

Lagsverket har denna dag enligt  
 § 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
 registrerat förestående ekonomiska plan  
 för Bostadsrättsföreningen  
*Sjöstaden 3*  
 i *Stockholms* kommun, betygas  
 Sundsväl *3, 4* 20*07*

*Marianne Ljung*

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SJÖSTADEN 3

(769612-0794)

STOCKHOLMS KOMMUN

| <u>Innehållsförteckning</u>                                   | <u>Sid</u> |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| A. Allmänna förutsättningar                                   | 2          |
| B. Beskrivning av fastigheten                                 | 3          |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet              | 6          |
| D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader | 7          |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter                   | 9          |
| Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc   |            |
| F. Ekonomisk prognos                                          | 12         |
| G. Känslighetsanalys                                          | 13         |
| H. Särskilda förhållanden                                     | 14         |
| Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg                    |            |

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2005-02-03 (org nr 769612-0794) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2005 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 124 bostadslägenheter, lokaler och garage.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från fjärde kvartalet 2007 till andra kvartalet 2008.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2006.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB Region Bostad Stockholm. I köpekontrakt avseende markförvärv anges ansvarsförhållande. Föreningen har erhållit beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention daterat 2005-10-10.

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

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Föreningssparbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                                                                       |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:                                                                 | Konvojen 1, Stockholms Kommun          |
| Tomtens areal:                                                                        | 3992 m <sup>2</sup>                    |
| Bostadsarea:                                                                          | 8420 m <sup>2</sup> (BOA)              |
| Lokalyta:                                                                             | 345 m <sup>2</sup> (LOA)               |
| Antal lgh:                                                                            | 124                                    |
| Antal lokaler:                                                                        | 4 st butiker och 1 st butik/restaurang |
| Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: Två byggnader med byggnadsår 2008. |                                        |

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna kommer att anslutas för värmeleveranser till fjärrvärmenät. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källarplan. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Hiss finns i respektive trapphus. Kabel-TV anslutning kommer att finnas. Gemensamma tvättstugor finns.

### Gemensamma utrymmen

2 st tvättstugor.  
Rullstols- och barnvagnsrum belägna vid varje trapphus.  
Cykelrum är belägna i trapphus B,E och F  
Sopinkast är belägna på gården.  
I plan 1,2,3 finns förrådsutrymmen med ett förråd per lägenhet.  
En mindre föreningslokal är belägen i trapphus F.

### Parkering

Garaget, som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, har 88 st bilplatser och 5 st MC-platser. Av dessa disponerar föreningen 61 st bilplatser och 3 st MC-platser.

### Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall ingå i en samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningar för garage, gård och förgårdsmark inom fastigheterna Konvojen 1 och Konvojen 2.  
Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för sopsug, Mårtensdal ga:1.

### Servitut/ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer ev att belasta eller vara till förmån för föreningens fastighet.  
Fastigheten belastas av servitut för passage till teknikutrymme.

## **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

### Grundläggning

Delvis bergschakt med grundläggning på packad sprängstensbotten, delvis pålad grundläggning.

### Grundplatta

Betongplatta

### Stomsystem

Stomme av platsgjuten betong. Bjälklag med form av filigranbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av betong. Stålpelare i fasad. Prefabricerade balkonger och trappor.

### Stomkomplettering

Komplettering med utfackningsväggar, putsade fasader. Innerväggar av gips och stål.

### Takbjälklag

Uppstolpat tak med ytskikt av bandtäckt plåt och isolering med lösullsisolering.

### Lägenhetsdörrar

Säkerhetsdörr.

### Entrédörr

Vid bostadsentréer på entréplan av trä. I övrigt av metall.

### Fönster

Aluminiumbeklädda träfönster.

### Installationer

Uppvärmning sker från till verk anslutet fjärrvärmenät och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med frånluftssystem. Personhissar av lintyp. Nät för kabel-TV och data. Elanslutning med separata abonnemang för respektive lägenhet.

**Rumsbeskrivning lägenheter**

En omgång a-ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

| Rum             | Golv      | Vägg                            | Tak                  | Övrigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|-----------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall            | Ekparkett | Tapet                           | Målat<br>alt grängat | Hatthylla och garderober<br>enl A-ritning                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kök             | Ekparkett | Tapet, stänk-<br>skydd av kakel | Målat                | Skåpinredning,<br>spis och kyl/frys alt kyl/sval<br>och frysenhet, diskmaskin.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bad/WC<br>Dusch | Klinker   | Kakel                           | Målat                | Toalettstol (i bad vägg-<br>hängd), tvättställ, hand-<br>dukshängare, badrumsskåp<br>med belysning och rakuttag<br>samt golvvärme.<br>I bad dessutom badkar,<br>elektrisk handdukshängare<br>samt förberedelse för tvätt-<br>maskin och torktumlare.<br>I 4:or och 5:or finns tvätt-<br>maskin och torktumlare. |
| Vardagsrum      | Ekparkett | Tapet                           | Målat<br>alt grängat | Fönsterbänk                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Förråd          | Ekparkett | Målat                           | Målat<br>alt grängat | Hylla och klädstång                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sovrum          | Ekparkett | Tapet                           | Målat alt<br>grängat | Garderober enl A-ritning                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Innerdörrar av trä, trycken och lås av metall

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| Köpeskilling för fastigheten                 | 90 000 000,-  |
| Nybyggnadskostnader inklusive mervärdesskatt | 263 590 000,- |
| <u>Summa kostnader Kr</u>                    | 353 590 000,- |

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas till 225 600 000,- varav 10 600 000,- för lokaler.

## D. 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

Pantbrev i fastigheten.

Beräknad amortering      år 1 = 558 000,-      år 2 = 558 000,-      år 3 = 558 000,-  
(Amortering = avskrivning)

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån.-5 år.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

|                           |                    | Beräknad<br>räntesats                        | Beräknad<br>amortering | Beräknad<br>kapital-<br>kostnad |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Lån                       | 111 500 000        | 4,4 %                                        | 0,5 %                  |                                 |
|                           |                    | Ränta                                        |                        | 4 906 000                       |
|                           |                    | Amortering                                   |                        | 558 000                         |
| Insatser                  | 171 742 740        | Summa kapitalkostnad                         |                        | 5 464 000                       |
| Upplåtelseavgifter        | 68 347 260         | brutto kr                                    |                        |                                 |
| Avdragsgill moms          | 2 000 000          |                                              |                        |                                 |
| <b>Finansiering summa</b> | <b>353 590 000</b> | Avgår beräknat<br>räntebidrag år 1           |                        | -498 353                        |
|                           |                    | Subventionsränta<br>beräknas bli             |                        | 3,89 %                          |
|                           |                    | Summa beräknad nettokapital-<br>kostnad år 1 |                        | 4 965 647                       |
|                           |                    | Summa beräknad nettokapital-<br>kostnad år 2 |                        | 5 083 482                       |
|                           |                    | Summa beräknad nettokapital-<br>kostnad år 3 |                        | 5 165 720                       |

Utnyttjad del av bidragsunderlaget är 91 508 000 kronor. Räntebidrag beräknat efter 14 % av subventionsräntan samt med nedtrappning enligt budgetpropositionen för 2007. Inflationen beräknas till 2 %.

| <u>Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall</u>                                                                                                      | <u>kr</u>          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel                                                                                                                                                   | 165 000,-          |
| Ekonomisk- och teknisk förvaltning                                                                                                                                  | 263 000,-          |
| Kostnader för styrelse och revision                                                                                                                                 | 35 000,-           |
| Vattenförbrukning                                                                                                                                                   | 195 000,-          |
| Uppvärmning                                                                                                                                                         | 793 000,-          |
| Elförbrukning inkl del för gemensamma ytor och garage                                                                                                               | 250 000,-          |
| Avgift till gemensamhetsanläggning (Utestädning inkl. snöröjning)                                                                                                   | 55 202,-           |
| Sophämtning inkl. kostnader för sopsug i gemensamhetsanläggning.                                                                                                    | 130 000,-          |
| Försäkringar                                                                                                                                                        | 85 000,-           |
| Kabel-tv                                                                                                                                                            | 112 000,-          |
| Hisservice                                                                                                                                                          | 60 000,-           |
| Fond för yttre underhåll, minst 0,3% av byggnadskostnad                                                                                                             | 300 000,-          |
| Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren på bostadsdelen efter fastställt värdeår. Peab Bostad AB betalar fastighetsskatt fram till och med värdeåret. |                    |
| Fastighetsskatt på garage                                                                                                                                           | 72 600,-           |
| Summa beräknade driftkostnader inkl avsättning för yttre underhåll                                                                                                  | 2 515 802,-        |
| Driftöverskott                                                                                                                                                      | 55 051,-           |
| <b>Summa beräknade kostnader år 1</b>                                                                                                                               | <b>7 536 500,-</b> |

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för bredbandsuppkoppling och kabel TV utöver grundutbud.

Förbrukningskostnader, sophantering, skötsel och fastighetsskatt för lokalerna betalas av hyresgästerna.

## 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 variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boyta, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Av tabellen framgår även vilken typ av uteplats som tillhör respektive lägenhet.

Lägenhetsytan är avrundad till närmaste hela/halva kvadratmeter.

### Insatser, månadsavgifter, ytor mm

B = Balkong, U = Uteplats, T = Terrass

Rok = rum och kök

| Trh. | Lgh. Nr. | Lgh typ rok | B/U/T | Boarea m2 | Andelstal % | Årsavgift kr | Månavgift kr | Insats kr | Upplåtelse avgift kr | Insats + upp låtelseavgift kr |
|------|----------|-------------|-------|-----------|-------------|--------------|--------------|-----------|----------------------|-------------------------------|
| A    | A021     | 1           | U     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 392 319              | 1 198 000                     |
| A    | A022     | 3           | U     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 860 225              | 2 390 000                     |
| A    | A023     | 1           | U     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 313 319              | 1 119 000                     |
| A    | A024     | 1           | U     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 313 319              | 1 119 000                     |
| A    | A025     | 3           | U     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 645 225              | 2 175 000                     |
| A    | A026     | 1           | U     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 353 319              | 1 159 000                     |
| A    | A031     | 2           | B     | 53,5      | 0,6354%     | 37450        | 3121         | 1091240   | 397 761              | 1 489 000                     |
| A    | A032     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 860 225              | 2 390 000                     |
| A    | A033     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 313 319              | 1 119 000                     |
| A    | A034     | 2           | B     | 49,5      | 0,5879%     | 34650        | 2888         | 1009652   | 368 349              | 1 378 000                     |
| A    | A035     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 625 225              | 2 155 000                     |
| A    | A036     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 353 319              | 1 159 000                     |
| A    | A041     | 2           | B     | 53,5      | 0,6354%     | 37450        | 3121         | 1091240   | 467 761              | 1 559 000                     |
| A    | A042     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 914 225              | 2 444 000                     |
| A    | A043     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 373 319              | 1 179 000                     |
| A    | A044     | 2           | B     | 49,5      | 0,5879%     | 34650        | 2888         | 1009652   | 485 349              | 1 495 000                     |
| A    | A045     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 702 225              | 2 232 000                     |
| A    | A046     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 412 319              | 1 218 000                     |
| A    | A051     | 2           | B     | 53,5      | 0,6354%     | 37450        | 3121         | 1091240   | 528 761              | 1 620 000                     |
| A    | A052     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 1 015 225            | 2 545 000                     |
| A    | A053     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 423 319              | 1 229 000                     |
| A    | A054     | 2           | B     | 49,5      | 0,5879%     | 34650        | 2888         | 1009652   | 542 349              | 1 552 000                     |
| A    | A055     | 3           | B     | 75        | 0,8907%     | 52500        | 4375         | 1529775   | 783 225              | 2 313 000                     |
| A    | A056     | 1           | B     | 39,5      | 0,4691%     | 27650        | 2304         | 805682    | 462 319              | 1 268 000                     |
| A    | A061     | 5           | B+T   | 127       | 1,5083%     | 88900        | 7408         | 2590419   | 1 997 581            | 4 588 000                     |
| A    | A062     | 5           | B+T   | 127       | 1,5083%     | 88900        | 7408         | 2590419   | 1 543 581            | 4 134 000                     |
| B    | B022     | 2           | U     | 66,5      | 0,7898%     | 46550        | 3879         | 1356401   | 162 600              | 1 519 000                     |
| B    | B023     | 2           | 2U    | 66,5      | 0,7898%     | 46550        | 3879         | 1356401   | 328 600              | 1 685 000                     |
| B    | B031     | 1           | -     | 50,5      | 0,5998%     | 35350        | 2946         | 1030049   | 139 952              | 1 170 000                     |
| B    | B032     | 2           | B     | 66,5      | 0,7898%     | 46550        | 3879         | 1356401   | 228 600              | 1 585 000                     |
| B    | B033     | 2           | B     | 66,5      | 0,7898%     | 46550        | 3879         | 1356401   | 261 600              | 1 618 000                     |

|   |      |   |   |      |         |       |      |         |         |           |
|---|------|---|---|------|---------|-------|------|---------|---------|-----------|
| B | B034 | 4 | B | 98   | 1,1639% | 68600 | 5717 | 1998906 | 289 094 | 2 288 000 |
| B | B041 | 2 | B | 65   | 0,7720% | 45500 | 3792 | 1325805 | 260 195 | 1 586 000 |
| B | B042 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 420 600 | 1 777 000 |
| B | B043 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 311 600 | 1 668 000 |
| B | B044 | 4 | B | 98   | 1,1639% | 68600 | 5717 | 1998906 | 412 094 | 2 411 000 |
| B | B051 | 2 | B | 65   | 0,7720% | 45500 | 3792 | 1325805 | 340 195 | 1 666 000 |
| B | B052 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 469 600 | 1 826 000 |
| B | B053 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 361 600 | 1 718 000 |
| B | B054 | 4 | B | 98   | 1,1639% | 68600 | 5717 | 1998906 | 485 094 | 2 484 000 |
| B | B061 | 2 | B | 65   | 0,7720% | 45500 | 3792 | 1325805 | 389 195 | 1 715 000 |
| B | B062 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 519 600 | 1 876 000 |
| B | B063 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 411 600 | 1 768 000 |
| B | B064 | 4 | B | 98   | 1,1639% | 68600 | 5717 | 1998906 | 559 094 | 2 558 000 |
| B | B071 | 2 | B | 65   | 0,7720% | 45500 | 3792 | 1325805 | 518 195 | 1 844 000 |
| B | B072 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 619 600 | 1 976 000 |
| B | B073 | 2 | B | 66,5 | 0,7898% | 46550 | 3879 | 1356401 | 511 600 | 1 868 000 |
| B | B074 | 4 | B | 98   | 1,1639% | 68600 | 5717 | 1998906 | 699 094 | 2 698 000 |
| C | C032 | 3 | U | 88   | 1,0451% | 61600 | 5133 | 1794936 | 64      | 1 795 000 |
| C | C035 | 3 | U | 95,5 | 1,1342% | 66850 | 5571 | 1947914 | 47 087  | 1 995 000 |
| C | C036 | 2 | U | 47   | 0,5582% | 32900 | 2742 | 958659  | 383 341 | 1 342 000 |
| C | C041 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 274 967 | 1 407 000 |
| C | C042 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 250 255 | 1 984 000 |
| C | C043 | 1 | B | 44   | 0,5226% | 30800 | 2567 | 897468  | 269 532 | 1 167 000 |
| C | C044 | 2 | B | 49   | 0,5819% | 34300 | 2858 | 999453  | 316 547 | 1 316 000 |
| C | C045 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 335 255 | 2 069 000 |
| C | C046 | 2 | B | 62,5 | 0,7423% | 43750 | 3646 | 1274813 | 315 188 | 1 590 000 |
| C | C051 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 316 967 | 1 449 000 |
| C | C052 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 420 255 | 2 154 000 |
| C | C053 | 1 | B | 44   | 0,5226% | 30800 | 2567 | 897468  | 358 532 | 1 256 000 |
| C | C054 | 2 | B | 49   | 0,5819% | 34300 | 2858 | 999453  | 414 547 | 1 414 000 |
| C | C055 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 505 255 | 2 239 000 |
| C | C056 | 2 | B | 62,5 | 0,7423% | 43750 | 3646 | 1274813 | 412 188 | 1 687 000 |
| C | C061 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 358 967 | 1 491 000 |
| C | C062 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 483 255 | 2 217 000 |
| C | C063 | 1 | B | 44   | 0,5226% | 30800 | 2567 | 897468  | 391 532 | 1 289 000 |
| C | C064 | 2 | B | 49   | 0,5819% | 34300 | 2858 | 999453  | 450 547 | 1 450 000 |
| C | C065 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 568 255 | 2 302 000 |
| C | C066 | 2 | B | 62,5 | 0,7423% | 43750 | 3646 | 1274813 | 515 188 | 1 790 000 |
| C | C072 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 696 255 | 2 430 000 |
| C | C073 | 1 | B | 44   | 0,5226% | 30800 | 2567 | 897468  | 480 532 | 1 378 000 |
| C | C074 | 2 | B | 49   | 0,5819% | 34300 | 2858 | 999453  | 548 547 | 1 548 000 |
| C | C075 | 3 | B | 85   | 1,0095% | 59500 | 4958 | 1733745 | 738 255 | 2 472 000 |
| D | D034 | 1 | U | 42,5 | 0,5048% | 29750 | 2479 | 866873  | 128 128 | 995 000   |
| D | D043 | 1 | B | 43   | 0,5107% | 30100 | 2508 | 877071  | 272 929 | 1 150 000 |
| D | D044 | 2 | B | 53   | 0,6295% | 37100 | 3092 | 1081041 | 186 959 | 1 268 000 |
| D | D051 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 384 967 | 1 517 000 |
| D | D052 | 3 | B | 91,5 | 1,0867% | 64050 | 5338 | 1866326 | 428 675 | 2 295 000 |
| D | D053 | 1 | B | 43   | 0,5107% | 30100 | 2508 | 877071  | 347 929 | 1 225 000 |
| D | D054 | 2 | B | 53   | 0,6295% | 37100 | 3092 | 1081041 | 279 959 | 1 361 000 |
| D | D061 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 426 967 | 1 559 000 |
| D | D062 | 3 | B | 91,5 | 1,0867% | 64050 | 5338 | 1866326 | 497 675 | 2 364 000 |
| D | D063 | 1 | B | 43   | 0,5107% | 30100 | 2508 | 877071  | 382 929 | 1 260 000 |
| D | D064 | 2 | B | 53   | 0,6295% | 37100 | 3092 | 1081041 | 372 959 | 1 454 000 |
| D | D071 | 2 | B | 55,5 | 0,6591% | 38850 | 3238 | 1132034 | 467 967 | 1 600 000 |

|   |      |     |     |        |         |         |        |           |           |           |
|---|------|-----|-----|--------|---------|---------|--------|-----------|-----------|-----------|
| D | D072 | 3   | B   | 91,5   | 1,0867% | 64050   | 5338   | 1866326   | 566 675   | 2 433 000 |
| D | D073 | 1   | B   | 43     | 0,5107% | 30100   | 2508   | 877071    | 417 929   | 1 295 000 |
| D | D074 | 2   | B   | 53     | 0,6295% | 37100   | 3092   | 1081041   | 438 959   | 1 520 000 |
| D | D081 | 2   | B   | 55,5   | 0,6591% | 38850   | 3238   | 1132034   | 509 967   | 1 642 000 |
| D | D082 | 3   | B   | 91,5   | 1,0867% | 64050   | 5338   | 1866326   | 634 675   | 2 501 000 |
| D | D083 | 2   | B   | 56     | 0,6651% | 39200   | 3267   | 1142232   | 585 768   | 1 728 000 |
| D | D091 | 2   | B   | 55,5   | 0,6591% | 38850   | 3238   | 1132034   | 550 967   | 1 683 000 |
| D | D092 | 3   | B   | 91,5   | 1,0867% | 64050   | 5338   | 1866326   | 703 675   | 2 570 000 |
| D | D093 | 2   | B   | 56     | 0,6651% | 39200   | 3267   | 1142232   | 655 768   | 1 798 000 |
| D | D101 | 2   | B   | 55,5   | 0,6591% | 38850   | 3238   | 1132034   | 745 967   | 1 878 000 |
| D | D102 | 3   | B   | 79     | 0,9382% | 55300   | 4608   | 1611363   | 1 081 637 | 2 693 000 |
| E | E041 | 2   | B   | 62     | 0,7363% | 43400   | 3617   | 1264614   | 120 386   | 1 385 000 |
| E | E042 | 2   | B   | 62     | 0,7363% | 43400   | 3617   | 1264614   | 151 386   | 1 416 000 |
| E | E051 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 591 866   | 2 397 000 |
| E | E052 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 571 439   | 2 193 000 |
| E | E061 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 746 866   | 2 552 000 |
| E | E062 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 671 439   | 2 293 000 |
| E | E071 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 812 866   | 2 618 000 |
| E | E072 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 730 439   | 2 352 000 |
| E | E081 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 967 866   | 2 773 000 |
| E | E082 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 869 439   | 2 491 000 |
| E | E091 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 1 122 866 | 2 928 000 |
| E | E092 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 1 008 439 | 2 630 000 |
| E | E101 | 2,5 | B+T | 77,5   | 0,9204% | 54250   | 4521   | 1580768   | 1 371 233 | 2 952 000 |
| E | E102 | 2   | B+T | 68     | 0,8076% | 47600   | 3967   | 1386996   | 1 237 004 | 2 624 000 |
| F | F041 | 2   | B   | 62     | 0,7363% | 43400   | 3617   | 1264614   | 213 386   | 1 478 000 |
| F | F042 | 2   | B   | 62     | 0,7363% | 43400   | 3617   | 1264614   | 213 386   | 1 478 000 |
| F | F051 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 635 866   | 2 441 000 |
| F | F052 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 611 439   | 2 233 000 |
| F | F061 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 746 866   | 2 552 000 |
| F | F062 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 671 439   | 2 293 000 |
| F | F071 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 812 866   | 2 618 000 |
| F | F072 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 730 439   | 2 352 000 |
| F | F081 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 1 012 866 | 2 818 000 |
| F | F082 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 869 439   | 2 491 000 |
| F | F091 | 3,5 | 2B  | 88,5   | 1,0511% | 61950   | 5163   | 1805135   | 1 166 866 | 2 972 000 |
| F | F092 | 3   | 2B  | 79,5   | 0,9442% | 55650   | 4638   | 1621562   | 1 008 439 | 2 630 000 |
| F | F101 | 2,5 | B+T | 77,5   | 0,9204% | 54250   | 4521   | 1580768   | 1 409 233 | 2 990 000 |
| F | F102 | 2   | B+T | 68     | 0,8076% | 47600   | 3967   | 1386996   | 1 203 004 | 2 590 000 |
|   |      |     |     | 8420,0 | 100%    | 5894000 | 491167 | 171742740 | 68347260  | 240090000 |

Övriga intäkter: Garageplatser, 61stx18000:-/år= 1098000  
 MC-platser, 3x9000:-/år 27000 :-  
 Lokalhyror, 345m2x1500:-  
 /m2år= 517500 :-  
 Summa avrundat 1642500 :-

Summa beräknade årliga intäkter 7 536 500,-

## F. EKONOMISK PROGNOIS

Uppräkning av årsavgifter och hyror = 2 % per år

|                                               | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Arsavgifter</b>                            | 5 894 000        | 6 011 880        | 6 132 118        | 6 254 760        | 6 379 855        | 6 507 452        | 7 184 753        |
| <b>Arsavgift/m²</b>                           | 700              | 714              | 728              | 743              | 758              | 773              | 853              |
| <b>Övriga intäkter</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hysesintäkter                                 | 1 642 500        | 1 675 350        | 1 708 857        | 1 743 034        | 1 777 895        | 1 813 453        | 2 002 198        |
| Räntor                                        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Bidrag utöver räntebidrag                     | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Övriga intäkter                               | 33 400           | 34 068           | 34 749           | 35 444           | 36 153           | 36 876           | 40 714           |
| <b>Summa intäkter</b>                         | <b>7 569 900</b> | <b>7 721 298</b> | <b>7 875 724</b> | <b>8 033 238</b> | <b>8 193 903</b> | <b>8 357 781</b> | <b>9 227 666</b> |
| <b>Kapitalkostnader</b>                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                        | 4 906 000        | 4 881 448        | 4 856 896        | 4 832 344        | 4 807 792        | 4 783 240        | 4 660 480        |
| Avgår räntebidrag                             | 498 353          | 355 966          | 249 176          | 142 386          | 0                | 0                | 0                |
| Avskrivningar                                 | 558 000          | 558 000          | 558 000          | 558 000          | 558 000          | 558 000          | 558 000          |
| <b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b> | <b>2 143 212</b> | <b>2 186 076</b> | <b>2 229 798</b> | <b>2 274 394</b> | <b>2 319 882</b> | <b>2 366 279</b> | <b>2 612 563</b> |
| <b>Avsättning för underhåll (per underh)</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fondavsättningar                              | 300 000          | 306 000          | 312 120          | 318 362          | 324 730          | 331 224          | 365 698          |
| <b>Övriga kostnader</b>                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fastighetsskatt                               | 106 000          | 108 120          | 110 282          | 112 488          | 114 738          | 547 033          | 989 213          |
| Tomträttsavgäld                               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Annan kostnad                                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Årets överskott</b>                        | <b>55 041</b>    | <b>37 620</b>    | <b>57 804</b>    | <b>80 037</b>    | <b>68 762</b>    | <b>-227 995</b>  | <b>41 711</b>    |
| (Ackumulerat överskott inkl kassa*)           | 55 041           | 92 660           | 150 465          | 230 501          | 299 263          | 71 269           | 577 565          |
| <b>Summa kostnader</b>                        | <b>7 569 900</b> | <b>7 721 298</b> | <b>7 875 724</b> | <b>8 033 238</b> | <b>8 193 903</b> | <b>8 357 781</b> | <b>9 227 666</b> |

### Beräkningsunderlag

|                         | År 1        | År 2        | År 3        | År 4        | År 5        | År 6        | År 11       |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde bostäder | 215 000 000 | 215 000 000 | 215 000 000 | 215 000 000 | 215 000 000 | 215 000 000 | 215 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler  | 10 600 000  | 10 812 000  | 11 028 240  | 11 248 805  | 11 473 781  | 11 703 257  | 12 921 341  |
| Summa taxvärde          | 225 600 000 | 225 812 000 | 226 028 240 | 226 248 805 | 226 473 781 | 226 703 257 | 227 921 341 |
| Låneskuld               | 111 500 000 | 110 942 000 | 110 384 000 | 109 826 000 | 109 268 000 | 108 710 000 | 105 920 000 |

\* Kassabehållning inkl ränta på kassa

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

|                                                       | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |
| Antagen inflationsnivå och                            |      |      |      |      |      |      |       |
| Antagen räntenivå                                     | 700  | 714  | 728  | 743  | 758  | 773  | 853   |
| Antagen räntenivå + 1%                                | 817  | 835  | 852  | 869  | 887  | 902  | 979   |
| Antagen räntenivå + 2%                                | 934  | 956  | 975  | 995  | 1017 | 1031 | 1105  |
| Antagen räntenivå + 3%                                | 1052 | 1077 | 1099 | 1121 | 1147 | 1160 | 1231  |
| Antagen räntenivå - 1%                                | 583  | 593  | 605  | 617  | 628  | 644  | 728   |
| Antagen räntenivå - 2%                                | 466  | 472  | 481  | 491  | 498  | 515  | 602   |
| Antagen räntenivå - 3%                                | 348  | 351  | 358  | 365  | 368  | 386  | 476   |
| Antagen räntenivå och                                 |      |      |      |      |      |      |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                           | 700  | 717  | 734  | 752  | 771  | 792  | 902   |
| Antagen inflationsnivå + 2%                           | 700  | 720  | 741  | 762  | 784  | 812  | 955   |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                          | 700  | 711  | 722  | 733  | 745  | 754  | 809   |
| Antagen inflationsnivå - 2 %                          | 700  | 708  | 716  | 724  | 733  | 736  | 768   |

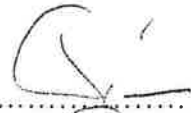
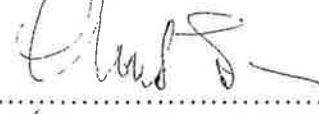
## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

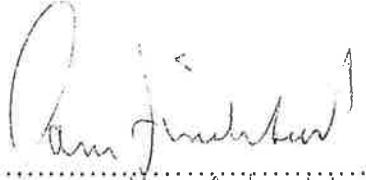
### **Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 bla framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, 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 plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Solna den 7 februari 2007

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3

  
 .....  
 Torbjörn Åkerfeldt  
  
 .....  
 Kurt Stener

  
 .....  
 Sam Lindstedt

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 februari 2007 för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3.

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.

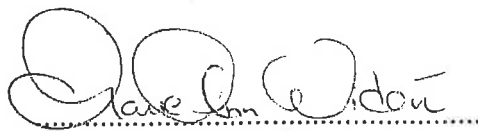
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 23 februari 2007



Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 22305  
104 22 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

851 81 Sundsvall  
Tel: 060-18 40 00 • Fax: 060-12 98 40  
bolagsverket@bolagsverket.se • bolagsverket.se

2007-04-04

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3  
c/o Peab Bostad AB  
Box 808  
169 28 SOLNA

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, org. nr. 769612-0794, har den 29 mars 2007 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus ännu inte redovisats i registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en garantiförbindelse som säkerhet.

Den lyder på 240 090 000 kronor och avser att täcka summan av de insatser och upplåtelseavgifter som enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) kan komma att återbetalas.

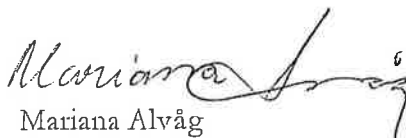
Bolagsverket har den 3 april 2007 registrerat ekonomisk plan för föreningen.

Bolagsverket lämnar enligt 4 kap. 2 § BRL föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill uppmärksamma föreningen redan nu på att den ett år efter det att den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på en föreningsstämma ska begära att säkerheten skickas tillbaka.



Johanna Sahlman



Mariana Alvåg

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Objektets registreringsdatum | Nuvarande firmas reg.dat. |
| 2005-02-03                   | 2005-02-03                |
| Utskriftsdatum/tid           | Sida                      |
| 2007-04-03, 21.14            | 1                         |

Org.nummer: 769612-0794

Firma: Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3

Adress: c/o PEAB Bostad  
Box 808  
169 28 SOLNA

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

440128-0690 Lindstedt, Sam, Enbärsbacken 6, 185 39 VAXHOLM  
340316-8051 Stener, Curt Vilhelm, Villa Gransjön, Sälna,  
195 96 ROSERSBERG  
520209-0238 Åkerfeldt, Lars Torbjörn, Fregattvägen 14, 181 37 LIDINGÖ

**STYRELSESUPPLEANTER**

391012-1015 Fredriksson, Lars Haldor, Höglidsvägen 14 B,  
182 47 ENEBYBERG  
771008-2723 Samuelsson, Camilla Ingrid Elisabeth, Rindellen 2,  
176 71 JÄRFÄLLA

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2005-02-03, 2005-02-08

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## REGISTRERINGSBEVIS

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 769612-0794

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Objektets registreringsdatum | Nuvarande firmas reg.dat. |
| 2005-02-03                   | 2005-02-03                |
| Utskiftsdatum/tid            | Sida                      |
| 2007-04-03, 21.14            | 2                         |

## RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

## TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före maj månads utgång.

## KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2007-04-03

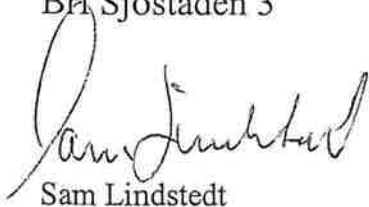
\*\*\*\*\* Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av \*\*\*\*\*  
Bolagsverket

# FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Torbjörn Åkerfeldt, 520209-0238, att för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3's räkning ensam teckna pantförskrivningar, upplåtelse-och överlåtelseavtal för bostadsrätterna samt löpande förvaltningsåtgärder

Stockholm 2005-07-05

Brf Sjöstaden 3



Sam Lindstedt



Kurt Stener

Ovanstående namnteckning bevittnas



Gerardo Rivera

Ovanstående namnteckning bevittnas



Birgitta Godse