



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Fjällnäsgratan 2-8, Härjedalsgratan 1-13 & Vällingbyvägen 134-138

Vällingby, Stockholms kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Stämpeldynan 1 biträdda av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2014.

Registrerad av Bolagsverket 2014-05-12



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Fjällnäsgratan 2-8, Härjedalsgratan 1-13 & Vällingbyvägen 134-138

Vällingby, Stockholms kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Stämpeldynan 1 biträdda av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2014.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	5
Förvärv av fast egendom	5
2. Beskrivning av fastigheten	6
Tomt och läge	6
Fakta	6
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	7
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	7
Sammanfattning fastighetsbeskrivning	7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	8
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan	9
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	9
5. Föreningens kalkyl med prognos	10
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	10
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	11
Avskrivningar	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys I	11
8. Ekonomisk känslighetsanalys II	11
9. Lägenhetsförteckning	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet	13
Lokalförteckning	13
Garageplatser	13
10. Särskilda förhållanden	14
Intyg – Ekonomisk plan	15

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

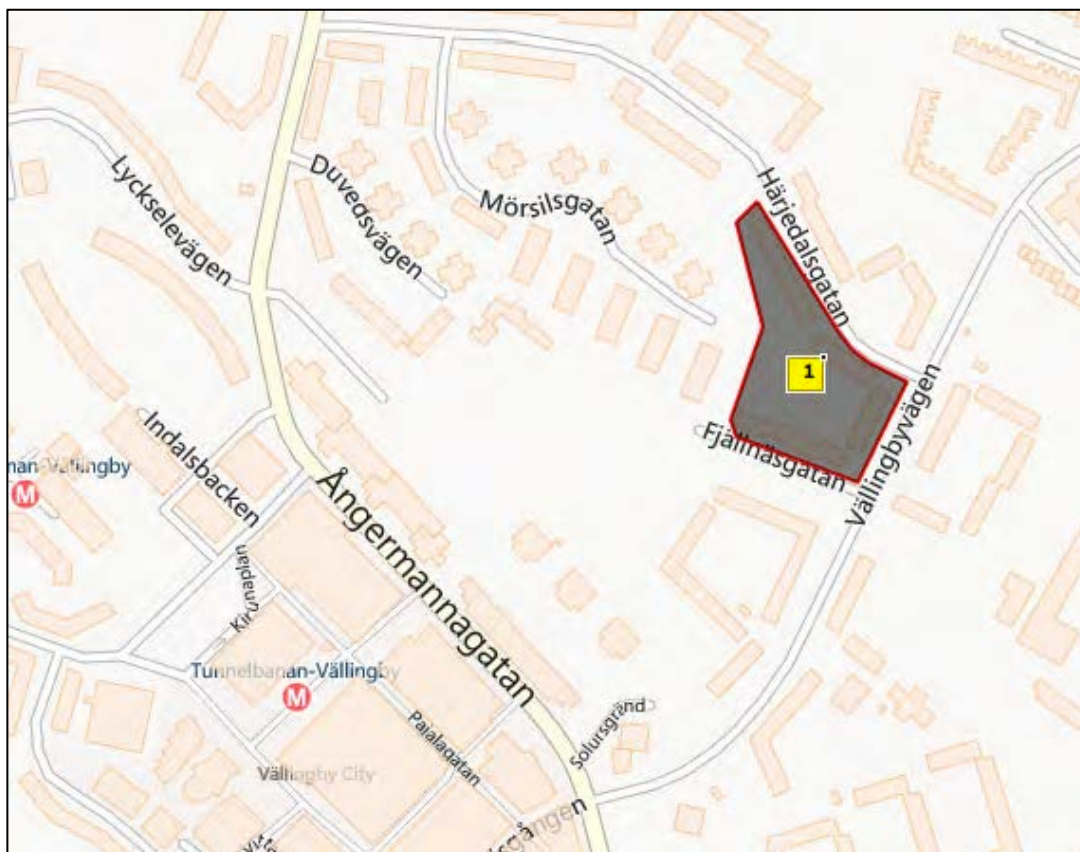
Brf Stämpeldynan 1

c/o Saleh

Fjällnäsgratan 4

162 66 Vällingby

org: nr 769625-3355





1. Allmänna förutsättningar

Brf Stämpeldynan 1 (org: nr 769625-3355) som registrerades 2012-10-16 i Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Stämpeldynan 1 (Fjällnäsgratan 2-8, Härjedalsgratan 1-13 & Vällingbyvägen 134-138). Fastigheten innehåller totalt 92 lägenheter och uppfördes ursprungligen år 1956.

Nuvarande fastighetsägare, AB Svenska Bostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under andra kvartalet 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 1 september 2013. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske via en rak affär där föreningen blir direkt ägare till fastigheten.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av fyra flerbostadshus med tre till fyra våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen samt ett antal lokaler för olika verksamheter. Huset är uppfört 1956 i för området tidstypisk stil med röda tegelfasader.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Vällingby, väster om Stockholms innerstad, i ett lugnt och attraktivt område. Fastigheten har omedelbar närhet till Vällingby Centrum och kollektivtrafik i form av bussar och Tunnelbana (T-Vällingby).

I Vällingby Centrum finns ett stort utbud av restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m. Skola, förskola och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med T-banan några hundra meter från fastigheten. Restiden till Stockholms city är ca 28 minuter.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Stockholm Stämpeldynan 1
Adress	Vällingbyvägen 134-138, Härjedalsgatan 1-13, Fjällnäsgränd 2-8
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Akt 0180-4167, stadsplan 1953-10-05 Akt 0180-B201/1953 Tomtindelning 1953-11-18
Tomtareal	10 187 kvm
Area:	Bostäder: 6 058 kvm Lokaler: 858 kvm
Lägenheter	92 st
Parkering:	34 garageplatser.
Byggnadsutformning	4 huskroppar med källare och 3-4 våningar med, i huvudsak, bostäder
Byggnadsår	1956
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	72 829 000 (varav byggnad: 45 595 000 och mark: 27 234 000 kr)
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp
VA-installationer
Undercentral vvs (bergvärme)
EI-central
Värmedistribution genom vattenradiatorer
Mekanisk frånluft
Sopphantering
Tomt med naturmark, vissa planteringar samt lekplats

Kortfattad byggnadsbeskrivning	Suterräng och våningsplan: Bostäder, förråd, lokaler Grundläggning: grundmurar av betong på berg Stomme och ytterväggar: betong och lättbetong Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong Yttertak: Hagmanitbelagd plåt Fasad: Putsad betongsockel, tegel i våningsplanen, eternit vid bröstningspartier och vind. Fönster: I huvudsak 2-glas träfönster med aluminiumbeklädnad. Balkong. Indragna balkonger på betongplatta. Dörrar: Lägenhetsdörrar av trä eller sk. säkerhetstyp. Entrédörrar av trä med glasade partier. Källardörrar av stål. Trapphus: Betongmosaik och natursten på golv, målade väggar samt handledare och räcken.
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	Invändiga väggar: Målade, tapetserade Invändiga tak: Målade Golv: Parkett i vardagsrum, i huvudsak linoleum i övriga rum. Köksinredning: Diskbänk, elspis med häll, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl och frys, skåpsinredning från byggnadsåret. Mekanisk frånluftsfläkt. Diskmaskin. Badrum: Helkaklade väggar, klinker på golv, dush eller badkar, wc, vattenradiator, egeninstallerad tvättmaskin i vissa lägenheter.
Övrigt	OVK: Godkänd Energideklaration: Utförd Radon: Mätningar har utförts. Inga förhöjda värden har noterats

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnader ursprungligen uppförda 1956 i gott skick. Samtliga lägenheter har stambytts mellan 1997-2008. Fastigheten saknar egen tvättstuga varför två fastighetstvättstugor beräknas att byggas.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 juni 2013.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Tak	Omläggning	1 200 000 kr	
Fönster (vissa)	Renovering	400 000 kr	
Tvättstugor	Nybyggnation	800 000 kr	
Undercentral	Separation/nybyggnation	600 000 kr	
VA	Spolning	150 000 kr	
VA	Byte källarstråk		800 000 kr
Fastighetsel	Utbyte		3 000 000 kr
Lägenhetsel	Omträdning		1 200 000 kr
Balkonger	Renovering		4 000 000 kr
Summa:		3 150 000 kr	9 000 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25%) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 12 150 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till yttre underhållsfond, för närvarande ca 200 000 kr/år, om totalt ca 2,5 mkr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	103 000 000 kr
Lagfart	1 547 000 kr
Pantbrev	1 080 000 kr
Separationskostnader ¹⁾	1 168 000 kr
Yttre reparationsfond	12 150 000 kr
Inre reparationsfond ²⁾	1 980 000 kr
Initialkostnader ³⁾	1 380 000 kr

Slutlig kostnad: 122 305 000 kr

- ¹⁾ Separationskostnaderna utgörs av ersättning för fiberinstallationer i fastigheten, separation av värmeproduktion från angränsande fastighet samt ersättning för säljarens förlust av miljöstuga.
- ²⁾ Till inre fond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.
- Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.
- ³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	53 513 650 kr	3,80 %	2 033 519 kr
Medlemsinsatser	68 791 350 kr		
Summa	122 305 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 71% av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 29% kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 71% anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker från antaget 71% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter (se även 8. Känslighetsanalys II)

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 6 100 556 kr

Enligt bankoffert kommer kredittiden normalt att bli lika med villkorstiden för bundna lån och Stiborlån.

Om det vid föreningens tillträde av fastigheten finns outhyrda eller uppsagda lägenheter skall köparen utge särskild ersättning för dessa till säljaren. Ersättningen bedöms motsvara ca 75% av ett bedömt övervärde (skillnad mellan lägenhetens marknadspris som bostadsrätt och insatsen i ombildningen) och finansieras av upplåtelseavgiften vid försäljning av bostaden. Den slutliga kostnaden påverkas ej av detta.

5. Föreningens kalkyl med prognos

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1 2014	År 2 2015	År 3 2016	År 4 2017	År 5 2018	År 6 2019	År 11 2024
Lånebelopp	53513650	53513650	53513650	53513650	53513650	53513650	53513650
Kapitalkostnader							
Räntekostnader	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma kap. kost.	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519	2 033 519
Driftskostnader ¹⁾							
Administration	181 740	185 375	189 082	192 864	196 721	200 656	221 540
Försäkring	121 160	123 583	126 055	128 576	131 147	133 770	147 693
Värme	969 280	988 666	1 008 439	1 028 608	1 049 180	1 070 163	1 181 547
Fastighetsel	187 798	191 554	195 385	199 293	203 279	207 344	228 925
V/A	212 030	216 271	220 596	225 008	229 508	234 098	258 463
Löpande skötsel	212 030	216 271	220 596	225 008	229 508	234 098	258 463
Reparationer	169 624	173 016	176 477	180 006	183 606	187 279	206 771
Sophämtning	121 160	123 583	126 055	128 576	131 147	133 770	147 693
Städning	109 044	111 225	113 449	115 718	118 033	120 393	132 924
Övrigt	116 174	118 497	120 867	123 285	125 750	128 265	141 615
Delsumma driftkost.	2 400 040	2 448 041	2 497 002	2 546 942	2 597 880	2 649 838	2 925 635
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	285 730	291 445	297 273	303 219	309 283	315 469	348 303
Fastighetsavgift/-skatt	140 254	143 059	145 920	148 839	151 815	154 852	170 969
Avsättning till yttre fond	218 487	222 857	227 314	231 860	236 497	241 227	266 334
Delsumma övr. kost.	644 471	657 360	670 508	683 918	697 596	711 548	785 607
Summa årliga nettokost.	5 078 030	5 138 920	5 201 028	5 264 378	5 328 995	5 394 905	5 744 761
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	1 883 819	1 930 914	1 979 187	2 028 667	2 079 383	2 131 368	2 411 447
Lokaler & förråd	357 217	364 361	371 649	379 082	386 663	394 396	435 446
Parkering & garage	244 608	249 500	254 490	259 580	264 772	270 067	298 176
Nettoavgifter brf	2 592 386	2 594 144	2 595 702	2 597 050	2 598 177	2 599 073	2 599 692
Summa nettointäkter	5 078 030	5 138 920	5 201 028	5 264 378	5 328 995	5 394 905	5 744 761
Nettoårsavgift/kvm/år	602	602	603	603	603	603	604

- ¹⁾ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,80% enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Enligt planen beräknas föreningen få 26 st. hyresrätter (1751 kvm). När denna kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt

avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 47 mkr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 49 kr för genomsnittslägenheten på 66 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 2% på fastighetens bokförda värde kr per år.

7. Ekonomisk känslighetsanalys I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgift							
Enligt prognos	2 592 386	2 561 673	2 557 402	2 552 804	2 384 197	2 375 635	2 383 189
Om inflation							
- 1%	2 592 386	2 518 534	2 513 400	2 507 922	2 502 087	2 332 213	2 278 102
+ 1%	2 592 386	2 591 814	2 587 975	2 583 817	2 579 329	2 405 917	2 358 586
+ 2%	2 592 386	2 616 241	2 612 833	2 609 115	2 605 076	2 430 486	2 385 414
Om ränta							
- 1%	2 030 493	2 026 536	2 022 265	2 017 668	1 849 061	1 840 498	1 848 053
+ 1%	3 100 766	3 096 809	3 092 538	3 087 941	2 919 334	2 910 771	2 918 326
+ 2%	3 635 902	3 631 946	3 627 675	3 623 077	3 454 470	3 445 908	3 453 462

8. Ekonomisk känslighetsanalys II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader. Denna ekonomiska plan utgår från 71% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 65% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten.

Föreningens:					Förändring
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1	nettointäkter
100%	25 546 700	21%	4 015 286	4 248 139 kr	232 853
90%	35 222 530	29%	4 382 967	4 529 128 kr	146 161
80%	44 898 360	37%	4 750 649	4 810 117 kr	59 468
71%	53 513 650	44%	5 078 030	5 078 030 kr	0
65%	59 412 105	49%	5 302 171	5 231 600 kr	-70 571

9. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid antaget ca 71 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100%)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID	Yta	Insats	71 % Andelstal	100 % Andelstal	BR 2014 Nettoavgift	HR 2014 Årshyra
Lägenhet						
1	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	48 437 kr
2	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	49 028 kr
3	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 998 kr
4	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 478 kr
5	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 810 kr
6	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 552 kr
7	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 253 kr
8	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 761 kr
9	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	47 712 kr
10	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	48 991 kr
11	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 703 kr
12	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	75 374 kr
13	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	75 891 kr
14	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 330 kr
15	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 179 kr
16	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 404 kr
17	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	47 675 kr
18	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	46 482 kr
19	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	81 906 kr
20	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 481 kr
21	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 408 kr
22	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 358 kr
23	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	80 393 kr
24	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 060 kr
25	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	53 542 kr
26	39,0 m ²	682 110 kr	0,9067%	0,6438%	23 474 kr	55 498 kr
27	83,0 m ²	1 319 700 kr	1,9297%	1,3701%	49 958 kr	83 369 kr
28	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 408 kr
29	83,0 m ²	1 319 700 kr	1,9297%	1,3701%	49 958 kr	83 234 kr
30	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 183 kr
31	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 228 kr
32	74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 814 kr
33	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	71 229 kr
34	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 777 kr
35	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 889 kr
36	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 499 kr
37	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 880 kr
38	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 421 kr
39	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 831 kr
40	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 954 kr
41	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 486 kr
42	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 028 kr
43	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	70 221 kr
44	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 937 kr
45	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 966 kr
46	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 093 kr
47	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	67 712 kr
48	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 290 kr
49	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	67 687 kr
50	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 520 kr
51	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 457 kr
52	68,0 m ²	1 081 200 kr	1,5810%	1,1225%	40 929 kr	74 317 kr
53	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 277 kr
54	68,0 m ²	1 081 200 kr	1,5810%	1,1225%	40 929 kr	73 935 kr
55	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 240 kr
56	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 261 kr
57	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	64 821 kr
58	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 789 kr
59	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	67 958 kr
60	60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 715 kr

ID	Lägenhet	Yta	Insats	71 % Andelstal	100 % Andelstal	BR 2014 Nettoavgift	HR 2014 Årshyra
61		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 265 kr
62		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	67 798 kr
63		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	66 063 kr
64		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 437 kr
65		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 437 kr
66		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 827 kr
67		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	68 511 kr
68		60,0 m ²	954 000 kr	1,3950%	0,9904%	36 114 kr	69 950 kr
69		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 933 kr
70		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	80 713 kr
71		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	81 242 kr
72		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 732 kr
73		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 905 kr
74		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 162 kr
75		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 285 kr
76		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	75 424 kr
77		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	79 175 kr
78		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 703 kr
79		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 302 kr
80		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	80 909 kr
81		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 703 kr
82		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 973 kr
83		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 732 kr
84		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	79 581 kr
85		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 154 kr
86		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 843 kr
87		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 142 kr
88		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	79 876 kr
89		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 474 kr
90		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	76 518 kr
91		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	77 527 kr
92		74,0 m ²	1 176 600 kr	1,7205%	1,2215%	44 541 kr	78 191 kr
		6 058 m²	96 818 280 kr	140,65%	100,00%	3 646 328 kr	6 617 617 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Tot golvyta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	66 m ²	1 054 152 kr	15 972 kr	3 310 kr	602 kr
Nyckeltal hyresrätt	66 m ²	- kr	- kr	5 862 kr	1 066 kr

Lokalförteckning

Hyresgäst	Lokalslag	Anta/Antal	Årshyra 2014
Topptak AB	Förråd	30,0 m ²	15 444 kr
Big Care Hemservice AB	Kontor	42,0 m ²	44 268 kr
HB Jb-Konsult	Kontor	45,0 m ²	37 552 kr
Mark Mejeedson	Övrigt	42,0 m ²	38 693 kr
Mariah Liljendahl	Kontor	42,0 m ²	38 418 kr
Din PC Service i Uppland HB	Lager	42,0 m ²	38 534 kr
Carema Äldreomsorg AB	Övrigt	62,0 m ²	64 708 kr
Omsorgscompaniet I Norden AB	Kontor	87,0 m ²	79 600 kr
Σ:		392 m²	357 217 kr

Garageplatser

Inom fastigheten finns 34 garageplatser belägna i källar/sutterängplan. Samtliga platser är idag uthyrda och genererar en årlig hyresintäkt om 244 608 kr.

10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
- I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: 15/1-2014

Brf Stämpeldynan 1


Rashid Saleh


Iman Amin


Khalid Abu Zayid

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1, organisationsnummer 769625-3355, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,60%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Bankoffert
7. Lokalkontrakt
8. Fastighetsvärdering av Savills
9. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning
10. Köpeavtal, Utkast

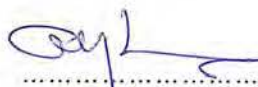
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 2014-02-17



Ole Lien



Alf Larsson

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