

Organisationsnummer: 769617-6663

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENSÖTAN I NACKA  
NACKA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |                                                                                     |          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar                                                            | Sida 2   |
| B. | Beskrivning av fastigheten/fastigheterna                                            | Sida 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                                         | Sida 4   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av<br>föreningens årliga kostnader                  | Sida 5   |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                                            | Sida 6   |
|    | Tabell: redovisning av andelstal, insatser,<br>upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m. | Sida 7   |
| F. | Ekonomisk prognos                                                                   | Sida 8   |
| G. | Känslighetsanalys                                                                   | Sida 9   |
| H. | Särskilda förhållanden                                                              | Sida 10  |
|    | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg                                          |          |

**Registrerades av Bolagsverket 2008-06-04**

82

## BRF STENSÖTAN I NACKA

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka, organisationsnummer 769617-6663, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 48 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2009.

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

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 på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2008-05-14. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden -- för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter -- hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.  
Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti.

Föreningen tecknar avtal med Nordea Hypotek avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning/-ar: | del av Älta 14:27, Älta, Nacka kommun                                       |
| Tomtens areal:            | ca 3 700 m <sup>2</sup> , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad        |
| Boarea enligt tabell:     | ca 4039 m <sup>2</sup>                                                      |
| Byggnadens utformning:    | Ett flerbostadshus i 4 våningar (trapphus 1 - 3) samt 1-2 suterrängvåningar |
| Antal bostadslägenheter:  | 48 st                                                                       |

#### Parkering

17 garageplatser i blivande GA3

Garaget beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

15 garageplatser i befintligt parkeringsdäck i Älta centrum.

16 öppna parkeringsplatser med motorvärmareuttag

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

I. Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Nacka kommun.

II. Servitut avseende omhändertagande av dagvatten belastande fastighet tillhörande Nacka kommun, förmån Älta 14:27.

III. Fastigheten är deltagare Älta ga:24 med ändamål vägförening.

## BRF STENSÖTAN I NACKA

### Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Innergård

GA:2 Markförlagda sopbehållare för källsortering

GA:3 Parkeringsgarage inom fastigheten

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Asfalterade gångtor, plattsatta ytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, cykelförråd och markförlagd sopbehållare för hushållssopor.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Städrum.

Kabel för bredband med telefon/TV/data.

Lägenhetsförråd i källarplan.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på mark.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innerväggar, lgh skiljande

Betong alt gipsskivor på stålreglar.

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Plåt

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster, trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Trä.

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

### Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u>   | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                     | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                                                                                                              |
|--------------|-------------|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kapprum/hall | Parkett     | Tapet                             | Grängat    | Skåpinredning enligt ritning.                                                                                              |
| Vardagsrum   | Parkett     | Tapet                             | Grängat    |                                                                                                                            |
| Kök          | Parkett     | Tapet,<br>Stänkskydd<br>av kakel. | Grängat    | Spishäll och inbyggnadsugn<br>Kyl/frys, vissa lägenheter har<br>separat kyl- och frysskåp.<br>Diskmaskin.<br>Mikrovågsugn. |

8

## BRF STENSÖTAN I NACKA

Kökssnickerier enligt ritning.

| <u>Rum</u>         | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                 |
|--------------------|-------------|---------------|------------|-------------------------------|
| Övriga rum         | Parkett     | Tapet         | Grängat    | Skåpinredning enligt ritning. |
| Klädkammare/förråd | Parkett     | Tapet         | Grängat    | Hylla, klädstång.             |

| <u>Rum</u>      | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|-------------|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bad<br>WC/dusch | Klinker     | Kakel         | Målat      | Sanitetsutrustning enligt ritning.<br>Skåpinredning enligt ritning.<br>Duschskärm.<br>Tvättmaskin och torktumlare,<br>placerade i badrum.<br>Termostatstyrd värmeslinga på el<br>(hushållsel) i badrumsgolv. |

|    |         |                     |       |                                    |
|----|---------|---------------------|-------|------------------------------------|
| WC | Klinker | Kakel och<br>målat. | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning. |
|----|---------|---------------------|-------|------------------------------------|

|       |         |          |          |                                                         |
|-------|---------|----------|----------|---------------------------------------------------------|
| Bastu | Klinker | Träpanel | Träpanel | Lavar av trä, elektriskt bastuaggregat<br>(hushållsel). |
|-------|---------|----------|----------|---------------------------------------------------------|

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. | 140 477 000 kr        |
| Arvode besiktningsmän vid slut- och garantibesiktning                         | <u>173 000 kr</u>     |
| <b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>                                   | <b>140 650 000 kr</b> |

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 59 300 000 kr varav ca 600 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007, värdeområde (0182286).

# BRF STENSÖTAN I NACKA

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

### Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

| Lån                                    | Belopp      | Bindnings-<br>tid 2) | Ränta<br>3) | Ränte-<br>kostnad | Amortering | Kapital-<br>kostnad |
|----------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------|
|                                        | Kr          | år                   | %           | Kr                | Kr         | Kr                  |
| Bottenlån 1)                           | 8 000 000   | 2                    | 5,70%       | 456 000           | 5 600      | 461 600             |
| Bottenlån 1)                           | 11 000 000  | 3                    | 5,70%       | 627 000           | 7 700      | 634 700             |
| Bottenlån 1)                           | 14 000 000  | 5                    | 5,80%       | 812 000           | 9 800      | 821 800             |
| Avskrivning/amortering utöver avtal 4) |             |                      |             |                   | 87 900     | 87 900              |
| Summa lån                              | 33 000 000  |                      |             | 1 895 000         | 111 000    | 2 006 000           |
| Insats                                 | 27 652 000  |                      |             |                   |            |                     |
| Upplåtelseavgift                       | 79 998 000  |                      |             |                   |            |                     |
| Summa                                  | 140 650 000 |                      |             |                   |            |                     |

Summa kapitalkostnad år 1

2 006 000

|                     |                 |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|--------|
| 1) Beräknad lånetid | 50 år           |        |        |
|                     | amortering år 1 | 0,070% | 23 100 |
|                     | amortering år 2 | 0,076% | 25 080 |
|                     | amortering år 3 | 0,084% | 27 720 |

- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 5,742%

- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

22

# BRF STENSÖTAN I NACKA

|                                                                                                                        |                                           |                 |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Avsättningar</b>                                                                                                    | <b>Föreningens fastighetsunderhåll a)</b> | <b>25 kr/m2</b> | <b>100 975</b> |
| <b>Driftskostnader b)</b>                                                                                              |                                           |                 |                |
| Ekonomisk förvaltning, inkl administration parkering                                                                   |                                           | 72 500          |                |
| Styrelsearvode                                                                                                         |                                           | 35 000          |                |
| Revisionsarvode                                                                                                        |                                           | 25 000          |                |
| Administration inkl sociala kostnader                                                                                  |                                           | 15 000          |                |
| Vattenförbrukning                                                                                                      |                                           | 83 000          |                |
| Uppvärmning                                                                                                            |                                           | 405 000         |                |
| Elavgifter (exkl hushållsel) c)                                                                                        |                                           | 120 000         |                |
| Sophämtning (hushållssopor)                                                                                            |                                           | 18 000          |                |
| Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning, sandning samt besiktning hissar |                                           | 204 000         |                |
| GA - trädgårdsskötsel, sophämtning (källsortering), skötsel garage och hyra garage. d)                                 |                                           | 33 000          |                |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) c)                                                                        |                                           | 113 000         |                |
| Försäkringar                                                                                                           |                                           | 34 000          |                |
| Diverse inkl. jourutrykning                                                                                            |                                           | 15 000          | 1 172 500      |
| <b>Övriga kostnader</b>                                                                                                |                                           |                 |                |
| Fastighetsavgift bostäder e) kommer år 2015                                                                            |                                           |                 |                |
| Fastighetsskatt garage e)                                                                                              |                                           | 6 000           | 6 000          |

## SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

3 285 475

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

c) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum, spisfläkt och ev. bastu samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.

d) Gemensamhetsanläggning för hyra garage under garantitiden betalas av entreprenören.

Kostnaden från år 3 kan beräknas till 54 000 per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

|                                        |       |    |                   |           |
|----------------------------------------|-------|----|-------------------|-----------|
| Årsavgifter                            | 4 039 | m2 |                   | 3 002 275 |
| Årshyra garage                         | 17    | st | 8 400 kr/plats/år | 142 800   |
| Avgift öppna bilplatser                | 15    | st | 3 600 kr/plats/år | 54 000    |
| Öppna bilplatser med motorvärmareuttag | 16    | st | 5 400 kr/plats/år | 86 400    |

## SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

3 285 475

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

8c

TABELL

## BRF STENSÖTAN I NACKA

| Nr        | LÄGENHET            |                |      |                     | INSATS     | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSavgIFT    |       |
|-----------|---------------------|----------------|------|---------------------|------------|----------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------|
|           | Boarea,<br>cirka *) | Storlek<br>**) | Mark | Andels-<br>tal ***) |            |                            |                                              | Per<br>månad |       |
| 121       | 65                  | 2 RK           | M    | 0,01725             | 477 000    | 1 073 000                  | 1 550 000                                    | 51 790       | 4 316 |
| 123       | 184                 | 6 RK           | M    | 0,03515             | 972 000    | 3 928 000                  | 4 900 000                                    | 105 533      | 8 794 |
| 131       | 88                  | 4 RK           | M    | 0,02184             | 604 000    | 1 396 000                  | 2 000 000                                    | 65 578       | 5 465 |
| 132       | 55                  | 2 RK           | M    | 0,01551             | 429 000    | 971 000                    | 1 400 000                                    | 46 578       | 3 882 |
| 133       | 102                 | 4 RK           |      | 0,02423             | 670 000    | 1 830 000                  | 2 500 000                                    | 72 744       | 6 062 |
| 141       | 94                  | 4 RK           |      | 0,02286             | 632 000    | 1 718 000                  | 2 350 000                                    | 68 618       | 5 718 |
| 142       | 67                  | 2 RK           |      | 0,01758             | 486 000    | 1 114 000                  | 1 600 000                                    | 52 767       | 4 397 |
| 143       | 102                 | 4 RK           |      | 0,02423             | 670 000    | 2 130 000                  | 2 800 000                                    | 72 744       | 6 062 |
| 151       | 94                  | 4 RK           |      | 0,02286             | 632 000    | 1 868 000                  | 2 500 000                                    | 68 618       | 5 718 |
| 152       | 67                  | 2 RK           |      | 0,01758             | 486 000    | 1 214 000                  | 1 700 000                                    | 52 767       | 4 397 |
| 153       | 102                 | 4 RK           |      | 0,02423             | 670 000    | 2 430 000                  | 3 100 000                                    | 72 744       | 6 062 |
| 161       | 94                  | 4 RK           |      | 0,02286             | 632 000    | 2 068 000                  | 2 700 000                                    | 68 618       | 5 718 |
| 162       | 67                  | 2 RK           |      | 0,01758             | 486 000    | 1 314 000                  | 1 800 000                                    | 52 767       | 4 397 |
| 163       | 102                 | 4 RK           |      | 0,02423             | 670 000    | 2 630 000                  | 3 300 000                                    | 72 744       | 6 062 |
| 223       | 71                  | 2 RK           | M    | 0,01826             | 505 000    | 1 195 000                  | 1 700 000                                    | 54 830       | 4 569 |
| 224       | 72                  | 2 RK           | M    | 0,01844             | 510 000    | 1 390 000                  | 1 900 000                                    | 55 372       | 4 614 |
| 231       | 58                  | 2 RK           | M    | 0,01606             | 444 000    | 956 000                    | 1 400 000                                    | 48 207       | 4 017 |
| 232       | 88                  | 3 RK           | M    | 0,02152             | 595 000    | 1 605 000                  | 2 200 000                                    | 64 601       | 5 383 |
| 233       | 112                 | 5 RK           | M    | 0,02629             | 727 000    | 1 973 000                  | 2 700 000                                    | 78 933       | 6 578 |
| 234       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 388 000                  | 1 950 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 241       | 58                  | 2 RK           |      | 0,01606             | 444 000    | 1 006 000                  | 1 450 000                                    | 48 207       | 4 017 |
| 242       | 99                  | 4 RK           |      | 0,02372             | 656 000    | 1 844 000                  | 2 500 000                                    | 71 224       | 5 935 |
| 243       | 112                 | 5 RK           |      | 0,02629             | 727 000    | 2 123 000                  | 2 850 000                                    | 78 933       | 6 578 |
| 244       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 488 000                  | 2 050 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 251       | 58                  | 2 RK           |      | 0,01606             | 444 000    | 1 056 000                  | 1 500 000                                    | 48 207       | 4 017 |
| 252       | 99                  | 4 RK           |      | 0,02372             | 656 000    | 1 994 000                  | 2 650 000                                    | 71 224       | 5 935 |
| 253       | 112                 | 5 RK           |      | 0,02629             | 727 000    | 2 323 000                  | 3 050 000                                    | 78 933       | 6 578 |
| 254       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 588 000                  | 2 150 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 261       | 58                  | 2 RK           |      | 0,01606             | 444 000    | 1 156 000                  | 1 600 000                                    | 48 207       | 4 017 |
| 262       | 99                  | 4 RK           |      | 0,02372             | 656 000    | 2 144 000                  | 2 800 000                                    | 71 224       | 5 935 |
| 263       | 112                 | 5 RK           |      | 0,02629             | 727 000    | 2 573 000                  | 3 300 000                                    | 78 933       | 6 578 |
| 264       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 738 000                  | 2 300 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 331       | 67                  | 2 RK           | M    | 0,01758             | 486 000    | 1 214 000                  | 1 700 000                                    | 52 767       | 4 397 |
| 332       | 83                  | 3 RK           | M    | 0,02065             | 571 000    | 1 529 000                  | 2 100 000                                    | 61 995       | 5 166 |
| 333       | 79                  | 3 RK           | M    | 0,01996             | 552 000    | 1 448 000                  | 2 000 000                                    | 59 933       | 4 994 |
| 334       | 62                  | 2 RK           | M    | 0,01671             | 462 000    | 938 000                    | 1 400 000                                    | 50 161       | 4 180 |
| 341       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 638 000                  | 2 200 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 342       | 83                  | 3 RK           |      | 0,02065             | 571 000    | 1 629 000                  | 2 200 000                                    | 61 995       | 5 166 |
| 343       | 79                  | 3 RK           |      | 0,01996             | 552 000    | 1 548 000                  | 2 100 000                                    | 59 933       | 4 994 |
| 344       | 68                  | 3 RK           |      | 0,01808             | 500 000    | 1 300 000                  | 1 800 000                                    | 54 287       | 4 524 |
| 351       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 738 000                  | 2 300 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 352       | 83                  | 3 RK           |      | 0,02065             | 571 000    | 1 729 000                  | 2 300 000                                    | 61 995       | 5 166 |
| 353       | 79                  | 3 RK           |      | 0,01996             | 552 000    | 1 648 000                  | 2 200 000                                    | 59 933       | 4 994 |
| 354       | 68                  | 3 RK           |      | 0,01808             | 500 000    | 1 400 000                  | 1 900 000                                    | 54 287       | 4 524 |
| 361       | 81                  | 3 RK           |      | 0,02032             | 562 000    | 1 838 000                  | 2 400 000                                    | 61 018       | 5 085 |
| 362       | 83                  | 3 RK           |      | 0,02065             | 571 000    | 1 929 000                  | 2 500 000                                    | 61 995       | 5 166 |
| 363       | 79                  | 3 RK           |      | 0,01996             | 552 000    | 1 748 000                  | 2 300 000                                    | 59 933       | 4 994 |
| 364       | 68                  | 3 RK           |      | 0,01808             | 500 000    | 1 500 000                  | 2 000 000                                    | 54 287       | 4 524 |
| Differens |                     |                |      | 0,00002             |            |                            |                                              | 3            |       |
| SUMMA     | 4 039               | 48             |      | 1,00000             | 27 652 000 | 79 998 000                 | 107 650 000                                  | 3 002 275    |       |

M = Mark och terrasser i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong. Lägenhet nr 123 har förutom mark även balkong

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

I boarea ingår all måtvärd area inom lägenhetens omslutande väggar.

\*\*) Antal rum (R) med kök (K).

\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler

# **F. EKONOMISK PROGNO**

## **BRF STENSÖTAN I NACKA**

| Anlaganden:                                |  | år 2-5   |  | 2,0% |  | 1,0% |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 1    |  | 2    |  | 3    |  | 4    |  | 5    |  | 6    |  | 7    |  | 8    |  | 9    |  | 10   |  | 11   |  | 12   |  |
|--------------------------------------------|--|----------|--|------|--|------|--|----|--|----|--|--------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|--|
| Höjning årsavgifter, per år                |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Höjning hyror, per år                      |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Driftkostnadsökning (inflation), per år    |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Ränteniänd, genomsnitt                     |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| År efter färdigställande:                  |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Kalenderår:                                |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Kapitalkostnader                           |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Räntor                                     |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Amorteringar/avskrivning                   |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Extra avskrivn/amortering                  |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Kapitalkostnad                             |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Driftskostnader inkl. löpande underhåll *) |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Avsättning för fastighetsunderhåll         |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Övriga kostnader                           |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Fastighetskatt / Fastighetsavgift          |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| SUMMA KOSTNADER                            |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Årsavgift, genomsnitt kr/m2                |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Årsavgifter                                |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Arshyror                                   |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| SUMMA INTÄKTER                             |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| RESULTAT                                   |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Förenings kassa                            |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Arvode garantibesiktning                   |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| Ingående saldo                             |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| KASSABEHÅLLNING                            |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |
| varav ackumulerad avsättning               |  | år 6 - - |  | 1%   |  | 1%   |  | 1% |  | 2% |  | 5,742% |  | 2009 |  | 2010 |  | 2011 |  | 2012 |  | 2013 |  | 2014 |  | 2015 |  | 2016 |  | 2017 |  | 2018 |  | 2019 |  | 2020 |  |



# BRF STENSÖTAN I NACKA

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

|                      |           |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År:                  | 1         | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    |
| Ursprunglig kostnad: | tkr 3 280 | 3 314 | 3 396 | 3 425 | 3 453 | 3 482 | 3 545 | 3 575 | 3 604 | 3 633 | 3 709 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2008-04-03 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1,0 % på räntekänsliga lån.

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 5,742% |
| - innehåller räntenivå per 2008-04-03        | 4,784% |
| - och en reserv för räntedökning             | 0,958% |
| Total ränta i finansieringsplan              | 5,742% |

Alternativ B: Om räntenivån per 2008-04-03 ökar med 2 %, dvs ca 1,0 % över antagen ränta i finansieringsplan:

|                                              |         |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----------------------------------------------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Ränta                                        | tkr 330 | 330 | 330 | 329 | 329 | 329 | 328 | 328 | 327 | 327 | 326 |
| Avgår: kostnader som täcks av årets resultat | tkr -3  | -34 | -16 | -52 | -91 | -97 | -70 | -76 | -83 | -91 | -52 |
| Behov årsavgiftshöjning:                     | tkr 328 | 296 | 314 | 277 | 238 | 232 | 258 | 252 | 244 | 236 | 274 |

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

|                                                                |       |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |
|----------------------------------------------------------------|-------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1% ökar den totala kostnaden med: | tkr 0 | 12 | 24 | 38 | 52 | 66 | 82 | 98 | 115 | 133 | 152 |
|----------------------------------------------------------------|-------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|

## BRF STENSÖTAN I NACKA

### H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förkommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållscl, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. I boarea ingår all mätvärd area inom lägenhetens omlutande väggar. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna. Vid fördelningen har reduktion skett för trappöppning och viss area delvis under mark.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm den 14 maj 2008

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENSÖTAN I NACKA

  
Jan Carles

  
Jan Granmar

  
Ragnar Wedin

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 maj 2008 för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka.

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.

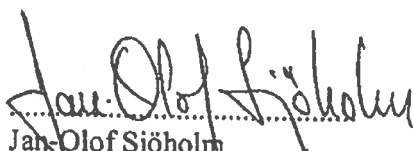
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 15 maj 2008

  
Jan-Olof Sjöholm  
Byggn ing  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

  
Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 15 maj 2008 för Brf Stensötan i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Föreningens stadgar                               | 2007-10-31                |
| Registreringsbevis                                | 2007-10-31                |
| Byggförsäkring                                    | 2007-11-07                |
| Köpekontrakt för marken                           | 2008-05-14                |
| Exploateringsavtal                                | 2007-08-31                |
| Totalentreprenadkontrakt med bilagor              | 2008-05-14                |
| Avtal om Bostadsrättsgaranti                      | 2008-04-23                |
| Utdrag från fastighetsregistret                   | 2008-04-11                |
| Beräkning av taxeringsvärde                       | 2008-04-16 och 2008-05-08 |
| Låneoffert avseende kort och lång finansiering    | 2008-01-24                |
| Uppgift om räntenivåer per 2008-04-03 från Nordea |                           |