

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPRET 24**  
**I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Utfästelse och garanti

## **A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Pappret 24 (769634-1200) som registrerades den 2017-03-07 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på Bandhagsvägen 25/Skoghallsvägen 5, i stadsdelen Enskede, i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Papperet 24, kommer att bebyggas med en bostadsbyggnad i två plan ovan mark med delvis inredd källare och vind.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaderna vid den aktuella tidpunkten.

I föreningens stadgar, §21, föreskrivs att om styrelsen har upprättat en underhållsplan ska avsättning ske. Någon sådan plan har inte upprättats, varför avsättning till underhåll därför har uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E", " Yttre underhållsfond" samt "Löpande underhåll".

Lagfaren ägare av fastigheten är bolaget Pappiret 24 AB (559075-2266). Föreningens köp av fastigheten kommer att ske via bolagsförvärv. Föreningen kommer att förvärva bolaget Pappiret 24 AB (559075-2266) från bolaget Asp och Sten förvaltning AB (559023-9728), varefter bolaget Pappiret 24 AB likvideras och fastigheten Stockholm Papperet 24 kommer att ägas direkt av Bostadsrättsföreningen Pappret 24. Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom en s.k. underprisöverlåtelse, till fastighetens bokförda värde 15 800 000:-, vilket medför uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är beräknad till c:a 3 476 000:- miljoner kronor och förfaller till betalning endast i det fall föreningen överlåter fastigheten och det vid en sådan försäljning uppstår en skattepliktig kapitalvinst.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade utifrån det beräknade förhållandet mellan byggnadens taxeringsvärde i förhållande till hela fastighetens taxeringsvärde.

Underlag för avskrivning: 11 200 000 kr  
Avskrivningstakt: 100 år  
Kr/kvm/år: 144

Säljaren, Asp och Sten Förvaltning AB, lämnar via sina moderbolag Swenoble (556448-5430) och Celon Förvaltning AB (556954-3878), garantier och utfästelser i separat dokument, "Utfästelse och garanti" kring slutlig anskaffningskostnad och eventuella osålda lägenheter,

Vid bedömd initial anslutningsgrad beräknas föreningen bli en äkta bostadsrättsförening.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Lånen löper med en amorteringstid om 3 respektive 100 år, med en amorteringsfrihet de första tre åren på ett av lånen. Bindningstid för lånet beräknas vara mixad. Kredittid 100 år.

Färdigställande, upplåtelse samt tillträde av bostäderna är beräknat till september 2018 dock tidigast då slutbesiktning skett och den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## **B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Papperet 24

Upplåtelseform: Äganderätt / lagfart

Adresser: Bandhagsvägen 25/Skoghallsvägen 5, 122 42 Enskede

Tomtens areal: 1 259 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 776 m<sup>2</sup>, uppmätt enligt ritning

Antal lägenheter: 10 st

Antal byggnader: 1 st

P-platser: 9 st

Byggnadstyp: En bostadsbyggnad i två plan ovan mark med delvis inredd källare och vind

Servitut/nyttjanderätt: Enligt fastighetsutdrag

Detaljplan: Enligt fastighetsutdrag

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inkluderande styrelseansvar i samband med färdigställandet

Beräknat  
taxeringsvärde 2018: 15 030 000 kr, varav markvärde 3 830 000 kr och byggnadsvärde 15 030 000 kr.

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m <sup>2</sup>	80 103 kr
Belåning/m <sup>2</sup>	11 598 kr
Insats/m <sup>2</sup>	68 505 kr
Driftkostnad/m <sup>2</sup>	129 kr
Årsavgift/m <sup>2</sup>	464 kr
Avskrivning/m <sup>2</sup> /år	144 kr
Avsättning underhåll/m <sup>2</sup> /år	43 kr
Kassaflöde/m <sup>2</sup> /år	354 kr

### Byggnadsteknisk beskrivning

#### BYGGNADER

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Isolering	200mm PIR
Ytterväggar	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Gips, cellplast och SBU-isolering
Innerväggar:	Gips, cellplast och SBU-isolering
Entrédörrar	Säkerhetsdörr
Yttertak	Yttertakspapp
Fönster	Öppningsbara med isolerglas. Karmar och bågar av plast med inbyggd isolering. Fönster och terrassdörrar i markplan är försedda med cylinderlåsning
Uppvärmning	Separata frånluftsvärmepumpar för respektive lägenhet. Vattenburen golvvärme i samtliga våningsplan
Ventilation	Separat frånluft för respektive lägenhet sammankopplat genom frånluftsvärmepump. Tilluft genom ventiler i fasad

#### Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Eklamellparket
Väggar	Målad
Tak	Målad
Innervägg	Formpressad med spegel, vit
Bänkskivor	Laminatskivor
Diskbänk	Två hoar, planlimmad
Vitvaror	Rostfria, Spishäll infälld induktion, Varmluftsgugn, Fläkt utdragbar, Kylskåp, Frysskåp, Diskmaskin och Mikrovågsugn.
Golv våtrum	Klinkers
Väggar våtrum	Kakel

Våtrum	Tvättmaskin och torktumlare. Wc stol, handfat, komod, spegel, badkar eller duschväggar av glas, handdukstork el, eluttag.
Belysning	Fast takbelysning i våtrum och kök. Övriga rum är förberedda för takbelysning. Arbetsbelysning ovan köksbänkar.
TV/Tele/data EI-installation	TV/LAN uttag i vardagsrum och sovrum. Separat el-mätning av varje lägenhet. Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad inom lägenheten. Jordade och petskyddade vägguttag.
<u>Övrigt</u>	
Rumshöjd	Enligt Svensk standard, minimum 2,40 meter.
Brandskydd	Enligt BBR 21
Akustik	Enligt Svensk standard SS25267:2015

### Fastighetens skick

Fastighetens byggnad är under uppförande och beräknas vara färdigställd under hösten 2018.

### Övrigt

Planlösningen är modern. Lägenhetsstorlekar är mellan 58-107 kvm, 2-4 rok.

Varje lägenhet förses med "fransk balkong" samt fönster i minst två väderstreck.

Varje lägenhet har separata mätare för förbrukningsel samt gemensam mätare för vattenförbrukning.

Beräknad energiåtgång för värme uppgår till 50 kWh/kvm/år.  
Beräknad energi åtgång för varmvatten uppgår till 30 kWh/år.

För typlägenheterna beräknas kostnaden för uppvärmning och varmvatten bli enligt följande, beräknat på en kostnad om 1,50 kr/kWh, inkl. energiskatt och moms:

<u>Yta, kvm</u>	<u>Kostnad värme/år, kr</u>	<u>Kostnad varmvatten/år, kr</u>	<u>Summa kr/år</u>
107 kvm	8 025	4 815	12 840
58 kvm	4 350	2 610	6 960

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt G, "andelstabell".

# Bostadsrättsföreningen Pappret 24

## KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde		Fördelning %
Bostäder	15 030 000 kr	100,00%
Lokaler	- kr	0,00%
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>15 030 000 kr</b>	<b>100,00%</b>

<b>Befintliga Inteckningar</b>	<b>75 000 kr</b>
--------------------------------	------------------

Beräknad anskaffningskostnad		Köpeskillings fördelning	
Köpeskillning	61 774 820 kr	Aktier	18 821 127 kr
Föreningsbildning	143 710 kr	Mark	16 650 825 kr
Lagfart	62 970 kr	Entreprenad	26 688 048 kr
Pantbrev	2,00% 178 500 kr	S:A	<b>62 160 000 kr</b>
<b>Totalt</b>	<b>62 160 000 kr</b>		

## FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering
Banklån Danske Bank	8 895 000 kr	1,55%	137 873 kr	97 år
Banklån Danske Bank	105 000 kr	1,55%	1 628 kr	3 år
<b>Totalt Lån</b>	<b>9 000 000 kr</b>	<b>1,55%</b>	<b>139 500 kr</b>	
<b>Lån per kvm: 11598 kr/kvm</b>				

<b>Insatser</b>	<b>53 160 000 kr</b>
-----------------	----------------------

<b>Totalt</b>	<b>62 160 000 kr</b>
---------------	----------------------

<b>Självfinansieringsgrad</b>
<b>86%</b>

# Bostadsrättsföreningen Pappret 24

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Avskrivningsunderlag:	11 200 000 kr	11 088 000 kr	10 976 000 kr	10 864 000 kr	10 752 000 kr	10 640 000 kr	10 528 000 kr	10 416 000 kr	10 304 000 kr	10 192 000 kr	10 080 000 kr	9 968 000 kr
Årlig avskrivning 1%	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr

## BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/UTGIFTER (0,1% räntebekning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader/utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntor	139 500 kr	147 923 kr	156 275 kr	164 588 kr	171 664 kr	178 588 kr	185 328 kr	191 884 kr	198 258 kr	204 447 kr	210 454 kr	237 735 kr
Amortering	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	174 500 kr	182 923 kr	191 275 kr	206 588 kr	213 664 kr	219 588 kr	227 028 kr	233 884 kr	243 258 kr	256 447 kr	265 454 kr	329 436 kr

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Ekonomisk / administrativ förv.	31 040 kr	31 661 kr	32 294 kr	32 940 kr	33 599 kr	34 271 kr	34 956 kr	35 655 kr	36 368 kr	37 096 kr	37 838 kr	41 776 kr
Vattenförbrukning	18 624 kr	18 996 kr	19 376 kr	19 764 kr	20 159 kr	20 562 kr	20 974 kr	21 393 kr	21 821 kr	22 257 kr	22 703 kr	25 085 kr
Renhållning	15 520 kr	15 830 kr	16 147 kr	16 470 kr	16 799 kr	17 135 kr	17 478 kr	17 828 kr	18 184 kr	18 548 kr	18 919 kr	20 888 kr
Försäkringar	11 640 kr	11 873 kr	12 110 kr	12 352 kr	12 600 kr	12 852 kr	13 109 kr	13 371 kr	13 638 kr	13 911 kr	14 189 kr	15 686 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	23 280 kr	23 746 kr	24 221 kr	24 705 kr	25 199 kr	25 703 kr	26 217 kr	26 741 kr	27 276 kr	27 822 kr	28 378 kr	31 332 kr
Summa driftkostnader	100 104 kr	102 106 kr	104 148 kr	106 231 kr	108 356 kr	110 523 kr	112 733 kr	114 988 kr	117 288 kr	119 634 kr	122 026 kr	134 727 kr

Yttre underhållsfond	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
	22 545 kr	22 996 kr	23 456 kr	23 925 kr	24 403 kr	24 892 kr	25 389 kr	25 897 kr	26 415 kr	26 943 kr	27 482 kr	30 343 kr

## Underhållskostnader

Löpande underhåll	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr
Delsumma	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa övriga kostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr

Kostnader/utgifter totalt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
	307 149 kr	318 024 kr	328 879 kr	339 615 kr	350 264 kr	360 916 kr	371 571 kr	382 228 kr	392 888 kr	403 551 kr	414 216 kr	522 472 kr

## BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Månadsavgifter	274 749 kr	284 976 kr	295 170 kr	305 331 kr	315 454 kr	325 531 kr	335 564 kr	345 554 kr	355 500 kr	365 404 kr	375 266 kr	478 866 kr
Hyror	32 400 kr	33 048 kr	33 709 kr	34 383 kr	35 071 kr	35 772 kr	36 488 kr	37 217 kr	37 962 kr	38 721 kr	39 495 kr	43 606 kr
Ränteintäkter												
Intäkter totalt	307 149 kr	318 024 kr	328 879 kr	339 615 kr	350 264 kr	360 916 kr	371 571 kr	382 228 kr	392 888 kr	403 551 kr	414 216 kr	522 472 kr
Årsavgift per m <sup>2</sup>	354 kr/m <sup>2</sup>	367 kr/m <sup>2</sup>	380 kr/m <sup>2</sup>	407 kr/m <sup>2</sup>	428 kr/m <sup>2</sup>	449 kr/m <sup>2</sup>	470 kr/m <sup>2</sup>	491 kr/m <sup>2</sup>	512 kr/m <sup>2</sup>	533 kr/m <sup>2</sup>	554 kr/m <sup>2</sup>	617 kr/m <sup>2</sup>

Lägenhetsnr	Adress	Area	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Hyra	Månadsavgift
1	Skoghallsvägen 5	107	14,07%	7 304 237 kr	68 264 kr	- kr	3 222 kr
2	Skoghallsvägen 5	107	14,07%	7 304 237 kr	68 264 kr	- kr	3 222 kr
3	Skoghallsvägen 5	107	14,07%	7 304 237 kr	68 264 kr	- kr	3 222 kr
4	Skoghallsvägen 5	107	14,07%	7 304 237 kr	68 264 kr	- kr	3 222 kr
5	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
6	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
7	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
8	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
9	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
10	Skoghallsvägen 5	58	7,29%	3 990 509 kr	68 802 kr	- kr	1 668 kr
P-platser			0,00%	- kr	- kr	32 400 kr	- kr



# KÄNSLIGHETSANALYS samt NYCKELTAL

Inflationsantagande	1,00%	Anskaffningskostnad / kvm	80 103 kr
Ränteanlagande	2,50%	Belåning / kvm	11 598 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	68 505 kr

201801020061

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Räntor	-225 000 kr	-233 090 kr	-241 110 kr	-249 060 kr	-255 296 kr	-261 348 kr	-288 858 kr	-311 784 kr
Amortering	-35 000 kr	-35 000 kr	-35 000 kr	-91 701 kr	-91 701 kr	-91 701 kr	-91 701 kr	-91 701 kr
Driftkostnader	-100 104 kr	-101 105 kr	-102 116 kr	-103 137 kr	-104 169 kr	-105 210 kr	-110 577 kr	-116 218 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-22 545 kr	-22 770 kr	-22 998 kr	-23 228 kr	-23 460 kr	-23 695 kr	-24 904 kr	-26 174 kr
Underhållskostnader	-10 000 kr	-10 100 kr	-10 000 kr	-10 100 kr	-10 201 kr	-10 303 kr	-10 829 kr	-10 201 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	17 967 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyrinntäkter	32 400 kr	32 724 kr	33 051 kr	33 382 kr	33 716 kr	34 053 kr	35 790 kr	37 615 kr
Räntointäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Erfoderlig årsavgift som täcker utgifterna</b>	<b>360 249 kr</b>	<b>369 341 kr</b>	<b>378 173 kr</b>	<b>443 845 kr</b>	<b>451 111 kr</b>	<b>458 205 kr</b>	<b>491 079 kr</b>	<b>500 495 kr</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, pakering mm	32 400 kr	32 724 kr	33 051 kr	33 382 kr	33 716 kr	34 053 kr	35 790 kr	37 615 kr
Räntointäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	360 249 kr	369 341 kr	378 173 kr	443 845 kr	451 111 kr	458 205 kr	491 079 kr	500 495 kr
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)</b>								
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	-225 000 kr	-233 090 kr	-241 110 kr	-249 060 kr	-255 296 kr	-261 348 kr	-288 858 kr	-311 784 kr
Avskrivningar	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr	-112 000 kr
Driftkostnader	-100 104 kr	-101 105 kr	-102 116 kr	-103 137 kr	-104 169 kr	-105 210 kr	-110 577 kr	-116 218 kr
Underhållskostnader	-10 000 kr	-10 100 kr	-10 000 kr	-10 100 kr	-10 201 kr	-10 303 kr	-10 829 kr	-10 201 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	17 967 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>-447 104 kr</b>	<b>-456 295 kr</b>	<b>-465 226 kr</b>	<b>-474 297 kr</b>	<b>-481 665 kr</b>	<b>-488 861 kr</b>	<b>-522 264 kr</b>	<b>-532 235 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>-54 455 kr</b>	<b>-54 230 kr</b>	<b>-54 002 kr</b>	<b>2 929 kr</b>	<b>3 161 kr</b>	<b>3 396 kr</b>	<b>4 605 kr</b>	<b>5 875 kr</b>
Belanserat resultat	-54 455 kr	-108 685 kr	-162 686 kr	-159 757 kr	-156 596 kr	-153 200 kr	-132 617 kr	-105 808 kr
Bostadsrättsarea, m2	776							
Taxeringsvärde	15 030 000 kr	15 180 000 kr	15 332 000 kr	15 485 000 kr	15 640 000 kr	15 796 000 kr	16 602 000 kr	17 449 000 kr
Föreningslån	9 000 000 kr	8 965 000 kr	8 930 000 kr	8 895 000 kr	8 803 299 kr	8 711 596 kr	8 253 093 kr	7 794 588 kr
Erfoderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	464 kr	476 kr	487 kr	572 kr	581 kr	590 kr	633 kr	645 kr
Erfoderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	534 kr	546 kr	557 kr	568 kr	577 kr	586 kr	627 kr	637 kr
<b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>								
<b>ÅR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	360 249 kr	369 341 kr	378 173 kr	443 845 kr	451 111 kr	458 205 kr	491 079 kr	500 495 kr
<b>Årsavgifter om:</b>								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	450 249 kr	458 991 kr	467 473 kr	532 795 kr	539 144 kr	545 321 kr	573 610 kr	578 441 kr
- per kvadratmeter	580 kr	591 kr	602 kr	687 kr	695 kr	703 kr	739 kr	745 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	270 249 kr	279 691 kr	288 873 kr	354 895 kr	363 078 kr	371 089 kr	408 548 kr	422 549 kr
- per kvadratmeter	348 kr	360 kr	372 kr	457 kr	468 kr	478 kr	526 kr	545 kr
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	360 249 kr	370 344 kr	380 409 kr	447 146 kr	455 509 kr	463 732 kr	502 762 kr	523 297 kr
- per kvadratmeter	464 kr	477 kr	490 kr	576 kr	587 kr	598 kr	648 kr	674 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	360 249 kr	368 339 kr	378 364 kr	445 060 kr	453 382 kr	461 562 kr	500 368 kr	520 947 kr
- per kvadratmeter	464 kr	475 kr	488 kr	574 kr	584 kr	595 kr	645 kr	671 kr

## H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den 8 september 2017

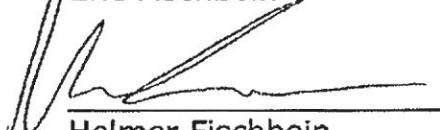
Bostadsrättsföreningen Papperet 24



Mathias Bjerkelius



Eric Fischbein



Helmer Fischbein

### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Pappret 24*, daterad 2017-09-08, organisationsnummer 769634-1200, 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm, 2017-12-20



Claes Mörk  
Jur.kand.



Alf Larsson  
Byggnadsing.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

#### **Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:**

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning taxeringsvärde  
Ritningar  
Situationsplan  
Bygglov, Stockholms stad, Dnr 2016-12358-575  
Totalentreprenadkontrakt, E3 Villa, 2017-12-05  
Aktieöverlåtelseavtal, utkast  
Köpebrev, 2017-12-13  
Bankoffert, Danske bank, 2017-12-02  
Beräkning avskrivningsunderlag  
Garantier osålda lägenheter, Asp och Sten AB samt Swenoble Invest AB, 2017-12-01

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAPPRET 24****§ 1 Föreningens namn**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pappret 24

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertag av bostadsrätt i föreningen. Styrelsen har rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavaren erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, vilket hus upplåtelsen avser samt ytan på byggnaden. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen.

**§ 4 Övergång av bostadsrätt**

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsen skriftliga medgivande.

Bostadsrätthavaren har rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förehållet att prova ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av förvärvshandling skall bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

**§ 5 Överlåtelseavtal**

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser, tillträdesdatum samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

**Registrerad av Bolagsverket 2017-03-07**

## § 6 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

## § 7 Insatser och avgifter

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i §22 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

## § 8 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre delar med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Till det inre räknas;

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- Glas i fönster och dörrar
- Egna installationer
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhöriga bostadsrättshavaren - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el inne i lägenheten som inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledning svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp).

Övrigt;

- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster;

Bostadsrättshavaren svarar vidare för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningskada.

Är huset försedd med terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för eventuell renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationen m m.

Bostadsrättshavaren äger rätt att utan styrelsens tillåtelse hyra ut bostadsrätten i andra hand. Vid missbruk av denna rättighet äger styrelsen rätt att inskränka sådan uthyrning.

#### **§ 9 Förändring av lägenhet**

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheter utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp, el eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

#### **§ 10 Tillträde till lägenhet för reparation och underhåll**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har vid behov rätt till tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall meddelas per mail eller brev.

#### **§ 11 Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även extern person, make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter var för sig.

**§ 12 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

**§ 13 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni. Före oktober månads utgång varje år, dock senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma, skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

**§ 14 Försäljning av fast egendom**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

**§ 15 Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före november månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tid som styrelsen kan komma att bestämma.

**§ 16 Extra stämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisör finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 nedan förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**§ 17 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.



- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.

#### **§ 18 Kallelse till stämma**

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 16 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom mail alt per post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna mailas eller skickas per post.

#### **§ 19 Medlems röst**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ett ombud får företräda obegränsat antal medlemmar. Endast styrelseledamot, styrelsesuppleant, medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

#### **§ 20 Protokoll**

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.



**§ 21 Fonder**

Inom föreningen ska för området bildas en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättningar till dessa fonder ska enligt ske i enlighet med beslut på föreningsstämma alt i enlighet med gällande ekonomisk plan. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

**§ 22 Vinst**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

**§ 23 Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till husens insatser.

**ÖVRIGT**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman 2017-02-24

## Garanti och utfästelse

Asp och Sten AB c/o Celon AB (559023-9728), Västmannagatan 4, 111 24 Stockholm och Swenoble Invest AB (556448-5430), Box 30025, 200 61 Limhamn, nedan kallade "Parterna" lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Papperet 24 (76769634-1200).

Parterna garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Papperet 24 att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 23 731 600 kronor, inkl. moms. Det innebär att Parterna gentemot Bostadsrättsföreningen Sjö 17 att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med den ekonomiska planen skall vara 62 160 000 kronor.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 62 160 000 kronor utfäster sig Parterna att erlägga mellanskillnaden till Bostadsrättsföreningen Papperet 24. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Bostadsrättsföreningen Papperet 24 själv övertar förvaltningen av fastigheten.

Vidare garanterar Parterna gentemot Bostadsrättsföreningen Papperet 24 att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter intill dess att de är slutligt sålda. Detta får ske genom att Parterna, eller den person eller bolag som Parterna anvisar, ges rätten att förvärva de osålda bostadsrätterna enligt de insatser och villkor som finns angivna i Bostadsrättsföreningen Papperet 24 ekonomiska plan.

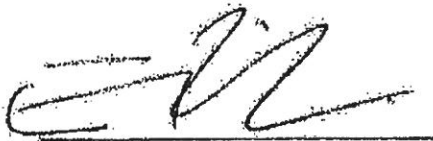
I det fall Parterna väljer att inte förvärva eventuellt osålda lägenheter garanterar Parterna att inte kräva ersättning från Bostadsrättsföreningen Papperet 24 för den del av köpeskillingen för fastigheten/bolaget som fortsatt är obetald.

Om Bostadsrättsföreningen Papperet 24 nekar Parterna att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta dessa i andra hand upphör garantin i detta stycke.

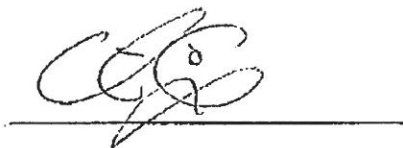
Stockholm 2017-12-01

För Asp och Sten Förvaltning AB

För Swenoble Invest AB



Eric Fischbein



Henrik Geine