

**EKONOMISK PLAN**

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 30 augusti 2017

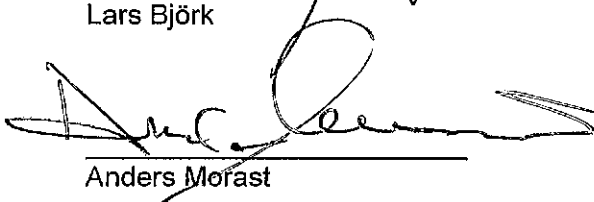
Styrelsen i Brf Stettin 7



Lars Björk



Bo Leijon



Anders Morast

## INDEX

–	UNDERSKRIFTER .....	1
–	INDEX OCH BILAGOR .....	2
1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
3.	KOSTNADER OCH FINANSIERING .....	6
4.	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER .....	6
5.	LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	10
6.	BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER .....	15

## BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Servitutsavtal avseende elnätstation

Bilaga 3 – Intyg

*S*  
*or*  
*Plan*

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stettin 7, org.nr. 769629-5869, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB ST7 org.nr. 556745-2841 ("Bolaget") av Fastigheten ST7 Holding AB org.nr. 556981-8650. Bolaget ägde fastigheten Stockholm Stettin 7 ("Fastigheten"). Föreningen har därefter förvärvat Fastigheten från Bolaget och är därmed ägare av Fastigheten. Bolaget kommer att likvideras.

Nybyggnation pågår på Fastigheten och beräknas vara slutförd under 2018. Byggnaden kommer i färdigställt skick att innehålla 169 bostadsrättslägenheter, en (1) förskola (vilken till övervägande del upplåts med bostadsrätt) och åtta (8) lokaler (hyresrätter) fördelade på 12 trapphus. Därutöver finns parkering i form av ca 133 bilplatser och åtta (8) MC-platser.

Tillträde av bostadsrätterna kommer att ske trapphusvis, med beräknad start i maj 2018 (trapphus 7-11), augusti (trapphus 5, 6, 12 och förskolan), september (trapphus 4) samt november (trapphus 1-3). Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske ca sex (6) månader före respektive tidpunkt för tillträde. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål, medan bostadsrättslokalen upplåts för förskoleverksamhet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Oscar Properties Holding AB, org.nr. 556870-4521, i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stettin 7<sup>1</sup>

Adresser: Sandhamnsgatan 75-83, 75A-G

Kommun: Stockholm

Bostadsarea (BOA): ca 13 139 kvm

<sup>1</sup> Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, [Bilaga 1](#).

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 b  
 su

Lokalarea (LOA):	ca 1 325 kvm, som fördelas enligt följande: - ca 622 kvm avser förskola (varav ca 513 kvm bostadsrätt och ca 109 kvm hyresrätt) - ca 703 kvm avser hyreslokaler
Markareal:	6 572 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt

## 2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde uppgår preliminärt till ca 608 800 000 kronor, varav ca 252 800 000 kronor avser mark och ca 356 000 000 kronor avser byggnad. Bostadsdelen beräknas uppgå till ca 555 000 000 kronor och lokaldelen till ca 53 800 000 kronor.

## 2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar en (1) byggnad. Byggnaden kommer att bestå av tolv (12) trapphus och omgärda en gemensam innergård. El- och underhållscentral kommer att finnas i byggnaden. Garaget, vilket kommer att vara beläget under byggnaden, kommer att bestå av parkering om totalt ca 133 bilplatser och åtta (8) MC-platser.

## 2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden kommer att bestå av totalt 169 bostadslägenheter om 1-6 RoK.

Hall:	Vitmålade väggar och tak, vitpigmenterade mattlackade ekgol, hatthylla med stång, förvaring.
Vardagsrum:	Vitmålade väggar och tak, vitpigmenterade mattlackade ekgol, multimediantag.
Sovrum:	Vitmålade väggar och tak, vitpigmenterade mattlackade ekgol, multimediantag.
Kök:	Vitmålade väggar och tak, vitpigmenterade mattlackade ekgol, skåpssnickerier, diskho i rostfritt stål, köksfläkt med kolfilter, induktionshäll, varmluftsugn, kyl, frys och diskmaskin.
Badrum:	Granitkeramikplattor på golv och väggar, spegel, tvättställ, wc-stol, tvättpelare, duschplats.
Gäst-WC (i förekommande fall):	Granitkeramikplattor på golv, väggar målas vita, spegel, wc-stol.

## 2.5. Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
----------------	------------------------

Stomme:	Prefabricerade betongväggar och platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag.
Mellanbjälklag:	Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag.
Fasader:	Cederträ.
Yttertak:	Prefabricerade betongelement med isolering och tätskikt. Utvändig avvattning med vissa undantag.
Ytterväggar:	Prefabricerade betongsandwichelement.
Lgh-skiljande väggar:	Prefabricerad betong (ljudklass C).
Lättväggar:	Gips på regelstomme.
Fönster:	Isolerglas, fönsterpartier av ek.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme i bostäder, fjärrvärme.
Ventilation:	FX-system.
El:	Samtliga el-uttag är anslutna till jordfelsbrytare.
Sprinkler:	Delar av garaget är sprinklat.
Balkonger:	Prefabricerade balkongelement. Räcke av glas.

## 2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaden i form av cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsrum. Sophantering kommer att utgöras av mobil sopsugsanläggning samt återvinningsrum. Varje lägenhet kommer att ha ett tillhörande källarförråd. Gemensamma takterrasser kommer att nås via vissa trapphus.

## 2.7. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring.

## 2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Vidare kommer Fastigheten att beröras av servitutsavtal avseende elnätstation med tillhörande elledningar, ventilationskanaler och utrustning, Bilaga 2.

### 3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

#### 3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. <sup>2</sup> :	1 551 157 975 kronor
Omkostnader och kassa:	200 000 kronor
Pantbrevskostnad <sup>3</sup> :	1 520 375 kronor

---

**Summa: 1 552 878 350 kronor**

#### 3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter (bostadslägenheter) <sup>4</sup> :	1 212 685 000 kronor
Insats (förskola):	30 193 350 kronor
Lån:	310 000 000 kronor

---

**Summa: 1 552 878 350 kronor**

### 4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

#### 4.1. Intäkter

Årsavgifter (bostadslägenheter) <sup>5</sup> :	8 460 324 kronor
Årsavgifter (förskola):	410 148 kronor
Hysesintäkter (lokaler) <sup>6</sup> :	1 827 800 kronor
Hysesintäkter (garage) <sup>7</sup> :	2 832 000 kronor

---

**SUMMA INTÄKTER: 13 530 272 kronor**

<sup>2</sup> Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och byggnation (inkl. projektering).

<sup>3</sup> Pantbrevskostnad för Föreningens lån, beräknat som 2 % av lånebeloppet (310 000 000 kronor), med avdrag för befintliga pantbrev uppgående till 234 000 000 kronor + avgift om 375 kronor.

<sup>4</sup> Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

<sup>5</sup> Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar.

<sup>6</sup> Avser LOA om ca 703 kvm med en snitthyra beräknad till 2 600 kronor/kvm/år.

<sup>7</sup> Avser totalt ca 133 bilplatser, varav 93 platser hyrs ut till Föreningens medlemmar för 24 000 kronor/plats/år och 40 platser hyrs ut till grannfastighetens hyresgäster för 12 600 kronor/plats/år (exkl. moms) samt åtta (8) MC-platser för 12 000 kronor/plats/år.

## 4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Elförbrukning	261 630	19
Vatten/Avlopp	289 170	21
Ventilation	96 390	7
Uppvärmning	826 200	61
Avfall	275 400	20
Fastighetsförsäkring	206 550	15
Löpande underhåll	137 700	10
Yttre skötsel (inkl. snöröjning)	826 200	61
Städning	344 250	25
Teknisk förvaltning	275 400	20
Ekonomisk förvaltning	165 240	12
Kabel-TV	371 790	27
Revision	68 850	5
Driftskostnader lokaler/garage <sup>8</sup>	275 400	20
Övrigt	137 700	10
<b>Totalt</b>	<b>4 557 870</b>	<b>334<sup>9</sup></b>

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

**Summa: 4 557 870 kronor**

## 4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
103 333 333	1,8 %	3 mån, rörlig	1 860 000
103 333 333	2,3 %	3 år	2 376 667
103 333 334	2,8 %	5 år	2 893 333
310 000 000	2,3 %		7 130 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 50-årig serieplan och i övrigt på de villkor som Föreningen och långivaren kommer överens om. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas uppgå till 216 943 kronor.

Ränta: 7 130 000 kronor

Amortering: 216 943 kronor

**Summa: 7 346 943 kronor**

<sup>8</sup> Föreningen kommer att teckna hyresavtal enligt vilka lokalhyresgästerna kommer att stå för sina egna driftskostnader och fastighetsskatt (se vidare punkt 4.4). Dock har Föreningen tagit höjd för vissa mindre driftskostnader avseende hyreslokaler. Övrig del av kostnadsposten avser garage.

<sup>9</sup> Fördelat på arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca 13 652 kvm (BOA om ca 13 139 kvm och LOA avseende förskolan om ca 513 kvm).

*Handwritten signature and initials*

Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadens anskaffningsvärde<sup>10</sup>, vilket uppskattas uppgå till ca 9 074 274 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgifterna.

#### 4.4. Statlig skatt, kommunal avgift och mervärdesskatt

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 315 kronor<sup>11</sup> för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall blir ca 222 235 kronor (169 bostadslägenheter \* 1 315 kronor). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter: 0 kronor<sup>12</sup>

Den statliga fastighetsskatten beräknas som 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen (lokaler och garage) inklusive tillhörande mark (ca 53 800 000 kronor), vilken således uppgår till ca 538 000 kronor. Likt driftskostnaderna för hyreslokalerna kommer respektive lokalhyresgäst att själv stå för den del av den statliga fastighetsskatten som hänför sig till ifrågavarande hyreslokal, varför detta inte kommer att utgöra en kostnad för Föreningen. För det fall Föreningen i framtiden tecknar hyresavtal på nya villkor är det möjligt att denna kostnad istället belastar Föreningen, varvid årsavgifterna kan komma att behöva justeras.

Statlig fastighetsskatt, hyreslokaler: 0 kronor

Statlig fastighetsskatt, förskola: ca 146 330 kronor

Statlig fastighetsskatt, garage: ca 211 447 kronor

Föreningen avser hyra ut 40 bilplatser till annan än medlemmarna (grannfastighetens hyresgäster). På sådan upplåtelse ska mervärdesskatt om 25 procent utgå, motsvarande 3 150 kronor per plats och år. Detta påverkar emellertid inte Föreningen ekonomi.<sup>13</sup>

**Summa: 357 777 kronor**

<sup>10</sup> Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 58,5 % av Fastighetens anskaffningsvärde.

<sup>11</sup> Aktuell avgift för inkomståret 2017.

<sup>12</sup> Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår för 2018.

<sup>13</sup> Intäkterna från bilplatserna i punkt 4.1 har angetts exkl. moms.

*Den*  
*bc*  
*b*



**4.5. Fondavsättningar**

För det fall underhållsplan upprättas ska avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med denna. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, varför avsättning sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde.

**Summa: 608 800 kronor**

**4.6. Årligt överskott**

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att ha ett positivt kassaflöde om ca 658 882 kronor som Föreningen har att fritt disponera för avsättning till Föreningens dispositionsfond och/eller oförutsedda kostnader.

**Summa: 658 882 kronor**

**SUMMA KOSTNADER: 13 530 272 kronor**

*Ben*  
*BR*  
*B*

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av följande tabell. Andelstalen är beräknade med BOA som grund, varvid viss differentiering har skett. Alla lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.

2017092706202

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
01.1001	3	0	89	55 128	4 594	0,62138	3 000 000	2 000 000	5 000 000
01.1002	3	0	79	50 628	4 219	0,57058	2 940 000	1 960 000	4 900 000
01.1101	3	1	86	53 784	4 482	0,60614	3 060 000	2 040 000	5 100 000
01.1102	3	1	86	53 784	4 482	0,60614	3 300 000	2 200 000	5 500 000
01.1201	4	2	103	61 440	5 120	0,69250	4 200 000	2 800 000	7 000 000
01.1202	4	2	104	61 896	5 158	0,69758	4 500 000	3 000 000	7 500 000
01.1301	4	3	110	64 596	5 383	0,72806	7 140 000	4 760 000	11 900 000
01.1302	4	3	110	64 596	5 383	0,72806	4 950 000	3 300 000	8 250 000
01.1401	4	4	110	64 596	5 383	0,72806	5 130 000	3 420 000	8 550 000
01.1402	4	4	110	64 596	5 383	0,72806	5 130 000	3 420 000	8 550 000
01.1501	4	5	104	61 896	5 158	0,69758	4 980 000	3 320 000	8 300 000
01.1502	4	5	104	61 896	5 158	0,69758	5 190 000	3 460 000	8 650 000
01.1601	4	6	104	61 896	5 158	0,69758	5 160 000	3 440 000	8 600 000
01.1602	4	6	104	61 896	5 158	0,69758	5 370 000	3 580 000	8 950 000
01.1701	4	7	110	64 596	5 383	0,72806	5 400 000	3 600 000	9 000 000
01.1702	3	7	76	49 272	4 106	0,55534	4 140 000	2 760 000	6 900 000
01.1703	5	7	117	67 752	5 646	0,76362	8 400 000	5 600 000	14 000 000
01.1704	3	7	78	50 172	4 181	0,56550	4 020 000	2 680 000	6 700 000
01.1801	4	8	110	64 596	5 383	0,72806	5 520 000	3 680 000	9 200 000
01.1802	2	8	47	36 204	3 017	0,40802	2 565 000	1 710 000	4 275 000
01.1803	4	8	104	61 896	5 158	0,69758	7 500 000	5 000 000	12 500 000
01.1804	3	8	78	50 172	4 181	0,56550	4 125 000	2 750 000	6 875 000
01.1901	6	9	134	75 420	6 285	0,84998	10 620 000	7 080 000	17 700 000
01.1902	3	9	84	52 884	4 407	0,59598	5 880 000	3 920 000	9 800 000
01.1903	4	9	109	64 152	5 346	0,72298	7 800 000	5 200 000	13 000 000
02.1001	3	0	79	50 628	4 219	0,57058	2 880 000	1 920 000	4 800 000
02.1002	3	0	76	49 272	4 106	0,55534	3 210 000	2 140 000	5 350 000
02.1101	3	1	76	49 272	4 106	0,55534	3 270 000	2 180 000	5 450 000
02.1102	3	1	92	56 484	4 707	0,63662	4 185 000	2 790 000	6 975 000
02.1201	2	2	44	34 848	2 904	0,39278	2 340 000	1 560 000	3 900 000
02.1202	3	2	81	51 528	4 294	0,58074	3 990 000	2 660 000	6 650 000
02.1203	2	2	55	39 804	3 317	0,44866	2 520 000	1 680 000	4 200 000
02.1204	3	2	84	52 884	4 407	0,59598	4 140 000	2 760 000	6 900 000
02.1301	2	3	47	36 204	3 017	0,40802	2 460 000	1 640 000	4 100 000
02.1302	4	3	91	56 040	4 670	0,63154	4 500 000	3 000 000	7 500 000
02.1303	2	3	54	39 360	3 280	0,44358	2 580 000	1 720 000	4 300 000
02.1304	3	3	78	50 172	4 181	0,56550	3 990 000	2 660 000	6 650 000
02.1401	2	4	47	36 204	3 017	0,40802	2 535 000	1 690 000	4 225 000

*See  
Ann*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

2017092706203

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
02.1402	4	4	91	56 040	4 670	0,63154	4 620 000	3 080 000	7 700 000
02.1403	2	4	54	39 360	3 280	0,44358	2 700 000	1 800 000	4 500 000
02.1404	3	4	78	50 172	4 181	0,56550	4 095 000	2 730 000	6 825 000
02.1501	2	5	44	34 848	2 904	0,39278	2 565 000	1 710 000	4 275 000
02.1502	3	5	81	51 528	4 294	0,58074	4 290 000	2 860 000	7 150 000
02.1503	2	5	55	39 804	3 317	0,44866	2 820 000	1 880 000	4 700 000
02.1504	3	5	84	52 884	4 407	0,59598	4 320 000	2 880 000	7 200 000
02.1601	2	6	44	34 848	2 904	0,39278	2 640 000	1 760 000	4 400 000
02.1602	3	6	82	51 984	4 332	0,58582	4 440 000	2 960 000	7 400 000
02.1603	2	6	55	39 804	3 317	0,44866	3 030 000	2 020 000	5 050 000
02.1604	3	6	84	52 884	4 407	0,59598	4 440 000	2 960 000	7 400 000
02.1701	2	7	47	36 204	3 017	0,40802	2 760 000	1 840 000	4 600 000
02.1702	4	7	91	56 040	4 670	0,63154	4 860 000	3 240 000	8 100 000
02.1703	2	7	54	39 360	3 280	0,44358	3 060 000	2 040 000	5 100 000
02.1704	3	7	79	50 628	4 219	0,57058	4 350 000	2 900 000	7 250 000
02.1801	2	8	44	34 848	2 904	0,39278	2 940 000	1 960 000	4 900 000
02.1802	4	8	91	56 040	4 670	0,63154	4 980 000	3 320 000	8 300 000
02.1803	2	8	54	39 360	3 280	0,44358	3 120 000	2 080 000	5 200 000
02.1804	3	8	85	53 328	4 444	0,60106	5 700 000	3 800 000	9 500 000
02.1901	4	9	111	65 052	5 421	0,73314	7 200 000	4 800 000	12 000 000
02.1902	3	9	84	52 884	4 407	0,59598	5 865 000	3 910 000	9 775 000
03.1001	3	0	80	51 072	4 256	0,57566	2 880 000	1 920 000	4 800 000
03.1002	3	0	76	49 272	4 106	0,55534	3 210 000	2 140 000	5 350 000
03.1101	2	1	47	36 204	3 017	0,40802	2 280 000	1 520 000	3 800 000
03.1102	2	1	55	39 804	3 317	0,44866	2 370 000	1 580 000	3 950 000
03.1103	3	1	78	50 172	4 181	0,56550	3 570 000	2 380 000	5 950 000
03.1201	2	2	45	35 304	2 942	0,39786	2 340 000	1 560 000	3 900 000
03.1202	2	2	55	39 804	3 317	0,44866	2 520 000	1 680 000	4 200 000
03.1203	3	2	81	51 528	4 294	0,58074	4 065 000	2 710 000	6 775 000
03.1301	2	3	48	36 648	3 054	0,41310	2 520 000	1 680 000	4 200 000
03.1302	2	3	54	39 360	3 280	0,44358	2 580 000	1 720 000	4 300 000
03.1303	3	3	78	50 172	4 181	0,56550	3 990 000	2 660 000	6 650 000
03.1401	2	4	48	36 648	3 054	0,41310	2 610 000	1 740 000	4 350 000
03.1402	2	4	54	39 360	3 280	0,44358	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1403	3	4	78	50 172	4 181	0,56550	4 095 000	2 730 000	6 825 000
03.1501	4	5	98	59 196	4 933	0,66710	5 340 000	3 560 000	8 900 000
03.1502	3	5	81	51 528	4 294	0,58074	4 350 000	2 900 000	7 250 000
03.1601	4	6	100	60 096	5 008	0,67726	5 520 000	3 680 000	9 200 000
03.1602	4	6	91	56 040	4 670	0,63154	6 600 000	4 400 000	11 000 000
03.1701	3	7	84	52 884	4 407	0,59598	6 000 000	4 000 000	10 000 000
03.1702	5	7	129	73 164	6 097	0,82458	10 320 000	6 880 000	17 200 000
04.1001	4	0	103	61 440	5 120	0,69250	3 840 000	2 560 000	6 400 000
04.1101	2	1	52	38 460	3 205	0,43342	2 400 000	1 600 000	4 000 000
04.1102	2	1	55	39 804	3 317	0,44866	2 370 000	1 580 000	3 950 000

*80v  
B  
Aun*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
04.1103	2	1	53	38 904	3 242	0,43850	2 370 000	1 580 000	3 950 000
04.1201	2	2	52	38 460	3 205	0,43342	2 820 000	1 880 000	4 700 000
04.1202	2	2	55	39 804	3 317	0,44866	2 520 000	1 680 000	4 200 000
04.1203	2	2	53	38 904	3 242	0,43850	2 445 000	1 630 000	4 075 000
04.1301	2	3	48	36 648	3 054	0,41310	2 460 000	1 640 000	4 100 000
04.1302	2	3	54	39 360	3 280	0,44358	2 580 000	1 720 000	4 300 000
04.1303	2	3	56	40 260	3 355	0,45374	2 610 000	1 740 000	4 350 000
04.1401	2	4	48	36 648	3 054	0,41310	2 640 000	1 760 000	4 400 000
04.1402	2	4	54	39 360	3 280	0,44358	2 700 000	1 800 000	4 500 000
04.1403	4	4	123	70 464	5 872	0,79410	9 720 000	6 480 000	16 200 000
04.1501	2	5	46	35 748	2 979	0,40294	2 580 000	1 720 000	4 300 000
04.1502	4	5	125	71 364	5 947	0,80426	9 900 000	6 600 000	16 500 000
04.1503	3	5	83	52 428	4 369	0,59090	5 970 000	3 980 000	9 950 000
05.1101	3	1	87	54 228	4 519	0,61122	4 350 000	2 900 000	7 250 000
05.1102	1	1	40	33 048	2 754	0,37246	1 980 000	1 320 000	3 300 000
05.1103	3	1	70	46 572	3 881	0,52486	3 270 000	2 180 000	5 450 000
05.1201	3	2	87	54 228	4 519	0,61122	4 440 000	2 960 000	7 400 000
05.1202	1	2	40	33 048	2 754	0,37246	2 055 000	1 370 000	3 425 000
05.1203	3	2	70	46 572	3 881	0,52486	3 360 000	2 240 000	5 600 000
05.1301	3	3	75	48 828	4 069	0,55026	4 110 000	2 740 000	6 850 000
05.1302	1	3	41	33 492	2 791	0,37754	2 130 000	1 420 000	3 550 000
05.1303	3	3	69	46 116	3 843	0,51978	3 450 000	2 300 000	5 750 000
05.1401	3	4	77	49 728	4 144	0,56042	4 770 000	3 180 000	7 950 000
05.1402	1	4	40	33 048	2 754	0,37246	2 280 000	1 520 000	3 800 000
05.1403	3	4	67	45 216	3 768	0,50962	5 226 000	3 484 000	8 710 000
06.1001	2	0	49	37 104	3 092	0,41818	2 070 000	1 380 000	3 450 000
06.1101	3	1	81	51 528	4 294	0,58074	5 940 000	3 960 000	9 900 000
06.1102	3	1	87	54 228	4 519	0,61122	4 470 000	2 980 000	7 450 000
06.1201	3	2	81	51 528	4 294	0,58074	4 140 000	2 760 000	6 900 000
06.1202	3	2	87	54 228	4 519	0,61122	4 560 000	3 040 000	7 600 000
06.1301	5	3	102	60 996	5 083	0,68742	6 300 000	4 200 000	10 500 000
06.1302	4	3	99	59 640	4 970	0,67218	5 520 000	3 680 000	9 200 000
06.1401	1	4	35	30 792	2 566	0,34706	3 060 000	2 040 000	5 100 000
06.1402	3	4	91	56 040	4 670	0,63154	4 980 000	3 320 000	8 300 000
07.1101	4	1	107	63 252	5 271	0,71282	8 520 000	5 680 000	14 200 000
07.1102	3	1	76	49 272	4 106	0,55534	3 780 000	2 520 000	6 300 000
07.1201	3	2	75	48 828	4 069	0,55026	5 700 000	3 800 000	9 500 000
08.1001	3	0	85	53 328	4 444	0,60106	3 510 000	2 340 000	5 850 000
08.1002	3	0	93	56 940	4 745	0,64170	6 900 000	4 600 000	11 500 000
08.1101	3	1	129	73 164	6 097	0,82458	9 900 000	6 600 000	16 500 000
08.1102	5	1	132	74 520	6 210	0,83982	10 200 000	6 800 000	17 000 000
09.1101	4	1	107	63 252	5 271	0,71282	5 100 000	3 400 000	8 500 000
09.1102	6	1	128	72 720	6 060	0,81950	8 100 000	5 400 000	13 500 000
09.1201	4	2	105	62 352	5 196	0,70266	5 220 000	3 480 000	8 700 000

*for*  
*B Am*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
09.1202	5	2	121	69 564	5 797	0,78394	10 080 000	6 720 000	16 800 000
10.1001	3	0	75	48 828	4 069	0,55026	3 510 000	2 340 000	5 850 000
10.1101	3	1	77	49 728	4 144	0,56042	4 110 000	2 740 000	6 850 000
10.1102	4	1	107	63 252	5 271	0,71282	5 130 000	3 420 000	8 550 000
10.1201	3	2	77	49 728	4 144	0,56042	4 260 000	2 840 000	7 100 000
10.1202	4	2	107	63 252	5 271	0,71282	5 250 000	3 500 000	8 750 000
10.1301	5	3	120	69 108	5 759	0,77886	6 900 000	4 600 000	11 500 000
10.1302	4	3	137	76 776	6 398	0,86522	10 980 000	7 320 000	18 300 000
11.1001	2	0	41	33 492	2 791	0,37754	1 890 000	1 260 000	3 150 000
11.1002	2	0	64	43 860	3 655	0,49438	2 580 000	1 720 000	4 300 000
11.1003	3	0	79	50 628	4 219	0,57058	3 300 000	2 200 000	5 500 000
11.1101	3	1	81	51 528	4 294	0,58074	3 750 000	2 500 000	6 250 000
11.1102	4	1	100	60 096	5 008	0,67726	5 310 000	3 540 000	8 850 000
11.1103	3	1	84	52 884	4 407	0,59598	4 350 000	2 900 000	7 250 000
11.1201	3	2	81	51 528	4 294	0,58074	3 840 000	2 560 000	6 400 000
11.1202	4	2	100	60 096	5 008	0,67726	5 400 000	3 600 000	9 000 000
11.1203	3	2	84	52 884	4 407	0,59598	4 500 000	3 000 000	7 500 000
11.1301	2	3	55	39 804	3 317	0,44866	2 730 000	1 820 000	4 550 000
11.1302	4	3	101	60 540	5 045	0,68234	8 340 000	5 560 000	13 900 000
11.1303	3	3	79	50 628	4 219	0,57058	5 880 000	3 920 000	9 800 000
11.1401	2	4	60	42 060	3 505	0,47406	3 960 000	2 640 000	6 600 000
11.1402	3	4	69	46 116	3 843	0,51978	4 350 000	2 900 000	7 250 000
12.1101	3	1	71	47 016	3 918	0,52994	3 210 000	2 140 000	5 350 000
12.1102	3	1	77	49 728	4 144	0,56042	3 270 000	2 180 000	5 450 000
12.1201	3	2	71	47 016	3 918	0,52994	3 435 000	2 290 000	5 725 000
12.1202	2	2	55	39 804	3 317	0,44866	2 760 000	1 840 000	4 600 000
12.1203	3	2	82	51 984	4 332	0,58582	3 990 000	2 660 000	6 650 000
12.1204	1	2	37	31 692	2 641	0,35722	1 800 000	1 200 000	3 000 000
12.1301	3	3	81	51 528	4 294	0,58074	3 960 000	2 640 000	6 600 000
12.1302	2	3	54	39 360	3 280	0,44358	2 760 000	1 840 000	4 600 000
12.1303	3	3	77	49 728	4 144	0,56042	3 840 000	2 560 000	6 400 000
12.1304	2	3	46	35 748	2 979	0,40294	2 460 000	1 640 000	4 100 000
12.1401	3	4	81	51 528	4 294	0,58074	4 080 000	2 720 000	6 800 000
12.1402	2	4	54	39 360	3 280	0,44358	2 820 000	1 880 000	4 700 000
12.1403	3	4	77	49 728	4 144	0,56042	3 945 000	2 630 000	6 575 000
12.1404	2	4	46	35 748	2 979	0,40294	2 520 000	1 680 000	4 200 000
12.1501	3	5	81	51 528	4 294	0,58074	4 860 000	3 240 000	8 100 000
12.1502	2	5	55	39 804	3 317	0,44866	3 060 000	2 040 000	5 100 000
12.1503	3	5	82	51 984	4 332	0,58582	4 290 000	2 860 000	7 150 000
12.1504	1	5	38	32 148	2 679	0,36230	1 980 000	1 320 000	3 300 000
12.1601	3	6	77	49 728	4 144	0,56042	5 100 000	3 400 000	8 500 000
12.1602	3	6	83	52 428	4 369	0,59090	4 440 000	2 960 000	7 400 000
12.1603	1	6	37	31 692	2 641	0,35722	2 040 000	1 360 000	3 400 000
			<b>13 139</b>	<b>8 460 324</b>	<b>705 027</b>	<b>95,351</b>	<b>727 611 000</b>	<b>485 074 000</b>	<b>1 212 685 000</b>

*DM*  
*802*  
*B*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7

2017092706206

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
Förskola	-	0/1	513 <sup>14</sup>	410 148	34 179	4,649	-	-	30 193 350
<b>Summa:</b>				<b>8 870 472</b>	<b>739 206</b>	<b>100,000</b>			<b>1 242 878 350</b>

<sup>14</sup> Avser LOA.

*DM*  
*DM*  
*fs*

2017092706207

## 6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### 6.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm som upplåts med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-11 (2,3 %).

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	7 130 000	7 125 010	7 119 597	7 113 618	7 106 934	7 099 545	7 049 661
Amortering	216 943	235 368	259 938	290 628	321 232	348 656	581 949
Driftskostnader	4 557 870	4 649 027	4 742 008	4 836 848	4 933 585	5 032 257	5 556 018
Fondavsättningar	608 800	620 976	633 396	646 063	658 985	672 164	742 124
Skatt/avgift	357 777	364 933	372 231	379 676	387 269	395 015	436 128
Överskott	658 882	672 060	685 501	699 211	713 195	727 459	803 173
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 530 272</b>	<b>13 667 374</b>	<b>13 812 670</b>	<b>13 966 044</b>	<b>14 121 200</b>	<b>14 275 096</b>	<b>15 169 053</b>
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	8 870 472	8 914 378	8 964 614	9 021 027	9 077 283	9 130 301	9 488 783
Hysesintäkter	4 659 800	4 752 996	4 848 056	4 945 017	5 043 917	5 144 796	5 680 270
<b>Summa intäkter</b>	<b>13 530 272</b>	<b>13 667 374</b>	<b>13 812 670</b>	<b>13 966 044</b>	<b>14 121 200</b>	<b>14 275 096</b>	<b>15 169 053</b>
<b>Årsavgift/kvm/år</b>	<b>650</b>	<b>653</b>	<b>657</b>	<b>661</b>	<b>665</b>	<b>669</b>	<b>695</b>
Avskrivning, ca	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274
Resultat efter 1 % avskrivning	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274	-9 074 274

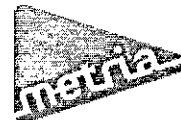
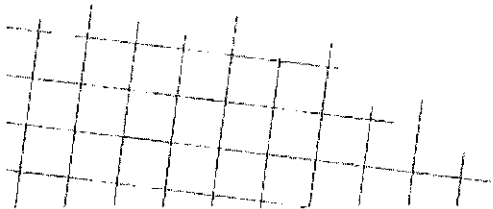
### 6.2. Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	650	650	650
2	652	653	654
3	654	657	659
4	657	661	664
5	660	665	670
6	663	669	675
11	682	695	709

År	< 1%	Aktuell ränta 2,3%	> 1%
1	423	650	877
2	426	653	880
3	430	657	883
4	434	661	887
5	439	665	891
6	443	669	895
11	471	695	920

*AM*  
*BC*  
*S*



2017092706208

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Stockholm Stettin 7	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2017-08-15	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2017-01-16	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2017-09-26
<b>Nyckel:</b> 010117397	<b>UUID:</b> 909a6a42-1973-90ec-e040-ed8f66444c3f		
<b>Distrikt</b> Stockholms Oscar	<b>Distriktskod</b> 215027		

**Adress****Adress**

Sandhamnsgatan 75-83, 75A-G  
115 28 Stockholm

**Läge, karta**

<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6582055.4	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 677012.5	<b>Registerkarta</b> STOCKHOLM
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	6 572 kvm	6 572 kvm	

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 769629-5869	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2016-05-26	<b>Akt</b> 2016-00238627:1
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Bostadsrättsföreningen Stettin 7

C/O Oscar Properties  
Box 5123  
102 43 Stockholm

Köp (även transportköp): 2016-04-15  
Köpeskilling: 227.923.506 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar**

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Föreläggande föreläggande att saneringen av pcb-massorna skall vara avslutad senast den 30 juni 2015 samt att kontakta miljöförvaltningen om fastigheten byter ägare	2014-03-27	5187
Förnyelse inskrivning 63/4265 förnyad	2017-01-16	2017-00016068:1

**Anmärkningar:**

Avser avtalsrättighet 57a7615c-8b92-4D47-A69F-9C142D02AD67

**Inteckningar**



Metria FastighetSök - Stockholm Stettin 7

Totalt antal inteckningar: 23

Totalt belopp: 234.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4.165.000 SEK	1963-09-11	4266
Innehavare: 94/25134 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm Anmärkning: Lmv 96/3709 Relax 67/4333 Belastar: Stockholm Stettin 7			
3	335.000 SEK	1964-12-16	6907
Anmärkning: Relax 67/4334 Belastar: Stockholm Stettin 7			
4	1.000.000 SEK	1964-12-16	6908
Anmärkning: Relax 67/4335 Belastar: Stockholm Stettin 7			
5	1.000.000 SEK	1964-12-16	6909
Anmärkning: Relax 67/4336 Belastar: Stockholm Stettin 7			
6	1.000.000 SEK	1964-12-16	6910
Anmärkning: Relax 67/4337 Belastar: Stockholm Stettin 7			
7	1.000.000 SEK	1964-12-16	6911
Innehavare: 94/25832 Stim Box 27327 10254 Stockholm Anmärkning: Relax 67/4338 Belastar: Stockholm Stettin 7			
8	1.000.000 SEK	1964-12-16	6912
Anmärkning: Relax 67/4339 Belastar: Stockholm Stettin 7			
9	1.000.000 SEK	1964-12-16	6913
Anmärkning: Relax 67/4340 Belastar: Stockholm Stettin 7			
10	600.000 SEK	1964-12-16	6914A

2017092706209

Metria FastighetSök - Stockholm Stettin 7

2017092706210

Anmärkning:  
Utbyte 67/4344  
Relax 67/4341

Belastar: Stockholm Stettin 7

11 400.000 SEK 1964-12-16 6914B

Anmärkning:  
Relax 67/4341  
Utbyte 67/4344

Belastar: Stockholm Stettin 7

12 1.000.000 SEK 1966-08-31 5103

Anmärkning:  
Relax 67/4342

Belastar: Stockholm Stettin 7

13 250.000 SEK 1966-10-05 6009A

Anmärkning:  
Relax 67/4343  
Utbyte 67/7670

Belastar: Stockholm Stettin 7

14 250.000 SEK 1966-10-05 6009B

Anmärkning:  
Utbyte 67/7670  
Relax 67/4343

Belastar: Stockholm Stettin 7

15 200.000 SEK 1967-07-19 4360A

Innehavare: 83/62899 Pkbanken Box 3311 10366 Stockholm

Anmärkning:  
Utbyte 72/4756

16 800.000 SEK 1967-07-19 4360B

Anmärkning:  
Utbyte 72/4757

17 1.000.000 SEK 1967-07-19 4361

18 1.000.000 SEK 1967-07-19 4362

19 2.200.000 SEK 1972-01-05 46A

Anmärkning:  
Utbyte 72/4758

20 1.800.000 SEK 1972-01-05 46B

Anmärkning:  
Utbyte 72/4759

21 4.000.000 SEK 1972-09-27 9428

22 1.650.000 SEK 1975-04-16 5577

23 1.500.000 SEK 1976-01-28 1336

25 206.850.000 2015-10-05 2015-00446874:1  
SEK

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1963-09-11	4265
24	Avtalsservitut	2014-12-03	2014-00502734:2
26	Avtalsservitut entré	2015-10-23	2015-00482854:2

Anmärkning:  
Beviljad d-2015-00150368:1  
Ändamål parkering

Anmärkning:  
Beviljad d-2015-00547642:1

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	01-IM2-63/4265.1
Se beskrivning	Förmån Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Tillfartsramp	Avtalsservitut	D201400502734:1.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Parkering	Avtalsservitut	D201400502734:2.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Entré,gata	Avtalsservitut	D201500482854:2.1
Vatten, spillvatten, dagvatten	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0180K-2004-12035.1
Gas	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0180K-2004-12035.2

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Stettin 7	2014-08-22 Laga kraft: 2014-08-22 Genomf. start: 2014-08-23 Genomf. slut: 2019-08-22	0180K-P2011-00131

2017092706211

**Taxeringsuppgifter**

**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

283818-4

**Taxeringsår**

2016

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

285.800.000 SEK

**Taxerad Ägare**

556745-2841  
Fastighets AB St7  
C/O Oscar Properties  
Box 5123  
102 43 Stockholm

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Ägandetyyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Åtgärd**

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1966-11-01

**Akt**

0180-A756/1966

Införd i tomtboken

1967-06-02

Fastighetsreglering

2017-08-15

0180K-2017-05366

Ledningsåtgärd

2006-11-28

0180K-2004-12035

**Ursprung**

Stockholm Stettin 3

**Tidigare Beteckning**

**Beteckning**

A-Stockholm Stettin 7

**Omregistreringsdatum**

1980-04-01

**Akt**

0180-15/1980

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Mellan Ellevio AB, (org. nr. 556037-7326), såsom tomträttshavare till fastigheten Stockholm Floden 1 (den Härskande fastigheten), nedan kallat Bolaget och Bostadsrättsföreningen Stettin 7, (org. nr. 769629-5869), såsom ägare till fastigheten Stockholm Stettin 7 (den Tjänande fastigheten), nedan kallad Fastighetsägaren, har träffats följande;

## SERVITUTSAVTAL

### § 1

Fastighetsägaren medger Bolaget rätt att, till förmån för den till Bolaget tillhöriga tomträtten till den Härskande fastigheten, för all framtid och utan ersättningsskyldighet, inom den Tjänande fastigheten:

- a) nyttja utrymmen som markerats på bifogad Bilaga 1 för att anlägga, behålla och nyttja elnätstation med tillhörande elledningar, ventilationskanaler och utrustning, nedan gemensamt kallat "Anläggningen", för elkraftdistribution,
- b) underhålla Anläggningen, vartill underhåll räknas tillsyn, skötsel och reparation,
- c) ändra, komplettera och förnya Anläggningen samt
- d) ständigt äga fritt tillträde till Anläggningen och disponera transportväg till och från densamma för personal, fordon och material i anslutning till åtgärder enligt ovan.

### § 2

Vid planerade åtgärder enligt § 1 skall Bolaget ta kontakt med Fastighetsägaren innan arbetet påbörjas och om så är möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande och hur eventuella skador i samband med arbete ska ersättas.

Vid akuta åtgärder får Bolaget genomföra arbete utan föregående kontakt med Fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall dock så snart det kan ske underrättas om vidtagna åtgärder om de kan antas påverka Fastighetsägaren. Eventuella skador i samband med arbetet skall regleras i efterhand.

*am* *Qm*

Efter det att arbeten enligt ovan avslutats åligger det Bolaget att på egen bekostnad återställa berörda ytor i förutvarande eller likvärdigt skick.

Bolaget skall vid utövandet av servitutsrätten förfara så att Tjänande Fastigheten ej belastas mer än nödvändigt.

### § 3

Vid ny- eller ombyggnad på den Tjänade fastigheten åligger det Fastighetsägaren att se till att erforderliga åtgärder som godkänts av Bolaget vidtas till förekommande av skada på Anläggningen samt att Bolagets utövande av servitutsrätten inte hindras eller försvåras. Vid utförande av nyss nämnda arbete skall Bolaget vederlagsfritt ställa sakkunnig personal till Fastighetsägarens förfogande för översiktlig anvisning av lämpliga skyddsåtgärder. Kostnaderna för skyddsåtgärderna ska betalas av Fastighetsägaren.

### § 4

Anläggningen är utförd enligt strålsäkerhetsmyndighetens, vid tid för drifttagande, gällande rekommendationer. Om angränsande lokalers (inom den Tjänande fastigheten) användning förändras skall eventuella åtgärder för att minska magnetfältet som härrör från Anläggningen bekostas av Fastighetsägaren.

### § 5

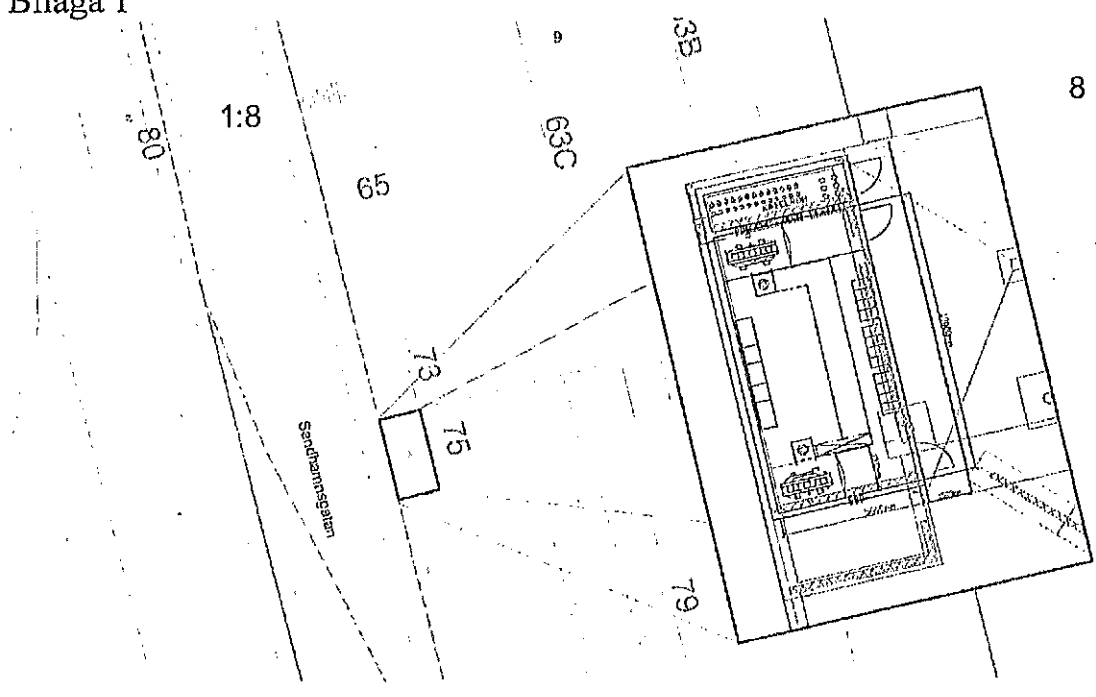
Bolaget äger rätt att på egen bekostnad söka inskrivning av detta servitutsavtal till förmån för den till bolaget tillhöriga tomträtten till den Härskande Fastigheten.

Till dess inskrivning erhållits är Fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse av den Tjänande Fastigheten eller del därav göra förbehåll för detta avtals bestånd.

*Am*  
*Am*

2017092706215

Bilaga 1



Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm 2017- 09-27

Stockholm 2017-

Ellevio AB

Bostadsrättsföreningen Stettin 7

*Richard Moberqvist*  
 .....

*Bo Lofgren*  
*Bo Lofgren*  
 .....

*Richard Moberqvist*  
 .....  
 Henrik Swensson

*Anders Morast*  
 .....  
 Anders Morast

~~Stockholm 2017-~~

~~Stockholms Stad~~

~~.....  
 .....~~

2017092706216



2017092706217

Organisationsnummer	
556037-7326	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1938-11-07	2015-06-12
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-15 15:43	1 (4)

Org.nummer:	556037-7326
Firma:	Ellevio AB
Adress:	Box 242 07 104 51 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	

Detta är ett publikt aktiebolag.

**BILDAT DATUM**

1938-09-15

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital: 600.000 SEK  
 Lägst.....: 500.000 SEK  
 Högst.....: 2.000.000 SEK

Antal aktier: 30  
 Lägst.....: 30  
 Högst.....: 120

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**

510729-6658 Mellstig, Sven Gustav Sören, Karlbergsvägen 40 lgh 1503,  
 113 27 STOCKHOLM

**STYRELSELEDAMÖTER**

710214-8553 Backman, Pär Oskar, Bergsvägen 9, 181 31 LIDINGÖ  
 720621 Berg, Ralph Adrian, 19 Mount Ararat Road, TW10 6PQ,  
 RICHMOND, STORBRIANNIEN OCH NORDIRLAND  
 651123-1109 Elmsäter Svärd, Catharina Sabine M L, Hammarby 2,  
 151 96 ENHÖRNA  
 670111-3992 Henriksson, Jens Olof, Mälarhöjdsvägen 50, 129 40 HÄGERSTEN  
 550427 Hood, Colin, Kinvaid House, Moneydie, PERTH, PH1 3HZ,  
 STORBRIANNIEN OCH NORDIRLAND  
 690521 Shaw, Nicola, Flat 7, 132-136 St John Street,  
 LONDON EC1V 4JT, STORBRIANNIEN OCH NORDIRLAND  
 721018-0365 Sundin, Pamela, Sigtunavägen 16, 646 30 GNESTA  
 TYP: Arbetstagarrepresentant

Organisationsnummer	
556037-7326	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1938-11-07	2015-06-12
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-15 15:43	2 (4)

790628-0099 Widén, Eric Patrik, Furusundsgatan 15, 115 37 STOCKHOLM  
 TYP: Arbetstagarrepresentant

**STYRELSESUPPLEANTER**

670403-5135 Bergqvist, John Tomas, Britta Lenas gata 2,  
 434 42 KUNGSBACKA  
 TYP: Arbetstagarrepresentant

771231-6251 Bylund, Mattias Karl-Olof, Konvaljevägen 1 B, 135 52 TYRESÖ

560204-1153 Haag, Leif Göran Elwin, Oxenstiernas väg 119,  
 184 32 ÅKERSBERGA  
 TYP: Arbetstagarrepresentant

820228 Hall, Alastair Colin, 27 Rivercourt Road, W6 9TF LONDON,  
 STORBRIANNIEN OCH NORDIRLAND

781114-0214 Källström, Jon Martin, Fjällvägen 3, 133 33 SALTSJÖBADEN

531002-0093 Olsson, Sten Artur, Idungatan 1 B lgh 1103,  
 113 45 STOCKHOLM

**EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

720115-0237 Lindehag, Johan Mathias, Snickarvägen 35, 181 46 LIDINGÖ

**EXTERN(A) FIRMATECKNARE**

650817-0229 Abrahamsson, Erika Stigsdotter, Alfhemsvägen 10,  
 182 62 DJURSHOLM

760420-8509 Käck, Anna-Karin Maria, Nämndemansgatan 29, 170 66 SOLNA

620913-6636 Seveborg, Carl Anders Jan, Odlingsvägen 16 A, 187 51 TÄBY

**REVISOR (ER)**

556271-5309 Deloitte AB, 113 79 STOCKHOLM  
 Representeras av: 800716-0594

**HUVUDANSVARIG REVISOR**

800716-0594 Wassberg, Lars Daniel, c/o Deloitte AB, 113 79 STOCKHOLM

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av en av

Berg, Ralph Adrian  
 Hall, Alastair Colin  
 Hood, Colin  
 Shaw, Nicola

i förening med en av

Backman, Pär Oskar  
 Bylund, Mattias Karl-Olof  
 Elmsäter Svärd, Catharina Sabine M L  
 Henriksson, Jens Olof  
 Källström, Jon Martin  
 Mellstig, Sven Gustav Sören

Firman tecknas två i förening av

Organisationsnummer	
556037-7326	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1938-11-07	2015-06-12
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-15 15:43	3 (4)

Abrahamsson, Erika Stigsdotter  
Käck, Anna-Karin Maria  
Lindehag, Johan Mathias  
Seveborg, Carl Anders Jan

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman  
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter  
med högst 10 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2016-04-19

**VERKSAMHET**

Bolaget ska inköpa och via nätanläggningar transportera elektrisk  
kraft, driva därmed förenlig verksamhet samt äga och förvalta  
fast och lös egendom.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**KALLELSE**

Kallelse sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och  
Svenska Dagbladet.

**BIFIRMA**

Birka Nät

**VERKSAMHET:**

För den del av verksamheten som avser  
att inköpa och via nätanläggningar transportera  
elektrisk kraft inom Karlstad regionen.

**FIRMAHISTORIK**

2002-08-26 Fortum Distribution AB  
1999-05-28 Birka Nät Aktiebolag  
1997-03-21 Gullspång Nät Aktiebolag  
1995-12-14 Gullspångs Kraft Elnät AB  
1938-11-07 Aktiebolaget Örebro Kraftförmedling

\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*

2017092706220

Organisationsnummer	
556037-7326	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1938-11-07	2015-06-12
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-15 15:43	4 (4)

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
bolagsverket@bolagsverket.se  
www.bolagsverket.se

## FULLMAKT

Rickard Malmqvist, Stockholm, befullmäktigas härmed att föra vår talan och bevaka våra rättigheter samt underteckna sakrättsliga handlingar rörande

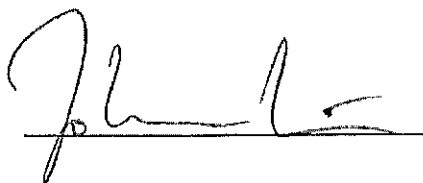
- nyttjanderätts-, servituts- och ledningsrättsärenden
- fastighetsregleringar för att bilda, ändra eller upphäva servitut
- andra fastighetsbildningsåtgärder

Denna fullmakt ger inte den fullmäktige rätten att teckna avtal avseende tomträtt. Fullmakten avser inte köp eller försäljning av fastigheter.

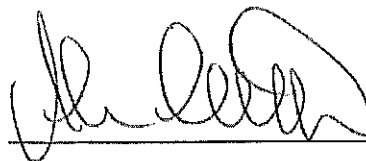
Denna fullmakt gäller t o m 2018-06-30

Stockholm 2017-06-13

Ellevio AB (org nr 556037-7326)



Johan Lindehag



Anna-Karin Käck

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stettin 7 (769629-5869), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning.

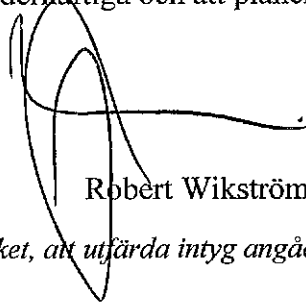
Föreningen förvärvar fastighet genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt tecknat entreprenad- och övriga avtal. Bolaget ska sedermera likvideras, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövd metod som sådan.

Föreningen kommer att inneha 169 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt och 9 lokaler, varav en avses att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns 1 byggnadskropp, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 25 september 2017

  
Lennart Fällström

  
Robert Wikström

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

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

- Registreringsbevis
- Stadga
- Fastighetsdatautdrag
- Tax. värdeberäkning
- Servitutsavtal
- Aktieöverlåtelseavtal
- Fastighetsöverlåtelseavtal
- Registreringsbevis berörda AB
- Entreprenadavtal
- Material- & teknisk beskrivning
- Ritningar
- Bygglov
- Finansieringsoffert
- Försäkringsavtal
- Revisorsintyg avseende paketering
- Garanti-ansvarsförbindelse avseende
  - A) slutförande av entreprenad
  - B) kostnadspålagor
  - C) upplåtelser

**GARANTIER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STETTIN 7**

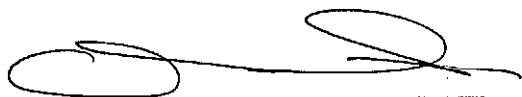
Aktuell byggnation på fastigheten Stockholm Stettin 7 ("**Fastigheten**") kommer att pågå under en längre period efter att Bostadsrättsföreningen Stettin 7, org. nr. 769629-5869, ("**Föreningen**") har förvärvat/tillträtt Fastigheten. Detta innebär att såväl intäkter (avgifter, hyror etc.) som kostnader (framförallt räntekostnader, då Föreningens lån slutplaceras vid en senare tidpunkt) kommer att understiga i intygsgiven ekonomisk plan angivna nivåer. Under denna period kommer det ändå att finnas tillräckligt med medel för att täcka Föreningens kostnader.

Med anledning av vad som ovan nämns samt Föreningens förvärv av Fastighets AB ST7, org. nr. 556745-2841, ("**Bolaget**") och Fastigheten lämnar Oscar Properties Holding AB, org. nr. 556870-4521, följande garantier till förmån för Föreningen.

1. Att Föreningens totala anskaffningsvärde för aktierna i Bolaget, Fastigheten, entreprenadarbetena samt därtill hörande kostnader avseende byggnation av Föreningens hus inte överstiger det belopp som anges i intygsgiven ekonomisk plan som "Kostnader för Föreningens förvärv" (punkt 3.1).
2. Att på villkor enligt intygsgiven ekonomisk plan ingå upplåtelseavtal, mellan Föreningen och bolag inom Oscar Properties-koncernen, senast 24 månader från respektive bostadsrättslägenhets ordinarie inflyttningdag vad gäller de bostadsrättslägenheter på Föreningens fastighet som ej blivit upplåtna inom denna tid. Åtagandet är villkorat av att Oscar Properties Holding AB, eller det bolag som Oscar Properties Holding AB anvisar, beviljas medlemskap i Föreningen samt att Oscar Properties Holding AB, eller det bolag som Oscar Properties Holding AB anvisar, medges rätten till andrahandsuthyrning av till denne upplåtna bostadsrättslägenheter.
3. Att betala årsavgifter i enlighet med intygsgiven ekonomisk plan för de bostadsrättslägenheter som ännu ej upplåtits på Föreningens fastighet från respektive bostadsrättslägenhets ordinarie inflyttningdag till dess upplåtelseavtal ingås, i enlighet med vad som framgår i punkt 2, avseende aktuell bostadsrättslägenhet.
4. Att hyresintäkter för lokaler, i allt väsentligt, överensstämmer med intygsgiven ekonomisk plan i vart fall 24 månader från respektive lokals färdigställandetidpunkt, och i 12 månader därefter. Fram till att så sker svarar Oscar Properties Holding AB dessutom för att det kommer att finnas tillräckligt med medel, såvitt avser lokalhyresintäkter, för att täcka Föreningens kostnader i enlighet med ingressen ovan.

Stockholm den 15 sept. 2017

Oscar Properties Holding AB



Namnförtydligande: **Oscar Engelbert**



Namnförtydligande:

**Jakob Grinbaum**