

2014060404298

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Räfsan 10
716460-3156

maj 2014

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized, overlapping marks.

1 (14)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Historiska driftkostnader	6
7.3	Fastighetsskatt/avgift	6
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
9.3	Känslighetsanalys II	10
9.3.1	Anslutning enligt prognos - 95%	10
9.3.2	100 % anslutning	11
9.3.3	90 % anslutning	11
9.3.4	80 % anslutning	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
10.1	Kontraktsvillkor lokaler.....	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Räfsan 10

1 ALLMÄNT

Brf Räfsan 10 med org.nr. 716460-3156 har registrerats hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske juni 2014. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Räfsan 10
Kommun	Stockholm
Församling	Katarina
Adress/belägenhet	Södermannagatan 45-47, 116 40 Stockholm
Tomtareal	708 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1940-08-09
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Visst byggnadsförbud och källarnedfart.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.



3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1909
Ombyggnadsår	1984
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	2 021 m ² .
Bostadslägenheter	21 lägenheter om sammanlagt 1 500 m ² .
Lokaler	5 lokaler om sammanlagt 521 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, garage.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från ca 2003, expansionskärl äldre.
Ventilation	Mekanisk frånluft med 5 olika system. Tilluft i vissa rum i bostäder.
Hiss	1 hydraulhiss, 8 personer, 630 kg. Hissmaskin från ca 1984, moderniserad 2005.
Grundläggning	Grundmurar av betong/mursten till berg.
Stomme	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Bjälklag	Stål- och träbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak	Falsad plåt.
Fasader	Naturstensockel och natursten i bottenvåning.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. Invändig tilläggsruta. Lokalfönster med träbågar.
Trapphus, entré	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Tvättstuga	2 TM, 1TT, 1TS, 1 mangel, maskiner från 2003. Målade golv, väggar och tak.
Soppantering	Soprum med ingång från gatan med behållare.
Övrigt	Kodlås entrédörr.



3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset (Hillar Truuberg), den 19 februari 2014. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 5 900 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 4 300 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden, lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 36 145 000 kr, fördelat på bostäder 34 000 000 kr och lokaler 2 145 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	67 500 000	33 399
Lagfartskostnad ¹	1 013 325	
Pantbrevskostnad ²	-	
Ombildningskostnad	340 000	
Reparationsfond	4 300 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
Anskaffningskostnad	73 253 325	36 246

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	3 500 000	ca 5 år	3,50	122 500	35 000	157 500		3,50
Bottenlån 2	3 500 000	ca 3 år	3,80	133 000	-	133 000		3,80
Bottenlån 3	2 000 000	ca 1 år	3,00	60 000	-	60 000		3,00
Lån vilande Insatser 1	2 920 349	Rörlig ³	3,00	87 610	-	87 610		3,51
Summa lån år 1	11 920 349	Snittränta:	3,38	403 110	35 000	438 110		3,51
Insatser	61 032 976							
Upplåtelseavgifter	300 000							
Summa finansiering år 1	73 253 325							

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Av den totala boarean upplåts 1 432 kvm med bostadsrätt och 68 kvm med hyresrätt. Av den

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 14 996 000 kr.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

totala lokalarean upplåts 0 kvm med bostadsrätt och 521 kvm med hyresrätt. Räntorna angivna med 0,5-1,0% marginal i förhållande till aktuell ränta.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	40 000	20
Värme	260 000	129
El	110 000	54
Renhållning	55 000	27
Styrelse/revision	30 000	15
Ekonomisk förvaltning	50 000	25
Trappstädning	25 000	12
Fast skötsel	75 000	37
Försäkring	30 000	15
Övrigt	50 000	25
Löpande underhåll	50 000	25
Summa driftkostnad år 1	775 000	383
Avsättning yttre underhåll:	60 630	30
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	Budget Alandia	Utfall 2013
Vatten	38 000	34 000
Värme	232 000	252 000
El	103 000	109 000
Renhållning	51 000	37 000
Försäkring	16 000	-

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	34 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	25 557
Taxeringsvärde lokaler	2 145 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	21 450

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	873 060	610
Hysesintäkter bostäder	89 109	1 310
Hysesintäkter lokaler	299 639	575
Parkering, garage mm	76 800	
Totala intäkter år 1	1 338 608	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

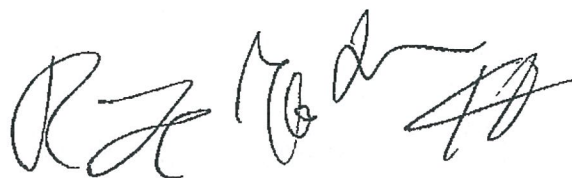
Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 5 900 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 4 300 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt, nyttjande av besparade medel eller om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

Föreningen har överlåtit (inre) underhållet av byggnaden till sina medlemmar. Medlemmarna förnyar dessa och förlänger succesivt byggnadens livslängd. Dessutom gör föreningen avsättning till yttre underhållsfond som när den används, succesivt förlänger

2014060404305

byggnadens livslängd. Avskrivningarna i planen är rak avskrivning med 0,5%/år på byggnadsvärdet.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters and flourishes.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 95% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	403 110	416 649	415 424	414 199	412 974	411 749	397 904
Avskrivningar	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079
Driftskostnader	775 000	790 500	806 310	822 436	838 885	855 663	944 721
Planerat underhåll	-	4 280 000	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	47 007	47 947	48 906	49 884	50 882	51 900	57 301
Summa kostnader	1 400 197	5 710 176	1 445 720	1 461 599	1 477 820	1 494 391	1 575 005
Årsavgift/m ² (bostäder)	610	622	634	647	660	673	743
Årsavgifter bostäder	873 060	890 521	908 331	926 498	945 028	963 928	1 064 255
Hysesintäkter bostäder	89 109	90 891	92 709	94 563	96 454	98 384	108 623
Hysesintäkter lokaler	299 639	305 632	311 745	317 980	324 339	330 826	365 259
Parkerings	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	93 619
Summa intäkter	1 338 608	1 365 380	1 392 688	1 420 541	1 448 952	1 477 931	1 631 756
Årets Resultat	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
Återföring avskrivningar	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079
Amorteringar	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-90 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	78 490	-4 204 717	87 047	99 022	111 211	123 620	141 829
Avsättning till yttre underhåll	-60 630	-61 843	-63 079	-64 341	-65 628	-66 940	-73 908
Disposition underhållsfond	-	4 280 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	17 860	13 441	23 968	34 680	45 583	56 679	67 922
Ingående saldo kassa	4 400 000						
Ackumulerat saldo kassa	4 478 490	273 774	360 821	459 842	571 053	694 673	1 251 189
Ackumulerad avsättning till underhåll	4 360 630	142 473	205 552	269 893	335 521	402 461	757 789

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	522 314	520 739	519 164	517 589	516 014	514 439	496 644
Avskrivningar	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079	175 079
Driftskostnader	775 000	798 250	822 198	846 863	872 269	898 437	1 041 535
Planerat underhåll	-	4 321 961	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	47 007	48 417	49 870	51 366	52 907	54 494	63 173
Summa kostnader	1 519 400	5 864 446	1 566 310	1 590 897	1 616 269	1 642 449	1 776 432
Återföring avskrivningar	-175 079	-175 079	-175 079	-175 079	-175 079	-175 079	-175 079
Amorteringar	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	90 000
Avsättning underhållsfond	60 630	-4 259 512	64 322	66 252	68 240	70 287	81 482
Summa utgifter och avsättningar	1 439 951	1 464 855	1 490 554	1 517 070	1 544 430	1 572 657	1 772 834
Hysesintäkter mm	465 548	479 515	493 900	508 717	523 979	539 698	625 658
Avgifter	974 403	985 340	996 653	1 008 353	1 020 451	1 032 959	1 147 176
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	11,6%	10,6%	9,7%	8,8%	8,0%	7,2%	7,8%
Summa intäkter	1 439 951	1 464 855	1 490 554	1 517 070	1 544 430	1 572 657	1 772 834
Årets resultat	-79 449	-4 399 591	-75 757	-73 827	-71 839	-69 792	-3 597
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 95%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	403 110	416 649	415 424	414 199	412 974	411 749	397 904
Övriga kostnader	997 086	5 293 526	1 030 295	1 047 399	1 064 846	1 082 641	1 177 101
Summa kostnader	1 400 197	5 710 176	1 445 720	1 461 599	1 477 820	1 494 391	1 575 005
Summa utgifter och avsättningar	1 320 747	1 351 939	1 368 720	1 385 861	1 403 369	1 421 252	1 563 834
Hysesintäkter	465 548	474 859	484 356	494 043	503 924	514 003	567 501
Avgiftsintäkter	873 060	890 521	908 331	926 498	945 028	963 928	1 064 255
Summa intäkter	1 338 608	1 365 380	1 392 688	1 420 541	1 448 952	1 477 931	1 631 756
Årets resultat	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
Betalnetto efter fondavsättning	17 860	13 441	23 968	34 680	45 583	56 679	67 922
Avgifter kr/m ² bostäder	610	622	634	647	660	673	743
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

9.3.2 100 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	315 500	314 275	313 050	311 825	310 600	309 375	295 530
Övriga kostnader	997 086	5 293 526	1 030 295	1 047 399	1 064 846	1 082 641	1 177 101
Summa kostnader	1 312 586	5 607 801	1 343 345	1 359 224	1 375 446	1 392 016	1 472 631
Summa utgifter och avsättningar	1 233 137	1 249 565	1 266 346	1 283 486	1 300 995	1 318 878	1 461 460
Hysesintäkter	376 439	383 968	391 647	399 480	407 470	415 619	458 877
Avgiftsintäkter	874 558	879 038	898 666	918 687	939 108	959 938	1 070 504
Summa intäkter	1 250 997	1 263 006	1 290 313	1 318 167	1 346 578	1 375 557	1 529 381
Årets resultat	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
Betalnetto efter fondavsättning	17 860	13 441	23 968	34 680	45 583	56 679	67 922
Avgifter kr/m ² bostäder	583	586	599	612	626	640	714
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,4%	-5,8%	-5,5%	-5,3%	-5,1%	-4,9%	-4,0%

9.3.3 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	507 360	538 467	537 242	536 017	534 792	533 567	519 722
Övriga kostnader	997 086	5 293 526	1 030 295	1 047 399	1 064 846	1 082 641	1 177 101
Summa kostnader och avsättningar	1 504 446	5 831 993	1 567 537	1 583 416	1 599 638	1 616 208	1 696 823
Summa utgifter och avsättningar	1 424 997	1 473 757	1 490 537	1 507 678	1 525 187	1 543 070	1 685 652
Hysesintäkter	572 887	584 345	596 032	607 953	620 112	632 514	698 347
Avgiftsintäkter	869 970	902 852	918 473	934 406	950 658	967 235	1 055 226
Summa intäkter	1 442 857	1 487 198	1 514 505	1 542 359	1 570 770	1 599 749	1 753 573
Årets resultat	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
Betalnetto efter fondavsättning	17 860	13 441	23 968	34 680	45 583	56 679	67 922
Avgifter kr/m ² bostäder	644	669	680	692	704	716	782
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,7%	7,5%	7,3%	7,0%	6,7%	6,4%	5,2%

9.3.4 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	699 220	762 659	761 434	760 209	758 984	757 759	743 914
Övriga kostnader	997 086	5 293 526	1 030 295	1 047 399	1 064 846	1 082 641	1 177 101
Summa kostnader	1 696 306	6 056 185	1 791 729	1 807 608	1 823 830	1 840 400	1 921 015
Summa utgifter och avsättningar	1 616 857	1 697 949	1 714 729	1 731 870	1 749 379	1 767 261	1 909 843
Hysesintäkter	769 336	784 722	800 417	816 425	832 754	849 409	937 816
Avgiftsintäkter	865 382	926 667	938 280	950 126	962 208	974 532	1 039 949
Summa intäkter	1 634 717	1 711 389	1 738 697	1 766 551	1 794 962	1 823 941	1 977 765
Årets resultat	-61 589	-4 344 796	-53 032	-41 058	-28 868	-16 459	56 750
Betalnetto efter fondavsättning	17 860	13 441	23 968	34 680	45 583	56 679	67 922
Avgifter kr/m ² bostäder	721	772	782	792	802	812	867
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,3%	24,2%	23,3%	22,4%	21,5%	20,6%	16,6%



10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Upplåtelse- avgifter	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
L001	bv	74	4,8956	5,1308	2 962 179	40 029	-	-	3 733	7 724
L002	1 1/2 tr	63	4,3237	4,5314	2 699 368	42 847	-	-	3 297	7 581
L003	1 1/2 tr	68	4,5836	4,8038	2 861 668	42 083	-	-	3 495	7 426
L004	1 tr	64	4,3757	4,5859	2 731 828	42 685	-	-	3 336	7 102
L005	2 tr	82	5,3115	5,5667	3 350 130	40 855	-	-	4 050	8 569
L006	2 1/2 tr	63	4,3237	4,5314	2 727 055	43 287	-	-	3 297	7 044
L007	2 1/2 tr	68	4,5836	4,8038	2 891 022	42 515	-	-	3 495	7 426
L008	2 tr	65	4,4277	4,6404	2 792 642	42 964	-	-	3 376	7 431
L009	3 tr	82	5,3115	5,5667	3 384 117	41 270	-	-	4 050	8 569
L010	3 1/2 tr	63	4,3237	4,5314	2 754 718	43 726	-	-	3 297	7 468
L011	3 1/2 tr	68	4,5836	-	-	-	2 920 349	-	-	7 426
L012	3 tr	66	4,4797	4,6948	2 854 097	43 244	-	-	3 416	7 265
L013	4 tr	82	5,3115	5,5667	3 418 068	41 684	-	-	4 050	8 569
L014	4 1/2 tr	31	2,6599	2,7877	1 711 684	55 216	-	300 000	2 028	4 165
L015	4 1/2 tr	68	4,5836	4,8038	2 949 650	43 377	-	-	3 495	7 426
L016	4 1/2 tr	100	6,2474	6,5475	4 020 319	40 203	-	-	4 764	9 908
L017	5 tr	82	5,3115	5,5667	3 451 983	42 097	-	-	4 050	8 569
L018	5 1/2 tr	31	2,6599	2,7877	1 728 681	55 764	-	-	2 028	4 165
L019	5 1/2 tr	105	6,5074	6,8200	4 436 554	42 253	-	-	4 962	11 025
L020	5 1/2 tr	100	6,2474	6,5475	4 060 198	40 602	-	-	4 764	9 908
L021	6 tr	75	4,9476	5,1853	3 247 017	43 294	-	-	3 773	8 942
Lokaler										
A001	-	66	-	-	-	-	-	-	-	8 108
F001	-	35	-	-	-	-	-	-	-	1 590
F002	-	54	-	-	-	-	-	-	-	3 500
F003	-	320	-	-	-	-	-	-	-	6 667
K001	-	46	-	-	-	-	-	-	-	5 105
Totalt		2 021	100,00	100,00	61 032 976	42 621	2 920 349	300 000	72 755	195 077

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

Bv	-5%
1 tr	-2%
2 tr	-1%
3 tr	+0%
4 tr	+1%
5 tr	+2%
6 tr	+3%

Samt ett påslag om 5% för lgh L019 (balkong/terrass)

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal.

Andelstalet har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Ty p	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2014		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
A001	-	-	66	Taneroglu Baris	97 297	1 474	2015-03-31	-
F001	-	-	35	Lemons Finmekanik	19 080	545	2015-06-15	-
F002	-	-	54	Flachbinder Bygg & Fastighet	42 000	778	2015-06-30	-
F003	-	-	320	Tauwik Kawa	80 004	250	2015-03-31	-
K001	-	-	46	Företagsmäklarna FM Ab	61 258	1 332	2017-09-30	-



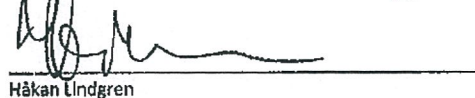
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

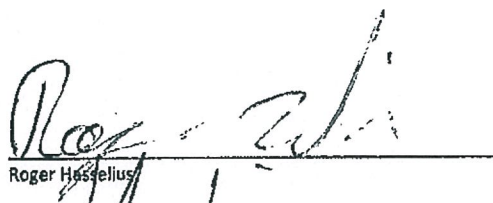
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

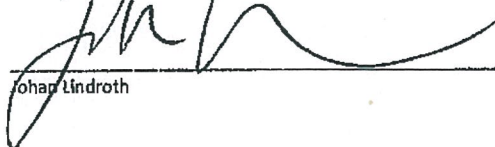
Stockholm den

2014-05-22


Fredrik Danneman


Håkan Lindgren


Roger Hesselius


Johan Lindroth



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Räfsan 10*, Stockholms kommun, organisationsnummer 716460-3156, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 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.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Bankoffert
Hyreslista
Besiktningssprotokoll, Projektledarhuset 2014-02-19
Protokoll stämma 2014-04-24
Fastighetsöverlåtelseavtal
Kommersiella hyresavtal

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-08-27



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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