

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDFICKAN

(Org nr 769616-1814)

### STOCKHOLM KOMMUN

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2010-06-17**



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandfickan som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2007-03-06 (org nr 769616-1814) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2010 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 53 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2010.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2011.

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 och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2010.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

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

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Muffen 4
Tomtens areal, ca:	2 282 m <sup>2</sup> (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	3 191 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	53 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med tre trappuppgångar

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång. Markbehållare för hushållssopor finns på samfälld mark mot Ada Nilssons gata.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet. I gårdshuset finns gemensamt cykelrum samt barnvagnsrum. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats och belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Parkering

Garageplatser och utvändiga biluppställningsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen för hela kvarteret Muffen. Platserna kommer att fördelas till respektive förening.

### Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att ev belasta fastigheten.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar med samtliga fastigheter inom kvarteret Muffen för vägar, gång- och cykelvägar, VA, kanalisation, planteringar, parkeringsplatser och garage. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

För källsorteringsrum kommer preliminärt en gemensamhetsanläggning med Muffen 3 att bildas.

## B. Forts

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning</b>	Delvis pålad grundläggning Isolering av cellplast under platta på mark Betongplatta med kantförstyvade balkar
<b>Stomme</b>	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av skalväggar i betong som gjuts i på plats Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
<b>Stomkomplettering</b>	Utfackningsväggar med bärning av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och stål. Våtrumsväggar av betong och lättbetong (Multiplattan eller likv) Lägenhetsdörrar av inbrottskyddad typ Innerdörrar släta vita
<b>Tak</b>	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av betongpannor Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
<b>Fasad</b>	Putsad fasad och sockel med granitkeramik Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken i aluminium
<b>Installationer</b>	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.  Mekanisk frånluftsventilation (FX) från kök, våtrum och förråd. Tilluft via uteluftdon.  Personhissar av typ maskinrumslös hiss.  Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande. ✂

## B. Forts

201006142506

## Rumsbeskrivning lägenheter

## Kapprum

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Kapphylla Garderober enligt ritning

## Vardagsrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten

## Kök

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Målas, Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.

## WC/Dusch/Tvätt

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Kaklas
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

## Separat WC

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Målas, Stänkskydd kakel
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

## Sovrum

Golv	Linoleum
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning <i>f</i>

**B. Forts****Klädskammare/Förråd i lägenheterna**

Golv	Linoleum
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Hylla med klädstång

**Entré**

Golv	Keramiska plattor
Sockel	Keramiska plattor
Vägg	Målas
Tak	Målas, Ljudabsorbenter
Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, försänkt torkmatta


**Trapphus**

Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas, Ljudabsorbenter
Övrigt	Trappräcken målat stål

**Teknik- , barnvagns- och cykelrum**

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

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

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten 25 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 81 260 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 240.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 106 260 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 63 000 000 kr

201006142508

## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

201006142509

### Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

### Finansiering

Lån	25 200 000 kr
Insatser	60 629 000 kr
Upplåtelseavgifter	20 431 000 kr
<b>Summa</b>	<b>106 260 000 kr</b>

### Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	1 134 000 kr
Avskrivning	46 092 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>1 180 092 kr</b> ✓

## D. Forts

**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	85 000
Elförbrukning	95 000
Uppvärmning (central anläggning)	240 000
TV	25 000
Trädgård och gård	10 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	10 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	23 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	10 000
Sophämtning	45 000
Städning	45 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	15 000
Teknisk förvaltning	70 000
Ekonomisk förvaltning	70 000
Hisstelefon, porttelefon	5 000
Fastighetsförsäkringar	30 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	10 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>813 000 kr</b>

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

**Hushållsel** **111 685 kr**

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

**Summa kostnader år 1** **2 104 777 kr**

**D. Forts****Arsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 112 442 kr
Årsavgifter hushållsel	111 685 kr
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>2 224 127 kr</b>
<b>Överskott år 1</b>	<b>119 350 kr</b>
<b>Avsättning för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll	96 000 kr

**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad	33 300 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	25 403 kr/kvm
Belåning år 1	7 897 kr/kvm
Driftskostnad år 1	255 kr/kvm
Årsavgift år 1 (exkl årsavgift hushållsel)	662 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Hushållsel fördelas efter förbrukning. 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 lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

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

Lgh nr	Lgh storlek	U/B <sup>1)</sup>	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift hushållsel <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift hushållsel	Årsavgift total	Månadsavgift total
1	3 rok	U	66	2,06832	396 000	1 254 000	1 650 000	43 692	3 641	2 310	193	46 002	3 834
2	2 rok	U	68	2,13099	308 000	1 292 000	1 600 000	45 016	3 751	2 380	198	47 396	3 949
3	2 rok	U	59	1,84895	329 000	1 121 000	1 450 000	39 058	3 255	2 065	172	41 123	3 427
4	3 rok	B	75	2,35036	375 000	1 425 000	1 800 000	49 650	4 138	2 625	219	52 275	4 357
5	2 rok	B	68	2,13099	358 000	1 292 000	1 650 000	45 016	3 751	2 380	198	47 396	3 949
6	2 rok	B	63	1,97430	303 000	1 197 000	1 500 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
7	3 rok	B	75	2,35036	425 000	1 425 000	1 850 000	49 650	4 138	2 625	219	52 275	4 357
8	2 rok	B	68	2,13099	408 000	1 292 000	1 700 000	45 016	3 751	2 380	198	47 396	3 949
9	2 rok	B	63	1,97430	353 000	1 197 000	1 550 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
10	3 rok	B	75	2,35036	475 000	1 425 000	1 900 000	49 650	4 138	2 625	219	52 275	4 357
11	2 rok	B	68	2,13099	458 000	1 292 000	1 750 000	45 016	3 751	2 380	198	47 396	3 949
12	2 rok	B	63	1,97430	403 000	1 197 000	1 600 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
13	3 rok	B	75	2,35036	555 000	1 425 000	1 980 000	49 650	4 138	2 625	219	52 275	4 357
14	2 rok	B	68	2,13099	538 000	1 292 000	1 830 000	45 016	3 751	2 380	198	47 396	3 949
15	2 rok	B	63	1,97430	483 000	1 197 000	1 680 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
16	4 rok	U	92	2,88311	242 000	1 748 000	1 990 000	60 904	5 075	3 220	268	64 124	5 343
17	2 rok	U	50	1,56691	250 000	950 000	1 200 000	33 100	2 758	1 750	146	34 850	2 904
18	2 rok	-	47	1,47289	57 000	893 000	950 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
19	2 rok	B	66	2,06832	346 000	1 254 000	1 600 000	43 692	3 641	2 310	193	46 002	3 834
20	2 rok	B	40	1,25353	290 000	760 000	1 050 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
21	2 rok	B	50	1,56691	300 000	950 000	1 250 000	33 100	2 758	1 750	146	34 850	2 904
22	2 rok	B	64	2,00564	284 000	1 216 000	1 500 000	42 368	3 531	2 240	187	44 608	3 718
23	2 rok	B	66	2,06832	396 000	1 254 000	1 650 000	43 692	3 641	2 310	193	46 002	3 834
24	2 rok	B	40	1,25353	340 000	760 000	1 100 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
25	2 rok	B	50	1,56691	350 000	950 000	1 300 000	33 100	2 758	1 750	146	34 850	2 904
26	2 rok	B	64	2,00564	334 000	1 216 000	1 550 000	42 368	3 531	2 240	187	44 608	3 718
27	2 rok	B	66	2,06832	446 000	1 254 000	1 700 000	43 692	3 641	2 310	193	46 002	3 834
28	2 rok	B	40	1,25353	390 000	760 000	1 150 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
29	2 rok	B	50	1,56691	400 000	950 000	1 350 000	33 100	2 758	1 750	146	34 850	2 904
30	2 rok	B	64	2,00564	384 000	1 216 000	1 600 000	42 368	3 531	2 240	187	44 608	3 718
31	2 rok	B	66	2,06832	526 000	1 254 000	1 780 000	43 692	3 641	2 310	193	46 002	3 834
32	2 rok	B	40	1,25353	470 000	760 000	1 230 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
33	2 rok	B	50	1,56691	480 000	950 000	1 430 000	33 100	2 758	1 750	146	34 850	2 904
34	2 rok	B	64	2,00564	464 000	1 216 000	1 680 000	42 368	3 531	2 240	187	44 608	3 718
35	4 rok	U	89	2,78909	299 000	1 691 000	1 990 000	58 918	4 910	3 115	260	62 033	5 170

## F. Forts

513	Lgh storlek	U/B 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift hushålls- el <sup>2)</sup>	Prel. Månads- avgift hushålls- el	Årsavgift total	Månads- avgift total
20	2 rok	U	47	1,47289	257 000	893 000	1 150 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
21	2 rok	U	61	1,91163	291 000	1 159 000	1 450 000	40 382	3 365	2 135	178	42 517	3 543
22	3 rok	B	77	2,41304	337 000	1 463 000	1 800 000	50 974	4 248	2 695	225	53 669	4 473
23	2 rok	B	40	1,25353	340 000	760 000	1 100 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
40	2 rok	B	47	1,47289	307 000	893 000	1 200 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
41	2 rok	B	63	1,97430	353 000	1 197 000	1 550 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
42	3 rok	B	77	2,41304	387 000	1 463 000	1 850 000	50 974	4 248	2 695	225	53 669	4 473
43	2 rok	B	40	1,25353	390 000	760 000	1 150 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
44	2 rok	B	47	1,47289	357 000	893 000	1 250 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
45	2 rok	B	63	1,97430	403 000	1 197 000	1 600 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
46	3 rok	B	77	2,41304	437 000	1 463 000	1 900 000	50 974	4 248	2 695	225	53 669	4 473
47	2 rok	B	40	1,25353	440 000	760 000	1 200 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
48	2 rok	B	47	1,47289	407 000	893 000	1 300 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
49	2 rok	B	63	1,97430	453 000	1 197 000	1 650 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
50	3 rok	B	77	2,41304	517 000	1 463 000	1 980 000	50 974	4 248	2 695	225	53 669	4 473
51	2 rok	B	40	1,25353	520 000	760 000	1 280 000	26 480	2 207	1 400	117	27 880	2 324
52	2 rok	B	47	1,47289	487 000	893 000	1 380 000	31 114	2 593	1 645	137	32 759	2 730
53	2 rok	B	63	1,97430	533 000	1 197 000	1 730 000	41 706	3 476	2 205	184	43 911	3 660
			3191	100,00002	20 431 000	60 629 000	81 060 000	2 112 442		111 685		2 224 127	
Diff					-0,00002								
					100,00000								

Årsavgifter bostadslägenheter

2 112 442 kr

Årsavgifter hushållsel

111 685 kr

Summa intäkter

2 224 127 kr

1) Uteplats/Balkong

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/kvm och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

## G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	4,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,5%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

201006142514

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad	2 112	2 144	2 176	2 209	2 242	2 276	2 452	
Årsavgifter hushållsel	112	114	116	119	121	123	136	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 224</b>	<b>2 258</b>	<b>2 292</b>	<b>2 327</b>	<b>2 363</b>	<b>2 399</b>	<b>2 588</b>	
Drift/underhållskostnader	-813	-829	-846	-863	-880	-898	-991	
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-37	-82	
Hushållsel	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-136	
<b>Summa kostnader</b>	<b>-925</b>	<b>-943</b>	<b>-962</b>	<b>-981</b>	<b>-1 001</b>	<b>-1 058</b>	<b>-1 209</b>	
<b>DRIFTSNETTO</b>	<b>1 299</b>	<b>1 315</b>	<b>1 330</b>	<b>1 346</b>	<b>1 362</b>	<b>1 341</b>	<b>1 378</b>	

Räntekostnader	-1 134	-1 134	-1 128	-1 123	-1 117	-1 111	-1 083
Amortering	0	-126	-126	-126	-126	-126	-126
Fond för yttre underhåll	-96	-96	-96	-96	-96	-96	-96
<b>BETALNETTO</b>	<b>69</b>	<b>-41</b>	<b>-20</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>73</b>
<b>ACKUMULERAT BETALNETTO</b>	<b>69</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>357</b>

Amortering	0	126	126	126	126	126	126
Fond för yttre underhåll	96	96	96	96	96	96	96
Avskrivning	-46	-71	-95	-120	-144	-169	-291
<b>RESULTAT</b>	<b>119</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>104</b>	<b>101</b>	<b>61</b>	<b>4</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>	<b>119</b>	<b>230</b>	<b>337</b>	<b>440</b>	<b>541</b>	<b>602</b>	<b>816</b>

## TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde (bostäder)	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 797
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

201006142515

Antagen räntenivå		4,5%						
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)		2,0% per år						
<b>Årsavgift (exkl årsavgift hushållsel) per m<sup>2</sup></b>	<b>År</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		662	672	682	692	703	713	768
ökning av antagen räntenivå med	1%	741	751	761	770	780	791	844
Ändring av årsavgift		11,9%	11,8%	11,5%	11,3%	11,1%	10,9%	9,8%
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med	1%	662	675	689	702	716	731	810
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,5%

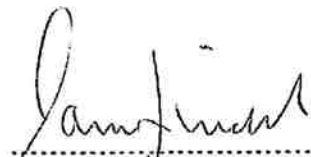
Solna 2010-05-25

Bostadsrättsföreningen  
Sandfickan


Tomas Anderson



Kurt Stener



Sam Lindstedt

201006142516

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 maj 2010 för Bostadsrättsföreningen Sandfickan (769616-1814).

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

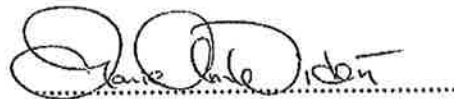
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 26 maj 2010



Björn Olofsson  
Civ ing  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

201006142517

Bilaga till granskningsintyg den 26 maj 2010 för Brf Sandfickan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2007-03-06
Registreringsbevis	2009-09-14
Byggförsäkring	2010-03-10
Köpekontrakt för marken	2010-04-27
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-04-27
Prel. budget gemensamhetsanläggningar kv Muffen	2008-01-24
Beräkning av taxeringsvärde	2009-11-12
Låneoffert avs. kort och lång finansiering	2010-02-01
Avskrivningsplan	2009-10-26
Lyftplan	2010-05-25
Byggnadsvärdeberäkning (för fondavsättning)	2009-10-26
Lägenhetsförteckning, Arkitekter Engstrand och Speek AB	2010-05-04