

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1
Stockholms Kommun
Org. nr: 769632-6292

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, År 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, År 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16
- H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Stockholm 2019-04-15

Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1

.....
Anders Silfverling

.....
Svante Jonsson

.....
Veselin Mijac

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1, som registrerats hos bolagsverket 2016-07-06, med org.nummer 769632-6292, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Vintertullstorget, 556919-6388, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Gurkan 1. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av det köpta bolaget samt avser att på Totalentreprenad genom ombyggnad iordningställa 77 bostadslägenheter i byggnaden på fastigheten, en livsmedelsbutik och 27 bilplatser i varmgarage. Föreningen beviljades lagfart 2017-02-27. Bygglov är beviljat 2018-07-11.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RA 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms fastighetsförvärvet inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Det skattemässigt övertagna anskaffningsvärdet är ca 276 milj kr. Föreningen är sk äkta privatbostadsföretag. Vid ombyggnaden kommer samtliga installationer bytas ut och samtliga ytskikt förnyas. Endast den bärande betongstommen sparas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld, entreprenadkontrakt på totalentreprenad enl. ABT06, samt tilläggsköpeskilling för aktier. Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden. Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket och planen registrerats. Inflyttning är beräknad att ske i Q2 2020. Säkerhet för insatser kommer att lämnas av Moderna Garanti. Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Stockholm Gurkan 1
Adress: Katarina Bangata 79, Barnängs Tvärgränd 1
Areal: 1 300 m²
Hustyp: Flerfamiljshus i 10 plan, innefattande 7 bostadsplan, 1 källarplan, 1 butiksplan och 1 takplan med takterrass.
Taxeringsvärde: Mark Bostäder 64 000 000
(beräknat via skatteverket.se) Byggnad Bostäder 97 000 000
Mark Lokaler 8 400 000
Byggnad Lokaler 21 755 000 varav garage: 4 555 000
Totalt 191 155 000
Värdeår (bedömt): 2020
Byggår: Uppfört 1991-1992 som kontor och bilhall. Totalombygges till bostäder.
Antal bostadslägenheter: 77 st
Lägenhetsytor BOA: 4 388 m²
Lokalytor LOA: 923 m² Lokaltyp: Livsmedelsbutik
Parkering: 27 bilplatser i garage

Rättigheter

| <u>Ändamål</u> | <u>Akt</u> | <u>Typ</u> | <u>Förhållande</u> |
|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| Utrymningstrappa mm | 0180IM-03/33245.1 | Avtalsservitut | Förmån |
| Styrning av Port mm | 0180IM-03/33295.1 | Avtalsservitut | Förmån |

Andel i gemensamhetsanläggningar

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Ändamål</u> | <u>Deltagande fastigheter</u> | <u>Andelstal</u> |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------|
| Stockholm Gurkan GA:1 | KÖRYTOR OCH VÄNDPLAN | Gurkan 1 | 50 |
| | | Gurkan 3 | 42 |
| | | Gurkan 9 | 8 |
| | | | <hr/> 100 |

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------|----------|-----------|
| Stockholm Gurkan GA:4 | AVLOPP ,VÄRME OCH VENTILATION | Gurkan 1 | 23 |
| | | Gurkan 3 | 61 |
| | | Gurkan 9 | 16 |
| | | | <hr/> 100 |

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

| | |
|---------------------------|---|
| Grundläggning | Stålpålar till fast botten. Betongplatta. |
| Stomme | Stålpelare. Betong runt hiss-schakt och trapphus. |
| Ytskikt ytterväggar | Puts med plåtdetaljer. |
| Mellanbjälklag | Betong. |
| Yttertak | Sedumtak på platta ytor. Plåt i övrigt. |
| Lägenhetsskiljande väggar | Stålreglar/Plywood/Gipskivor. |
| Lättväggar | Stålreglar/Plywood/Gipskivor. |
| Fönster | Trä med aluminiumklädd utsida,3-glas |
| Entrepertier | Aluminium |
| Värmeproduktion | Fjärrvärme |
| Värmedistribution | Vattenradiatorer/Golvvärme. Komfortgolvvärme i badrum (el från lägenhetens mätare) |
| VA | Kommunalt med 1 abonnemang för föreningen och 1 abonnemang för livsmedelsbutiken. |
| El | 1 abonnemang för föreningen och 1 abonnemang för butiken. Undermätare i bostäderna. |
| Ventilation | Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via spaltventiler i fönster. |
| TV, Telefon och data | Via fiber till varje lägenhet. |
| Förråd | 1 st förråd per lägenhet i trapphus alt. källarplan. |
| Hiss | 2 st lin-hissar som betjänar samtliga 10 våningsplan. |
| Sopphantering | Soprum i källarplan. |
| Mark | Innergård på bjälklag ovan butik. |
| Takterrass | Trätrall. Planteringsytor. Pergola. |

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

| | | |
|---------------|---|--|
| Hall | G | Eklamellplank. |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| Vardagsrum | G | Eklamellplank. |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| Sovrum | G | Eklamellplank. |
| | V | Målade |
| | T | Målade |
| Kök | G | Eklamellplank. |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| | Ö | Induktionshäll, Kyl, Frys, Inbyggnadsugn, Diskmaskin |
| Bad/Duschrum. | G | Klinker |
| | V | Kakel |
| | T | Målat |

Gemensamma annordningar

Undercentral
Cykelparkering
Fläktrum
Lägenhetsförråd
Takterrass

Gemensamma annordningar på tomtmark

Innergård

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

| | |
|--|-------------|
| Förvärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet, lösen av skuld, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000. | 513 635 257 |
| SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 513 635 257 |

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

| | |
|------------------|-------------|
| Lån år 1 | 63 626 000 |
| Insatser | 450 009 257 |
| Upplåtelseavgift | <u>0</u> |
| SUMMA | 513 635 257 |

ÅR 1

| Kapitalutgifter | Skuld Kr | Ränta* | Räntekost Kr | Amortering** | Amortering Kr | Summa per år |
|------------------------|-------------|--------|-----------------|--------------|------------------|-----------------|
| Bottenlån Bundet 3 mån | 15 906 500 | 1,75% | 278 364 | 0,40% | 63 626 | 341 990 |
| Bottenlån Bundet 1 år | 15 906 500 | 2,00% | 318 130 | 0,40% | 63 626 | 381 756 |
| Bottenlån Bundet 3 år | 15 906 500 | 2,25% | 357 896 | 0,40% | 63 626 | 421 522 |
| Bottenlån Bundet 5 år | 15 906 500 | 3,00% | 477 195 | 0,40% | 63 626 | 540 821 |
| SUMMA /SNITTRÄNTA | 63 626 000 | 2,25% | 1 431 585 | | 254 504 | 1 686 089 |

* Ränthenivån utgår från en offererad ränta 2019-01-29 med en marginal på ca 0,94 %,

lika fördelat på räntebindning 3 mån, 1 år, 3 år och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske Q3 2020. Styrelsen kan besluta om andra bindningstider.

**Lånet beräknas amorteras med rak amortering 0,4 % per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

| | ÅR 1 | |
|--|---|-----------|
| <u>Kapitalutbetalningar</u> | | 1 |
| Summa räntor och amortering från föregående sida | 1 686 089 | 2 |
| <u>Avsättningar</u> | | 3 |
| Fond för yttre underhåll | 219 400 | 4 |
| <u>Fastighetsavgift /skatt</u> | | 5 |
| Fastighetsavgift bostäder* | 0 | 6 |
| Fastighetsskatt livsmedelshall | 256 000 | 7 |
| Fastighetskatt garage | 45 550 | 8 |
| | | 9 |
| <u>Driftutbetalningar**</u> | | 10 |
| Vatten och Avlopp | 127 000 | 11 |
| Elström, Varav Fastighetsel: 105 000 varav Hushållsel: 194 760 | 299 760 | 12 |
| Uppvärmning | 371 000 | 13 |
| TV, basutbud | 32 000 | 14 |
| Trädgård och gård | 30 000 | 15 |
| Gemensamhetsanläggningar | 58 000 | 16 |
| Skötsel, förbrukning, underhåll | 38 000 | 17 |
| Kontorsmatr, föreningsadm | 8 000 | 18 |
| Snöröjning | 58 000 | 19 |
| Sophämtning | 81 000 | 20 |
| Städning | 36 000 | 21 |
| Hisservice, besiktning, hisstelefon, porttelefon, div underhåll hissar | 41 000 | 22 |
| Teknisk förvaltning, jour | 77 000 | 23 |
| Ekonomisk förvaltning | 100 000 | 24 |
| Fastighetsförsäkring | 50 000 | 25 |
| Revision | 30 000 | 26 |
| Styrelsearvoden | 80 000 | 27 |
| SUMMA UTGIFTER | Delsumma drift: 1 516 760 Drift per m2 BOA & År: 346 | 3 723 799 |

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt och ev. fastighetsavgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräkningen baserar sig på bedömningar och erfarenhetsvärden. Enskilda poster kan avvika både uppåt och nedåt.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

| Intäkter | ÅR 1 |
|--|-----------|
| Årsavgifter andelstal: | 435 759 |
| Årsavgifter hushållsel: | 194 760 |
| Garagehyror: 27 platser 1920 Kr/plats & månad, exkl moms | 622 080 |
| Lokalhyra livsmedelshall 923 m2 Loa 2400 kr/m2&år,exkl F-skatt,värme,el,VA, moms | 2 215 200 |
| Fastighetsskatt livsmedelshall: | 256 000 |
| Summa Intäkter | 3 723 799 |

G EKONOMISK PROGNOZ

| | |
|---|-------|
| Antagande om ränta under kalkylperioden | 2,25% |
| Antagande om årlig ökning av driftkostnad | 2,0% |
| Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt | 2,0% |
| Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde | 2,0% |

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

| | År 1 tkr | År 2 tkr | År 3 tkr | År 4 tkr | År 5 tkr | År 6 tkr | År 11 tkr | År 16 tkr |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Räntor | 1432 | 1426 | 1420 | 1414 | 1409 | 1403 | 1374 | 1346 |
| Amortering | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 | 255 |
| Fondavsättning | 219 | 224 | 228 | 233 | 237 | 242 | 267 | 295 |
| Tomträttsavgäld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Drift inkl hushållsel | 1517 | 1547 | 1578 | 1610 | 1642 | 1675 | 1849 | 2041 |
| Fastighetsavg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 137 |
| Fastighetskatt | 302 | 308 | 314 | 320 | 326 | 333 | 368 | 406 |
| Summa utgifter | 3724 | 3759 | 3795 | 3831 | 3869 | 3907 | 4113 | 4480 |

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

| | | | | | | | | |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter inkl indiv.måtn. | 631 | 604 | 576 | 549 | 521 | 492 | 342 | 316 |
| Garagehyror | 622 | 635 | 647 | 660 | 673 | 687 | 758 | 837 |
| Intäkt lokaler | 2 215 | 2 260 | 2 305 | 2 351 | 2 398 | 2 446 | 2 700 | 2 981 |
| Övrig intäkt | 256 | 261 | 266 | 272 | 277 | 283 | 312 | 345 |
| Summa intäkter | 3 724 | 3 759 | 3 795 | 3 831 | 3 869 | 3 907 | 4 113 | 4 480 |
| Avskrivning byggnader | 2761 | 2761 | 2761 | 2761 | 2761 | 2761 | 2761 | 2761 |
| Bokföringsm. underskott* | -2287 | -2283 | -2278 | -2274 | -2269 | -2264 | -2239 | -2211 |

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 331 335 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|
| Årsavgift kr/m2 BOA i snitt | 144 | 138 | 131 | 125 | 119 | 112 | 78 | 72 |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(inkl hushållsel)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

| År | 2,25% | 3,25% | 4,25% |
|----|-------|-------|-------|
| 1 | 144 | 289 | 434 |
| 2 | 138 | 282 | 426 |
| 3 | 131 | 275 | 419 |
| 4 | 125 | 268 | 412 |
| 5 | 119 | 261 | 404 |
| 6 | 112 | 254 | 396 |
| 11 | 78 | 217 | 356 |
| 16 | 72 | 208 | 345 |

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

| År | 2% | 3% | 4% |
|----|-----|-----|-----|
| 1 | 144 | 144 | 144 |
| 2 | 138 | 135 | 133 |
| 3 | 131 | 126 | 121 |
| 4 | 125 | 117 | 110 |
| 5 | 119 | 108 | 98 |
| 6 | 112 | 99 | 85 |
| 11 | 78 | 48 | 15 |
| 16 | 72 | 21 | -37 |

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

| Lghnr* | BOAm2*** | Typ | Terrass/Balk | Insats | Andelstal** | Årsavgifter andelstal**** | | Årsavgift El/mån***** | Årsavgift totalt per månad |
|--------|----------|---------|--------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | per år | per månad | | |
| 1101 | 47 | 1,5 ROK | X | 3 765 000 | 1,0711 | 4 667 | 389 | 174 | 563 |
| 1102 | 35 | 1 ROK | X | 3 398 100 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1103 | 35 | 1 ROK | X | 3 389 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1104 | 58 | 2 ROK | X | 5 280 300 | 1,3218 | 5 760 | 480 | 215 | 695 |
| 1105 | 41 | 1,5 ROK | | 3 812 900 | 0,9344 | 4 072 | 339 | 152 | 491 |
| 1106 | 35 | 1 ROK | | 3 397 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1107 | 34 | 1 ROK | | 3 414 800 | 0,7748 | 3 376 | 281 | 126 | 407 |
| 1108 | 43 | 1,5 ROK | | 4 014 400 | 0,9799 | 4 270 | 356 | 159 | 515 |
| 1109 | 33 | 1 ROK | | 3 323 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1110 | 31 | 1 ROK | | 3 231 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1111 | 51 | 2 ROK | | 4 750 600 | 1,1623 | 5 065 | 422 | 189 | 611 |
| 1112 | 51 | 2 ROK | | 4 780 600 | 1,1623 | 5 065 | 422 | 189 | 611 |
| 1113 | 31 | 1 ROK | | 3 306 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1114 | 33 | 1 ROK | | 3 423 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1115 | 42 | 1,5 ROK | | 4 022 800 | 0,9572 | 4 171 | 348 | 155 | 503 |
| 1116 | 36 | 1 ROK | | 3 804 700 | 0,8204 | 3 575 | 298 | 133 | 431 |
| 1117 | 55 | 1,5 ROK | X | 4 677 200 | 1,2534 | 5 462 | 455 | 203 | 659 |
| 1118 | 50 | 1,5 ROK | X | 4 014 200 | 1,1395 | 4 965 | 414 | 185 | 599 |
| 1201 | 47 | 1,5 ROK | | 4 011 000 | 1,0711 | 4 667 | 389 | 174 | 563 |
| 1202 | 35 | 1 ROK | | 3 733 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1203 | 35 | 1 ROK | | 3 784 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1204 | 58 | 2 ROK | | 5 780 300 | 1,3218 | 5 760 | 480 | 215 | 695 |
| 1205 | 41 | 1,5 ROK | | 3 973 000 | 0,9344 | 4 072 | 339 | 152 | 491 |
| 1206 | 35 | 1 ROK | | 3 552 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1207 | 34 | 1 ROK | | 3 564 800 | 0,7748 | 3 376 | 281 | 126 | 407 |
| 1208 | 43 | 1,5 ROK | | 4 224 300 | 0,9799 | 4 270 | 356 | 159 | 515 |
| 1209 | 33 | 1 ROK | | 3 473 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1210 | 31 | 1 ROK | | 3 381 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1211 | 52 | 2 ROK | | 5 030 600 | 1,1851 | 5 164 | 430 | 192 | 623 |
| 1212 | 51 | 2 ROK | | 5 060 600 | 1,1623 | 5 065 | 422 | 189 | 611 |
| 1213 | 31 | 1 ROK | | 3 406 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1214 | 33 | 1 ROK | | 3 523 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1215 | 42 | 1,5 ROK | | 4 187 800 | 0,9572 | 4 171 | 348 | 155 | 503 |
| 1216 | 37 | 1 ROK | | 4 014 700 | 0,8432 | 3 674 | 306 | 137 | 443 |
| 1217 | 55 | 1,5 ROK | | 4 922 200 | 1,2534 | 5 462 | 455 | 203 | 659 |
| 1218 | 50 | 1,5 ROK | | 4 239 200 | 1,1395 | 4 965 | 414 | 185 | 599 |
| 1301 | 59 | 2 ROK | X | 5 364 979 | 1,3446 | 5 859 | 488 | 218 | 706 |
| 1302 | 73 | 3 ROK | X | 6 638 025 | 1,6636 | 7 249 | 604 | 270 | 874 |
| 1303 | 41 | 1,5 ROK | | 4 023 000 | 0,9344 | 4 072 | 339 | 152 | 491 |
| 1304 | 35 | 1 ROK | | 3 870 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1305 | 34 | 1 ROK | | 3 714 800 | 0,7748 | 3 376 | 281 | 126 | 407 |
| 1306 | 43 | 1,5 ROK | | 4 314 400 | 0,9799 | 4 270 | 356 | 159 | 515 |
| 1307 | 33 | 1 ROK | | 3 598 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1308 | 31 | 1 ROK | | 3 481 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1309 | 52 | 2 ROK | | 5 105 600 | 1,1851 | 5 164 | 430 | 192 | 623 |
| 1310 | 51 | 2 ROK | | 5 135 600 | 1,1623 | 5 065 | 422 | 189 | 611 |
| 1311 | 31 | 1 ROK | | 3 506 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1312 | 33 | 1 ROK | | 3 598 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1313 | 42 | 1,5 ROK | | 4 262 800 | 0,9572 | 4 171 | 348 | 155 | 503 |
| 1314 | 37 | 1 ROK | | 3 574 564 | 0,8432 | 3 674 | 306 | 137 | 443 |
| 1315 | 97 | 3 ROK | X | 9 371 155 | 2,2106 | 9 633 | 803 | 359 | 1 162 |
| 1401 | 49 | 2 ROK | X | 5 335 306 | 1,1167 | 4 866 | 406 | 181 | 587 |

| | | | | | | | | | |
|-------|--------|---------|---|-------------|----------|---------|--------|--------|--------------|
| 1402 | 56 | 2 ROK | X | 6 097 493 | 1,2762 | 5 561 | 463 | 207 | 671 |
| 1403 | 41 | 1,5 ROK | | 4 098 000 | 0,9344 | 4 072 | 339 | 152 | 491 |
| 1404 | 35 | 1 ROK | | 3 758 000 | 0,7976 | 3 476 | 290 | 129 | 419 |
| 1405 | 34 | 1 ROK | | 3 739 800 | 0,7748 | 3 376 | 281 | 126 | 407 |
| 1406 | 43 | 1,5 ROK | | 4 364 400 | 0,9799 | 4 270 | 356 | 159 | 515 |
| 1407 | 33 | 1 ROK | | 3 673 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1408 | 31 | 1 ROK | | 3 556 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1409 | 52 | 2 ROK | | 5 180 600 | 1,1851 | 5 164 | 430 | 192 | 623 |
| 1410 | 51 | 2 ROK | | 5 205 600 | 1,1623 | 5 065 | 422 | 189 | 611 |
| 1411 | 31 | 1 ROK | | 3 581 700 | 0,7065 | 3 079 | 257 | 115 | 371 |
| 1412 | 33 | 1 ROK | | 3 673 300 | 0,7521 | 3 277 | 273 | 122 | 395 |
| 1413 | 42 | 1,5 ROK | | 4 337 800 | 0,9572 | 4 171 | 348 | 155 | 503 |
| 1414 | 37 | 1 ROK | | 4 134 167 | 0,8432 | 3 674 | 306 | 137 | 443 |
| 1415 | 75 | 3 ROK | X | 8 380 067 | 1,7092 | 7 448 | 621 | 277 | 898 |
| 1501 | 170 | 4 ROK | X | 16 810 000 | 3,8742 | 16 882 | 1 407 | 629 | 2 036 |
| 1502 | 142 | 5 ROK | X | 14 500 000 | 3,2361 | 14 102 | 1 175 | 525 | 1 700 |
| 1503 | 130 | 4 ROK | X | 13 685 000 | 2,9626 | 12 910 | 1 076 | 481 | 1 557 |
| 1504 | 169 | 4 ROK | X | 16 960 000 | 3,8514 | 16 783 | 1 399 | 625 | 2 024 |
| 1601 | 143 | 4 ROK | X | 15 975 000 | 3,2589 | 14 201 | 1 183 | 529 | 1 712 |
| 1602 | 142 | 5 ROK | X | 15 100 000 | 3,2361 | 14 102 | 1 175 | 525 | 1 700 |
| 1603 | 130 | 4 ROK | X | 14 400 000 | 2,9626 | 12 910 | 1 076 | 481 | 1 557 |
| 1604 | 140 | 4 ROK | X | 15 530 000 | 3,1905 | 13 903 | 1 159 | 518 | 1 676 |
| 1701 | 149 | 5 ROK | X | 16 559 000 | 3,3956 | 14 797 | 1 233 | 551 | 1 784 |
| 1702 | 126 | 4 ROK | X | 13 510 000 | 2,8715 | 12 513 | 1 043 | 466 | 1 509 |
| 1703 | 128 | 4 ROK | X | 14 635 000 | 2,9170 | 12 711 | 1 059 | 473 | 1 533 |
| Summa | 4388,0 | | | 450 009 257 | 100,0000 | 435 759 | 36 313 | 16 230 | 52 543 |

| | |
|------------|---------|
| El per år: | 194 760 |
|------------|---------|

* Andra siffran i lägenhetsnumret anger våningsplan.

| | |
|------------|---------|
| Årsavg tot | 630 519 |
|------------|---------|

**Andelstalen är beräknade efter BOA.

***Uppmätt på ritningar

****Utöver Årsavgiften tillkommer kostnad för uppmätt hushållsel, bilplats, avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling, och Kavel-TV utöver grundutbud.

*****Preliminär uppgift. Elförbrukningen kommer att variera med hushållets storlek och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

- Lägenheternas ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.
- Hushållsel mäts och debiteras bostadsrättshavarna i efterskott efter verklig förbrukning.

K NYCKELTAL

Ann.

| | | | |
|-----|--|------------------------|--------------------------------|
| 1. | Anskaffningskostnad per m2 BOA | 117 055 kr | |
| 2. | Insatser per m2 BOA | 102 555 kr | |
| 3. | Lån per m2 BOA | 14 500 kr | |
| 4. | Årsavgift per m2 BOA i snitt | 144 kr | |
| 5. | Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA | 44 kr | Hushållsel |
| 6. | Driftskostnader per m2 BOA | 346 kr | |
| 7. | Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA | 2 400 kr | |
| 8. | Kassaföde per m2 BOA | 50 kr | Likvidöverskott/fondavsättning |
| 9. | Amortering per m2 BOA | 58 kr | |
| 10. | Fondavsättning + amortering per m2 BOA | 108 kr | |
| | BOA bostadsrätt | 4 388,0 m ² | |
| | BOA hyresrätt | ,0 m ² | |
| | LOA hyresrätt | 923,0 m ² | |
| | LOA bostadsrätt | ,0 m ² | |
| | BOA+LOA | 5 311,0 m ² | |

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1, orgnr. 769632-6292, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-04-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

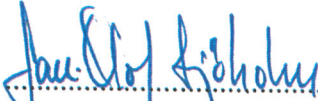
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

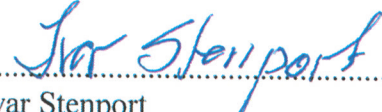
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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

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

Stockholm den 15 april 2019


.....
Jan-Olof Sjöholm


.....
Ivar Stenport

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-15 för Brf Vintertullstorget 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-04-10

Föreningens Stadgar registrerade 2019-04-10

Bankoffert 2019-04-02

Fastighetsfakta 2019-01-28

Bygglov 2018-07-11

3 st Aktieöverlåtelseavtal 2016-12-16

Avtal om överlåtelse av Fastighet 2016-12-16

Totalentreprenadkontrakt 2019-03-27

Åtaganden gentemot BRF 2019-03-27

Beräkning av total anskaffningskostnad.

Förslag till lokalhyresavtal Coop 2018-10-01

Förslag till beskrivning av Gemensamhetsanläggningar 2006-07-05

Beräkning av tax.värde

Mäklarutlåtande 2019-04-11

Situationsplan, planritningar, fasader, sektion