
Styrelsearvoden	50000
Oförutsedda kostnader	10550
Summa driftskostnader	1560550

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, data/bredband samt eventuellt utökat grundutbud kabel-TV.

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	122 259 kr
Fastighetsskatt garage (justerat riktvärde för taxering garage)	14 080 kr
Summa beräknade driftskostnader år 1 inklusive tomträttsavgäld	1 696 889 kr
Fond för yttre underhåll, minst 0,3 % av byggnadskostnad (72 000 000)	216.000 kr
Summa beräknade driftskostnader år 1 (inklusive kapitalkostnader)	4 016 914 kr



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till framförallt läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
101	1 rok	Utepl/Grb	47	0,88847	322 500	822 500	1 145 000	32 665	2 722
102	1 rok	Utepl/Grb	63	1,19093	322 500	1 102 500	1 425 000	43 785	3 649
111	2 rokv	Balk	51	0,96408	92 500	892 500	985 000	35 445	2 954
112	1 rok	Grb	47	0,88847	372 500	822 500	1 195 000	32 665	2 722
113	2 rok	Balk/Grb	67	1,26654	382 500	1 172 500	1 555 000	46 565	3 880
121	2 rok	Balk	67	1,26654	122 500	1 172 500	1 295 000	46 565	3 880
122	1 rok		47	0,88847	122 500	822 500	945 000	32 665	2 722
123	2 rok	Balk	67	1,26654	127 500	1 172 500	1 300 000	46 565	3 880
131	3 rok	Balk/terrass	82	1,55009	170 000	1 435 000	1 605 000	56 990	4 749
132	3 rok	Balk/terrass	80	1,51229	170 000	1 400 000	1 570 000	55 600	4 633
201	2 rok	Utepl/Grb	70	1,32325	315 000	1 225 000	1 540 000	48 650	4 054
202	1 rok	Utepl/Grb	48	0,90737	320 000	840 000	1 160 000	33 360	2 780
203	1 rok	Utepl/Grb	53	1,00189	322 500	927 500	1 250 000	36 835	3 070
211	2 rok	Balk	70	1,32325	95 000	1 225 000	1 320 000	48 650	4 054
212	1 rok	Balk	48	0,90737	105 000	840 000	945 000	33 360	2 780
213	2 rok	Balk	67	1,26654	92 500	1 172 500	1 265 000	46 565	3 880
221	2 rok	Balk	70	1,32325	130 000	1 225 000	1 355 000	48 650	4 054
222	1 rok	Balk	48	0,90737	145 000	840 000	985 000	33 360	2 780
223	3 rok	Balk	79	1,49338	117 500	1 382 500	1 500 000	54 905	4 575
231	2 rok	Balk	70	1,32325	165 000	1 225 000	1 390 000	48 650	4 054
232	1 rok	Balk	48	0,90737	185 000	840 000	1 025 000	33 360	2 780
233	3 rok	Balk	79	1,49338	147 500	1 382 500	1 530 000	54 905	4 575
241	2 rok	Balk	70	1,32325	200 000	1 225 000	1 425 000	48 650	4 054
242	1 rok	Balk	48	0,90737	220 000	840 000	1 060 000	33 360	2 780
243	3 rok	Balk	79	1,49338	182 500	1 382 500	1 565 000	54 905	4 575
251	2 rok	Balk	70	1,32325	250 000	1 225 000	1 475 000	48 650	4 054
252	1 rok	Balk	48	0,90737	255 000	840 000	1 095 000	33 360	2 780
253	3 rok	Balk	79	1,49338	207 500	1 382 500	1 590 000	54 905	4 575
261	2 rok	Balk	70	1,32325	270 000	1 225 000	1 495 000	48 650	4 054
262	1 rok	Balk	48	0,90737	305 000	840 000	1 145 000	33 360	2 780
263	3 rok	Balk	79	1,49338	242 500	1 382 500	1 625 000	54 905	4 575
271	2 rok	Balk	70	1,32325	350 000	1 225 000	1 575 000	48 650	4 054
272	1 rok	Balk	48	0,90737	335 000	840 000	1 175 000	33 360	2 780
281	2 rok	Balk	70	1,32325	500 000	1 225 000	1 725 000	48 650	4 054
282	1 rok	Balk	48	0,90737	455 000	840 000	1 295 000	33 360	2 780
291	3 rok	Balk/terrass	102	1,92817	900 000	1 785 000	2 685 000	70 890	5 908
311	1 rok		47	0,88847	17 500	822 500	840 000	32 665	2 722
312	3 rok	Balk	76	1,43667	75 000	1 330 000	1 405 000	52 820	4 402

Lgh nr.	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
321	1 rok		47	0,88847	97 500	822 500	920 000	32 665	2 722
322	4 rok	Balk	89	1,68242	77 500	1 557 500	1 635 000	61 855	5 155
331	2 rok	Balk	68	1,28544	135 000	1 190 000	1 325 000	47 260	3 938
332	1 rok		47	0,88847	127 500	822 500	950 000	32 665	2 722
333	3 rok	Balk	76	1,43667	120 000	1 330 000	1 450 000	52 820	4 402
341	2 rok	Balk	68	1,28544	165 000	1 190 000	1 355 000	47 260	3 938
342	1 rok		47	0,88847	162 500	822 500	985 000	32 665	2 722
343	3 rok	Balk	76	1,43667	165 000	1 330 000	1 495 000	52 820	4 402
351	3 rok	Balk/terrass	83	1,56900	197 500	1 452 500	1 650 000	57 685	4 807
353	4 rok	Balk/terrass	89	1,68242	197 500	1 557 500	1 755 000	61 855	5 155
411	2 rok	Utepl	66	1,24764	0	1 155 000	1 155 000	45 870	3 823
421	3 rok	Balk	81	1,53119	97 500	1 417 500	1 515 000	56 295	4 691
422	1 rok		47	0,88847	97 500	822 500	920 000	32 665	2 722
431	2 rok	Balk	67	1,26654	137 500	1 172 500	1 310 000	46 565	3 880
432	1 rok		47	0,88847	127 500	822 500	950 000	32 665	2 722
433	2 rok	Balk	68	1,28544	135 000	1 190 000	1 325 000	47 260	3 938
441	2 rok	Balk	67	1,26654	162 500	1 172 500	1 335 000	46 565	3 880
442	1 rok		47	0,88847	162 500	822 500	985 000	32 665	2 722
443	2 rok	Balk	68	1,28544	165 000	1 190 000	1 355 000	47 260	3 938
451	3 rok	Balk/terrass	82	1,55009	235 000	1 435 000	1 670 000	56 990	4 749
453	3 rok	Balk/terrass	81	1,53119	232 500	1 417 500	1 650 000	56 295	4 691
511	2 rok	Utepl	71	1,34216	0	1 242 500	1 242 500	49 345	4 112
521	2 rok	Balk	68	1,28544	97 500	1 190 000	1 287 500	47 260	3 938
522	1		47	0,88847	97 500	822 500	920 000	32 665	2 722
523	2 rok	Balk	51	0,96408	97 500	892 500	990 000	35 445	2 954
531	2 rok	Balk	68	1,28544	137 500	1 190 000	1 327 500	47 260	3 938
532	1		47	0,88847	127 500	822 500	950 000	32 665	2 722
533	2 rok	Balk	68	1,28544	137 500	1 190 000	1 327 500	47 260	3 938
541	2 rok	Balk	68	1,28544	165 000	1 190 000	1 355 000	47 260	3 938
542	1		47	0,88847	162 500	822 500	985 000	32 665	2 722
543	2 rok	Balk	68	1,28544	165 000	1 190 000	1 355 000	47 260	3 938
551	3 rok	Balk/terrass	82	1,55009	235 000	1 435 000	1 670 000	56 990	4 749
553	3 rok	Balk/terrass	80	1,51229	230 000	1 400 000	1 630 000	55 600	4 633
621	4 rok	Utepl	92	1,73913	157 500	1 610 000	1 767 500	63 940	5 328
623	3 rok	Balk	74	1,39667	147 500	1 295 000	1 442 500	51 430	4 286
631	4 rok	Balk	92	1,73913	182 500	1 610 000	1 792 500	63 940	5 328
633	3 rok	Balk	91	1,72023	182 500	1 592 500	1 775 000	63 245	5 270
641	4 rok	Balk	92	1,73913	212 500	1 610 000	1 822 500	63 940	5 328
643	3 rok	Balk	91	1,72023	212 500	1 592 500	1 805 000	63 245	5 270
651	4 rok	Balk/terrass	82	1,55009	235 000	1 435 000	1 670 000	56 990	4 749
653	3 rok	Balk/terrass	80	1,51229	230 000	1 400 000	1 630 000	55 600	4 633
			5 290	100	15 320 000	92 575 000	107 895 000	3 676 550	306 379

Förklaringar:

Grb står för gruppboende

Rokv står för rum och kokvrå

Uthyrning av parkeringsplatser i garage och markplan

370 800 kr

Summa beräknade intäkter år 1

4 047 350 kr

Överskott gentemot kostnader år 1

30 436 kr



F. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	5,50%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,00%
Uppräkning av årsavgifter + hyresintäkter garage (snitt)	1,3%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	1,77%
Uppräkning tomträttsavgäld + taxeringsvärde	2,00%

(Belopp i kkr.)	Ar	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 677	3 724	3 773	3 822	3 871	3 922	4 183
Hyresintäkter garage		328	332	336	341	345	349	373
Intäkter carport och p-platser		43	44	45	46	46	47	51
Summa intäkter		4 047	4 100	4 154	4 208	4 263	4 318	4 608
Drift/underhållskostnader		-1 561	-1 592	-1 624	-1 656	-1 689	-1 723	-1 902
Fastighetskatt bostäder							-51	-111
Fastighetskatt lokaler, garage		-14	-14	-15	-15	-15	-16	-17
Tomträttsavgäld		-122	-125	-127	-130	-132	-135	-149
Summa kostnader		-1 697	-1 731	-1 765	-1 801	-1 837	-1 919	-2 160
DRIFTSNETTO		2 350	2 369	2 388	2 407	2 426	2 399	2 448
Räntekostnader		-2 104	-2 104	-2 104	-2 099	-2 094	-2 088	-2 062
Amortering				-96	-96	-96	-96	-96
Fond för yttre underhåll		-216	-216	-216	-216	-216	-216	-216
BETALNETTO		30	49	-27	-4	20	-1	74
ACKUMULERAT BETALNETTO		30	80	52	49	70	69	383
Amortering				96	96	96	96	96
Avskrivning		-52	-79	-107	-134	-162	-189	-327
Fond för yttre underhåll		216	216	216	216	216	216	216
RESULTAT		195	186	177	174	171	122	59
ACKUMULERAT RESULTAT		195	381	558	732	903	1 024	1 536

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde (bostäder)	67 600	68 952	70 331	71 738	73 172	74 636	82 404
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, biluppställningsplats, garage och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

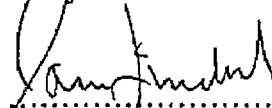
Stockholm 2009-03-04

Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra



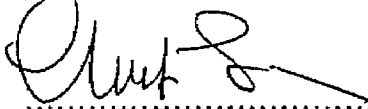
.....

Torbjörn Åkerfeldt



.....

Sam Lindstedt



.....

Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 mars 2009 för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

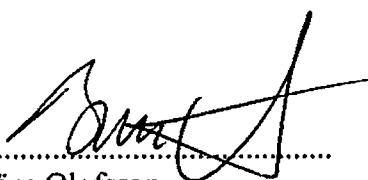
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

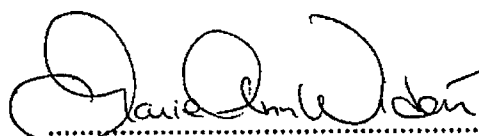
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 5 mars 2009



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 5 mars 2009 för Brf Teatern i Sättra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2008-01-29
Registreringsbevis	2008-01-29
Offert Bygghelsförsäkring	2008-04-09
Köpeavtal	2008-05-12
Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering	2008-03-19
Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse	2008-03-19
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2008-04-24
Avskrivningsplan	2008-04-24
Byggnadsvärdesberäkning (för fondavsättning)	2008-04-24
Beräkning av taxeringsvärde	2008-03-31
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2008-04-25
Mängd ytor för befintliga fastigheter	2008-04-16
Tillägg till entreprenadkontrakt 2008-04-24 (lägenhetsförändring)	2009-03-04
Protokoll extra föreningsstämma (lägenhetsförändring)	2009-03-04