

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Regissören i Teaterkvarteret

Organisationsnummer: 769632-8660

Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Regissören i Teaterkvarteret	
Insatser (genomsnitt)	50 244 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	809 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%) (genomsnitt)	165 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	16 487 kr/m ² Boarea
Amortering och avsättning underhållsfond	127 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	86 kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,80 %
Lokaler och Bilplatser med hyresrätt andel av intäkter	7,12 %

Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Fastighetsbeteckning:	Branddörren 5 Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Stenkvistavägen 8A-8B, Stenkvistavägen 10 och 12.
Postadress:	124 54 Bandhagen
Tomtareal:	1 807 m ²

Gemensamhetsanläggningar under bildande:

Fastigheten kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. De kommer omfatta i huvudsak, garage, gång- och cykelväg, lekplats, sophantering och miljöhus. Överenskommelse om omfattning och fördelning av nyttjande och drift kommer att fastställas vid en anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av anläggningarna. Föreningens bedömda driftutbetalningar för deltagandet i gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftutbetalningar nedan. Preliminärt andelstal (24/100).

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader. Ett punkthus och ett lamellhus.
Våningsantal:	Punkthuset består av 13 våningar och lamellhuset består av 5 våningar.
Färdigställandeår:	2019

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Boarea: 5 921,5 m². Uppmätning av lägenhetsareorna är gjort digitalt på ritning.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark.
Bärande stommar	Prefabricerad betong.
Fasadmaterial	Målad betong.
Yttertak	Papp.
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad.
Balkong	Betongplatta. Fäst med stag. Balkongräcke i perforerad plåt och glas.
Uteplats	Betongmarksten
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft. Frånluft via ventiler i kök och bad. Tilluftsdon i sovrum och vardagsrum samt i förekommande fall klädkammare/förråd.
Elinstallation	Individuell mätning via undermätare. Utanpåliggande eluttag vid golvsoclel.
Media	Basabonnemang för TV-kanaler ingår i månadsavgiften s.k. "Must Carry" Fiber indraget i huset. Trådlös uppkoppling inom lägenheten.
Hiss	Inga trappsteg till lägenhet i markplan, hiss till övriga.
Entréplan	Klinker.
Trapphusgolv	Klinker.
Trapphusväggar	Målad.
Trappor och vilplan	Betong.
Post m m	Postboxar, namntavla och anslagstavla i entrén.
Barnvagns- och cykel-förråd	Cykelrum: finns dels på entréplan i hus P2, dels intill garageinfart. Det kommer även finnas ett flertal cykelplatser i garageplan samt på gården. Barnvagnsrum finns i anslutning till samtliga entréer.
Sophantering	För hushållsavfall finns kasuner placerade i anslutning till husen. Miljöhus för övrigt avfall planeras att färdigställas i samband med garageets tillträde, höst/vinter 2019.
Tvättstuga	Finns ej. Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin/torktumlare.
Parkering	Garage i huset. Under bostadshusen i Brf Regissören ligger kvarterets gemensamma garage. Här kommer 34 parkeringsplatser vara reserverade för de boende i Brf Regissören. Köpare av lägenhet 3-5 rok kommer att ha förtur till platserna och de fördelas utifrån kötid som börjar räknas från att du lämnar intresseanmälan i samband med avtalskrivning. Garaget beräknas vara färdigställt cirka ett år efter inflyttning/tillträde. Ingen temporär parkering inom kvarteret finns att tillgå.
Förråd	Alla lägenheter utom 14 st har sitt lägenhetsförråd i lägenheten. De lägenheter som har externa förråd är: P2: 1-1004, 1-1001, 1-1006, 1-1206, 1-1306, 1-1406, 1-1506, 1-1606, 1-1706, 1-1806, 1-1906, 1-2006, 1-2106, 1-2204.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	54
3 RoK	30
4 RoK	12
5 RoK	2
Summa	98

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Kök	Ekparkett*	Målat***	Målat**	Köksinredning från Marbodal, Aspekt vit, med takanslutning och sparksockel. Handtag av Metall. Laminatskiva Zeus Antracit från Marbodal Diskbänk Franke Delux; vita vitvaror från Siemens. Kombinerad kyl/frys alternativt separat kyl och frys. Mikrovågsugn i överskåp, diskmaskin, volymkåpa
Badrum	Klinker****	Kakel*****	Målat**	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Vägghängd toalett, vitt tvättställ med kommod.
Wc	Klinker****	Kakel	Målat**	Kakel endast på utvalda väggar
Duschrum	Klinker****	Kakel	Målat**	Kakel endast på utvalda väggar
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Målat**	

*) Fabrikslackad sidenmatt, 3-stav.

***) Vitmålat med synliga elementskarvar.

****) Kakel ovan bänkskiva, vitt kakel 100x300 mm.

*****) Centro, Sthlm grå 100x100 mm, golvvärme ej möjlig.

*****) Vitt matt kakel 400x200 mm.

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:

Elcentral

Undercentral

Cykel- och barnvagnsrum

Dessutom finns gemensamt:

Kabel-TV anslutning med "must carryutbud" (SVT1, SVT2, SVT24 och Barn- och kunskapskanalen)

Förberedelse för bredbandsanslutning

Postboxar i entrén

Miljöhus (beräknas färdigställas höst/vinter 2019)

Parkering

Föreningen kommer att via gemensamhetsanläggning ha tillgång till 34 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt aktiebolag.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring ingår samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättsförsäkring som omfattar samtliga lägenheter.

Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande (2019)

Byggnad	86 500
Mark	26 600
Garage	2 100
Totalt	115 200

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt cirka 4-6 månader innan inflyttning/tillträde.

Inflyttning

Inflyttning/tillträde beräknas ske i etapper fr.o.m. kvartal 4 2018 t.o.m. kvartal 1, 2019.
Hyresavtal för garageplatser tecknas löpande i takt med inflyttning.

Kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av fastigheten*	110 156 tkr
Kostnad för entreprenaden	289 973 tkr
Total slutligt känd kostnad**	400 129 tkr
Avgår momsrestitullon för garage	4 981 tkr
Summa att finansiera	395 148 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomisk förening

**) Veidekke har via sitt norska moderbolag Veidekke ASA ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammanlagda anskaffningskostnad för fastighet och entreprenaden enligt ovan inte överstiger 395 148 tkr.

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	110 156 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	284 992 tkr
Summa bokfört värde	395 148 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för garage om 4 981 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms för garage finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Nordea bank har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	297 520 tkr
Bottenlån	97 628 tkr
Summa finansiering	395 148 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
	tkr	%	tkr	tkr**	tkr	
Bottenlån*	97 628	2,80	2 734	413	3 147	ränta preliminär
Summa kapital	97 628	2,80	2 734	413	3 147	

*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen beräknas därmed få en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i den ekonomiska planen och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering. Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2018-06-25, 3 månader: 0,646%, 2 år: 0,80%, 5 år: 1,55%.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan. Amorteringsplan ej fastställd.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	372 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	460 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	109 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	116 tkr	preliminär
Fastighetsei inkl hushållsel	407 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	59 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler	22 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar inkl kabel-TV*	126 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	1 671 tkr	

*) Avser utbetalningar för bl.a. must carryutbud för TV, entremattor, mätdataöverföring för varmvatten och hushållsel.

Följande utbetalningar belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

Inre underhåll av lägenheten
Tjänster för bredband och TV utöver must carryutbudet
Hushållsel och varmvatten för bostäderna mäts separat och aviseras kvartalsvis i efterskott
Hemförsäkring (Brf Regissören svarar för medlemmarnas bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen)
Bilplats

Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning)

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	337 tkr
Summa fondavsättning	337 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond ska ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan.

Första årets utbetalningar och fondavsättning

Kapital	3 147 tkr
Drift	1 671 tkr
Fondavsättning	337 tkr
Summa utbetalningar	5 155 tkr

Första årets inbetalningar

Årsavgifter	809 kr/m ²	4 788 tkr
Hyresinbetalningar		
Garageplatser*	34 st	(900 kr/pt mån) 367 tkr
Summa inbetalningar		5 155 tkr

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på allt lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, tomtyta mm.

*) Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Årliga utbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	2 734	2 722	2 710	2 697	2 683	2 669	2 584
Amortering	413	436	461	487	514	544	715
Uppvärmning *	372	379	387	395	403	411	453
Fast-skötsel och adm.*	480	470	479	488	498	508	561
Renhållning och återvinning*	109	111	113	115	118	120	133
VA-kostnader*	116	118	121	123	126	128	142
Fastighetsel*	407	415	423	431	440	449	496
Försäkringar*	59	60	62	63	64	65	72
Fastighetsavgift och -skatt **	22	23	23	24	24	25	27
Övriga utbetalningar*	126	129	131	134	136	139	154
Summa utbetalningar	4 818	4 863	4 910	4 957	5 007	5 058	5 336

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation (2 %).

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2016-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.

Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15. Beräknad fastighetsavgift år 16 ca 180 tkr.

Hyresinbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Garageplatser*	367	375	382	390	397	405	560
Summa hyror	367	375	382	390	397	405	560

*) Hyresintäkter för bilplatser har bedömts öka i takt med inflation (2 %).

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Fondavsättning*							
Yttre underhållsfond**	337	344	351	358	365	372	380
Summa fondavsättning	337	344	351	358	365	372	380

*) Belopp som sålts av till yttre underhållsfond kan utnyttjas för amortering på bottenlänet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation (2 %).

Årsavgifter*	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Bostäder	4 788	4 883	4 981	5 081	5 182	5 286	5 836
Summa årsavgifter	4 788	4 883	4 981	5 081	5 182	5 286	5 836

*) I planen antas en årlig höjning av årsavgifterna i fakt med inflation (2 %).

Kassaflöde år 1-6 och år 11:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa utbetalningar	-4 818	-4 863	-4 910	-4 957	-5 007	-5 058	-5 336
Summa hyror	367	375	382	390	397	405	580
Summa fondavsättning	-337	-344	-351	-358	-365	-372	-380
Summa årsavgifter	4 788	4 883	4 981	5 081	5 182	5 286	5 836
Netto årets kassaflöde	0	51	103	155	208	262	680

Redovisat resultat år 1-6 och år 11

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Netto årets kassaflöde	0	51	103	155	208	262	680
Tillägg amortering	413	436	461	487	514	544	715
Tillägg fondavsättning	337	344	351	358	365	372	380
Avgår avskrivning*	-3 961	-3 961	-3 961	-3 961	-3 961	-3 961	-3 961
Netto redovisat årsresultat	-3 211	-3 130	-3 047	-2 962	-2 874	-2 784	-2 187

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	2,80%	1% högre
1	644	809	973
2	661	825	989
3	678	841	1 005
4	695	858	1 021
5	713	875	1 037
6	732	893	1 054
11	830	986	1 141

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	809	809	809
2	822	825	827
3	836	841	847
4	850	858	867
5	864	875	887
6	878	893	908
11	956	986	1 018

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lgh-nr Bnf	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift som avser energi*		Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %
							Hushållsdel	Varmvatten		
Stenkvistavägen 10	P2 1-1001	1001	3 rok	62,5	2 930 000	3 776	204	161	1,0378	0,9843
	P2 1-1002	1002	3 rok	66,5	3 025 000	3 972	214	169	1,0915	1,0167
	P2 1-1003	1003	2 rok	55,5	2 430 000	3 346	180	142	0,9196	0,8168
	P2 1-1004	1004	3 rok	51,0	2 595 000	3 119	168	133	0,8572	0,8722
	P2 1-1101	1101	2 rok	54,5	2 595 000	3 404	184	146	0,9354	0,8722
	P2 1-1102	1102	3 rok	66,5	2 900 000	4 007	216	171	1,1013	0,9747
	P2 1-1103	1103	2 rok	45,0	2 550 000	2 889	156	123	0,7940	0,8571
	P2 1-1104	1104	2 rok	45,0	2 550 000	2 889	156	123	0,7940	0,8571
	P2 1-1105	1105	3 rok	66,0	3 235 000	3 946	213	168	1,0844	1,0873
	P2 1-1106	1106	4 rok	84,0	3 650 000	4 995	269	213	1,3727	1,2268
	P2 1-1201	1201	2 rok	55,0	2 625 000	3 428	185	146	0,9421	0,8823
	P2 1-1202	1202	3 rok	66,5	3 000 000	4 007	216	171	1,1013	1,0083
	P2 1-1203	1203	2 rok	45,5	2 295 000	2 951	159	126	0,8110	0,7714
	P2 1-1204	1204	2 rok	45,5	2 295 000	2 951	159	126	0,8110	0,7714
	P2 1-1205	1205	3 rok	66,5	3 025 000	4 007	216	171	1,1013	1,0167
	P2 1-1206	1206	4 rok	84,5	3 700 000	5 021	271	214	1,3798	1,2436
	P2 1-1301	1301	2 rok	55,0	2 675 000	3 428	185	146	0,9421	0,8991
	P2 1-1302	1302	3 rok	66,5	3 100 000	4 007	216	171	1,1013	1,0419
	P2 1-1303	1303	2 rok	45,5	2 325 000	2 951	159	126	0,8110	0,7815
	P2 1-1304	1304	2 rok	45,5	2 325 000	2 951	159	126	0,8110	0,7815
	P2 1-1305	1305	3 rok	66,5	3 125 000	4 007	216	171	1,1013	1,0503
	P2 1-1306	1306	4 rok	84,5	3 750 000	5 021	271	214	1,3798	1,2604
	P2 1-1401	1401	2 rok	55,0	2 725 000	3 428	185	146	0,9421	0,9159
	P2 1-1402	1402	3 rok	66,5	3 200 000	4 007	216	171	1,1013	1,0756
	P2 1-1403	1403	2 rok	45,5	2 375 000	2 951	159	126	0,8110	0,7983
	P2 1-1404	1404	2 rok	45,5	2 375 000	2 951	159	126	0,8110	0,7983
	P2 1-1405	1405	3 rok	66,5	3 225 000	4 007	216	171	1,1013	1,0840
	P2 1-1406	1406	4 rok	84,5	3 800 000	5 021	271	214	1,3798	1,2772
	P2 1-1501	1501	2 rok	55,0	2 775 000	3 428	185	146	0,9421	0,9327
	P2 1-1502	1502	3 rok	66,5	3 300 000	4 007	216	171	1,1013	1,1092
	P2 1-1503	1503	2 rok	45,5	2 425 000	2 951	159	126	0,8110	0,8151
	P2 1-1504	1504	2 rok	45,5	2 425 000	2 951	159	126	0,8110	0,8151
	P2 1-1505	1505	3 rok	66,5	3 325 000	4 007	216	171	1,1013	1,1176
	P2 1-1506	1506	4 rok	84,5	3 850 000	5 021	271	214	1,3798	1,2940
	P2 1-1601	1601	2 rok	55,0	2 825 000	3 428	185	146	0,9421	0,9495
	P2 1-1602	1602	3 rok	66,5	3 400 000	4 007	216	171	1,1013	1,1428
	P2 1-1603	1603	2 rok	45,5	2 475 000	2 951	159	126	0,8110	0,8319
	P2 1-1604	1604	2 rok	45,5	2 475 000	2 951	159	126	0,8110	0,8319
	P2 1-1605	1605	3 rok	66,5	3 425 000	4 007	216	171	1,1013	1,1512
	P2 1-1606	1606	4 rok	84,5	3 950 000	5 021	271	214	1,3798	1,3276
	P2 1-1701	1701	2 rok	55,0	2 875 000	3 428	185	146	0,9421	0,9663
	P2 1-1702	1702	3 rok	66,5	3 450 000	4 007	216	171	1,1013	1,1596
	P2 1-1703	1703	2 rok	45,5	2 500 000	2 951	159	126	0,8110	0,8403
	P2 1-1704	1704	2 rok	45,5	2 500 000	2 951	159	126	0,8110	0,8403
	P2 1-1705	1705	3 rok	66,5	3 475 000	4 007	216	171	1,1013	1,1680
	P2 1-1706	1706	4 rok	84,5	4 050 000	5 021	271	214	1,3798	1,3613
	P2 1-1801	1801	2 rok	55,0	2 925 000	3 428	185	146	0,9421	0,9831
	P2 1-1802	1802	3 rok	66,5	3 500 000	4 007	216	171	1,1013	1,1764
P2 1-1803	1803	2 rok	45,5	2 525 000	2 951	159	126	0,8110	0,8487	
P2 1-1804	1804	2 rok	45,5	2 525 000	2 951	159	126	0,8110	0,8487	
P2 1-1805	1805	3 rok	66,5	3 525 000	4 007	216	171	1,1013	1,1848	
P2 1-1806	1806	4 rok	84,5	4 150 000	5 021	271	214	1,3798	1,3949	
P2 1-1901	1901	2 rok	55,0	2 975 000	3 428	185	146	0,9421	0,9999	
P2 1-1902	1902	3 rok	66,5	3 600 000	4 007	216	171	1,1013	1,2100	
P2 1-1903	1903	2 rok	45,5	2 575 000	2 951	159	126	0,8110	0,8655	
P2 1-1904	1904	2 rok	45,5	2 575 000	2 951	159	126	0,8110	0,8655	
P2 1-1906	1906	3 rok	66,5	3 650 000	4 007	216	171	1,1013	1,2268	
P2 1-1906	1906	4 rok	84,5	4 250 000	5 021	271	214	1,3798	1,4285	
P2 1-2001	2001	2 rok	55,0	3 025 000	3 428	185	146	0,9421	1,0167	
P2 1-2002	2002	3 rok	66,5	3 700 000	4 007	216	171	1,1013	1,2436	
P2 1-2003	2003	2 rok	45,5	2 675 000	2 951	159	126	0,8110	0,8991	
P2 1-2004	2004	2 rok	45,5	2 675 000	2 951	159	126	0,8110	0,8991	
P2 1-2005	2005	3 rok	66,5	3 750 000	4 007	216	171	1,1013	1,2604	
P2 1-2006	2006	4 rok	84,5	4 350 000	5 021	271	214	1,3798	1,4621	
P2 1-2101	2101	2 rok	55,0	3 075 000	3 428	185	146	0,9421	1,0335	
P2 1-2102	2102	3 rok	66,5	3 800 000	4 007	216	171	1,1013	1,2772	
P2 1-2103	2103	2 rok	45,5	2 800 000	2 951	159	126	0,8110	0,9411	
P2 1-2104	2104	2 rok	45,5	2 800 000	2 951	159	126	0,8110	0,9411	
P2 1-2105	2105	3 rok	66,5	3 850 000	4 007	216	171	1,1013	1,2940	
P2 1-2106	2106	4 rok	84,5	4 450 000	5 021	271	214	1,3798	1,4957	
P2 1-2201	2201	2 rok	55,0	3 250 000	3 428	185	146	0,9421	1,0924	
P2 1-2202	2202	5 rok	104,0	4 975 000	6 095	329	260	1,6749	1,6722	
P2 1-2203	2203	5 rok	105,0	5 075 000	6 109	329	260	1,6789	1,7058	
P2 1-2204	2204	4 rok	84,5	4 600 000	5 021	271	214	1,3798	1,5461	

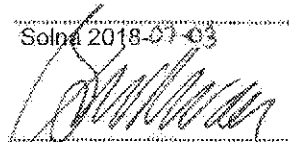
Adress	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift samt avser energi*		Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %
							Hushållset	Värmvatten		
Stenkvistavägen 12	L3 1-1001	1001	3 rok	75,0	3 250 000	4 399	237	187	1,2088	1,0924
	L3 1-1002	1002	2 rok	49,5	2 395 000	3 118	168	133	0,8584	0,8050
	L3 2-1001	1003	3 rok	64,5	2 950 000	3 871	209	166	1,0638	0,9915
	L3 2-1002	1004	2 rok	53,0	2 475 000	3 292	178	140	0,9046	0,8319
	L3 1-1101	1101	3 rok	75,0	3 195 000	4 435	239	189	1,2187	1,0739
	L3 1-1102	1102	2 rok	49,5	2 325 000	3 152	170	134	0,8663	0,7815
	L3 1-1103	1103	2 rok	50,0	2 450 000	3 177	171	135	0,8730	0,8235
	L3 2-1101	1104	2 rok	49,5	2 325 000	3 152	170	134	0,8663	0,7815
	L3 2-1102	1105	2 rok	53,0	2 575 000	3 328	179	142	0,9145	0,8655
	L3 1-1201	1201	3 rok	75,0	3 275 000	4 435	239	189	1,2187	1,1008
	L3 1-1202	1202	2 rok	49,5	2 395 000	3 152	170	134	0,8663	0,8050
	L3 1-1203	1203	2 rok	50,0	2 500 000	3 177	171	135	0,8730	0,8403
	L3 2-1201	1204	2 rok	49,5	2 450 000	3 152	170	134	0,8663	0,8235
	L3 2-1202	1205	2 rok	53,0	2 625 000	3 328	179	142	0,9145	0,8823
	L3 1-1301	1301	3 rok	75,0	3 350 000	4 435	239	189	1,2187	1,1260
	L3 1-1302	1302	2 rok	49,5	2 495 000	3 152	170	134	0,8663	0,8386
	L3 1-1303	1303	2 rok	50,0	2 525 000	3 177	171	135	0,8730	0,8487
	L3 2-1301	1304	2 rok	49,5	2 495 000	3 152	170	134	0,8663	0,8386
	L3 2-1302	1305	2 rok	53,0	2 675 000	3 328	179	142	0,9145	0,8991
	L3 1-1401	1401	2 rok	66,5	2 850 000	4 007	216	171	1,1013	0,9579
L3 1-1402	1402	2 rok	49,5	2 550 000	3 152	170	134	0,8663	0,8571	
L3 1-1403	1403	2 rok	50,0	2 595 000	3 177	171	135	0,8730	0,8722	
L3 2-1401	1404	2 rok	49,5	2 550 000	3 152	170	134	0,8663	0,8571	
L3 2-1402	1405	2 rok	53,0	2 725 000	3 328	179	142	0,9145	0,9159	
Summa				5 921,5	297 520 000	363 863	19 617	15 510	100,0000	100,0000

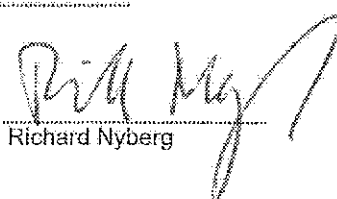
*) I angiven årsavgift ingår kostnad för normalförbrukning av varmvatten och hushålls-el. Förbrukning av varmvatten och hushålls-el kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare ska betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut av bostadsrättshavare (köparen) enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 procent av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).
- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende köp av andelarna i Macularia Väst ekonomisk förening
Köpeavtal med föreningarna om köp av fastigheten Branddörren 5
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende uppförande av byggnation av husen
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende uppförande av garage
Överenskommelse om fastställande av Brf Regissören i Teaterkvarterets slutliga anskaffningskostnad.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energilieferantör
Avtal avseende fastighetskötsel och städning
Avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning
Avtal om lokalvård
Renhållnings- och återvinningsavtal
VA-abonnemang med Stockholm vatten
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg
Fjärrvärmeabonnemang
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
Avtal med Telia om kabel-TV
Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal
Avtal om mätdataöverföring för uppmätt energianvändning för hushållsel och varmvatten
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna
- C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Branddörren 5 genom att köpa andelarna i Macularia Väst ekonomisk förening, vilket var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten att skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med ca 78 mnkr. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som f.n. är 22% på det ovanstående beloppet. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2018-07-03

Bo Wolwan


Richard Nyberg


Fredrik Brännström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Regissören i Teaterkvarteret, orgnr. 769632-8660, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-07-03, 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.

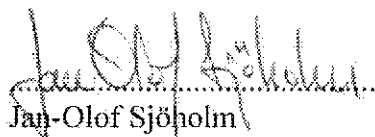
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

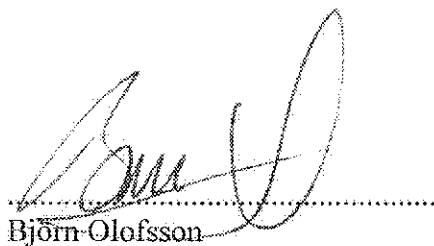
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 18 juli 2018


Jan-Olof Sjöholm


Björn-Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-07-18 för Brf Regissören i Teaterkvarteret

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2017-10-27
Föreningens Stadgar registrerade 2016-09-14
Bankoffert 2016-10-07
Fastighetsfakta 2018-06-05
Köpebrev 2017-03-23
Köpekontrakt 2017-03-23
Totalentreprenadkontrakt 2017-04-06
Redovisning av anskaffningskostnad färdig fastighet
Förbindelse från Veidekke ASA 2017-04-06
Beräkning av tax.värde
Beräkning drift
Situationsplan,
Energiberäkning
Avskrivningsplan K3