

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet
769622-6799
NACKA KOMMUN

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 1
KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 2-5
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV	Sid 6
BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	Sid 7
FINANSIERINGSPLAN	Sid 7
BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	Sid 8
BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	Sid 9
LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	Sid 10-11
AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	Sid 12
EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1 - 11	Sid 13
KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	



ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet, org.nr. 769622-6799, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2011-02-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Magasin 11, vilket var ägare till fastigheten Sickalön 38:4, i Nacka kommun. Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget.

Bostadsrättsföreningen avser att bygga om befilntlig byggnad inom fastigheten till 71 bostadslägenheter och två lokaler. Upplåtelseavtal beräknas tecknas när tillstånd att teckna upplåtelseavtal erhållits från Bolagsverket och inflyttning beräknas ske maj/juni 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflytt.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i kostnadskalkylen.

Byggsförsäkring har tecknats hos GAR-BO Försäkring AB.

BB LF

KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Nacka kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 38:4
Tomtens areal:	854 kvm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Mjölnavägen 16
Postnummer:	131 31 Nacka
Antal huskroppar:	1 st
Bostadsarea:	5 835 kvm boa + 83 kvm bia, enligt uppgift från föreningen
Antal lägenheter:	71 st
Lokalarea:	225 kvm, enligt uppgift från föreningen
Antal lokaler:	2 st
Antal garageplatser:	60 st och 2 st MC-platser (i gemensamhetsanläggning)
Gemensamma anläggningar:	På plan 11 finns gemensam relax med bastu och dusch, takterrass samt samlingslokal. Dessa är bokningsbara men ingen intäkt är upptagen i den ekonomiska planen.
Gemensamhetsanläggning:	Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar under bildande, för garage respektive mark.
Servitut:	Föreningens fastighet har servitut enligt avtal för utstickande byggnadskonstruktioner såsom stuprör, tak, brandgasluckor, dräningsledningar och balkonger som belastar Sicklaön 38:5. Föreningen har för avsikt att skriva motsvarande avtal med fastigheterna Sicklaön 38:2 och Sicklaön 39:9.



KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Befintlig grundläggning på berg
Bottenplatta:	Betong
Ytterväggar:	Befintlig tegelvägg på norra, västra och södra fasaden. Ny utfackningsvägg på östra fasaden.
Lgh-skiljande väggar:	Gips
Bjälklag:	Befintlig betongstomme
Yttertak:	Papp
Fasadbeklädnad:	Tegel på norra, västra och södra fasaden. Puts på östra fasaden och sockeln.
Innerväggar:	Gips
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster
Ytterdörr:	Entrépartier i stål Tamburdörrar i stål
Innerdörr:	Vita, släta.
Golvsockel/foder i lgh:	Trä, lackade, vita.
Foder:	Trä, lackade, vita.
Fönsterbänkar:	Målad mdf, sten.
Kökssnickerier:	Vita, släta.
Badrumsinredning:	WC-stol, vägghängd Spegelskåp Handdukstork Tvättmaskin och torktumlare Duschplats Kommod med handfat

INSTALLATIONER

Värmeförsörjning	Fjärrvärme Vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning till bostäder Mekanisk till- och frånluft i lokaler
El	Ny installation för kraft, belysning och tele/TV/data
Energi	Värmeåtervinning Individuell mätning av el- och varmvattenförbrukning

RUMSBESKRIVNING

Lägenheter

G=Golv, V=Vägg, T=Tak, S=Sockel, I=Inredning

2013022505069

	MATERIAL/ARBETE	FÄRG	ANMÄRKNING
Hall			
G	Parkett		
V	Målad	vit	
T	Grängat	vit	
S	Trä, lackad, slät	vit	
I	Klädhängare	vit	
Kök			
G	Parkett		
V	Målad	vit	
	Sten		Stänkskydd
T	Grängat	vit	
S	Trä, lackad, slät	vit	
I	Släta skåpsnickerier	vit	
	Disco		
	Bänkskiva	sten	
	Kyl / Frys i 1-3 rok		integrerad
	Separat kyl och frys i 4-6 rok		integrerad
	Varmflugsugn		
	Induktionshäll		
	Spiskåpa i flätskåp		integrerad
	Diskmaskin		integrerad
	Mikrovågsugn		
	Uttag för takbelysning		
	Bänkbelysning		
Badrum			
G	Klinker		enl designkoncept
V	Kakel		enl designkoncept
T	Målat	vit	
I	WC-stol, vägghängd	vit	
	Kommod med handfat	vit	
	Spegelskåp med belysning		
	Armatyr för takbelysning		
	Handdukstork		
	Tvättmaskin	vit	enl ritning
	Torktumlare	vit	enl ritning
	Toalettappershållare		
	Duschvägg eller badkar		

2013022505070

Klädkammare

G	Parkett		
V	Målad, klass 2	vit	
T	Grängat	vit	
I	Städsåp	vit	förekommade enl ritning
	Klädstång		
	Belysningsarmatur		

Vardagsrum

G	Parkett		
V	Målad	vit	
T	Grängat	vit	
S	Trä, lackad, slät	vit	
I	Braskamin		förekommade enl ritning

WC/dusch

G	Klinker		enl designkoncept
V	Kakel		enl designkoncept
T	Målat	vit	
I	WC-stol, vägghängd	vit	
	Kommod med handfat	vit	
	Spegelskåp med belysning		
	Armatur för takbelysning	vit	
	Tvättmaskin		enl ritning
	Torktumlare	vit	enl ritning
	Toalettpappershållare		
	Duschvägg eller draperiskena		

Sovrum

G	Parkett		
V	Målad	vit	
T	Grängat	vit	
S	Lackad, trä	vit	
I	Garderob	vit	förekommade enl ritning

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Förvärvskostnad fastighet	257 960 000
- urav köpeskilling för aktier	226 944 955
- urav övertagande av det förvärvade bolagets nettoskuld	31 015 045
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	186 950 000
Kassa	100 000
Beräknad anskaffningskostnad	445 010 000

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Sicklaön 38:4	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	73 000 000	24 000 000	97 000 000
Lokaler	2 500 000	500 000	3 000 000
Summa	75 500 000	24 500 000	100 000 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	101 000 000	*	3,40%	**	3 434 000	0
Summa lån	101 000 000				3 434 000	0

Lån	101 000 000
Insatser	343 340 000
Återvinning investeringsmoms	670 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms	445 010 000

* Slutgiltig bindningstid fastställs i samband med lyft av kredit men beräknas preliminärt vara 1/3 rörligt, 1/3 bundet på 1 år och 1/3 bundet på 2 år.

** Amorteringsfritt under 5 år, därefter 100 000 kr om året.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

2013022505072

Ränta	3 434 000
Amortering (100 000 kr/år fr.o.m. 2018)	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	80 000
Driftskostnader	1 679 800
Varmvatten (debiterbart)	236 000
Kommunal fastighetsavgift*	0
Fastighetsskatt lokaler	30 000
SUMMA UTBETALNINGAR	5 459 800

Specifikation över föreningen årliga driftkostnader

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl moms. En effektiv momssats om 24,1 % har antagits.

Taxebundna kostnader	(kr)	(kr/kvm)
Vatten	120 000	20
Värme, exklusive varmvatten	174 000	29
Varmvatten (fastighet)	5 000	1
El (fastighet)	361 500	60
Sophämtning/Grovsopor	75 000	12
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	171 000	27
Skötsel vent.system (2 ggr per år)	20 000	3
Städning	100 000	17
Snöröjning	60 000	10
Hiss	30 000	
Driftkostnad GA, mark	18 000	3
Driftkostnad GA, garage** (se nästa sida)	65 000	
Övriga förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode, fast (Teknisk och kameral förvaltning)	213 750	35
Förvaltningsarvode, rörligt	24 000	42
Försäkring	71 500	12
Kabel-TV/Bredband	0	0
Infometric	13 400	2
Övrigt	36 650	6
Reparationer	25 000	4
Underhåll	0	
Övriga rörelsekostnader		
Styrelsearvoden, ink sociala avgifter	71 000	12
Revision	25 000	4
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 679 800	277

* År 1 - 15 utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder enligt gällande regler då fastigheten beräknas få 2013 som nytt värdeår. Föreningen kan komma att belastas av kommunal fastighetsavgift fram till dess att fastigheten har omtaxerats och fått ett nytt värdeår.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	4 085 000
Varmvatten (debiterbart)	236 000
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt	420 000
Hyra garageplatser**	718 800
Hyra samlingslokal/relax	0
SUMMA INBETALNINGAR	5 459 800

** Bostadsrättsföreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning under bildande för garage, och har tillgång till totalt 60 garageplatser och två MC-platser. Detta garage beräknas vara färdigställt till sommaren 2014. Föreningens nettointäkt för garaget (hyra och driftkostnad enligt ekonomisk plan minus erhållen hyra för ersättningsplatser) fram till dess att garaget är färdigställt garanteras av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal.

AB K4

LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 71

2013022505074

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
21	107	4	6 330 000	1,706	69 700	5 808
22	106	4	5 810 000	1,706	69 700	5 808
23	51 (+50 kvm bia)	1	3 120 000	1,272	51 950	4 329
24	53	2	2 250 000	1,060	43 292	3 608
31	107	4	6 690 000	1,706	69 700	5 808
32	106	4	6 080 000	1,706	69 700	5 808
33	55	2	2 920 000	1,060	43 292	3 608
34	53	2	2 430 000	1,060	43 292	3 608
35	55 (+33 kvm bia)	2	3 420 000	1,219	49 785	4 149
41	107	4	6 960 000	1,706	69 700	5 808
42	106	4	6 300 000	1,706	69 700	5 808
43	55	2	2 990 000	1,060	43 292	3 608
44	53	2	2 580 000	1,060	43 292	3 608
45	56	2	2 940 000	1,060	43 292	3 608
46	58	2	1 580 000	0,954	38 962	3 247
47	101	4	4 690 000	1,865	76 193	6 349
51	107	4	7 050 000	1,706	69 700	5 808
52	107	4	6 470 000	1,706	69 700	5 808
53	55	2	3 040 000	1,060	43 292	3 608
54	53	2	2 720 000	1,060	43 292	3 608
55	56	2	2 990 000	1,060	43 292	3 608
56	75	3	3 250 000	1,325	54 115	4 510
57	129	6	6 080 000	1,918	78 358	6 530
61	108	4	7 140 000	1,706	69 700	5 808
62	107	4	6 610 000	1,706	69 700	5 808
63	55	2	3 090 000	1,060	43 292	3 608
64	53	2	2 810 000	1,060	43 292	3 608
65	56	2	3 040 000	1,060	43 292	3 608
66	75	3	3 450 000	1,325	54 115	4 510
67	119	5	6 240 000	1,865	76 193	6 349
68	96	4	4 430 000	1,590	64 937	5 411
71	108	4	7 230 000	1,706	69 700	5 808
72	107	4	6 700 000	1,706	69 700	5 808
73	55	2	3 140 000	1,060	43 292	3 608
74	53	2	2 900 000	1,060	43 292	3 608
75	56	2	3 090 000	1,060	43 292	3 608
76	75	3	3 650 000	1,325	54 115	4 510
77	119	5	6 780 000	1,865	76 193	6 349
78	96	4	5 040 000	1,590	64 937	5 411
81	108	4	7 590 000	1,706	69 700	5 808
82	107	4	6 790 000	1,706	69 700	5 808
83	55	2	3 440 000	1,060	43 292	3 608
84	54	2	2 990 000	1,060	43 292	3 608
85	56	2	3 390 000	1,060	43 292	3 608
86	75	3	3 850 000	1,325	54 115	4 510
87	119	5	7 220 000	1,865	76 193	6 349

1
BKF

2013022505075

88	96	4	5 310 000	1,590	64 937	5 411
91	108	4	7 640 000	1,706	69 700	5 808
92	107	4	6 880 000	1,706	69 700	5 808
93	55	2	3 490 000	1,060	43 292	3 608
94	54	2	3 080 000	1,060	43 292	3 608
95	56	2	3 440 000	1,060	43 292	3 608
96	76	3	4 050 000	1,335	54 547	4 546
97	119	5	7 490 000	1,865	76 193	6 349
98	96	4	5 580 000	1,590	64 937	5 411
101	108	4	7 690 000	1,706	69 700	5 808
102	108	4	6 970 000	1,706	69 700	5 808
103	55	2	3 540 000	1,060	43 292	3 608
104	54	2	3 170 000	1,060	43 292	3 608
105	56	2	3 490 000	1,060	43 292	3 608
106	76	3	4 250 000	1,335	54 547	4 546
107	119	5	7 760 000	1,865	76 193	6 349
108	96	4	5 850 000	1,590	64 937	5 411
111	108	4	7 690 000	1,706	69 700	5 808
112	107	4	7 250 000	1,706	69 700	5 808
113	56	2	3 540 000	1,060	43 292	3 608
114	54	2	3 450 000	1,060	43 292	3 608
115	57	2	3 490 000	1,060	43 292	3 608
116	76	3	4 650 000	1,335	54 547	4 546
117	119	5	8 090 000	1,865	76 193	6 349
118	96	4	6 200 000	1,590	64 937	5 411
Summa	5 835 + 83 kvm bia		343 340 000	100,0	4 085 000	340 417

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (3 st)	225	390 000	30 000
Summa	225	390 000	30 000

Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

2013022505076

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	80 000	80 000
2	93 080	173 080
3	106 174	279 254
4	121 111	400 365
5	138 149	538 515
6	157 585	696 099
7	179 754	875 853
8	205 042	1 080 895
9	233 888	1 314 783
10	266 792	1 581 575
11	304 325	1 885 900
12	347 138	2 233 037
13	395 974	2 629 011
14	451 680	3 080 692
15	515 224	3 595 916
16	587 707	4 183 623
17	670 387	4 854 009
18	764 698	5 618 708
19	872 278	6 490 986
20	994 992	7 485 977
21	1 134 970	8 620 947
22	1 294 640	9 915 587
23	1 476 773	11 392 360
24	1 684 529	13 076 888
25	1 923 112	15 000 000
SUMMA	15 000 000	

AB KF

EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 11

Antagen årlig kostnadsutveckling 2,0%

Likviditetsplan

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Inbetalningar											
Årsavgifter	4 085 000	4 166 700	4 250 034	4 335 035	4 421 735	4 510 170	4 600 373	4 692 381	4 786 229	4 881 953	4 979 592
Hyra lokal	420 000	428 400	436 968	445 707	454 622	463 714	472 988	482 448	492 097	501 939	511 978
Hyra garageplatser	718 800	733 176	747 840	762 796	778 052	793 613	809 486	825 675	842 189	859 033	876 213
Varmvatten från medlemmarna	236 000	240 720	245 534	250 445	255 454	260 563	265 774	271 090	276 512	282 042	287 683
Inbetalning vid finansiering	100 000										
SUMMA INBETALNINGAR	5 559 800	5 568 996	5 680 376	5 793 983	5 909 863	6 028 060	6 148 622	6 271 594	6 397 026	6 524 966	6 655 466

Utbetalningar											
Ränta	3 434 000	3 434 000	3 434 000	3 434 000	3 434 000	3 434 000	3 430 600	3 427 200	3 423 800	3 420 400	3 417 000
Amortering	0	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	80 000	93 080	106 174	121 111	138 149	157 585	179 754	205 042	233 888	266 792	304 325
Löpande drift och underhåll	1 679 800	1 713 396	1 747 663	1 782 617	1 818 269	1 854 634	1 891 727	1 929 562	1 968 153	2 007 516	2 047 666
Varmvatten	236 000	240 720	245 534	250 445	255 454	260 563	265 774	271 090	276 512	282 042	287 683
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
SUMMA UTBETALNINGAR	5 459 800	5 511 795	5 564 584	5 620 009	5 678 345	5 839 905	5 901 640	5 967 354	6 037 502	6 112 602	6 193 244

ÅRETS KASSAFLÖDE	100 000	57 201	115 792	173 974	231 518	188 156	246 981	304 240	359 524	412 364	462 222
KASSA ACKUMULERAD	100 000	157 201	272 993	446 967	678 485	866 641	1 113 622	1 417 862	1 777 385	2 189 749	2 651 971

Avgift per kvm	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift om:							
Antagen inflationsnivå (2 %) och							
Antagen räntenivå <i>Höjning</i>	4 085 000 0%	4 166 700 2,0%	4 250 034 2,0%	4 335 035 2,0%	4 421 735 2,0%	4 510 170 2,0%	4 979 592 2,0%
Antagen räntenivå + 1%	5 095 000 25%	5 176 700 1,6%	5 260 034 1,6%	5 345 035 1,6%	5 431 735 1,6%	5 520 170 1,6%	5 984 592 1,6%
Antagen räntenivå + 2%	6 105 000 49%	6 186 700 1,3%	6 270 034 1,3%	6 355 035 1,4%	6 441 735 1,4%	6 530 170 1,4%	6 989 592 1,4%
Antagen räntenivå + 3%	7 115 000 74%	7 196 700 1,1%	7 280 034 1,2%	7 365 035 1,2%	7 451 735 1,2%	7 540 170 1,2%	7 994 592 1,2%
Antagen räntenivå - 1%	3 075 000 -25%	3 156 700 2,7%	3 240 034 2,6%	3 325 035 2,6%	3 411 735 2,6%	3 500 170 2,6%	3 974 592 2,5%
Antagen räntenivå - 2%	2 065 000 -74%	2 146 700 7,7%	2 230 034 7,3%	2 315 035 7,0%	2 401 735 6,6%	2 490 170 6,4%	2 969 592 5,4%
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	4 085 000 0%	4 155 612 1,7%	4 227 304 1,7%	4 300 086 1,7%	4 373 972 1,7%	4 448 972 1,7%	4 841 079 6,5%
Antagen inflationsnivå + 2%	4 085 000 0%	4 144 524 1,5%	4 204 351 1,4%	4 264 453 1,4%	4 324 797 1,4%	4 385 350 1,4%	4 689 918 6,3%
Antagen inflationsnivå - 1 %	4 085 000 0%	4 177 788 2,3%	4 272 543 2,3%	4 369 304 2,3%	4 468 114 2,3%	4 569 015 2,3%	5 106 408 6,9%
Antagen inflationsnivå - 2 %	4 085 000 0%	4 188 876 2,5%	4 294 830 2,5%	4 402 902 2,5%	4 513 136 2,5%	4 625 575 2,5%	5 222 413 7,0%

NOT

Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

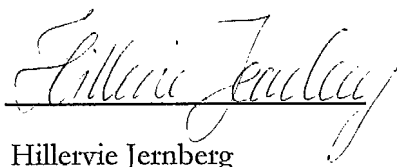
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.
2. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna enligt entreprenadavtal hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2013-02-21



Per Jutner



Hillervie Jernberg



Anna Abrahamsson



Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Hamnmagasinet, orgnr 769622-6799, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

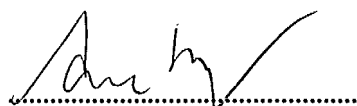
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

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

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

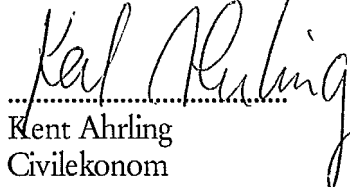
Stockholm 2013-02-22



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2013-02-22



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB
Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Totalentreprenadavtal bostad. Totalentreprenadavtal lokal. Tillägg till entreprenadavtal bostad. Tillägg till totalentreprenadavtal lokal. Aktieöverlåtelseavtal. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal. Inkråmsöverlåtelseavtal. Stadgar. Registreringsbevis Brf Hamnmagasinet. Registreringsbevis Kista Höjden Holding AB. Fastighetsdatasök. Byggefelsförsäkring. Energibalansräkning. Fjärrvärmekalkyl. Bankoffert. Offert försäkring. OK ga, garage. Servitut. Tillägg till entreprenadavtal.