

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖFARAREN Stockholm



Org. nr. 716421-3527

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
2.1	Objekt	3
2.2	Mark	4
2.3	Byggnad	5
2.4	Lägenheter inredning	6
3	Renoveringsbehov	7
3.1	Åtgärder	7
4	Försäkring	7
5	Taxeringsvärde	8
6.	Anskaffningskostnad	8
7.	Finansieringsplan	8
8.	Beräkning av föreningens årliga utgifter	9
	a) Kapitalkostnader	
	b) Driftskostnader	
	c) Fastighetskatt	
	d) Statlig skatt	
	e) Fondavsättningar	
9.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
10.	Tabell / Lägenhetsförteckning/Lokalförteckning	10-13
11	Känslighetsanalys	14
12	Särskilda förhållanden	15
13	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	16

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen, registrerades den 13 augusti 1990 med organisationsnummer 716421-3527. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomisk plan.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätter avseende bostadslägenheterna beräknas ske under juli månad 2004 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

I det fall att samtliga hyresgäster ej tecknar bostadsrätt när upplåtelse blir möjlig kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt och därefter, vid första möjliga tillfälle, kommer även dessa hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt.

## 2 Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Objekt

<b>Fastighet</b>	Sjöfararen 9,10,11,13,17,18,19,20,21
<b>Adress</b>	Per Lindeströms väg 109-119, Sten Bergmans väg 1-65 och Per Lindeströms väg 87-93
<b>Stadsdel</b>	Hammarbyhöjden
<b>Stad</b>	Stockholm
<b>Län</b>	Stockholm

## 2.2 Mark

**Area** 13 657 m<sup>2</sup>

**Planbestämmelser** För fastigheterna gäller stadsplan för kvarteret Sjöfararen mm fastställd 1987-05-06 akt. 0180-8360, samt Tomtindelning Sjöfararen 9-22 antagen 1987-08-25 akt. 0180-B39/1987.

Befintlig bebyggelse bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

**Dispositions rätt** Samtliga fastigheter är upplåtna med tomträtt. Bindningstid och årlig tomträttsavgäld framgår av nedanstående tabell.

Fastighet	Löptid	Årlig avgäld
Sjöfararen 9	2013-07-01	31 600
Sjöfararen 10	2009-01-01	29 400
Sjöfararen 11	2009-07-01	32 990
Sjöfararen 13	2008-07-01	91 839
Sjöfararen 17	2008-07-01	69 260
Sjöfararen 18	2008-10-01	40 100
Sjöfararen 19	2008-07-01	91 839
Sjöfararen 20	2008-07-01	100 696
Sjöfararen 21	2008-07-01	105 125
<b>Summa</b>		<b>592 849</b>

**Läge, område** Fastigheterna är belägna i området Hammarbyhöjden i Stockholm. Tunnelbana finns i närområdet.

**Attraktivitetsbedömning** Läget bedöms som mycket attraktivt för bostadsändamål.

**Gemensamhetsanläggning** Tomträtterna är delägare i gemensamhetsanläggningen Stockholm Sjöfararen GA:1. Anläggningens ändamål är kör-gångytor, lekanordningar, dagvattenbrunnar, belysningsstolpar, ledningar för kall-spill-dagvatten, sop-grovsoputrymme med tillhörande utrustning, parkeringsanläggning med elförsörjning. Värmeförsörjning, centralantenn/kabel tv anläggning.

## 2.3 Byggnad

<b>Bebyggelse</b>	Objektet består av nio byggnader. Fyra av byggnaderna, ombyggnadshusen, är bebyggda med smalhus i tre våningar samt källare. Husen uppfördes ca 1940 med omfattande ombyggnad 1989/1990. Övriga byggnader, punkthus, lamellhus samt radhus, uppfördes genom nyproduktion 1989/1990. Fastigheterna omfattar sammanlagt 175 bostadslägenheter och 1 lokal.						
<b>Gård</b>	Tre gårdar belägna mellan husen på Sten Bergmans väg 1-65. Gångvägar av cementplattor och asfalt. På gårdarna finns gräsytor, buskar och träd, lekplatser och cykelställ. En gård mellan Per Lindeströms väg 87-93, en stor del av gården används för dagisverksamhet.						
<b>Byggnadsår</b>	1940 samt 1989/1990.						
<b>Uthyrningsbar area</b>	<table> <tr> <td>Bostäder</td> <td>13 636 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Lokaler</td> <td>450 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>14 086 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> <p>87 garage- och parkeringsplatser finns via en gemensamhetsanläggning intill tomträtterna.</p>	Bostäder	13 636 m <sup>2</sup>	Lokaler	450 m <sup>2</sup>	<b>Totalt</b>	<b>14 086 m<sup>2</sup></b>
Bostäder	13 636 m <sup>2</sup>						
Lokaler	450 m <sup>2</sup>						
<b>Totalt</b>	<b>14 086 m<sup>2</sup></b>						
<b>Grundläggning:</b>	Ombyggnadshusen är grundlagda med källare. Grundmurar av betong på plintar eller direkt mot berg. Nybyggnadshusen är grundlagda med platta på mark.						
<b>Fasader</b>	Puts						
<b>Stomme</b>	Ombyggnadshusen har källarväggar av betong. Bärande väggar i våningsplanen är av tegel. Nybyggnadshusen har bärande väggar av armerad betong.						
<b>Bjälklag</b>	Betong						
<b>Yttertak</b>	Yttertak belagda med betongtakpannor.						
<b>Fönster</b>	Ombyggnadshusen: Inåtgående träfönster med mötesbåge. Innerbåge med ett glas från ursprungsåret samt ytterbåge med isolerglas från ca 1990. Nybyggnadshusen: 3-glas fönster med utvändigt isolerruta. Fönstren är utvändigt metallklädda.						

---

<b>Trapphus</b>	Ombyggnadshuset: Trapphusen har naturstensgolv och målade väggar. Akustikplattor finns uppsatta på tak i trapphusen. Nybyggnadshuset: Trapphusen har klinker på golv och målade väggar i våningsplanen. Halvkaklat på vägg i entréplan.
<b>Hiss</b>	Inom fastigheterna finns 7 stycken hydraulhissar från 1989.
<b>Tvättstugor</b>	Totalt finns det sex tvättstugor i föreningen. Sammanlagt finns det tolv tvättmaskiner, sex torktumlare, sex torkskåp samt fyra centrifuger.
<b>Sophantering</b>	Soprum finns i källarplan av lamellhusen på tre ställen. Totalt finns sex stycken sopsäcksväxlare med komprimering från 1990. Sopnedkast till växlarna från utvändiga luckor.
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme finns i tre utrymmen i området, två med värmeväxlarcentraler. Installationerna är från 1989. I övriga huskroppar finns undercentraler som fördelar värme och varmvatten inom respektive fastighet.
<b>El-utrustning</b>	Elanläggningar från 1989. Lägenhetsmätare finns samlade i källarplan/bottenvåningar på varje fastighet. Totalt finns det nio stycken olika elserviser.
<b>Ventilation</b>	Nybyggnadshuset: Fläktansluten från- och tilluft med värmeväxling. Frånluftsventilation i ombyggnadshuset.  OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har fortlöpande utförts, senast augusti 2002. OVK för fastigheterna är godkänd till 2005 eller 2008 beroende på olika besiktningintervaller för olika system.
<b>Kabel-TV</b>	Finns i alla byggnader.

## 2.4 Lägenheter inredning

<b>Golvbeläggningar</b>	Vardagsrummen har parkettgolv, i övriga utrymmen är linoleum standard.
<b>Köksinredning</b>	Eldspis, kyl-/frysåskåp. Köksfläkt. Förberett för diskmaskin i samtliga lägenheter. Alternativt diskmaskin installerad beroende på tillval.
<b>Bad / Duschrum</b>	Kaklade väggar, plastmatta på golv. Lägenheterna har badkar, tvättställ och wc från 1989/1990. Handdukstork finns installerad på vvc-slinga. Tvättmaskin och torktumlare eller torkskåp installerad i flertalet lägenheter.

### 3 Renoveringsbehov

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 9 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) låtit utföra en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av Hillar Truuberg på Hifab Byggprojektledaren AB och redovisas i ett utlåtande daterat 2004-02-25.

Besiktningens utlåtandet har tidigare delgetts hyresgästerna. Ytterligare exemplar finns hos styrelsen eller kan laddas ner från föreningens hemsida. [www.sjofararen.info](http://www.sjofararen.info).

#### 3.1 Åtgärder

Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom de närmaste åren kostnadsberäknade till 3 100 000 kronor inklusive lagstadgad moms 25 %. I dessa åtgärder ingår bland annat målningsarbeten på skärmväggar och staket, utvändigt målning av fönster i ombyggnadshuset, utbyte av tvättstugeutrustning, stamrensning mm. Mer precis information gällande åtgärdsprogrammet finns i besiktningens utlåtandet.

I kalkyldelen av den ekonomiska planen finns 3 100 000 kr upptaget i reparationsfond. Styrelsen bedömer att utöver renoveringsfonden kommer framtida nödvändiga renoveringar att kunna finansieras antingen genom nyupplåning, upplåtelse av kvarvarande hyresrätter eller genom den årliga avsättning som finns upptagen i den ekonomiska planen.

### 4 Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

Anslutningsprocent: 85%

### 5. Taxeringsvärde

	Bedömt tax. värde (2004)	Ytor (m <sup>2</sup> )	Hyror (kr)
Bostäder	133 740 975 kr	13 636	14 825 499 kr
Lokaler	3 538 300 kr	450	898 156 kr
Övrigt			
<b>Summa</b>	<b>137 279 275 kr</b>	<b>14 086</b>	<b>15 723 655 kr</b>

### 6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	245 000 000 kr	
Lagfart	3 675 000 kr	Befintliga pantbrev 135 800 000 kr
Pantbrevskostnad (nya)		
Konsultkostnad		
Reparationsfond	3 100 000 kr	
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>251 775 000 kr</b>	

### 7. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Föreningen banklån	85 000 000 kr	170 000 kr	korglån	4,00%	3 400 000 kr
utjämningslån 1					
ej erl insatser	24 688 650 kr		rörlig	2,75%	678 938 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter	2 184 000 kr				
Insatser medlemmar	139 902 350 kr		korglån	4,00%	
<b>Totalt</b>	<b>251 775 000 kr</b>	<b>170 000 kr</b>			

Föreningens banklån för ej erlagda instser, är rörligt och amorteras i framtiden när lägenheter upplåtes.



**8. Beräkning av föreningens årliga utgifter**

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>a.) Kapitalkostnader</b>							
Räntor	4 078 938 kr	4 072 138 kr	4 065 338 kr	4 058 538 kr	4 051 738 kr	4 044 938 kr	4 010 938 kr
Amorteringar	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr
Tomträttsavgäld	592 849 kr	592 849 kr	592 849 kr	592 849 kr	592 849 kr	900 000 kr	900 000 kr
<b>b.) Drift och underhåll</b>							
Värme	950 000 kr	969 000 kr	988 380 kr	1 008 148 kr	1 028 311 kr	1 048 877 kr	1 158 045 kr
El	750 000 kr	765 000 kr	780 300 kr	795 906 kr	811 824 kr	828 061 kr	914 246 kr
Vatten och avlopp	320 000 kr	326 400 kr	332 928 kr	339 587 kr	346 378 kr	353 306 kr	390 078 kr
Hushåll och grovsopor	450 000 kr	459 000 kr	468 180 kr	477 544 kr	487 094 kr	496 836 kr	548 547 kr
Förvaltning (ek och teknisk)	750 000 kr	765 000 kr	780 300 kr	795 906 kr	811 824 kr	828 061 kr	914 246 kr
Reparationer och underhåll	300 000 kr	306 000 kr	312 120 kr	318 362 kr	324 730 kr	331 224 kr	365 698 kr
Försäkring	105 000 kr	107 100 kr	109 242 kr	111 427 kr	113 655 kr	115 928 kr	127 994 kr
Städning	150 000 kr	153 000 kr	156 060 kr	159 181 kr	162 365 kr	165 612 kr	182 849 kr
Övriga kostnader	450 000 kr	459 000 kr	468 180 kr	477 544 kr	487 094 kr	496 836 kr	548 547 kr
<b>Summa kapital och driftsk.</b>	<b>9 066 787 kr</b>	<b>9 144 487 kr</b>	<b>9 223 877 kr</b>	<b>9 304 991 kr</b>	<b>9 387 863 kr</b>	<b>9 779 679 kr</b>	<b>10 231 189 kr</b>
<b>c.) Fastighetsskatt</b>	<b>704 088 kr</b>	<b>718 170 kr</b>	<b>732 533 kr</b>	<b>747 184 kr</b>	<b>762 127 kr</b>	<b>777 370 kr</b>	<b>858 279 kr</b>
<b>d.) Statlig skatt</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>
<b>e.) Fondavsättning</b>	<b>411 838 kr</b>	<b>420 075 kr</b>	<b>428 476 kr</b>	<b>437 046 kr</b>	<b>445 787 kr</b>	<b>454 702 kr</b>	<b>502 028 kr</b>
<b>f.) Summa årliga utgifter</b>	<b>10 182 713 kr</b>	<b>10 282 731 kr</b>	<b>10 384 886 kr</b>	<b>10 489 220 kr</b>	<b>10 595 777 kr</b>	<b>11 011 751 kr</b>	<b>11 591 497 kr</b>

**9. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Lokalhyror	898 156 kr	916 119 kr	934 442 kr	953 130 kr	972 193 kr	991 637 kr	1 094 847 kr
Vidaredebiterad f-skatt	34 520 kr	35 210 kr	35 915 kr	36 633 kr	37 366 kr	38 113 kr	42 080 kr
Bostadshyror	2 223 825 kr	2 268 301 kr	2 313 667 kr	2 359 941 kr	2 407 139 kr	2 455 282 kr	2 710 830 kr
Årsavgifter	7 026 212 kr	7 063 100 kr	7 100 863 kr	7 139 516 kr	7 179 079 kr	7 526 719 kr	7 743 740 kr
Ränteintäkter							
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>10 182 713 kr</b>	<b>10 282 731 kr</b>	<b>10 384 886 kr</b>	<b>10 489 220 kr</b>	<b>10 595 777 kr</b>	<b>11 011 751 kr</b>	<b>11 591 497 kr</b>

Årsavgifterna motsvarar för år År 1 i genomsnitt

**606 kr** per m<sup>2</sup>

Den faktiska boendekostnaden för medlemmarna exl amortering på egna lån blir

nettoräntan samt årsavgiften, vilket ger en boendekostnad på

**944 kr** per m<sup>2</sup>

Nuvarande hyra är

**1 087 kr** per m<sup>2</sup>

Vilket motsvarar en höjning på

**-13%**

Noter:

Fondavsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet

Driftskostnaderna bedöms öka med

2% per år

Fastighetsskatten bedöms öka med

2% per år

Bostads och lokalhyrorna har bedömts öka med

2% per år

Fastighetsskatten för bostadsdelen bedöms till 0,5% och för lokaldelen till 1,0%.

## 10. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal poäng	Insats lån eller kontant	Bankränta netto/månad	Årsavgift per månad till Brf	Blivande kostnad per månad	Nuvarande månadshyra
3115-01411	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 180 kr
3115-01412	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01421	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 180 kr
3115-01422	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01423	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01431	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 180 kr
3115-01601	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01602	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 126 kr
3115-01621	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01622	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 180 kr
3115-01631	56	0,43789%	720 734	1 682 kr	3 016 kr	4 698 kr	5 127 kr
3115-01632	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 180 kr
3115-01001	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	3 866 kr
3115-01011	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 824 kr
3115-01012	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 823 kr
3115-01021	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 824 kr
3115-01022	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 823 kr
3115-01031	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 824 kr
3115-01201	132	0,90783%	1 494 204	3 486 kr	6 254 kr	9 740 kr	10 787 kr
3115-01211	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 824 kr
3115-01212	70	0,53402%	878 944	2 051 kr	3 679 kr	5 729 kr	6 199 kr
3115-01213	51	0,41119%	676 787	1 579 kr	2 832 kr	4 412 kr	4 823 kr
3115-01221	70	0,53402%	878 944	2 051 kr	3 679 kr	5 729 kr	6 199 kr
3115-01231	52	0,41653%	685 576	1 600 kr	2 869 kr	4 469 kr	4 824 kr
3115-00101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-00301	157	1,06269%	1 749 098	4 081 kr	7 320 kr	11 402 kr	12 155 kr
3115-00501	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-00502	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-00503	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	6 846 kr
3115-00511	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-00512	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-00513	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-00514	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-00521	78	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	7 146 kr
3115-00522	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-00523	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-00524	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-00531	78	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	7 146 kr
3115-00532	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-00533	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-00534	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-00541	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-00542	130	0,87579%	1 441 468	3 363 kr	6 033 kr	9 396 kr	10 900 kr
3115-00543	94	0,66218%	1 089 890	2 543 kr	4 561 kr	7 104 kr	8 167 kr
3115-00544	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-00701	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 611 kr
3115-00901	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-01101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-01301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-03A11	74	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	6 748 kr
3115-03A12	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03A13	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03A21	74	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	6 748 kr
3115-03A22	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03A23	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03A31	82	0,59810%	984 417	2 297 kr	4 120 kr	6 417 kr	7 534 kr
3115-03A32	90	0,64082%	1 054 732	2 461 kr	4 414 kr	6 875 kr	7 647 kr
3115-03B01	86	0,61946%	1 019 575	2 379 kr	4 267 kr	6 646 kr	7 331 kr
3115-03B11	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal poäng	Insats lån eller kontant	Bankränta netto/månad	Årsavgift per månad till Brf	Blivande kostnad per månad	Nuvarande månadshyra
3115-03812	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03813	74	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	6 748 kr
3115-03821	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03822	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 010 kr
3115-03823	74	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	6 748 kr
3115-03831	82	0,59810%	984 417	2 297 kr	4 120 kr	6 417 kr	7 816 kr
3115-08701	40	0,33109%	544 945	1 272 kr	2 281 kr	3 552 kr	4 027 kr
3115-08721	40	0,33109%	544 945	1 272 kr	2 281 kr	3 552 kr	4 027 kr
3115-08731	40	0,33109%	544 945	1 272 kr	2 281 kr	3 552 kr	4 027 kr
3115-08901	89	0,63548%	1 045 943	2 441 kr	4 377 kr	6 818 kr	7 577 kr
3115-08911	85	0,61412%	1 010 785	2 358 kr	4 230 kr	6 589 kr	7 399 kr
3115-08912	89	0,63548%	1 045 943	2 441 kr	4 377 kr	6 818 kr	7 577 kr
3115-08921	85	0,61412%	1 010 785	2 358 kr	4 230 kr	6 589 kr	7 399 kr
3115-08931	85	0,61412%	1 010 785	2 358 kr	4 230 kr	6 589 kr	7 399 kr
3115-08932	89	0,63548%	1 045 943	2 441 kr	4 377 kr	6 818 kr	7 619 kr
3115-09101	74	0,55538%	914 101	2 133 kr	3 826 kr	5 959 kr	6 827 kr
3115-09102	38	0,32041%	527 366	1 231 kr	2 207 kr	3 438 kr	3 925 kr
3115-09111	38	0,32041%	527 366	1 231 kr	2 207 kr	3 438 kr	3 925 kr
3115-09131	38	0,32041%	527 366	1 231 kr	2 207 kr	3 438 kr	3 925 kr
3115-01501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-01701	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-01901	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 649 kr
3115-02101	52	0,41653%	685 576	1 600 kr	2 869 kr	4 469 kr	5 481 kr
3115-02102	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-02103	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-02104	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 180 kr
3115-02111	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-02112	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-02113	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-02114	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 145 kr
3115-02121	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-02122	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-02123	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-02124	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-02131	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 482 kr
3115-02132	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-02133	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-02134	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-02141	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-02142	130	0,87579%	1 441 468	3 363 kr	6 033 kr	9 396 kr	10 900 kr
3115-02143	94	0,66218%	1 089 890	2 543 kr	4 561 kr	7 104 kr	8 294 kr
3115-02144	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-02301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-02501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-02701	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 649 kr
3115-02901	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-03101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-03301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-03501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-03701	52	0,41653%	685 576	1 600 kr	2 869 kr	4 469 kr	5 554 kr
3115-03702	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-03703	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-03704	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-03711	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-03712	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-03713	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-03714	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-03721	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-03722	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-03723	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-03724	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-03731	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 145 kr

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal poäng	Insats lån eller kontant	Bankränta netto/månad	Årsavgift per månad till Brf	Blivande kostnad per månad	Nuvarande månadshyra
3115-03732	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-03733	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-03734	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	6 846 kr
3115-03741	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-03742	130	0,87579%	1 441 468	3 363 kr	6 033 kr	9 396 kr	10 900 kr
3115-03743	94	0,66218%	1 089 890	2 543 kr	4 561 kr	7 104 kr	8 294 kr
3115-03744	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-03901	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 649 kr
3115-04101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-04301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 585 kr
3115-04501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-04701	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 621 kr
3115-04901	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 621 kr
3115-05101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-05301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-05501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 621 kr
3115-05701	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-05901	52	0,41653%	685 576	1 600 kr	2 869 kr	4 469 kr	4 804 kr
3115-05902	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-05903	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-05904	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-05911	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 188 kr
3115-05912	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-05913	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-05914	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-05921	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-05922	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-05923	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-05924	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 145 kr
3115-05931	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-05932	60	0,45925%	755 892	1 764 kr	3 164 kr	4 927 kr	6 186 kr
3115-05933	61	0,46459%	764 681	1 784 kr	3 200 kr	4 985 kr	6 192 kr
3115-05934	78	0,57674%	949 259	2 215 kr	3 973 kr	6 188 kr	7 146 kr
3115-05941	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-05942	130	0,87579%	1 441 468	3 363 kr	6 033 kr	9 396 kr	10 900 kr
3115-05943	94	0,66218%	1 089 890	2 543 kr	4 561 kr	7 104 kr	8 216 kr
3115-05944	124	0,86511%	1 423 889	3 322 kr	5 959 kr	9 282 kr	10 451 kr
3115-06101	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-06301	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 635 kr
3115-06501	113	0,78500%	1 292 047	3 015 kr	5 407 kr	8 422 kr	9 586 kr
3115-01801	39	0,32575%	536 156	1 251 kr	2 244 kr	3 495 kr	4 348 kr
3115-01811	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-01812	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-01821	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-01822	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-01831	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-01832	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-02001	64	0,48062%	791 049	1 846 kr	3 311 kr	5 156 kr	6 226 kr
3115-02002	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-02012	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-02021	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-02022	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	4 814 kr
3115-02031	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
3115-02032	57	0,44323%	729 523	1 702 kr	3 053 kr	4 755 kr	5 131 kr
	13636,0	1,00000	164 591 000			1 072 890 kr	1 235 458 kr
		85%	139 902 350 kr				

## Lokalförteckning

Hyresgäst	Area	Lokaltyp	Löptid	Förl.	Index	Utgående hyra	Hyra	Tillägg f-skatt
	(m <sup>2</sup> )			(mån)	(%)	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )	(kr)
Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning	450	Dagis	2011-09-30	36	100%	650 000	1 444	34 520
Garage park. gem anl	87	Garage				248 156		

## 11 Känslighetsanalys

### Ränta

Analysen nedan visar hur eventuella räntehöjningar respektive räntesänkningar påverkar boendekostnaden.

Variation	Ränta (Brf lån 1)	Ränta (Brf lån 2)	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> /år)
1,50%	5,50%	4,25%	748
1,00%	5,00%	3,75%	701
0,50%	4,50%	3,25%	654
0,00%	4,00%	2,75%	606
-0,50%	3,50%	2,25%	559
-1,00%	3,00%	1,75%	512

Bostadsrättsföreningen har merparten av sina lån bundna med olika löptider för att minimera ränterisken.

### Inflation

Nedan presenteras en uppskattning av vilken påverkan en ändrad inflationstakt får för bostadsrättsföreningens ekonomi.

I den ekonomiska planen antas en inflation om 2%. Hyresintäkter och drift- och underhållskostnader antas följa inflationen.

Variation	Inflation	Årsavgift år 1 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 2 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 3 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 4 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 5 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 6 kr/m <sup>2</sup> /år	Årsavgift år 11 kr/m <sup>2</sup> /år
2,00%	4,00%	606	613	620	628	636	671	717
1,00%	3,00%	606	611	617	622	628	660	692
0,50%	2,50%	606	610	615	619	623	655	680
0,00%	2,00%	606	609	613	616	619	649	668
-0,50%	1,50%	606	608	611	613	615	644	657
-1,00%	1,00%	606	607	609	610	612	639	647
-2,00%	0,00%	606	606	605	604	604	630	627

## 12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av föreningens löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Andelstalen för årsavgifterna grundas på ett poängsystem. Detta bedöms motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

- B. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- D. Styrelsen bedömer att ytterligare bostadsrätter kommer att upplåtas inom det närmaste året. Ny ekonomisk plan kan då behöva upprättas.

Stockholm den 2004

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

## 13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen i Hammarbyhöjden, får härmed avge följande intyg.

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

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

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

Stockholm den            2004

---

namnförtydligande

---

namnförtydligande