

Organisationsnr: 769607-6475

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖPORTALEN 1
 STOCKHOLMS STAD

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sida 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 6 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm | Sida 7-8 |
| F. | Särskilda förhållanden | Sida 9 |
| G. | Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg | Sida 10 |

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
 Sjöportalen 1
 i Stockholms kommun, betygas
 Sundsvall 7,3 2002

Karin Berglund

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1, organisationsnummer 769607-6475, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av tre bostadshus innehållande sammanlagt 90 st lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i oktober 2002.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till person som är medlem i SBC ek för.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Ett av JM AB ägt bolag är lagfaren ägare till fastigheten Kobben 1. Föreningen har 2001-10-29 tecknat avtal om förvärv av detta bolag. Genom fusion kommer marken att ägas av föreningen.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2001-10-29.

Ansökan om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) lämnas till Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut har ännu inte meddelats.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken/Stadshypotek avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Försäkrings AB Bostadsgaranti lämnar produktionsgarantiförsäkring avseende kontraktets fullföljande. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggeförsäkring tecknas hos Byggnadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kobben 1, Stockholm	
Adress:	Ej fastställd	
Tomtens areal:	ca 3 993 m ²	Fastighetsreglering är ännu inte avslutad.
Bruksarea ovan mark	8 536,0 m ²	
Lägenhetsarea	7 369,2 m ²	
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus i 5-6 våningar samt källare	
	Ett bostadshus i 2 vån med en lägenhet	
Antal bostadslägenheter:	90 st	

Servitut

Stockholms stad (ägare till Södra Hammarbyhamnen 1:3) äger rätt att för all framtid utan ersättning anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga allmänna belysningsanordningar med tillhörande infästningar på byggnad.

Gemensamhetsanläggningar

- I. Sopsuganläggning - Sickla Kaj Samfällighetsförening. Preliminärt andelstal 7 310/90 701.
- II. Ev kablage intranet (hela Sickla Kaj). Andelstalet är ännu inte fastställt.
- III. Garage i Holmen 1 och 2, gemensamma med Holmen 1 och 2. Andelstal är ännu inte fastställt, men kan preliminärt beräknas till sammanlagt 31 %.

Bilpool

Föreningen medverkar till en bilpoolsverksamhet inom Hammarby Sjöstad.

Parkering

Parkering sker i garage i källarplan på angränsande fastigheter. Tidpunkt för färdigställande är ännu inte fastlagd men kommer att ske etappvis i takt med färdigställandet på kv Holmen 1 och 2.

Utbyggnad av arbetsområde

Eventuella olägenheter som föreligger till dess hela arbetsområdet är utbyggt föranleder ingen rätt till ersättning/skadestånd till bostadsrättshavare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångvägar (angöring för utryckningsfordon), bänkar, mm
Gårdsbelysning, planteringar, yttre VA-ledningar
Ledningar för el, tele och kabel-TV

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme levererad av Birka Energi AB
Undercentral fjärrvärme, elcentral, fläktrum
Hissar
Entréer, trapphus, postboxar
Tomrör och dosor för rikstelefon, kabel-TV, ev intranet
Grovtvättstuga i hus B
Källsorteringsrum i hus A och B
Cykel/barnvagnsrumrum, städtrum
Lägenhetsförråd i källarvåning
Gemensamhetslokaloch övernattningsrum med pentry och wc
Fastighets- och styrelseförråd
Soptanksrum

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Bottenplatta av betong på packad sprängbotten alt pålar
Stomme:	Bjälklag och bärande innerväggar av betong.
Ytterväggar:	Betong, isolering, puts
Yttervägg källare:	Betong, isolering
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelstomme
Yttertak hus A och B:	Plåt
Yttertak hus C:	Mossedumtak
Trappor:	Prefab betong, beläggning av sten
Fönster och fönsterdörrar:	Trä
Balkonger:	Prefab betong
Entréparti:	Stål
Lägenhetsytterdörr:	Säkerhetsdörr klass 2

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med golvvärme

Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med värmeväxlare

Biogas

Gas framdraget till spishällar hus A och B.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum	Klinker	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Hall	Parkett	Målat	Grängat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lgh 2 enheter Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Förråd/klk	Parkett	Målat	Målat	Hyllor, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Väggläpp med inbyggd spegel, ljusramp och eluttag Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enl ritning Tvättmaskin och torktumlare Skåpinredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Väggläpp med inbyggd spegel, ljusramp och eluttag Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enl ritning
WC	Klinker	Kakel	Målat	Väggläpp med inbyggd spegel, ljusramp och eluttag Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enl ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv	68 599 182
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdeskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	223 400 818
Diverse	1 085 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	293 085 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 96 000 000.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader. Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	26 000 000	5	2,5% ^{2,5%} 6,00%	1 560 000	-	1 560 000
Bottenlån 1)	27 000 000	3	5,50%	1 485 000	-	1 485 000
Bottenlån 1)	26 000 000	1	5,00%	1 300 000	-	1 300 000
Extra amortering 4)					340 000	340 000
Summa lån	79 000 000			4 345 000	340 000	4 685 000
Insats	63 579 000					
Upplåtelseavgift	150 506 000					
Summa	293 085 000					

Avgår statligt räntebidrag 2)	- 1 082 610
Summa nettokapitalkostnad år 1	3 602 390
Summa nettokapitalkostnad år 2	3 583 690
Summa nettokapitalkostnad år 3	3 564 990

1) Beräknad lånetid 50 år

Amortering år 1-3:	0,00%	-
Amortering år 4-6:	0,25%	197 500
Amortering år 7-8:	0,50%	395 000
Amortering år 9-10:	0,75%	592 500
Amortering år 11--:	1,00%	790 000

2) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Räntebidragsunderlag (RBU) helt:	72 174 000
Beräknad subventionsränta (Sub)	5,00%
Räntebidrag år 1: 30,00% av Sub	1,500%
Räntebidrag år 2: 30,00% av Sub	1,500%
Räntebidrag år 3: 30,00% av Sub	1,500%

3) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

4) Extra amortering alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

I beloppet ingår även avskrivning.

Avskrivningsplan motsvarande en 50-årig serieplan tillämpas.

Avskrivningen under den kommande 10-årsperioden kommer totalt sett att motsvaras av faktiskt gjorda amorteringar, men inte under varje enskilt år.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	7 369,2 m2	30 kr/m2 lägenhetsyta	221 076
------------------------------------	------------	-----------------------	---------

Driftskostnader b)

Fastighetsförvaltning, ekonomisk		110 000	
Styrelsearvode inkl sociala kostnader		25 000	
Revisionsarvode		20 000	
Administration och sociala kostnader		15 000	
Vattenförbrukning d)		110 000	
Uppvärmning d)		650 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)		110 000	
Grovsop		40 000	
Trappstädning		110 000	
Snöröjning och sandning		40 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl fastighetsskötsel, jour och besiktning hissar		90 000	
Kabel-TV		50 000	
Försäkringar		50 000	
Trädgårdsskötsel		25 000	
Fastighetsskatt e)			
Gemensamhetsanläggningar :		120 000	
I. Sopsuganläggning Havet ga:1			
II. Ev kablage intranet			
III. Garage			
Diverse		21 000	1 586 000

Kostnadsreserv

100 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

5 509 466

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Individuella kostnader för hushållsel och hushållsgas betalas av respektive lägenhet.
- d) Kostnader för uppvärmning samt varm- och kallvatten debiteras inledningsvis respektive lägenhet i förhållande till andelstal. Husen förses med utrustning för individuell mätning. Debitering kan komma att ske med belopp a conto som räknas av mot faktisk förbrukning enligt individuella mätare.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Ev fastighetsskatt samt statlig inkomstskatt till och med värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, se tabell.

Årsavgifter	7 369,2 m2		4 789 466
Årshyra garage	40 st	18 000	720 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

5 509 466

LÄGENHET nr	yta	storlek	ANDELS- TAL	INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT *)	Per månad	
A	201	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	900 000	1 491 000	44 518	3 710
A	202	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 386 000	2 191 000	60 639	5 053
A	203	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	1 723 000	2 531 000	60 898	5 075
A	204	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 214 000	1 805 000	44 518	3 710
A	205	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	741 000	1 081 000	25 609	2 134
A	206	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 364 000	1 955 000	44 518	3 710
A	207	93,5	2 RK	1,2688%	807 000	1 755 000	2 562 000	60 769	5 064
A	208	93,5	2 RK	1,2688%	807 000	1 627 000	2 434 000	60 769	5 064
A	209	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	900 000	1 491 000	44 518	3 710
A	301	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 066 000	1 657 000	44 518	3 710
A	302	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 629 000	2 434 000	60 639	5 053
A	303	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	2 004 000	2 812 000	60 898	5 075
A	304	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 414 000	2 005 000	44 518	3 710
A	305	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	862 000	1 202 000	25 609	2 134
A	306	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 581 000	2 172 000	44 518	3 710
A	307	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 260 000	3 154 000	67 335	5 611
A	308	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 102 000	2 996 000	67 335	5 611
A	309	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 066 000	1 657 000	44 518	3 710
A	310	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	587 000	912 000	24 503	2 042
A	401	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 107 000	1 698 000	44 518	3 710
A	402	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 690 000	2 495 000	60 639	5 053
A	403	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	2 074 000	2 882 000	60 898	5 075
A	404	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 464 000	2 055 000	44 518	3 710
A	405	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	892 000	1 232 000	25 609	2 134
A	406	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 636 000	2 227 000	44 518	3 710
A	407	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 339 000	3 233 000	67 335	5 611
A	408	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 177 000	3 071 000	67 335	5 611
A	409	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 107 000	1 698 000	44 518	3 710
A	410	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	610 000	935 000	24 503	2 042
A	501	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 148 000	1 739 000	44 518	3 710
A	502	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 751 000	2 556 000	60 639	5 053
A	503	147,4	5 RK	2,0002%	1 272 000	3 607 000	4 879 000	95 799	7 983
A	504	150,0	4 RK	2,0355%	1 294 000	3 550 000	4 844 000	97 490	8 124
A	506	90,2	2 RK	1,2240%	778 000	2 110 000	2 888 000	58 623	4 885
A	507	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 642 000	3 536 000	67 335	5 611
A	508	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 252 000	3 146 000	67 335	5 611
A	509	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 438 000	2 029 000	44 518	3 710
A	510	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	632 000	957 000	24 503	2 042
A	601	124,7	5 RK	1,6922%	1 076 000	2 633 000	3 709 000	81 047	6 754
A	602	104,4	3 RK	1,4167%	901 000	1 752 000	2 653 000	67 852	5 654
A	606	66,4	2 RK	0,9010%	573 000	1 954 000	2 527 000	43 153	3 596
A	607	74,9	2 RK	1,0164%	646 000	2 364 000	3 010 000	48 680	4 057
A	608	161,1	5 RK	2,1861%	1 390 000	4 201 000	5 591 000	104 703	8 725
A	609	141,2	5 RK	1,9161%	1 218 000	2 982 000	4 200 000	91 771	7 648
A	610	27,8	1 RK	0,3772%	240 000	567 000	807 000	18 066	1 506
B	201	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	900 000	1 491 000	44 518	3 710
B	202	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	1 392 000	2 200 000	60 898	5 075
B	203	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 715 000	2 520 000	60 639	5 053
B	204	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 214 000	1 805 000	44 518	3 710
B	206	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 364 000	1 955 000	44 518	3 710
B	207	93,5	2 RK	1,2688%	807 000	2 139 000	2 946 000	60 769	5 064
B	208	93,5	2 RK	1,2688%	807 000	1 755 000	2 562 000	60 769	5 064
B	209	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	900 000	1 491 000	44 518	3 710
B	210	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	518 000	858 000	25 609	2 134
B	301	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 066 000	1 657 000	44 518	3 710
B	302	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	1 637 000	2 445 000	60 898	5 075
B	303	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	1 995 000	2 800 000	60 639	5 053
B	304	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 414 000	2 005 000	44 518	3 710
B	305	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	825 000	1 150 000	24 503	2 042
B	306	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 581 000	2 172 000	44 518	3 710
B	307	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 260 000	3 154 000	67 335	5 611
B	308	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 102 000	2 996 000	67 335	5 611
B	309	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 066 000	1 657 000	44 518	3 710
B	310	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	613 000	953 000	25 609	2 134

LÄGENHET nr	yta	storlek	ANDELS- TAL	INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSVAGIFT *)	Per månad
B 401	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 107 000	1 698 000	44 518	3 710
B 402	93,7	4 RK	1,2715%	808 000	1 698 000	2 506 000	60 898	5 075
B 403	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	2 065 000	2 870 000	60 639	5 053
B 404	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 464 000	2 055 000	44 518	3 710
B 405	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	853 000	1 178 000	24 503	2 042
B 406	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 636 000	2 227 000	44 518	3 710
B 407	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 339 000	3 233 000	67 335	5 611
B 408	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 177 000	3 071 000	67 335	5 611
B 409	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 107 000	1 698 000	44 518	3 710
B 410	39,4	1 RK	0,5347%	340 000	637 000	977 000	25 609	2 134
B 501	150,0	4 RK	2,0355%	1 294 000	2 708 000	4 002 000	97 490	8 124
B 502	147,4	5 RK	2,0002%	1 272 000	2 971 000	4 243 000	95 799	7 983
B 503	93,3	4 RK	1,2661%	805 000	2 135 000	2 940 000	60 639	5 053
B 504	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 515 000	2 106 000	44 518	3 710
B 505	37,7	1 RK	0,5116%	325 000	882 000	1 207 000	24 503	2 042
B 506	68,5	2 RK	0,9295%	591 000	1 747 000	2 338 000	44 518	3 710
B 507	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 417 000	3 311 000	67 335	5 611
B 508	103,6	4 RK	1,4059%	894 000	2 175 000	3 069 000	67 335	5 611
B 509	90,2	2 RK	1,2240%	778 000	1 512 000	2 290 000	58 623	4 885
B 603	53,2	2 RK	0,7219%	459 000	1 457 000	1 916 000	34 575	2 881
B 604	62,6	2 RK	0,8495%	540 000	1 620 000	2 160 000	40 687	3 391
B 606	66,4	2 RK	0,9010%	573 000	1 909 000	2 482 000	43 153	3 596
B 607	74,9	2 RK	1,0164%	646 000	2 238 000	2 884 000	48 680	4 057
B 608	74,9	2 RK	1,0164%	646 000	1 845 000	2 491 000	48 680	4 057
B 609	66,4	2 RK	0,9010%	573 000	1 320 000	1 893 000	43 153	3 596
C 101	188,7	4 RK	2,5607%	1 628 000	3 656 000	5 284 000	122 644	10 220
Differens			0,0004%			-	26	
SUMMA	7 369,2	90	100,0000%	63 579 000	150 506 000	214 085 000	4 789 466	

I bostadsrätterna ingår balkong eller terrass.

*) Kostnader för uppvärmning samt varm- och kallvatten debiteras inledningsvis respektive lägenhet i förhållande till andelstal. Husen förses med utrustning för individuell mätning. Debitering kan komma att ske med belopp a conto som räknas av mot faktisk förbrukning enligt individuella mätare.

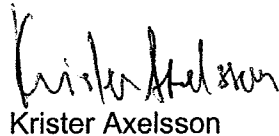
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel och hushållsgas.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens fastighet deltar i flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom delägarförvaltning eller av samfällighetsföreningar i vilka föreningen är skyldig delta. Flertalet andelstal är ännu inte fastställda.
- 7 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal som är baserade på lägenheternas uppmätta yta. Mindre avvikelser i ytan påverkar inte de fastställda andelstalen. Ändring av andelstal beslutas av föreningsstämma.
Kostnader för uppvärmning samt varm- och kallvatten debiteras enligt not d) ovan.
- 8 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2001-10-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖPORTALEN 1


Jan Carles


Krister Axelsson


Lars Hagberg

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 29 oktober 2001 för Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, upplåtelseavgifter, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långgivare.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

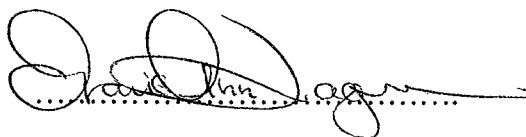
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 8 februari 2002



Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA