48931/11

TENZING

20110208423 2

EKONOMISK PLAN

FÖR

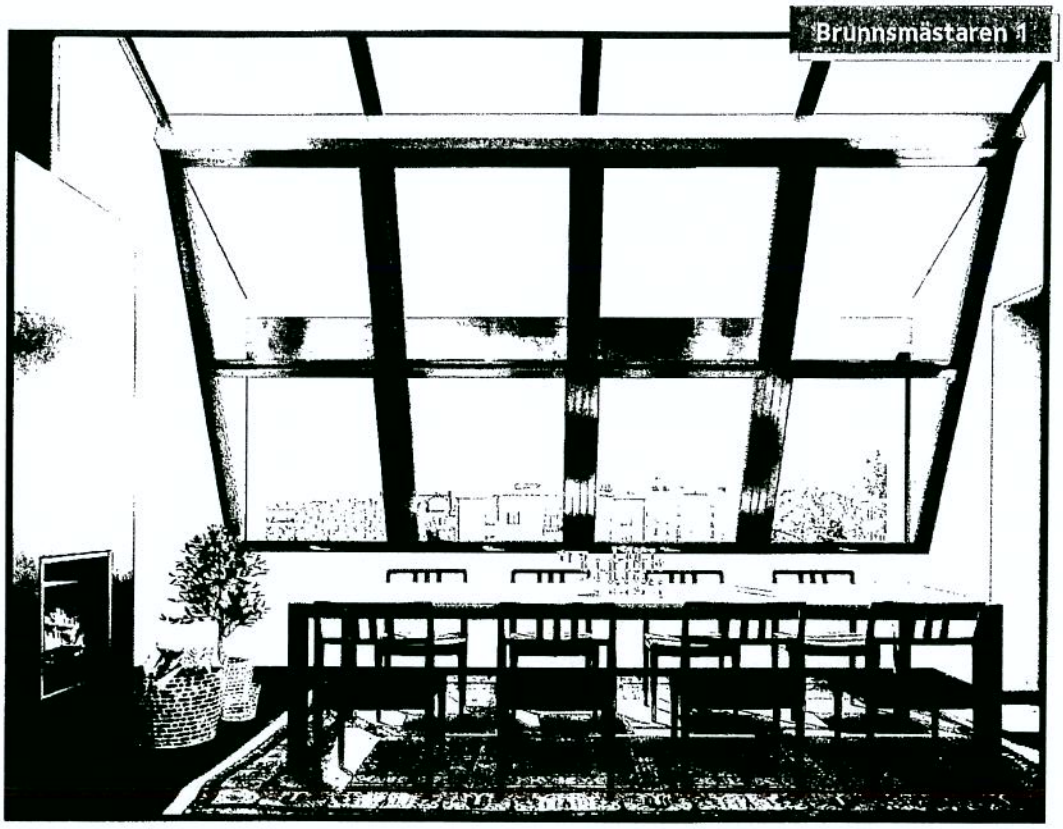
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ATELJÉHUSET 2010

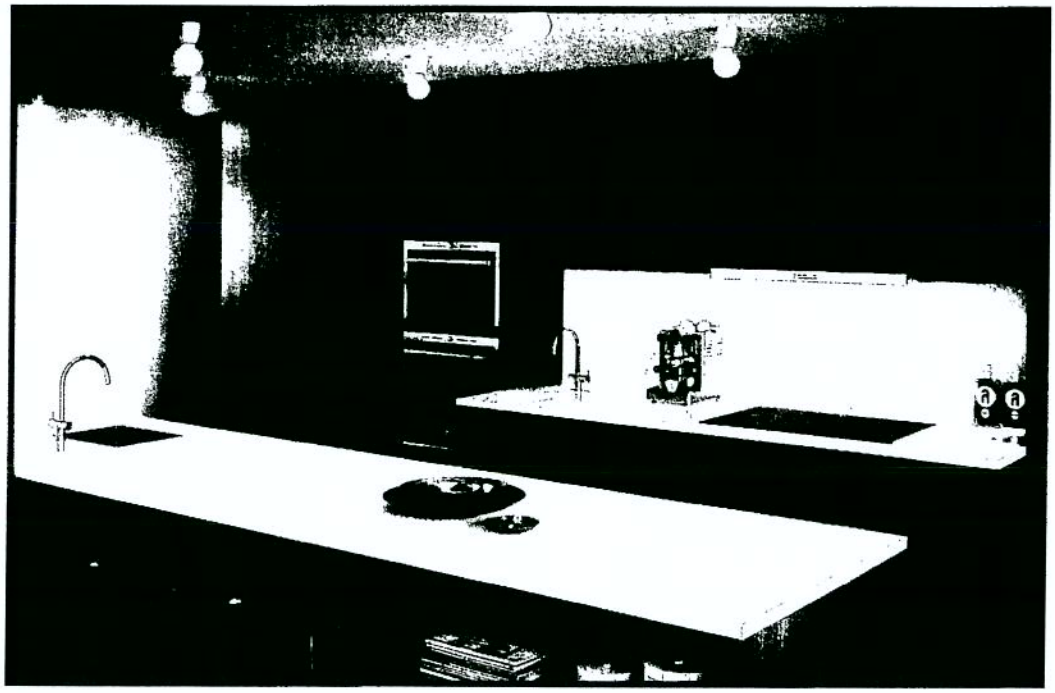
Stockholm
2010-12-15

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

Registrerades av Bolagsverket 2011-02-09

20110208423 3





20110208423 4

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 4
- Byggnadsbeskrivning 4
- Teknisk beskrivning 4
- Taxeringsinformation och kommunal avgift 7
- Mervärdesskatt 7
- Statliga bostadsbyggnadssubventioner 7
- Servitut och nyttjanderätter 7
- Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar 7
- Planer och bestämmelser 7

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

20110208423 5

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Ateljéhuset 2010 som registrerats hos Bolagsverket 2008-08-14 med organisationsnummer 769619-1803, 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 avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva fastigheten Brunnsmästaren 1 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp sker i två led. Först förvärvas andelarna i Eastmanvägen ekonomisk förening (organisationsnummer 769617-0484), som äger Fastigheten. Därefter fusioneras den ekonomiska föreningen med Bostadsrättsföreningen.

På Fastigheten finns en byggrätt som för närvarande är under utveckling från en kontorsbyggnad till en byggnad innehållande 37 bostadslägenheter och en kommersiell lokal. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdiginredda bostadsytorna. Det kommer att styckas av en mindre markareal från Brunnsmästaren 1. Den nya fastigheten inrymmer ett kylrum som är till för isen i Vasaparken.

Den ekonomiska föreningen har ingått avtal om genomförande av entreprenadarbeten, en total-entreprenad med Kungsfiskaren Bygg och Fastighet AB (organisationsnummer 556471-2296). Den totala förvärvskostnaden om 354 111 800 kronor garanteras av Oscar Properties AB och Pompejus gentemot Bostadsrättsföreningen.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till juni 2011.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under våren-försommaren 2011.

20110208423 6

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

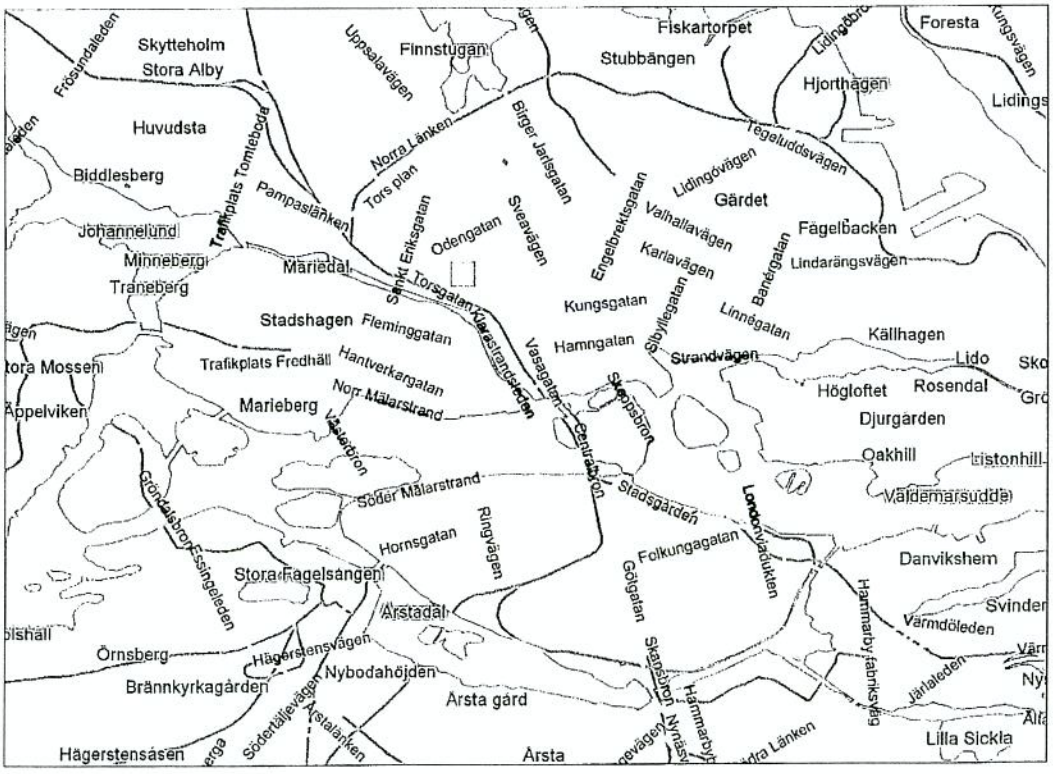
Fastigheten Brunnsmästaren 1 är belägen i Vasastan i centrala Stockholm. Vasastan är en del av Stockholms innerstad och erbjuder ett stort utbud av service och tjänster. Fastighetens unika läge invid Vasaparken gör att närheten till grönska är utöver det vanliga och mycket eftertraktat.

Fastigheten har adressen Eastmansvägen 8. Området är mycket populärt med direkt närhet till innerstadens puls och utbud. Både Odenplan och Sankt Eriksplan finns inom gångavstånd. Fastigheten innehas med äganderätt och har en areal om cirka 1 397 kvadratmeter.

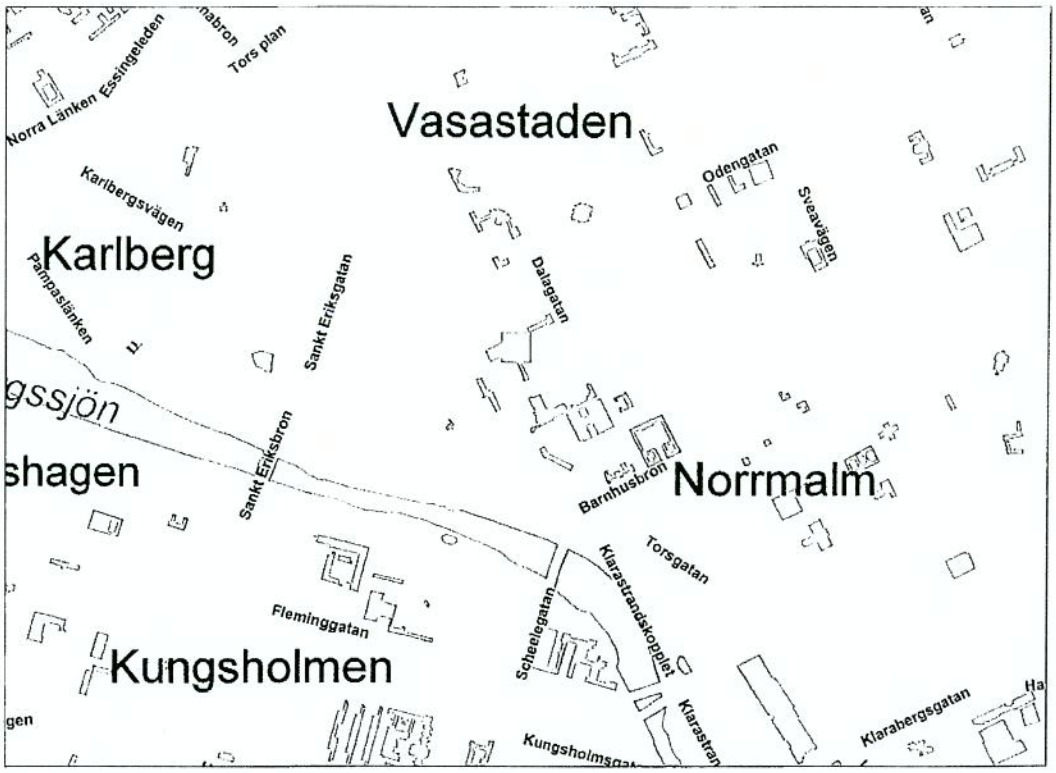
Omgivningarna utgörs av flerbostadshus samt kontor och bostäderna innehas med bostads- eller hyresrätt.

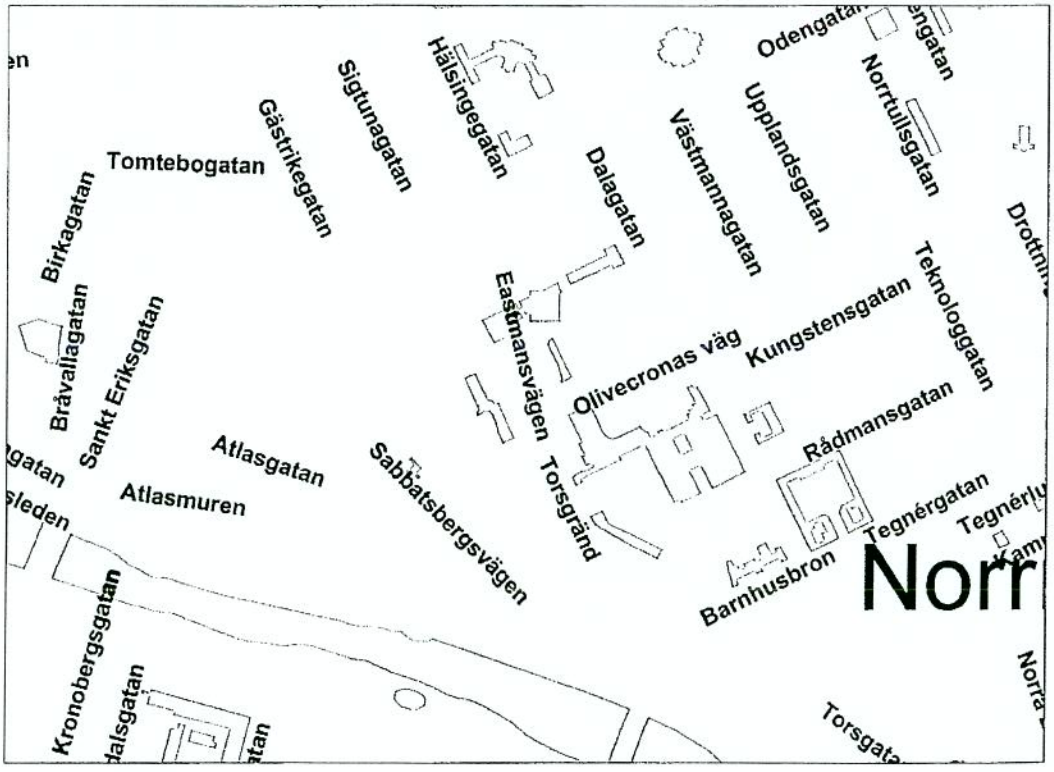
Fastigheten har ett utmärkt kommunikationsläge. På nära gångavstånd till Fastigheten finns tunnelbanestationerna Sankt Eriksplan samt Odengatan som ligger utmed tunnelbanans gröna linje. Från Odenplan till T-centralen tar det endast fem minuter med tunnelbana. Det finns även flertalet busslinjer i direkt anslutning till Fastigheten.

Kartor



20110208423 7





20110208423 8

Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 4 154 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	3 430	83 %
Lokaler	724	17 %
Summa	**4 154**	**100 %**

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes 1949 och är under ombyggnation från kontorshus till bostadshus. Vid färdigställande kommer byggnaden att inrymma 37 bostadslägenheter och en förskola. Fastigheten färdigställs i generellt mycket god standard med avseende på både arkitektur och materialval.

Första våningen inrymmer förråd, tekniska utrymmen, cykel och barnvagnsrum. På våning två är förskolan belägen med egen avskärmad gård mot Vasaparken. Mot Eastmansvägen finns soprum och entréer. Våning tre till åtta är rena bostadsplan. Samtliga lägenheter har balkong, fransk balkong eller terrass.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Betongmur till fast botten.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Rött murtegel.
Yttertak	Plåt.
Fasad	Tegel med putsband.
Balkonger	Samtliga lägenheter har balkonger, franska balkonger eller terrasser.
Fönster	Träfönster med isolerglas.
Glasparti	Takterrasserna har Hajom glasskjutpartier.
Sophantering	Soprum på plan 2 med sortering. Förskolan har eget kylt soprum.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.

20110208423 9

Ventilation	Bostäderna förses med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
Brandsäkerhet	Brandklassade ytterdörrar samt brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter. Takvåningarna är försedda med sprinkler.
Hiss	Två nya hissar är installerade. Nya huvudledningar och hisskorgar med nödtelefon.
Installationer	El, kabel-tv, bredband, fjärrvärme, samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Bostäder

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

Generell rumsbeskrivning

Hall

Golv	Stavlimmad valnötsparkett
Sockel	Valnöt
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Garderob med luckor i valnötsfanér
	Lamputtag i tak
	Entrédörrar i valnötsfanér

Sovrum

Golv	Stavlimmad valnötsparkett
Sockel	Valnöt
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Garderob med luckor i valnötsfanér
	Lamputtag i tak
	Fönsterbänk i befintlig marmor eller stenkomposit

Kök

Golv	Stavlimmad valnötsparkett
Sockel	Valnöt
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Köksstommar från Vedum
	Specialtillverkade köksluckor i valnötsfanér
	Fönsterbänk av stenkomposit
	Bänkskiva av stenkomposit
	Elspis – Siemens eller likvärdig

20110208424O

	Kyl/frys – Siemens eller likvärdig
	Mikrovågsugn – Siemens eller likvärdig
	Varmluftsugn - Siemens eller likvärdig
	Ångugn - Siemens eller likvärdig
	Köksfläkt – Siemens eller likvärdig
	Diskmaskin – Siemens eller likvärdig
	Utanpåliggande lampsocklar

Vardagsrum

Golv	Stavlimmad valnötsparkett
Sockel	Valnöt
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Fönsterbänk av stenkomposit

Bad/dusch

Golv	Klinker granitkeramik
Vägg	Kakel granitkeramik
Tak	Målad gips
Övrigt	Golvvärme, el
	Avloppsbrunn – Unidrain eller liknande
	Infällda spotlights
	Tvättmaskin och torktumlare Siemens eller likvärdig
	Handdukstork
	Duschskärmvägg av glas
	Armaturer Mora REXX eller likvärdig, övrig beslagning i krom
	Tvättställ Verso Catalano
	Kommod från snickeri
	WC Vägghängd Catalano Z50
	Inbyggt badkar Vero, Duravit

Gemensamt	Kommunikationsytor, hiss, elcentral samt undercentral för fjärrvärme.

20110208424 1

Taxeringsinformation och kommunal avgift

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

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	320	43 000	61 000	104 000
Lokaler	320	3 293	11 400	14 693
Summa		**46 293**	**72 400**	**118 693**

Fastigheten har idag typkod 826 vilket innebär Specialenhet, kulturbyggnad. Då Fastigheten genomgår en omfattande renovering bedöms Fastigheten erhålla typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av den omfattande renoveringen bedöms Fastigheten få värdeår 2011. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2011 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 302 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 2011 kommer fastighetsskatten för Fastigheten att uppgå till cirka 146 930 kronor.

Mervärdesskatt

Om fastighetsägaren efter beslut från Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokal ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Cirka 17,4 procent av Fastighetens uthyrningsbara area är registrerad för mervärdesskatt.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

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

Servitut och nyttjanderätter

En del av Brunnsmästaren 1 ska styckas av och bilda en ny fastighet. En underjordisk byggnad ska uppföras på den nya fastigheten och kommer att inrymma en kylmaskin för tillverkning av is till skridskobanan i Vasaparken. Kommunen kommer att vara verksamhetsutövare, nyttjare och ägare av maskinerna samt lokalen. Oscar Properties kommer att äga fastigheten.

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
Detaljplan	Brunnsmästaren 1	2009-09-17	0180K-P2007-36337

20110208424 2

Objektsinformation

Lägenheter

Fastigheten kommer att omfatta 37 bostadslägenheter och 724 kvadratmeter lokalarea som förhyrs av en förskola.

Lokalhyresavtal

En lokal om cirka 724 kvadratmeter är uthyrd till Norrmalms Stadsdelsförvaltning. Lokalen används till förskoleverksamhet och hyrs ut för en period om 20 år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och tio års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod startar 2011-01-17 och löper ut 2031-12-31. Bashyran för lokalen är 1 600 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för index och fastighetsskatt. Kostnader för vatten och avlopp, värme, varmvatten samt ventilation ingår i hyran. Hyresgästen har ett eget elabonnemang och ansvarar själv för avfallshanteringen. Om hyresvärden efter beslut av skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrningen av lokalen skall hyresgästen utöver hyran även erlägga gällande moms.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaden i sin helhet kommer att vara nyrenoverad.

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.

20110208424 3

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FFT 2010		Bostad	Lokal
Byggnad	72 400 000	61 000 000	11 400 000
Mark	44 239 000	41 000 000	3 239 000
Summa	**116 639 000**	102 000 000	14 639 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD	
Anskaffningskostnad	354 111 800
Inteckning- och ombildningskostnad	388 280
Disponibla medel (kassa)	400 000
Summa	**354 900 080**

85 246 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	45 000 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	17 789 000
Pantbrev totalt (SEK)	62 789 000

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	15 700 000	5,00	785 000	0	5 år
Nytt lån	15 700 000	4,00	628 000	0	3 år
Nytt lån	15 700 000	3,75	588 750	0	2 år
Nytt lån	15 688 280	3,25	509 869	0	rörlig ränta
Summa	62 788 280	4,00%	2 511 619	0	

Insatser vid fastighetsköpet	190 000 002
Upplåtelseavgifter	102 111 798
Summa finansiering	**354 900 080**

Insatser totalt	190 000 002
Bostadsrätter	190 000 002
Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOS

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	2 511 619	2 511 619	2 511 619	2 511 619	2 511 619	2 511 619	2 480 224
Amorteringar	0	0	0	0	0	156 971	156 971
Fastighetsskatt	146 390	149 318	152 304	155 350	158 457	188 220	237 172
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Vatten	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	176 754
El	83 000	84 660	86 353	88 080	89 842	91 639	101 177
Sophämtning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Kabel TV och internet	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	108 491
Ventilation	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Löpande underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Snöröjning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning av trappor m m	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Hisskötsel, jour och årliga besiktningar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Teknisk förv. / fastighetsservice	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	38 950	39 729	40 524	41 334	42 161	43 004	47 480
Avsättn. till yttre fond	85 750	87 465	89 214	90 999	92 819	94 675	104 529
Summa	**3 919 709**	**3 947 871**	**3 976 596**	**4 005 895**	**4 035 781**	**4 249 829**	**4 412 372**

			D o U tot kr	1 175 950
Drift och underhåll kr /kvm	*290*	*Bostäder*		
Drift och underhåll kr /kvm	*250*	*Lokaler*		

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 163 604	2 163 821	2 164 173	2 164 665	2 165 301	2 349 652	2 356 837
Hyresintäkter	1 746 390	1 772 586	1 799 175	1 826 162	1 853 555	1 881 358	2 026 757
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	9 715	11 464	13 249	15 069	16 925	18 818	28 779
Summa	**3 919 709**	**3 947 871**	**3 976 596**	**4 005 895**	**4 035 781**	**4 249 829**	**4 412 372**

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

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	485 750	573 215	662 429	753 428	846 246	940 921	1 438 931

20110208424

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Plan	Antal rum	Ut form	Area	Insatser totalt	Andelstal	Årsavg.	Årsavg / mån	Hyra	Uppl avgifter
Eastmansvägen 8b	301	3	3	ROK	95	5 130 697	2,700	58 425	4 869	0	1 514 303
Eastmansvägen 8b	302	3	2	ROK	59	3 730 458	1,963	42 480	3 540	0	394 542
Eastmansvägen 8b	303	3	4	ROK	102	5 481 745	2,885	62 423	5 202	0	1 613 255
Eastmansvägen 8a	304	3	4	ROK	109	5 859 796	3,084	66 728	5 561	0	1 625 204
Eastmansvägen 8a	305	3	3	ROK	74	4 353 957	2,292	49 580	4 132	0	771 043
Eastmansvägen 8a	306	3	2	ROK	50	3 161 405	1,664	36 000	3 000	0	263 595
Eastmansvägen 8b	307	3	2	ROK	55	3 477 545	1,830	39 600	3 300	0	97 455
Eastmansvägen 8b	308	3	2	ROK	64	3 765 585	1,982	42 880	3 573	0	384 415
Eastmansvägen 8b	401	4	4	ROK	151	8 155 108	4,292	92 865	7 739	0	3 654 892
Eastmansvägen 8b	402	4	1	ROK	45	2 963 817	1,560	33 750	2 813	0	906 183
Eastmansvägen 8b	403	4	2	ROK	54	3 414 317	1,797	38 880	3 240	0	910 683
Eastmansvägen 8b	404	4	4	ROK	102	5 508 748	2,899	62 730	5 228	0	2 641 252
Eastmansvägen 8a	405	4	4	ROK	108	5 832 792	3,070	66 420	5 535	0	2 642 208
Eastmansvägen 8a	406	4	3	ROK	74	4 353 957	2,292	49 580	4 132	0	1 471 043
Eastmansvägen 8a	407	4	3	ROK	64	3 765 585	1,982	42 880	3 573	0	1 159 415
Eastmansvägen 8b	408	4	2	ROK	55	3 477 545	1,830	39 600	3 300	0	817 455
Eastmansvägen 8b	501	5	3	ROK	87	5 089 423	2,679	57 955	4 830	0	2 265 577
Eastmansvägen 8b	502	5	2	ROK	54	3 414 317	1,797	38 880	3 240	0	1 070 683
Eastmansvägen 8b	503	5	2	ROK	54	3 414 317	1,797	38 880	3 240	0	1 070 683
Eastmansvägen 8b	504	5	4	ROK	102	5 481 745	2,885	62 423	5 202	0	2 943 255
Eastmansvägen 8a	505	5	4	ROK	109	5 859 796	3,084	66 728	5 561	0	3 035 204
Eastmansvägen 8a	506	5	3	ROK	74	4 324 539	2,276	49 245	4 104	0	1 700 461
Eastmansvägen 8a	507	5	3	ROK	64	3 765 585	1,982	42 880	3 573	0	1 389 415
Eastmansvägen 8b	508	5	5	ROK	109	5 886 800	3,098	67 035	5 586	0	2 938 200
Eastmansvägen 8b	509	5	2	ROK	50	3 129 791	1,647	35 640	2 970	0	895 209
Eastmansvägen 8b	601	6	5	ROK	180	9 010 004	4,742	102 600	8 550	0	7 101 796
Eastmansvägen 8b	602	6	3	ROK	72	4 236 283	2,230	48 240	4 020	0	2 138 717
Eastmansvägen 8b	603	6	4	ROK	102	5 481 745	2,885	62 423	5 202	0	3 513 255
Eastmansvägen 8a	604	6	4	ROK	109	5 859 796	3,084	66 728	5 561	0	3 740 204
Eastmansvägen 8a	605	6	3	ROK	74	4 353 957	2,292	49 580	4 132	0	2 171 043
Eastmansvägen 8a	606	6	3	ROK	65	3 824 422	2,013	43 550	3 629	0	1 700 578
Eastmansvägen 8b	701	7	5	ROK	175	8 759 726	4,610	99 750	8 313	0	9 615 274
Eastmansvägen 8b	702	7	5	ROK	135	6 757 503	3,557	76 950	6 413	0	7 242 497
Eastmansvägen 8b	703	7	5	ROK	189	9 460 504	4,979	107 730	8 978	0	9 839 496
Eastmansvägen 8a	704	7	4	ROK	118	6 372 866	3,354	72 570	6 048	0	5 627 134
Eastmansvägen 8a	705	7	5	ROK	165	8 259 171	4,347	94 050	7 838	0	8 570 829
Eastmansvägen 8b	706	7	2	ROK	82	4 824 655	2,539	54 940	4 578	0	2 675 345
Eastmansvägen 8	2011	2	-	Lokal	724	0	0,000	0	0	1 746 390	0
	SUMMA/MEDEL				4 154	190 000 002	100,000	2 163 604	180 300	1 746 390	102 111 798

Areafördelning	
Bostäder	3 430
Lokaler	724
Totalt	**4 154**

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	2 163 604
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	1 746 390
Totalt	**3 909 994**

20110208424S

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, 4 %. 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%	631	626	622	617	613	658	631
-2%	631	630	630	629	629	678	671
-1%	631	631	630	630	630	680	675
0%	631	631	631	631	631	685	687
+1%	631	631	632	632	633	685	688
+2%	631	631	632	633	635	687	697
+3%	631	632	633	634	636	690	708

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 4 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	631	631	356	219	219	133	141
-2%	631	631	448	357	357	316	324
-1%	631	631	539	494	494	499	507
0%	631	631	631	631	631	685	687
+1%	631	631	722	768	769	865	873
+2%	631	631	814	906	906	1 048	1 056
+3%	631	631	905	1 043	1 043	1 231	1 239

20110208424 6

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 2010-12-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ATELJÉHUSET 2010

Anders Morast

Bo Ingvar Leijon

Lars Erik Björk

20110208424 7

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ateljéhuset 2010, org. nummer 769619-1803, 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) Utkast på servitut för kylrum
e) Beräkning av taxeringsvärde enligt FFT10 (hyreshus)
f) SPA avseende andelarna i Eastmanvägen Ek. för.
g) Säljarrevers enligt punkt 4.1 i SPA avseende köpeskilling för andelar i Eastmanvägen Ek. för.
h) Köpekontrakt och Transportöverlåtelseavtal
i) Avtal om totalentreprenad
j) Beslut om bygglov
k) Lägenhetsförteckning
l) Hyresavtal med Norrmalms Stadsdelsförvaltning
m) Offert avseende finansiering från Swedbank
n) Besked från Eklund Stockholm New York om marknadsvärden för bostadsrätter som ej bokats upp och status avseende tecknade bokningsavtal för blivande bostadsrätter i föreningen
o) Plan- och sektionsritningar
p) Situationsplan
q) Teknisk beskrivning och byggnadsbeskrivning från Oscar Properties AB
r) Garantier från Oscar Properties AB samt Pompejus AB
s) Budget för drifts- och underhållskostnader från Oscar Properties AB

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

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

Stockholm 2011-02-03

Sören Birkeland
Advokat

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm
Tel. 08-522 532 00

Urban Wiman
Jur. kand.

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
Tel. 08-34 05 02

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