

Registrerades av Bolagsverket 2011-03-04

201102091210

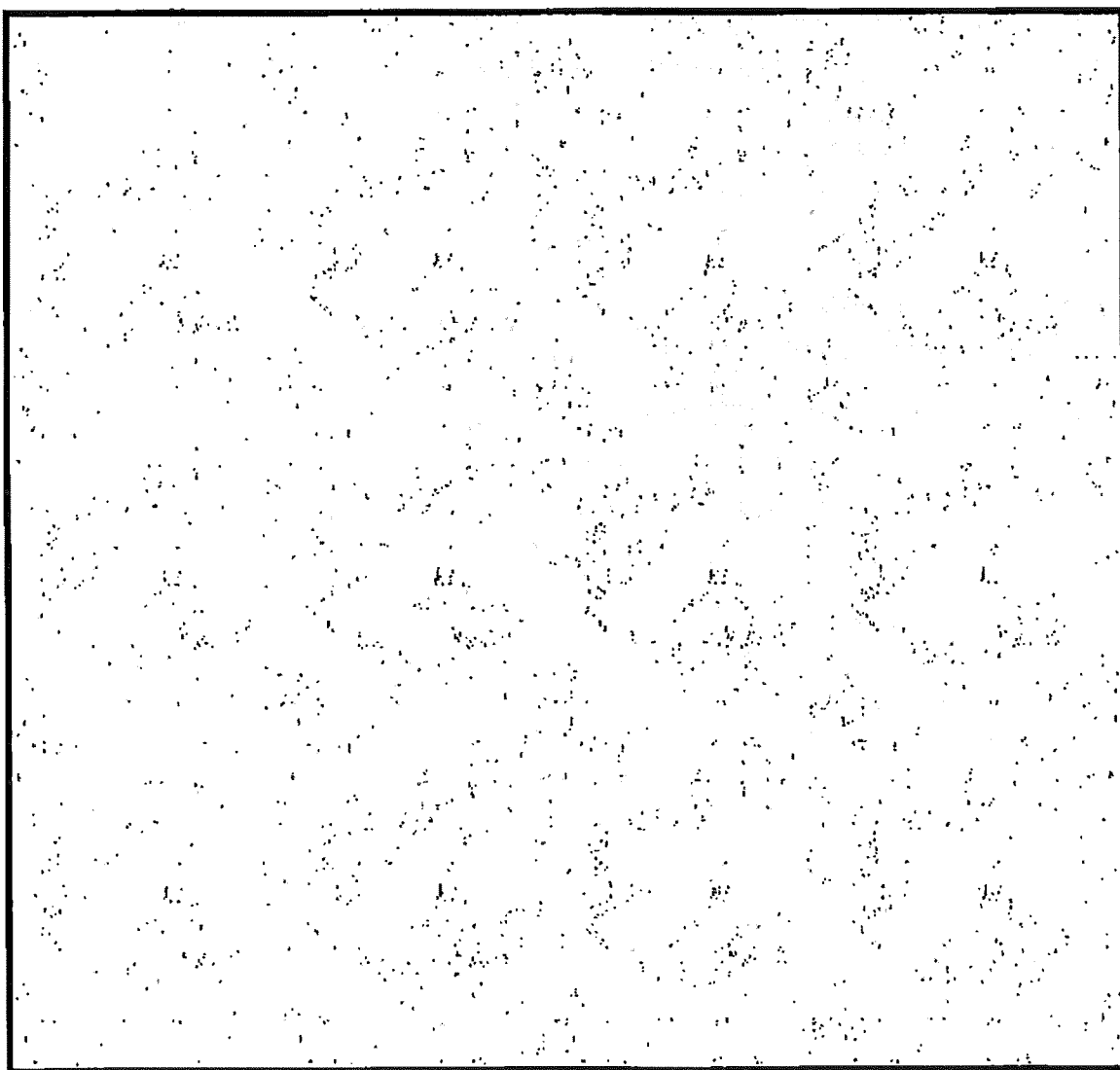
EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Justerad 2011 01 27

Sicklaöarna

769622-4232



EKONOMISK PLAN

201102091211

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	3
1.1	Fastigheternas beteckning och areal m.m.	3
1.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4	Gemensamma anordningar m.m.	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6	Försäkringar	4
1.7	Taxeringsvärde	4
2.	UPPLÅTELSE	5
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	5
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN	5
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6.	FINANSIERINGSPLAN	5
6.1	Föreningens lån	5
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3	Föreningens amorteringsplan, år 1 - 3	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
Bilaga 1	Prognos och känslighetskalkyl	
Bilaga 2	Teknisk utredning	

EKONOMISK PLAN

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m

Beteckning :	Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1
Adress:	Ekuddsvägen 1, 2, 4 och Fingerörtsvägen 2
Stadsdel:	Ekudden
Kommun:	Nacka
Markareal :	11 854 m ²
Marken innehas med:	Äganderätt

Avstyckning av fastigheten Sicklaön 143:1 ska ske enligt avtalet om överlåtelse av fast egendom avseende fastigheterna Nacka Sicklaön 140:7, 142:1 och 143:1, delen avser obebyggt markområde med cirka 58 stycken parkeringsplatser. Säljarens avsikt är att via detaljplaneändring få en byggrätt på kvarvarande fastighetsdel. Fastigheten Sicklaön 143:1 kommer att på tillträdesdagen förvärfvas i sin helhet och därefter säljs delen för en krona enligt avtal om fastighetsöverlåtelse avseende del av fastigheten Nacka Sicklaön 143:1 när avstyckningen är klar. Genomförs inte avstyckningen så fortsätter föreningen att äga hela fastigheten.

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Tre fastigheter bebyggda med ett punkthus på vardera fastighet. Punkthusen är uppförda i 10-11 våningsplan med bostäder, entréplan och 1-2 källarplan delvis i suterräng. I fastigheternas källare finns lägenhetsförråd, tvättstuga, skyddsrum, cykelrum, elcentral och undercentral. Ekuddsvägen 2 och 4 är nästan identiska och uppförda samtidigt, Ekuddsvägen 1 skiljer sig lite i uppbyggnaden och är uppfört några år tidigare. Marken runt fastigheterna är belagd med gräsmatta och gångvägar.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

173 stycken bostäder med kokskåp/kök och badrum, se avsnitt 8, fördelade enligt nedan

1 rum och kokskåp - 27 stycken med en area om cirka 19 m²

1 rum och kök - 28 stycken med area mellan 33-36 m²

3 rum och kök - 91 stycken med area mellan 67-86 m²

4 rum och kök - 27 stycken med area mellan 86-88 m²

Bostadslägenhetsarea	10 301 m ²
Lokaler	438 m ²
Total lägenhetsarea	10 739 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Normal/enkel skåpinredning, diskbänk, kyl/frys, elspis med ugn och stänkskydd av kakel ovan diskbänk. Golv belagda med plastmatta/linoleum.

Badrumsinredningar: Enkel badrumsinredning med tvättställ, wc, badkar eller dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till cirka 1,20 meter över golv.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett/linoleum i vardagsrum och plastmatta/linoleum i hall och sovrum.

Balkonger: Betong med räcke av metall.

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

Det finns fyra stycken hissar, varav två på Ekuddsvägen nr 1.

Vattenburen fjärrvärme från två undercentraler, Ekuddsvägen 2 och 4 delar på en central.

Ventilation i bostäderna sker via mekanisk frånluft.

Det finns en tvättstuga i vardera av de tre byggnaderna, vilka är placerade i källare/suterrängplan.

Sopnedkast hanteras via kärn på gården. Det finns ett nybyggt miljörum med källsortering beläget på fastigheterna.

Fastigheterna berörs av följande Inskrivna servitut:

Sicklaön 140:7	Väg, förbud värmecentral mm, ledning mm och värmecentral mm
Sicklaön 142:1	Väg, värmecentral mm och förbud värmecentral mm
Sicklaön 143:1	Väg och parkeringsplats mm

Fastigheterna ingår inte i några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

201102091212

EKONOMISK PLAN

1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2010-08-25, konstaterades nedanstående renoveringsbehov, se även bilaga Teknisk utredning

Aktuellt	Åtgärd	Kostnad kr (exkl moms)
Snarast	Inventering av elinstallationer och de delar av allmänna installationer som är föråldrade moderniseras. Om inte mer effektuttag önskas i lägenheterna bedöms inte stigar behöva bytas inom 10 år. Installationer i lägenheter är den enskildes ansvar varför inte kostnaden är medtagen.	300 000
Inom 3 år	Renovering av hissarna i sin helhet på Ekuddsvägen nr 1 då det enligt uppgift av boende och av Oils som sköterhissarna är många driftstörningar. När hissarna renoveras måste de anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet. Byta kranar på radiatorslugar till självjusterande kranar.	800 000 200 000
	Traditionellt stambyte avseende vatten- och avloppsrör. Badrummen/toaletterna renoveras med nya yt- och tätskikt, kakel och klinker samt nytt porslin och armaturer. Radiatorrören kontrolleras och byts vid behov. Vatten och avloppsrör i kök byts till nya och avlopp mellan byggnaderna och kommunal anslutningspunkt spolas och filmas (byts om erforderas). För de lägenheter som inte har dusch (cirka 3 st) byggs utrymmet om likvärdigt de andra lägenheter om 19 m ² . Medtaget i kostnaden att det i 10% av badrummen finns fuktskador som spridit sig till angränsande rum och uttorkning kommer att behövas. Bedömning gjord att köksnlickerier kan återmonteras.	27 000 000
Inom 5 år	Utbyte av maskiner i tvättstugor när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Komplettera med luddfällor så att mindre ludd kommer i avloppssystemet. Totalt sex maskiner och tre luddfällor.	140 000
Inom 10 år	Renovering av en av hissarna i sin helhet på Ekuddsvägen nr 2 eller 4. När hissen renoveras måste de anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet. Bedömning görs att nästa his bör renoveras inom 15 år. Byte av rörkolvart för värme och vatten. Enligt uppgift är kolvarten från byggnadsåret och livslängden är mycket beroende av fukt och rörelser i marken.	400 000 300 000
Totalt		29 140 000

För att finansiera de närmaste årens reparationer har avsatts en fond, med utgångspunkt från den tekniska utredningen och sedan har påslag för moms och konsultkostnad lagts till, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt än tiden för prognosen (11 år) kommer att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastigheternas taxeringsvärde enligt allmänna fastighetstaxeringen 2007.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	32 800 000	66 000 000	98 800 000
Lokaler	436 000	1 259 000	1 695 000
Totalt	33 236 000	67 259 000	100 495 000

Fastigheterna klassificeras som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder med typkod 320 och värdeår 1957.

201102091213

EKONOMISK PLAN

2. UPPLÅTELSEN

Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA (Kr)

Köpeskillning	245 000 000 kr
Lagfartskostnad	3 676 000 kr
Pantbrevskostnad	2 563 144 kr
Disposiionsfond = Ingående balans	39 339 000 kr
Omkostnader	2 000 000 kr
Summa	292 578 144 kr

vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Se föreningens stadgar.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Lån	Ränta %	Amortering	Lånebelopp	Summa kapitalkostnad
Föreningens bottenlån	4,01%	0,00%	81 636 139	3 273 609
Lån för uteblivna insatser	3,40%	0,00%	49 498 081	1 682 935
				131 134 220

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Insatser			
Medlemsinsats för	76%	156 743 924	
Upplåtelseavgift för outhyrda lägenheter vid tillträdet		4 700 000	
Summa		292 578 144	4 956 543

Insatsemans och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av punkt 8 nedan.

6.3 Föreningens amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	4 956 544	-	4 956 544
2	5 055 675	-	5 055 675
3	5 156 788	-	5 156 788

201102091214

EKONOMISK PLAN

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader		
Summa kapitalkostnader		4 956 544
Fondavsättning		
Fond för yttre underhåll		301 485
Driftskostnader		
Administration		257 525
Fastighetsskötsel		401 739
Löpande underhåll		360 535
Städning		206 020
Renhållning		164 816
Vatten		339 933
Fastighetsel Kabel TV		267 826
Värmeenergi		875 585
Försäkringar		133 913
Övrigt		51 505
Löpande kostnader		3 059 397
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		232 646
Skatt och avgäld		232 646
Sammanställning av kostnader		
Kapitalkostnader		4 956 544
Fondavsättningar		301 485
Driftskostnader		3 059 397
Fastighetsskatt		232 646
SUMMA		8 550 072

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter		
Hyra bostäder	24% kvarvarande	2 532 960
Årsavgifter		5 361 958
Räntelätkter		-
Hyror p-platser och lokaler		655 154
SUMMA		8 550 072

201102091215

EKONOMISK PLAN

8. Andelstal, insatser, årsavgifter mm

Arsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning nedan

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
10001	85,6	0,74995924%	1 490 894	52 911	4 409
10101	68,8	0,61953155%	1 252 199	43 709	3 642
10102	35,8	0,34780718%	773 863	24 539	2 045
10103	70,3	0,63117688%	1 273 511	44 531	3 711
10104	68,8	0,61953155%	1 252 199	43 709	3 642
10105	19,4	0,21660313%	505 331	15 282	1 273
10106	85,5	0,76859177%	1 529 729	54 228	4 519
10201	68,8	0,63968573%	1 300 923	45 131	3 761
10202	35,8	0,36252688%	813 020	25 577	2 131
10203	70,3	0,65156397%	1 322 661	45 969	3 831
10204	68,8	0,63968573%	1 300 923	45 131	3 761
10205	19,4	0,22869875%	539 118	16 135	1 345
10206	85,5	0,79149425%	1 583 293	55 842	4 653
10301	68,8	0,64588105%	1 313 445	45 568	3 797
10302	35,8	0,36600495%	820 759	25 822	2 152
10303	70,3	0,65787574%	1 335 396	46 415	3 868
10304	68,8	0,64588105%	1 313 445	45 568	3 797
10305	19,4	0,23086478%	544 171	16 288	1 357
10306	85,5	0,79906372%	1 598 235	56 376	4 698
10401	68,8	0,65207636%	1 325 967	46 005	3 834
10402	35,8	0,36948302%	828 497	28 068	2 172
10403	70,3	0,66418751%	1 348 131	46 860	3 905
10404	68,8	0,65207636%	1 325 967	46 005	3 834
10405	19,4	0,23303081%	549 225	18 441	1 370
10406	85,5	0,80663318%	1 613 177	56 910	4 742
10501	68,8	0,65827168%	1 338 489	46 442	3 870
10502	35,8	0,37298110%	836 236	26 313	2 193
10503	70,3	0,67049927%	1 360 867	47 305	3 942
10504	68,8	0,65827168%	1 338 489	46 442	3 870
10505	19,4	0,22355152%	518 758	15 772	1 314
10506	85,5	0,81420284%	1 628 119	57 444	4 787
10601	68,8	0,66446699%	1 351 011	46 880	3 907
10602	35,8	0,37643917%	843 975	26 559	2 213
10603	70,3	0,67681104%	1 373 602	47 750	3 979
10604	68,8	0,66446699%	1 351 011	46 880	3 907
10605	19,4	0,23736288%	559 331	16 746	1 396
10606	85,5	0,82177211%	1 643 061	57 978	4 831
10701	68,8	0,67066231%	1 363 533	47 317	3 943
10702	35,8	0,37991724%	851 713	28 804	2 234
10703	70,3	0,68312281%	1 386 337	48 196	4 016
10704	68,8	0,67066231%	1 363 533	47 317	3 943
10705	19,4	0,23952891%	564 385	16 899	1 408
10706	85,5	0,82934157%	1 658 003	58 512	4 876
10801	68,8	0,67685762%	1 376 055	47 754	3 979
10802	35,8	0,38339531%	859 452	27 049	2 254
10803	70,3	0,68943458%	1 399 072	48 641	4 053
10804	68,8	0,67685762%	1 376 055	47 754	3 979
10805	19,4	0,24169494%	569 438	17 052	1 421
10806	85,5	0,83691104%	1 672 945	59 046	4 920
10901	68,8	0,68305294%	1 388 577	48 191	4 016
10902	35,8	0,38687338%	867 190	27 295	2 275
10903	70,3	0,69574635%	1 411 807	49 086	4 091
10904	68,8	0,68305294%	1 388 577	48 191	4 016
10905	19,4	0,24386097%	574 491	17 205	1 434
10906	85,5	0,84448050%	1 687 868	59 580	4 965
11001	82,3	0,78849752%	1 578 472	55 630	4 636
11002	77,1	0,74489740%	1 498 679	52 554	4 380

201102091216

EKONOMISK PLAN

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
20001	69,2	0,62263697%	1 257 882	43 928	3 661
20002	33,7	0,33150372%	744 026	23 388	1 949
20003	69	0,62108428%	1 255 041	43 819	3 652
20004	67,3	0,60788622%	1 230 887	42 888	3 574
20101	69,2	0,62263697%	1 257 882	43 928	3 661
20102	19,4	0,20495781%	469 811	14 460	1 205
20103	87,8	0,78644794%	1 562 407	55 486	4 624
20104	71,1	0,63738772%	1 284 877	44 969	3 747
20105	35,7	0,34703083%	772 442	24 484	2 040
20106	70,9	0,63583501%	1 282 036	44 859	3 738
20201	69,2	0,64285326%	1 306 720	45 355	3 780
20202	19,4	0,22869875%	539 118	16 135	1 345
20203	87,8	0,80970755%	1 616 625	57 127	4 761
20204	71,1	0,65789903%	1 334 255	46 416	3 868
20205	35,7	0,36173500%	811 571	25 521	2 127
20206	70,9	0,65631526%	1 331 357	46 304	3 859
20301	69,2	0,64907963%	1 319 299	45 794	3 816
20302	19,4	0,23086478%	544 171	16 288	1 357
20303	87,8	0,81745557%	1 631 894	57 673	4 806
20304	71,1	0,66427290%	1 347 104	46 866	3 905
20305	35,7	0,36520531%	819 295	25 766	2 147
20306	70,9	0,66267361%	1 344 177	46 753	3 898
20401	69,2	0,65530600%	1 331 877	46 233	3 853
20402	19,4	0,23303081%	549 225	16 441	1 370
20403	87,8	0,82520360%	1 647 163	58 220	4 852
20404	71,1	0,67064678%	1 359 953	47 316	3 943
20405	35,7	0,36887562%	827 020	26 011	2 168
20406	70,9	0,66903196%	1 356 997	47 202	3 933
20501	69,2	0,66153237%	1 344 456	46 672	3 889
20502	19,4	0,23519684%	554 278	16 594	1 383
20503	87,8	0,83295163%	1 662 432	58 766	4 897
20504	71,1	0,67702066%	1 372 801	47 765	3 980
20505	35,7	0,37214592%	834 744	26 256	2 188
20506	70,9	0,67539031%	1 369 818	47 650	3 971
20601	69,2	0,66775874%	1 357 035	47 112	3 926
20602	19,4	0,23736288%	559 331	16 746	1 386
20603	87,8	0,84069965%	1 677 700	59 313	4 943
20604	71,1	0,68339454%	1 385 650	48 215	4 018
20605	35,7	0,37561623%	842 468	26 501	2 208
20606	70,9	0,68174866%	1 382 638	48 099	4 008
20701	69,2	0,67398511%	1 369 614	47 551	3 963
20702	19,4	0,23952891%	564 385	16 899	1 408
20703	87,8	0,84844768%	1 692 969	59 880	4 988
20704	71,1	0,68976841%	1 398 499	48 665	4 055
20705	35,7	0,37908654%	850 193	26 745	2 229
20706	70,9	0,68810701%	1 395 458	48 547	4 046
20801	69,2	0,68021148%	1 382 193	47 990	3 989
20802	19,4	0,24169494%	569 438	17 052	1 421
20803	87,8	0,85619570%	1 708 238	60 406	5 034
20804	71,1	0,69614229%	1 411 348	49 114	4 093
20805	35,7	0,38255685%	857 917	26 990	2 249
20806	70,9	0,69448536%	1 408 279	48 996	4 083
20901	69,2	0,68643785%	1 394 772	48 430	4 036
20902	19,4	0,24386097%	574 491	17 205	1 434
20903	87,8	0,86394373%	1 723 507	60 953	5 079
20904	71,1	0,70251617%	1 424 196	49 564	4 130
20905	35,7	0,38602716%	865 642	27 235	2 270
20906	70,9	0,70082371%	1 421 099	49 445	4 120
21001	78,9	0,75998975%	1 526 300	53 619	4 468
21002	78,2	0,75412051%	1 515 559	53 205	4 434

201102091217

EKONOMISK PLAN

201102091218

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
40101	69,2	0,62263697%	1 257 682	43 928	3 661
40102	19,4	0,21660313%	505 331	15 282	1 273
40103	86,9	0,77946074%	1 549 620	54 993	4 583
40104	71,1	0,63738772%	1 284 877	44 969	3 747
40105	35,7	0,34703083%	772 442	24 484	2 040
40106	70,9	0,63583501%	1 282 036	44 859	3 738
40201	69,2	0,64285326%	1 308 720	45 355	3 780
40202	19,4	0,22869875%	539 118	16 135	1 345
40203	86,9	0,80258061%	1 603 582	56 624	4 719
40204	71,1	0,65789903%	1 334 255	46 416	3 868
40205	35,7	0,36173500%	811 671	25 521	2 127
40206	70,9	0,65631526%	1 331 357	46 304	3 859
40301	69,2	0,64907963%	1 319 299	45 794	3 816
40302	19,4	0,23086478%	544 171	16 288	1 357
40303	86,9	0,81025876%	1 618 723	57 165	4 764
40304	71,1	0,66427290%	1 347 104	46 866	3 905
40305	35,7	0,36520531%	819 295	25 766	2 147
40306	70,9	0,66267361%	1 344 177	46 753	3 896
40401	69,2	0,65530800%	1 331 877	46 233	3 853
40402	19,4	0,22138548%	513 705	15 619	1 302
40403	86,9	0,81793691%	1 633 864	57 707	4 809
40404	71,1	0,67064678%	1 359 953	47 316	3 943
40405	35,7	0,36867582%	827 020	26 011	2 168
40406	70,9	0,66903196%	1 356 997	47 202	3 933
40501	69,2	0,66153237%	1 344 456	46 672	3 889
40502	19,4	0,23519684%	554 278	16 594	1 383
40503	86,9	0,82561507%	1 649 005	58 249	4 854
40504	71,1	0,67702066%	1 372 801	47 765	3 980
40505	35,7	0,37214592%	834 744	26 256	2 188
40506	70,9	0,67539031%	1 369 818	47 650	3 971
40601	69,2	0,66775874%	1 357 035	47 112	3 926
40602	19,4	0,23736288%	559 331	16 746	1 396
40603	86,9	0,83329322%	1 664 146	58 781	4 899
40604	71,1	0,68339454%	1 385 650	48 215	4 018
40605	35,7	0,37561623%	842 468	26 501	2 208
40606	70,9	0,68174866%	1 382 838	48 089	4 008
40701	69,2	0,67398511%	1 369 614	47 551	3 963
40702	19,4	0,23952891%	564 385	16 899	1 408
40703	86,9	0,84097138%	1 679 287	59 332	4 944
40704	71,1	0,68976841%	1 398 499	48 665	4 055
40705	35,7	0,37908654%	850 193	26 745	2 229
40706	70,9	0,68810701%	1 395 458	48 547	4 046
40801	68,2	0,68021148%	1 382 193	47 990	3 999
40802	19,4	0,24169494%	569 438	17 052	1 421
40803	86,9	0,84864853%	1 694 428	59 874	4 989
40804	71,1	0,69614229%	1 411 348	49 114	4 093
40805	35,7	0,38255685%	857 917	26 990	2 249
40806	70,9	0,69446536%	1 408 279	48 996	4 083
40901	69,2	0,68643785%	1 394 772	48 430	4 036
40902	19,4	0,23221564%	538 971	16 383	1 365
40903	86,9	0,85632768%	1 709 569	60 416	5 035
40904	71,1	0,70251617%	1 424 196	49 564	4 130
40905	35,7	0,38602716%	865 642	27 235	2 270
40906	70,9	0,70082371%	1 421 089	49 445	4 120
41001	78,9	0,75998975%	1 526 300	53 619	4 468
41002	77,4	0,74741280%	1 503 283	52 732	4 394
		100,00000000%	206 242 005	7 055 208	587 934

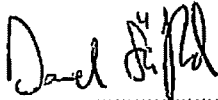
EKONOMISK PLAN

9. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

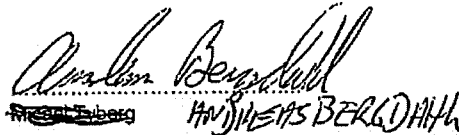
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. Bostadsrättshavarna betalar själva driftkostnader för hushållsel genom abonnemang, utöver årsavgiften.
- D. Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- E. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering med mera hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- G. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

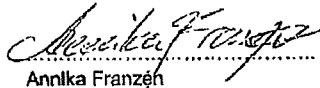
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Nacka 2011 - 01 -27



Daniel Säflund

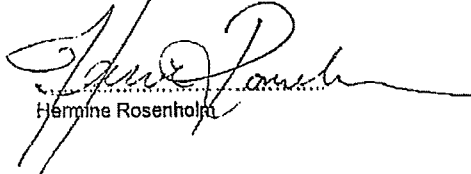

~~Annika Franzén~~ ANNISAS BERGDALH



Annika Franzén



Johan Agren



Hermine Rosenholm

201102091219

201102091221

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den 2011-01-27 justerade ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Sicklaöarna, org. nr 769622-4232 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, bankoffert för föreningens lån samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,78 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

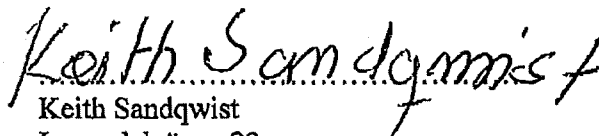
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm 2011-01-28



.....
Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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