TENZING

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDAREN 24

Stockholm
2013-09-09

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


Gatufasad


Gårdsmiljö



Gaturum



Gårdsvy

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
Karta 2
Uthyrningsbar area 3
Byggnadsbeskrivning 3
Teknisk beskrivning 3
Taxeringsinformation och kommunal avgift 7
Mervärdesskatt 7
Statliga bostadsbyggnadssubventioner 7
Servitut och nyttjanderätter 7
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar 7
Planer och bestämmelser 8
Objektsinformation 8
Fastighetens reparationsbehov 8
Försäkringsskydd 8
Avskrivningar 8
Kostnader för medlemmarna 8
Ekonomisk kalkyl med prognos 9
Känslighetsanalys 10
Lägenhetsförteckning 11
Lägenhetsförteckning, forts... 12
Särskilda förhållanden 13
Intyg avseende ekonomisk plan 14

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Riddaren 24, som registrerats hos Bolagsverket 2006-11-13 med organisationsnummer 769615-4090, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende, parkeringsplatser och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar 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 driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Riddaren 24 har förvärvat fastigheten Stockholm Riddaren 24 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Wallenstam Riddaren 24 AB ("Bolaget"). Wallenstam Riddaren 24 AB har ingått ett uppdragsavtal om rivning och uppförande av ett nytt flerbostadshus med Wallenstam Entreprenad AB med en entreprenadsumma om 318.523.077 kronor. I samband med föreningens köp av aktierna har föreningen övertagit bolagets uppdragsavtal och förvärvat Fastigheten från Bolaget.

På Fastigheten uppförs en byggnad som för närvarande är under utveckling till 61 bostadslägenheter och tre lokaler samt ett garage om 25 garageplatser. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna och 24 av garageplatserna. Lokalerna har hyrts ut eller är under uthyrning.

Hyresintäkterna från den/de outhyrda lokalerna (under en tvåårsperiod) och entreprenadkostnaderna garanteras av Wallenstam AB (publ.). Samtliga bostadsrätter kommer först att upplåtas till Wallenstam Lägenheter AB som därefter sälja dessa till slutkunder.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till andra kvartalet 2014.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under andra kvartalet 2014.

Beskrivning av Fastigheten

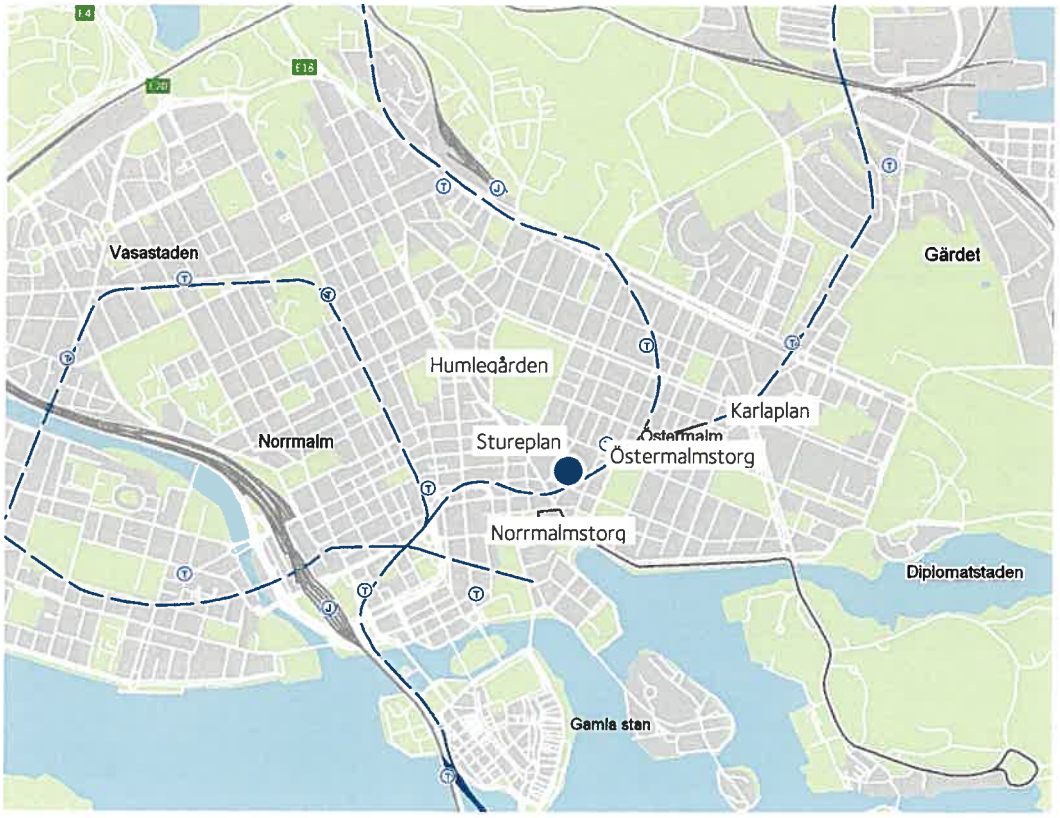
Tomt och läge

Fastigheten Riddaren 24 är belägen på Grev Turegatan 8 på Östermlam i centrala Stockholm. Fastighetens exceptionella läge gör att närheten till kommunikationer, restauranger, kaféer och handelsutbud är utöver det vanliga.

Inom gångavstånd finns Stureplan samt Östermalmstorg med Östermalmshallen och den nyligen invigda Åhlénsgallerian i gamla Folkanhuset. Det är även nära till grönområdena Djurgården, Gärdet och Lilljansskogen. Kommunikationerna till och från Fastigheten är utmärkta och utgörs av tunnelbanestationer och busslinjer.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om cirka 1.176 kvadratmeter.

Karta



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 5 816 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	4 744	82 %
Lokaler	1 072	18 %
Summa	**5 816**	**100 %**

Byggnadsbeskrivning

Plan 1 inrymmer garage, tekniska utrymmen och lokal åt T-jarlen, som även hyr i grannfastigheten Riddaren 23. Plan 2 är entréplan med ingång från Grev Turegatan 8 och innehåller sop-, barnvagns – och teknikrum samt, vinkällare och butikslokal (-er). Plan 3-9 är endast bostadsplan. Plan 10 består av 2 stycken penthousevåningar. Plan 11 är takterrasser till respektive penthousevåningar med bubbelpooler och dusch.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Sulor på berg, avvibrerad grund.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Prefab-betong, sandwich.
Yttertak	Terrassbjälklag, plåttak, platt tak med singel.
Fasad	Gatufasad: Betong/Sten Gårdsfasad: Putsad
Balkonger	Terrass, balkong eller fransk balkong.
Fönster/ glasparti	Fönsterdörrar av trä mot gatan. Fönsterdörrar av trä/aluminium mot gård.
Sophantering	Soprum på plan 2 med sortering.
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme (fjärrvärme).
Ventilation	Mekanisk frånluft. Frånluft från lägenheterna ventilerar garaget. Garaget har egen frånluftsfläkt. Lokaler har FTX-ventilation.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter. TR2-trapphus.

Hiss	Två hissar med specialinredning.
Installationer	El, kabelteve, bredband (öppet stadsnät), fjärrvärme samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Bostäder, generell rumsbeskrivning

Allmänt	Byggnaden utförs enl. BBR.
Dörrar	Skjut-/slagdörrar i lägenheterna är snickeritillverkade.

Hall

Golv	Trägolv av vaxad vitlaserad ek.
Sockel	Lister av målad MDF.
Vägg	Gipsskiva/betong.
Tak	Fast gipsundertak med infällda LED-armaturer.
Övrigt	Lägenhetsdörr, dörrfoder av målad MDF.
Garderober	Garderobskjutdörrar i valnöt, snickeritillverkad skåpsinredning.

Vardagsrum/kök

Golv	Trägolv av vaxad vitlaserad ek.
Sockel	Lister av målad MDF.
Vägg	Gipsskiva/betong.
Tak	Fast gipsundertak med infällda LED-armaturer.
Övrigt	Dörr-, fönsterfoder/smygbrädor av målad MDF.

Specialtillverkade kök i valnötsfaner. Bänkskiva av staron. Köksprodukter plan 3-7: Smeg. Plan 8-10: Gaggenau.

Blandare: Vola.

Infällda dubbla draperiskenor (på plan 10 kombinerade med LED-belysning).

Walk-in-closet

Golv	Heltäckningsmatta Van Besouw 1406.
Sockel	Inga sockellister.

Vägg	Gipsskiva, betong, fast spegelvägg med infälld armatur.
Tak	Fast gipsundertak med infällda LED-armaturer.
Övrigt	Snickeritillverkad inredning.

Sovrum

Golv	Trägolv av vaxad vitlaserad ek.
Sockel	Lister av målad mdf.
Vägg	Betong/gipsskiva.
Tak	Fast gipsundertak.
Övrigt	Dörr-, fönsterfoder/smygbrädor av målad MDF.

Garderobsskjutdörrar i målad MDF, lägenhetsanpassad snickeritillverkad inredning.
Infällda dubbla draperiskenor (samt LED-belysning på plan 10).

Våtrum

Golv	Kolmårdsmarmor.
Sockel	-
Vägg	Cararramarmor.
Tak	Fast gipsundertak med infälld LED-belysning.
Övrigt	Snickeritillverkad skåpsinredning. Bänkskiva i marmor. Tvättmaskin och torktumlare: Miele. Integrerad i snickeritillverkad möbel. Golvvärme, el. Avloppsbrunn. Handdukstork. Duschskärmvägg av glas. Beslagning i krom Tvättställ Alape. WC kerasan. Badkar Kaldewei. Blandare: Vola.

Förråd

Golv	Trägolv av vaxad vitlaserad ek.
Sockel	Lister av målad MDF.
Vägg	Betong/gipsskiva.

Tak	Fast gipsundertak.
Övrigt	Dörrfoder av målad MDF. LED-armatur.

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	75 000	103 000	178 000
Lokal	2 340	44 000	46 340
Summa	**77 340**	**147 000**	**224 340**

Fastigheten har idag typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten är taxerad som under uppförande. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2013 eller 2014. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2013 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 210 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 2014 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 463 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten kommer att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt. Momsgraden beräknas uppgå till cirka 18 procent (lokaler om 1.072 kvadratmeter kommer att vara belagda med mervärdesskatt).

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

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

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas av ett avtalsservitut för tunnelbana (aktbeteckning 01-IM2-60/3031.1), en officialnyttjanderätt avseende tunnelbaneuppgång (aktbeteckning 01-IM2-67/7995.1) samt ett avtalsservitut till förmån för fastigheten avseende väg och fönster m.m. (aktbeteckning 0180IM-11/10854.1).

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Riddaren 24	2010-06-23 Laga kraft: 2010-07-23 Genomf. start: 2010-07-24 Genomf. slut: 2015-07-23	0180K-P2008-08652

Objektsinformation

Fastigheten kommer att omfatta 61 bostadslägenheter och tre lokaler och 25 parkeringsplatser i garage.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaden är ny.

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.

Kostnader för medlemmarna

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE (AFT 2013)		Bostad	Lokal
Byggnad	147 000 000	103 000 000	44 000 000
Mark	77 340 000	75 000 000	2 340 000
Summa	**224 340 000**	178 000 000	46 340 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD	
Anskaffningskostnad	608 000 000 [1]
Stämpelskatt	0
Konsult- och pantbrevskostnader	0
Disponibla medel (kassa) [2]	700 000
Summa	**608 700 000**

104 539 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	111 000 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	20 000 000
Pantbrev totalt (SEK)	131 000 000

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	32 800 000	4,00	1 312 000	0	5 år
Nytt lån	32 800 000	3,85	1 262 800	0	3 år
Nytt lån	32 800 000	3,70	1 213 600	0	2 år
Nytt lån	32 100 000	3,50	1 123 500	0	rörlig ränta
Checkräkningskredit	500 000	4,00	20 000	0	rörlig ränta
Summa	131 000 000	3,76%	4 931 900	0	

Insatser vid fastighetsköpet	477 700 000	Insatser totalt	477 700 000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	477 700 000
Summa finansiering	**608 700 000**	Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOS

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	4 931 900	4 931 900	4 931 900	4 918 800	4 905 700	4 892 600	4 830 951
Amorteringar	0	0	327 500	327 500	327 500	327 500	327 500
Fastighetsskatt	463 400	472 668	482 121	491 764	501 599	511 631	564 882
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och Underhåll	1 764 000	1 799 280	1 835 266	1 871 971	1 909 410	1 947 599	2 150 306
Avsättn. till yttre fond	254 450	259 539	264 730	270 024	275 425	280 933	310 173
Summa	**7 413 750**	**7 463 387**	**7 841 517**	**7 880 059**	**7 919 634**	**7 960 263**	**8 183 813**

		D o U tot kr	1 764 000
Drift och underhåll kr /kvm	*310 Bostäder*		
Drift och underhåll kr /kvm	*275 Lokaler*		

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 954 750	1 888 450	2 151 385	2 072 427	1 992 153	1 910 536	1 484 950
Hyresintäkter	5 456 000	5 565 120	5 676 422	5 789 951	5 905 750	6 023 865	6 650 834
Ränteintäkter	3 000	9 817	13 710	17 681	21 731	25 863	48 029
Summa	**7 413 750**	**7 463 387**	**7 841 517**	**7 880 059**	**7 919 634**	**7 960 263**	**8 183 813**

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	700 000	954 450	1 213 989	1 478 719	1 748 743	2 024 168	3 501 934

[1] Inkluderar stämpelskatt, kostnader för uttag av nya pantbrev och konsultkostnader.
[2] Varav 200 tkr i kontanta medel och 500 tkr i checkräkningskredit.

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, 3,76 %. 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%	412	417	491	494	496	499	510
-2%	412	411	479	475	472	468	450
-1%	412	404	466	456	446	436	385
0%	412	398	453	437	420	403	313
+1%	412	392	441	417	393	368	235
+2%	412	386	428	397	365	332	149
+3%	412	379	415	376	337	295	56

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 3,76 %.

Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	206	192	39	-183	-198	-352	-433
-2%	275	261	176	23	8	-215	-298
-1%	343	329	314	228	212	127	40
0%	412	398	453	437	420	403	313
+1%	481	467	588	640	621	673	579
+2%	549	536	725	845	828	947	850
+3%	618	604	862	1 051	1 032	1 220	1 119

Tabellerna ovan inkluderar utdebitering av årsavgifter för parkeringsplatser i garaget. De faktiska årsavgifterna per kvadratmeter och år för bostäderna är därför lägre än vad som redovisas i tabellerna ovan.

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Lantmäteriets Lgh nr	Plan	Antal rum	Ut-formn.	Area	Insatser	Andelstal	Årsavg.	Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl.-avgifter
Grev Turegatan 8A	111	A1101	1	2	ROK	73	5 985 000	1,335	26 095	2 175	0	0
Grev Turegatan 8A	112	A1102	1	2	ROK	58	5 600 000	1,164	22 759	1 897	0	0
Grev Turegatan 8A	113	A1103	1	2	ROK	58	5 630 000	1,172	22 911	1 909	0	0
Grev Turegatan 8A	114	A1104	1	2	ROK	60	5 840 000	1,199	23 446	1 954	0	0
Grev Turegatan 8A	115	A1105	1	3	ROK	85	6 985 000	1,470	28 736	2 395	0	0
Grev Turegatan 8A	121	A1201	2	3	ROK	78	6 640 000	1,403	27 419	2 285	0	0
Grev Turegatan 8A	122	A1202	2	2	ROK	55	5 430 000	1,147	22 421	1 868	0	0
Grev Turegatan 8A	123	A1203	2	2	ROK	58	5 690 000	1,172	22 911	1 909	0	0
Grev Turegatan 8A	124	A1204	2	2	ROK	60	5 900 000	1,199	23 446	1 954	0	0
Grev Turegatan 8A	125	A1205	2	3	ROK	85	7 185 000	1,470	28 736	2 395	0	0
Grev Turegatan 8A	131	A1301	3	3	ROK	78	6 725 000	1,403	27 419	2 285	0	0
Grev Turegatan 8A	132	A1302	3	2	ROK	55	5 490 000	1,147	22 421	1 868	0	0
Grev Turegatan 8A	133	A1303	3	2	ROK	58	5 750 000	1,172	22 911	1 909	0	0
Grev Turegatan 8A	134	A1304	3	2	ROK	60	5 975 000	1,199	23 446	1 954	0	0
Grev Turegatan 8A	135	A1305	3	3	ROK	85	7 285 000	1,470	28 736	2 395	0	0
Grev Turegatan 8A	141	A1401	4	3	ROK	78	6 795 000	1,403	27 419	2 285	0	0
Grev Turegatan 8A	142	A1402	4	2	ROK	55	5 550 000	1,147	22 421	1 868	0	0
Grev Turegatan 8A	143	A1403	4	2	ROK	58	5 800 000	1,172	22 911	1 909	0	0
Grev Turegatan 8A	144	A1404	4	2	ROK	60	6 025 000	1,199	23 446	1 954	0	0
Grev Turegatan 8A	145	A1405	4	3	ROK	85	7 355 000	1,470	28 736	2 395	0	0
Grev Turegatan 8A	151	A1501	5	3	ROK	78	6 875 000	1,403	27 419	2 285	0	0
Grev Turegatan 8A	152	A1502	5	2	ROK	52	5 215 000	1,098	21 459	1 788	0	0
Grev Turegatan 8A	153	A1503	5	2	ROK	57	5 770 000	1,163	22 740	1 895	0	0
Grev Turegatan 8A	154	A1504	5	2	ROK	56	5 700 000	1,158	22 641	1 887	0	0
Grev Turegatan 8A	155	A1505	5	3	ROK	85	7 440 000	1,470	28 736	2 395	0	0
Grev Turegatan 8A	161	A1601	6	4	ROK	134	14 175 000	2,051	40 089	3 341	0	0
Grev Turegatan 8A	162	A1602	6	1	ROK	45	4 985 000	0,998	19 512	1 626	0	0
Grev Turegatan 8A	163	A1603	6	5	ROK	136	13 535 000	2,114	41 322	3 444	0	0
Grev Turegatan 8A	171	A1701	7	5	ROK	144	15 905 000	2,205	43 095	3 591	0	0
Grev Turegatan 8A	172	A1702	7	6	ROK	141	15 520 000	2,205	43 106	3 592	0	0
Grev Turegatan 8A	181	A1801	8	4	ROK	142	20 195 000	2,137	41 781	3 482	0	0
Grev Turegatan 8B	211	B1101	1	3	ROK	80	6 695 000	1,432	27 985	2 332	0	0
Grev Turegatan 8B	212	B1102	1	2	ROK	54	5 100 000	1,121	21 921	1 827	0	0
Grev Turegatan 8B	213	B1103	1	2	ROK	56	5 285 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	214	B1104	1	2	ROK	56	5 285 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	215	B1105	1	2	ROK	72	6 075 000	1,330	25 997	2 166	0	0
Grev Turegatan 8B	221	B1201	2	3	ROK	80	6 855 000	1,432	27 985	2 332	0	0
Grev Turegatan 8B	222	B1202	2	2	ROK	54	5 050 000	1,121	21 921	1 827	0	0
Grev Turegatan 8B	223	B1203	2	2	ROK	56	5 225 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	224	B1204	2	2	ROK	56	5 225 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	225	B1205	2	3	ROK	78	6 600 000	1,392	27 208	2 267	0	0
Grev Turegatan 8B	231	B1301	3	3	ROK	80	6 935 000	1,432	27 985	2 332	0	0
Grev Turegatan 8B	232	B1302	3	2	ROK	54	5 255 000	1,121	21 921	1 827	0	0
Grev Turegatan 8B	233	B1303	3	2	ROK	56	5 450 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	234	B1304	3	2	ROK	56	5 450 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	235	B1305	3	3	ROK	78	6 675 000	1,392	27 208	2 267	0	0
Grev Turegatan 8B	241	B1401	4	3	ROK	80	7 025 000	1,432	27 985	2 332	0	0
Grev Turegatan 8B	242	B1402	4	2	ROK	54	5 310 000	1,121	21 921	1 827	0	0
Grev Turegatan 8B	243	B1403	4	2	ROK	56	5 505 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	244	B1404	4	2	ROK	56	5 505 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	245	B1405	4	3	ROK	78	6 755 000	1,392	27 208	2 267	0	0
Grev Turegatan 8B	251	B1501	5	3	ROK	80	7 100 000	1,432	27 985	2 332	0	0
Grev Turegatan 8B	252	B1502	5	2	ROK	54	5 360 000	1,121	21 921	1 827	0	0
Grev Turegatan 8B	253	B1503	5	2	ROK	56	5 560 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	254	B1504	5	2	ROK	56	5 560 000	1,142	22 332	1 861	0	0
Grev Turegatan 8B	255	B1505	5	3	ROK	78	6 830 000	1,392	27 208	2 267	0	0
Grev Turegatan 8B	261	B1601	6	5	ROK	156	15 495 000	2,326	45 474	3 790	0	0

Lägenhetsförteckning, forts...

Adress		Lgh nr	Plan	Antal rum	Ut-formn.	Area	**Insatser**	Andelstal	**Årsavg.**	Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl.-avgifter
Grev Turegatan 8B	262	B1602	6	6	ROK	156	15 495 000	2,355	46 038	3 836	0	0
Grev Turegatan 8B	271	B1701	7	5	ROK	134	14 620 000	2,093	40 909	3 409	0	0
Grev Turegatan 8B	272	B1702	7	6	ROK	146	16 140 000	2,258	44 132	3 678	0	0
Grev Turegatan 8B	281	B1801	8	3	ROK	126	18 020 000	1,922	37 562	3 130	0	0
Grev Turegatan 8A	G1	G1	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G2	G2	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G3	G3	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G4	G4	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G5	G5	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G6	G6	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G7	G7	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G8	G8	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G9	G9	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G10	G10	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G11	G11	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G12	G12	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8A	G13	G13	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G14	G14	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G15	G15	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G16	G16	-1tr	-	Garage	-	0	0,000	0	0	24 000	0
Grev Turegatan 8B	G17	G17	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G18	G18	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G19	G19	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G20	G20	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G21	G21	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G22	G22	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G23	G23	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G24	G24	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Grev Turegatan 8B	G25	G25	-1tr	-	Garage	-	471 250	0,602	11 763	980	0	0
Butik	5001	5001	E	-	Butik	559	0	0,000	0	0	2 740 000	0
Butik	5002	5002	E	-	Butik	234	0	0,000	0	0	2 050 000	0
Butik	5003	5003	Kv	-	Butik	279	0	0,000	0	0	642 000	0
SUMMA/MEDEL						5 816	477 700 000	100	1 954 750	162 896	5 456 000	0

Areafördelning	
Bostäder	4 744
Lokaler	1 072
Totalt	**5 816**

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	1 954 750
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	5 432 000
Parkering	24 000
Totalt	**7 410 750**

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 2013-09-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDAREN 24

Pierre Lundgren

Patrik Stjernberg

Marie Helen Sövig

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Riddaren 24, org. nummer 769615-4090, 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.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
b) Stämmoprotokoll och ändringsanmälan till Bolagsverket med faxkvitto
c) Stadgar för bostadsrättsföreningen
d) FDS-utdrag
e) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus)
f) Befintlig beslut AFT 2013
g) Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Wallenstam Riddaren 24 AB
h) Lagfartsbeslut, Riddaren 24
i) Uppdragsavtal med Wallenstam Entreprenad AB
j) Överlåtelseavtal avseende uppdragsavtalet
k) Tilläggsavtal till Uppdragsavtalet med bilagor
l) Löpande skuldebrev
m) Beslut om bygglov med ritningsbilagor
n) Lägenhetsförteckning
o) Offert från Danske Bank per 2013-09-06
p) Planritningar
q) Marknadsvärdesanalys för lokalhyresnivåer från Jones Lang Lasalle
r) Lokalhyresavtal avseende lokalerna 5001 och 5003
s) Garantier från Wallenstam AB [publ.], per 2013-09-09
t) Budget för drifts- och underhållskostnader från Wallenstam AB (publ.)

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 2013-09-13

Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå

Sören Birkeland
Advokat, Advokatfirman Carler

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