

2017080901442

Registrerad av Bolagsverket 2017-08-11

EKONOMISK PLAN

FÖR

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STOCKSUNDET

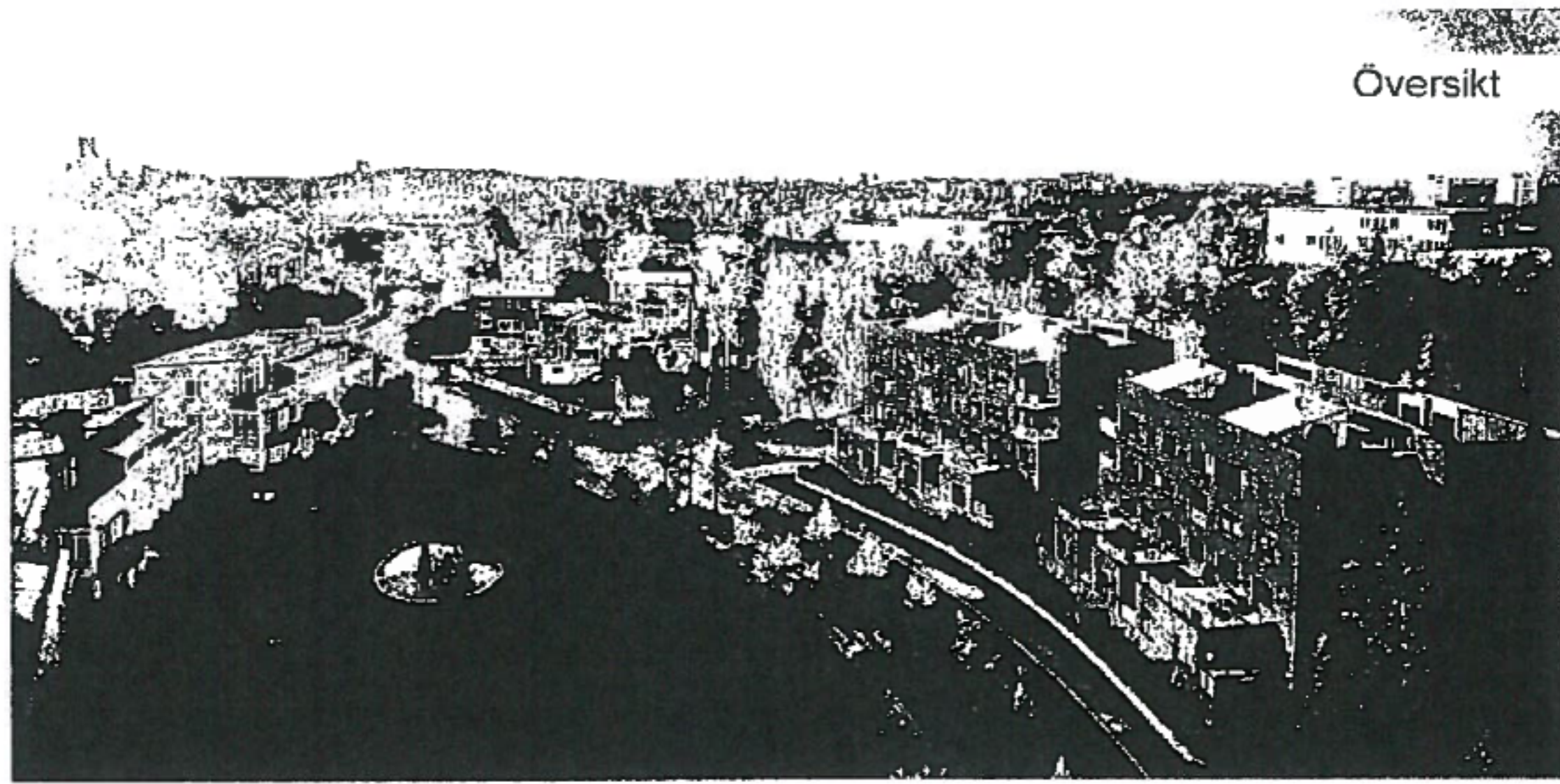
---

STOCKHOLM  
2017-07-07

*Handwritten mark*

2017080901443

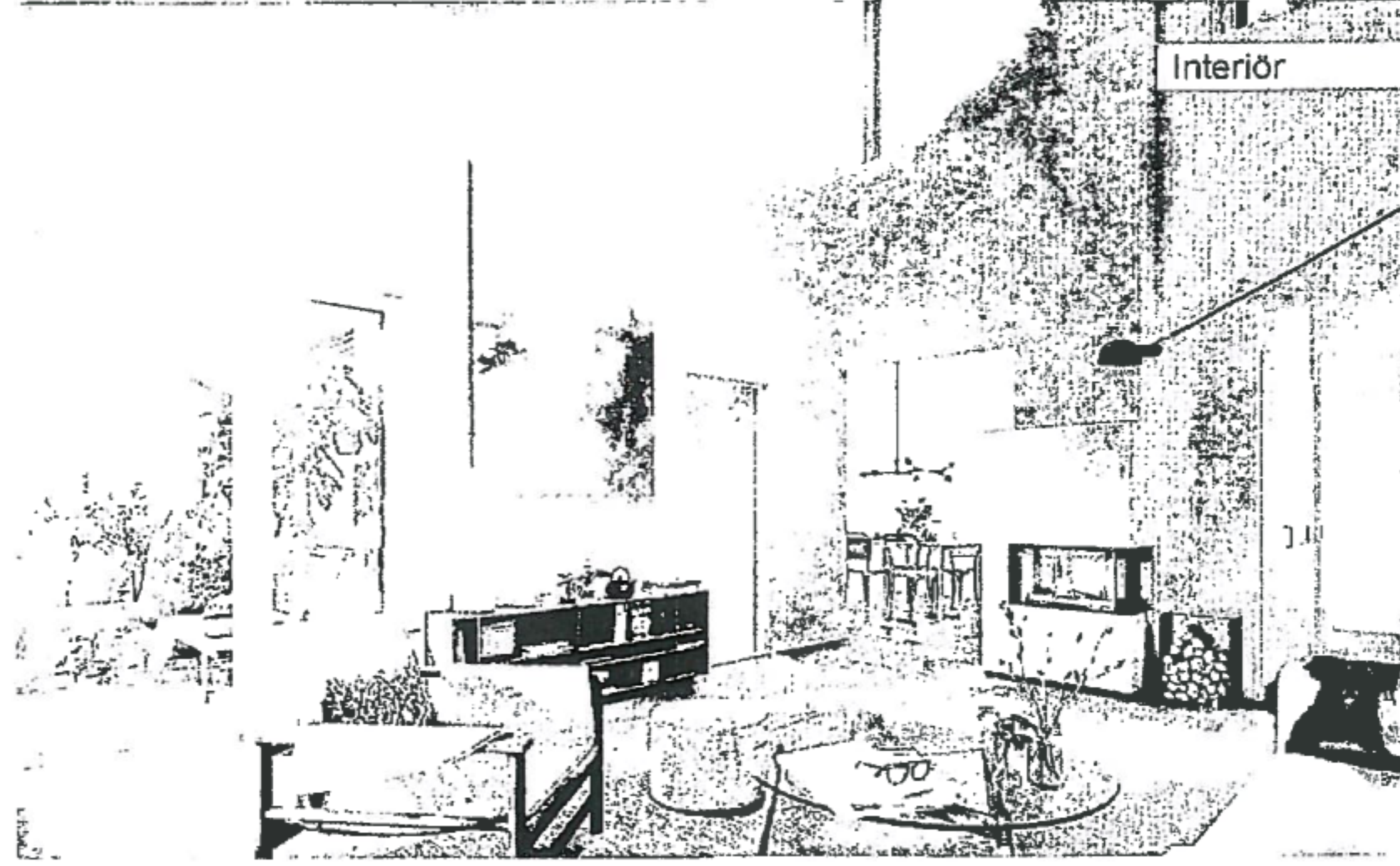
Översikt



Takterrass



Interiör



*Handwritten signature or initials.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>3</b>
<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>4</b>
ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL .....	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER .....	4
FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM .....	4
INFLYTTNING.....	4
TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT.....	4
<b>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....</b>	<b>5</b>
TOMT OCH LÄGE.....	5
KARTA .....	5
UTHYRNINGSBAR AREA .....	6
BYGGNADSBESKRIVNING .....	6
TEKNISK BESKRIVNING .....	6
BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING.....	7
TAXERINGSPÅGÅENDE OCH KOMMUNAL AVGIFT .....	10
MERVÄRDESSKATT.....	10
STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER.....	11
SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER.....	11
SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	11
PLANER OCH BESTÄMMELSER .....	11
<b>OBJEKTSINFORMATION.....</b>	<b>11</b>
<b>FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV .....</b>	<b>11</b>
<b>FÖRSÄKRINGSSKYDD .....</b>	<b>11</b>
<b>AVSKRIVNINGAR.....</b>	<b>12</b>
<b>BUDGET ÖVER DRIFTSKOSTNADER.....</b>	<b>12</b>
<b>AMORTERINGAR.....</b>	<b>13</b>
<b>KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA.....</b>	<b>13</b>
<b>EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSE .....</b>	<b>14</b>
<b>KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>15</b>
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>16</b>
<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>17</b>
<b>INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN .....</b>	<b>18</b>




## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Stocksundet som registrerats hos Bolagsverket 2015-07-07 med organisationsnummer 769630-2996 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

### FÖRVARV AV FAST EGENDOM

Bostadsrättsföreningen Stocksundet har förvärvat fastigheten Danderyd Telefonen 1 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i ett aktiebolag som ägt fastigheten och därefter förvärvat fastigheten för dess skattemässiga värde. Bostadsrättsföreningen har ingått avtal om utförande av entreprenader med ett stort antal entreprenörer avseende uppförandet av två nya flerbostadshus i EBABs regi.

På Fastigheten uppförs två byggnader som för närvarande är under utveckling till 36 stycken bostadslägenheter med underbyggt garage om totalt 39 parkeringsplatser för bil och 2 stycken MC-platser.

Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna. Förhandsavtal avseende bostadsrättsupplåtelser har tecknats för samtliga bostadslägenheter i föreningens hus.

### INFLYTTNING

Inflyttning sker i samband med färdigställandet av byggnaden. Inflyttningen sker successivt och tidsplaneras för att äga rum under september 2017.

### TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under augusti/september 2017 så snart entreprenaderna avslutats och godkänts samt en slutlig kostnad fastställts på extra föreningsstämma.



## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### TOMT OCH LÄGE

Fastigheten Telefonen 1 är belägen på Bengt Färjares väg 32 och 34 i Stocksund i Danderyd och ligger i anslutning till ett äldre villaområde. Kommunikationsläget är utmärkt med Roslagsbanans station Stocksund och den röda linjens tunnelbanestation Danderyds Sjukhus inom bekvämt gångavstånd samt utfart på E18-Norrtäljevägen i närområdet.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om cirka 3 319 kvadratmeter.

### KARTA



### UTHYRNINGSBAR AREA

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 3 151 kvadratmeter, varav 125 kvadratmeter utgörs av biarea. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	3 073	97,5%
Förråd	78	2,5 %
Summa	3 151	100 %

### BYGGNADSBESKRIVNING

På fastigheten finns två byggnader med ett gemensamt garage. Byggnaderna bestående av 3 boendevåningar varav en i souterräng. På källarplan finns garage, lägenhetsförråd, cykelrum, undercentral och elrum. På souterrängplan finns lägenheter, vinförvaring, gym samt ytterligare förråd. Entréplanet innehåller entré samt lägenheter. Plan 1-2 är bostadsvåningar. På plan 3 finns en gemensam takterrass.

### TEKNISK BESKRIVNING

Grundläggning	Platta på mark samt del med pålar mot berg.
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Utfackningsväggar
Yttertak	Terrassbjälklag samt takpapp på takkupor
Fasad	Skiffer
Balkonger	Räcken i härdat glas på terrass, balkong eller uteplats.
Fönster/fönsterdörrar	Aluminiumbekläda i trä
Soppantering	Moloker invid gata
Uppvärmning	Golvburen värme, Fjärrvärme samt bergvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft (FTX) med värmeåtervinning på frånluften.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter
Hiss	Två linhissar med inredning.
Installationer	Fiber för bredband, TV, telefoni. Fjärrvärme, el, vatten och avlopp.

*hw*
*h*



## BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING

Belysning:	Spotlights i badrum, bänkbelysning i kök, takglob i klädvårdsrum samt på balkong/terrass.
Tele, TV, data:	Uttag i samtliga rum (exkl., badrum)
Innerdörrar:	Vita släta
Dörrfoder:	Vita släta
Tamburdörr:	Grå säkerhetsdörr
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster
Fönsterbänkar:	Kalksten
Förvaring	Städsåp, garderob samt linneskåp från Ballingslöv, gråa släta dörrar

## HALL

Golv:	Kalksten
Sockel:	Trä, platsmålad, vit
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat
Gipsat innertak:	Vitmålat
Hatthylla:	Vit ask

## BADRUM SAMT GÄST-WC

Golv:	Klinker, grå
Väggar:	Kakel, vit
Innertak:	Plåt, vit
Belysning tak:	Spotlight
Möbler:	Badrumsskåp, vit
Sanitetsporcelain:	Duravit
Wc-stol:	IFÖ Sign

2017080901449

Blandare:	Grohe
Handdukstork:	Inr, elansluten.
Vitvaror:	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Endast lägenheter utan tvättstuga.
Duschvägg:	INR Linc
Badkar:	Duravit
VARDAGSRUM	
Golv:	Parkett, vit ask
Sockel:	Trä, platsmålad, vit
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat
Dörrfoder:	Vit, fabriksmålad
Trappor: etagelägenheter	Vit ask lika golv. Räcke trä och glas. Gäller endast
Öppen spis:	Nordpeis, gipsinklädd, vitmålad. Gäller endast lägenheter på plan 2 förutom lgh 01-1204
KÖK	
Golv:	Kalksten
Sockel:	Trä, platsmålad vit
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat
Gipsat innertak:	Vitmålat
Belysning väggskåp:	Spotlights
Kökssnickerier:	Ballingslöv, gråa luckor
Bänkskiva:	Kalksten
Stänkskydd:	Kalksten samt vitmålad vägg.

*hand**lh*



2017080901450

Vitvaror:	Siemens, Integrerade
Blandare:	Grohe med diskmaskinsavstängare.
Diskbänksskåp:	Kärl för källsortering.
Diskho:	Franke Kubus, Dubbelho rostfri, underkantslimmad.
Sittbänk:	Kalksten

## SOVRUM

Golv:	Parkett, vit ask
Sockel:	Trä, platsmålad vit
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat

## KLÄDKAMMARE/FÖRRÅD

Golv:	Parkett, vit ask
Sockel:	Trä, platsmålad vit
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat
Övrigt:	Vit hylla och klädstång

## TVÄTT/KLÄDVÅRD

Golv:	Klinker, grå
Sockel:	Klinker, grå
Väggar:	Vitmålade
Innertak:	Vitmålat
Vitvaror:	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens
Bänkskiva:	Laminatskiva
Övrigt:	Väggskåp från Ballingslöv, vit slät lucka.

lw

lw

**BALKONG**

Golvbeläggning:	Trätrall, lärk
Fasad:	Skiffer
Tak:	Trällsplatta, vit
Räcke:	Härdat glas

**TERRASS**

Golvbeläggning:	Trätrall, lärk
Väggar:	Lärk
Skärm:	Lärk

**UTEPLATS:**

Golvbeläggning:	Trätrall, lärk
Fasad:	Skiffer
Räcke:	Smide, gäller endast vissa lägenheter.

**TAXERINGSINFORMATION OCH KOMMUNAL AVGIFT**

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2016 (AFT16).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	20 200	53 000	73 200
Lokal	0	3 972	3 972
Summa	20 200	56 972	77 172

Fastigheten bedöms åsättas typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten är taxerad som under uppförande. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2017. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2017 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 315 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 2017 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 39 720 kronor.

**MERVÄRDESSKATT**

Fastigheten kommer att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt avseende uthyrning av garageplatser.




**STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER**

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

**SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER**

Fastigheten omfattas av en inskriven ledningsrätt avseende fjärrvärme.

**SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Fastigheten omfattas inte av skyldighet att ingå i några gemensamhetsanläggningar.

**PLANER OCH BESTÄMMELSER**

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Sikreno, Fd järnvägsområde mm	2000-05-25 Laga kraft: 2000-05-25 Genomf. start: 2000-05-26 Genomf. slut: 2015-05-25	0162-P00/0525 Akt 0162 D137

**OBJEKTSINFORMATION**

Fastigheten kommer att omfatta 36 bostadslägenheter, 10 stycken uthyrningsbara förråd och 39 parkeringsplatser för bil och två parkeringsplatser för MC i garage.

**FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV**

Fastigheten bedöms efter genomförd entreprenad sakna förutsägbara underhållsbehov utöver normalt löpande underhåll.

Styrelsen har fastställt en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden om 110 kronor per kvadratmeter och år i syfte att möta Fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Den initiala avsättningen till den yttre underhållsfonden uppräknas sedan med inflationsantagandet om 2 procent per år.

**FÖRSÄKRINGSSKYDD**

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

lw

## AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer vidta bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastigheter om 1 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen. Det bokförda värdet för fastigheten bedöms uppgå till cirka 257-261 miljoner kronor vid tillträdet.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera).

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om cirka 1 925 000 kronor för år 1. Dessa redovisas särskilt i föreningens kalkyl som ett bokföringsmässigt underskott.

Fastigheterna förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag som äger fastigheten, varefter fastigheterna överläts till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Aktiebolaget likvideras därefter. Bostadsrättsföreningen kommer att göra en omedelbar avskrivning av värdet på aktierna i det aktiebolag som förvärvades och sedermera likviderades. Under föreningens första år kommer därför att redovisas en bokföringsmässig förlust motsvarande anskaffningsvärdet för aktierna. Denna förlust kan för närvarande beräknas uppgå till cirka 14,7-18,7 miljoner kronor.

## BUDGET ÖVER DRIFTSKOSTNADER

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade och bedömda driftskostnader enligt den budget som framtagits av Patriam för projektet.

Poster	Årligt belopp
Värme	150 000
Vatten	55 000
El ink hushållsel	232 920
Sophämtning	55 000
Kabelleve/IT	70 000
Ventilation	7 000
Försäkring	35 000
Löpande underhåll	50 000
Snöröjning	25 000
Städning av trappor m m	35 000
Hlsskötsel, jour och årliga besiktningar	15 000
Styrning och mjukvaror för Media	35 000
Fastighetsskötsel	60 000
Ekonomisk förvaltning	130 000
Revision	14 000
Övrigt	30 000
<b>Totalt</b>	<b>998 920</b>



## AMORTERINGAR

Föreningen avser att initialt teckna amorteringsfria låneavtal. Nuvarande ränteläge indikerar dock att föreningen kommer att ha en mycket stor räntereserv inom de kalkyler som upprättats samt stora avsättningar för uppbyggnad av en renoveringsfond för framtida underhållsbehov som bedöms uppstå mer än tio år framåt i tiden. Styrelsen kan komma att besluta om att nyttja dessa likviditetsreserver för att frivilligt genomföra amorteringar på föreningens lån utöver vad som följer av den ekonomiska planen.

## KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten, hushållsel samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system. Kostnaden för hushållsel har schabloniserats till 40 kronor per kvadratmeter och år.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

W

W

## EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSEN

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2016		Bostad	Lokal
Byggnad	56 972 000	53 000 000	3 972 000
Mark	20 200 000	20 200 000	0
Summa	77 172 000	73 200 000	3 972 000

## FÖRVÄRVSKOSTNAD

Beräknad slutlig anskaffningskostnad <sup>1)</sup>	273 115 000
Stämpelskatt	935 430
Intecknings- och konsultkostnader	275 000
Disponibla medel (kassa)	300 000
Summa	274 625 430

90 256 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	165 300 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	165 300 000

## FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Handelsbanken	44 500 430	3,00	1 335 013	0	Varierande <sup>2)</sup>
Summa	44 500 430	3,00%	1 335 013	0	

Insatser vid fastighetsköpet	228 825 000
Upplåtelseavgifter	1 300 000
Summa finansiering	274 625 430

Insatser totalt	228 825 000
Bostadsrätter	228 825 000
Ej bostadsrätter	0

## EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 335 013	1 335 013	1 335 013	1 335 013	1 335 013	1 335 013	1 268 262
Avskrivning	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087
Amortering	0	0	0	0	0	445 004	445 004
Fastighetsskatt och kommunal avgift	39 720	40 514	41 325	42 151	42 994	43 854	44 731
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och Underhållskostnader	998 920	1 018 898	1 039 276	1 060 062	1 081 263	1 102 888	1 217 678
Avsättn. till yttre fond	338 030	344 791	351 686	358 720	365 895	373 212	412 057
Summa	4 637 769	4 665 303	4 693 387	4 722 033	4 751 251	5 226 059	5 313 819

Do U tot kr 998 920

Drift och underhåll kr /kvm	321 Bostäder
Drift och underhåll kr /kvm	150 Förråd

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter, fast	1 683 451	1 690 420	1 697 528	1 704 778	1 712 173	2 164 721	2 134 323
Årsavgifter, rörliga	349 032	356 013	363 133	370 396	377 803	385 360	425 468
Hysesintäkter	679 200	692 784	706 640	720 772	735 188	749 892	827 941
Bokföringsmässigt underskott	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087	1 926 087
Räntelntäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	4 637 769	4 665 303	4 693 387	4 722 033	4 751 251	5 226 059	5 313 819

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	300 000	638 030	982 821	1 334 507	1 693 227	2 059 122	4 022 294

<sup>1)</sup> Inbegriper kostnaderna för förvärv av aktiebolag, fastighet, pantbrev och bostadsproduktionen

<sup>2)</sup> Föreningen avser att uppta nya lån med bindningstider med löptider från rörlig ränta upp till och med 5 års bindningstid.




## KÄNSLIGHETSANALYS

### Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	661	659	657	655	652	795	763
-2%	661	661	661	661	661	806	784
-1%	661	664	666	668	671	818	808
0%	661	666	671	675	680	830	833
+1%	661	668	675	682	690	842	863
+2%	661	670	680	690	700	855	893
+3%	661	673	685	697	710	869	927

### Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	227	232	236	241	246	395	421
-2%	372	376	381	386	390	540	559
-1%	517	521	526	530	535	685	697
0%	661	666	671	675	680	830	833
+1%	806	811	815	820	825	975	972
+2%	951	956	960	965	970	1 119	1 109
+3%	1 096	1 100	1 105	1 110	1 115	1 264	1 247

Årsavgiften i ovanstående tabeller angiven som kr/kvm inkluderar rörlig årsavgift som vidaredebiteras efter förbrukning avseende tappvarmvatten och kallvatten.

Ovanstående årsavgifter exkluderar bokföringsmässiga avskrivningar.

*W*

*W*

2017080901457

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Plan	Antal rum	BoA/LoA	BiA	Insatser totalt	Andelstal	Fast avgift		Rörlig avgift		Hyra	Uppl.-avgifter
							Årsavg.	/ mån.	Beräknad Årsavgift <sup>1)</sup>	per månad		
01-0901	Souterräng	3	87	8	5 700 000	3,077	51 793	4 316	10 757	896	0	0
01-0902	Souterräng	2	64	11	4 400 000	2,437	41 018	3 418	8 509	709	0	0
01-0903	Souterräng	2	64	11	4 400 000	2,430	40 909	3 409	8 495	708	0	0
01-0904	Souterräng	2	64	27	4 500 000	2,950	49 660	4 138	10 310	859	0	0
02-0901	Souterräng	2	64	27	4 500 000	2,950	49 660	4 138	10 310	859	0	0
02-0902	Souterräng	2	64	11	4 400 000	2,437	41 018	3 418	8 509	709	0	0
02-0903	Souterräng	2	64	11	4 400 000	2,430	40 909	3 409	8 495	708	0	0
02-0904	Souterräng	2	51	19	3 750 000	2,287	38 503	3 209	7 971	664	0	0
01-1001	Entréplan	3	75	0	4 750 000	2,427	40 854	3 405	8 487	707	0	0
01-1002	Entréplan	4	109	0	8 500 000	3,557	59 887	4 991	12 404	1 034	0	0
01-1003	Entréplan	2	54	0	4 400 000	1,764	29 697	2 475	6 149	512	0	0
01-1004	Entréplan	5	113	0	8 800 000	3,671	61 801	5 150	12 821	1 068	0	0
01-1005	Entréplan	2	54	0	3 500 000	1,761	29 643	2 470	6 141	512	0	0
02-1001	Entréplan	2	54	0	3 500 000	1,761	29 643	2 470	6 141	512	0	0
02-1002	Entréplan	5	113	0	8 800 000	3,671	61 801	5 150	12 821	1 068	0	0
02-1003	Entréplan	2	54	0	4 400 000	1,764	29 697	2 475	6 149	512	0	0
02-1004	Entréplan	4	109	0	8 500 000	3,557	59 887	4 991	12 404	1 034	0	0
02-1005	Entréplan	3	73	0	4 700 000	2,388	40 198	3 350	8 319	693	0	0
01-1101	Plan 1	3	75	0	5 600 000	2,427	40 854	3 405	8 487	707	0	0
01-1102	Plan 1	4	109	0	8 100 000	3,557	59 887	4 991	12 404	1 034	0	0
01-1103	Plan 1	2	49	0	3 750 000	1,605	27 017	2 251	5 589	466	0	0
01-1104	Plan 1	4	105	0	7 800 000	3,418	57 535	4 795	11 928	994	0	0
01-1105	Plan 1	2	54	0	4 100 000	1,761	29 643	2 470	6 141	512	0	0
02-1101	Plan 1	2	54	0	4 100 000	1,761	29 643	2 470	6 141	512	0	0
02-1102	Plan 1	4	105	0	7 800 000	3,418	57 535	4 795	11 928	994	0	0
02-1103	Plan 1	2	49	0	3 750 000	1,605	27 017	2 251	5 589	466	0	0
02-1104	Plan 1	4	109	0	8 100 000	3,557	59 887	4 991	12 404	1 034	0	0
02-1105	Plan 1	3	73	0	5 525 000	2,388	40 198	3 350	8 319	693	0	0
01-1201	Plan 2	4	109	0	9 800 000	3,531	59 449	4 954	12 345	1 029	0	0
01-1202	Plan 2	4	117	0	10 500 000	3,804	64 043	5 337	13 282	1 107	0	0
01-1203	Plan 2	5	133	0	11 650 000	4,314	72 630	6 052	15 075	1 256	0	1 300 000
01-1204	Plan 2	2	60	0	5 200 000	1,965	33 088	2 757	6 844	570	0	0
02-1201	Plan 2	2	60	0	5 200 000	1,965	33 088	2 757	6 844	570	0	0
02-1202	Plan 2	5	133	0	11 650 000	4,314	72 630	6 052	15 075	1 256	0	0
02-1203	Plan 2	4	117	0	10 500 000	3,804	64 043	5 337	13 282	1 107	0	0
02-1204	Plan 2	4	107	0	9 800 000	3,486	58 684	4 890	12 162	1 014	0	0
10 Förråd	KV	-	78	0	0	0,000	0	0	0	0	180 000	0
39 bilplatser och 2 Mc-platser					0	0,000	0	0	0	0	499 200	0
<b>SUMMA/MEDEL</b>			<b>3 026</b>	<b>125</b>	<b>228 825 000</b>	<b>100,000</b>	<b>1 683 451</b>	<b>140 288</b>	<b>349 032</b>	<b>29 086</b>	<b>679 200</b>	<b>1 300 000</b>

Areafördelning	BoA+BiA
Bostäder	3 073
Förråd	78
<b>Totalt</b>	<b>3 151</b>

<sup>1)</sup> Schablonberäknad utdebitering av tappvarmvatten, kallvatten och hushållsel. Kostnaderna är beräknade utifrån en normal inomhustemperatur om 21 grader i lägenheterna under uppvärmningssäsongen.




## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

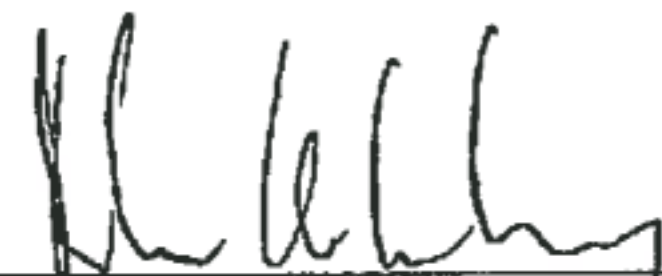
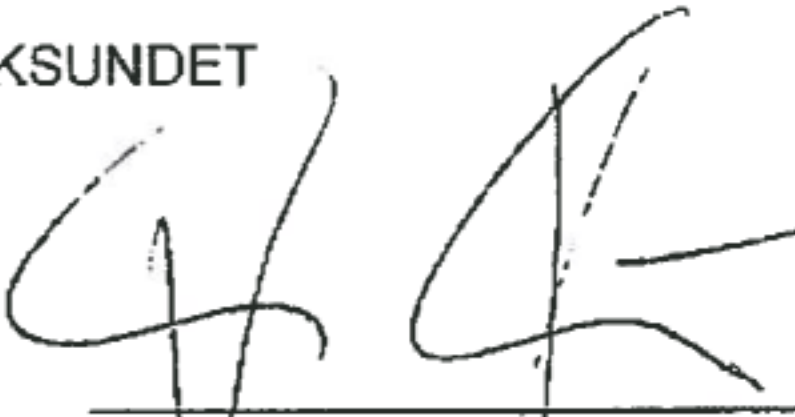

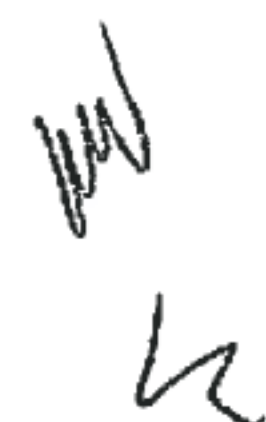
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade entreprenadavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Efter genomförandet av nybyggnationen bedöms inga behov av tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligga.

Stockholm 2017-07-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STOCKSUNDET

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Holmberg  
\_\_\_\_\_  
Fredrik Andrén  
\_\_\_\_\_  
Joachim Pelles

## INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stocksundet, org. nummer 769630-2996, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har platsbesök i byggnaden genomförts och följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen daterade 2017-07-06
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2015-07-07
3. FDS-utdrag avseende Telefonen 1 per 2017-06-30
4. Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT16 (hyreshus) ej daterad
5. Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Stocksund Bostadsutveckling AB per 2015-10-15
6. Köpebrev och Transportköpebrev avseende Telefonen 1 per 2015-10-15
7. Beslut om bygglov med ritningsbilagor per 2015-06-16
8. Teknisk besiktning från Patriam daterad 2017-06-26
9. Rumsbeskrivning från Semrén Månsson daterad 2017-06-28
10. Lägenhetsförteckning med uppgifter om tecknade förhandsavtal från Patriam
11. Mail med ränteindikation från Handelsbanken per 2017-06-29
12. Budget för drifts- och underhållskostnader från Patriam per 2017-07-06
13. Hyresgaranti avseende garageplatser och förråd daterad 2017-07-06
14. Investerarmaterial daterat 2017-06-30
15. Försäljningsmaterial Patriam Stocksund (odaterat)
16. Kompletterande garageritningar daterade 2016-04-12
17. Uppdaterad produktionstidsplan daterad 2017-06-30

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 framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-07-07

  
Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå

  
Urban Wiman  
Jur. kand. Juristfirman Urban Wiman

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

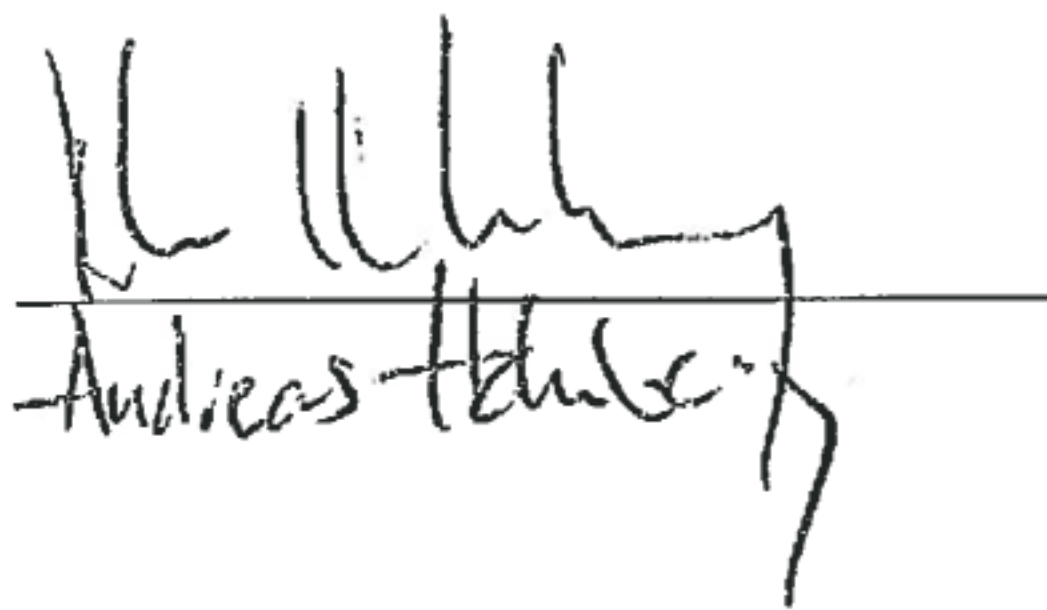
**HYRESGARANTI**

Patriam Stocksund AB ("Patriam"), med organisationsnummer 556993-4432, garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Stocksundet med organisationsnummer 769630-2996 ("Föreningen") för en tid om tolv månader från det att slutbesked lämnats avseende de färdigställda bostäderna inom fastigheten Danderyd Telefonen 1 att Föreningen ska erhålla ett hyresbelopp om sammantaget 679 200 kronor exklusive mervärdesskatt per år ("Garantibeloppet") från uthyrningen av garageplatser och förråd i Föreningens fastighet.

Patriam och Föreningen ska efter att tolv månader förflutit från slutbesked lämnats för byggnationen upprätta slutavräkning mellan de faktiska hyresintäkterna och Garantibeloppet. Patriam ska därefter inom femton dagar från att ett mellanskillnadsbelopp fastställts betala beloppet till ett av Föreningen anvisat konto.

Stockholm 2017-07-06

För Patriam Stocksund AB



Andreas Thulberg



JENS RASMUSSEN