

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Vegalotten

8 februari 2016

INDEX

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING	6
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
7. UNDERSKRIFTER	12

BILAGOR

Bilaga 1 – FASTIGHETSINFORMATION

Bilaga 2 – INTYG

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vegalotten, organisationsnummer 769629-5935, ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i Föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har med Observatoriet Holding AB, organisationsnummer 556942-9722, ("**Säljaren**") överenskommit om att förvärva fastigheten Stockholm Vega 5 ("**Fastigheten**"). Föreningen kommer av Säljaren att förvärva aktierna i Fastighets AB Vegalotten, organisationsnummer 556930-2663 ("**Bolaget**"), som i sin tur äger Fastigheten. Föreningen kommer således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten kommer sedan att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilket kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras.

Ombyggnation på Fastigheten genomförs, genom totalentreprenad, nu indirekt i Föreningens regi genom Bolaget. På Fastigheten finns två byggnader som därmed konverteras från kontor till flerbostadshus. Dessa byggnader kommer i färdigställt skick att innehålla sammanlagt ca 69 bostadsrättslägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första halvan av 2016 med beräknat tillträde under hösten 2016. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens 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 här uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vega 5 ¹
Adresser:	Teknologgatan 8A-C, Rådmansgatan 70A
Kommun:	Stockholm
Församling:	Adolf Fredrik
Bostadsarea:	ca 4 553 kvm

¹ Se fastighetsutdraget för vidare information, Bilaga 1.

Biarea:	ca 733 kvm ²
Markareal:	ca 4 053 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt

2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde uppgår preliminärt till ca 180 000 000 kronor, varav ca 75 000 000 kronor avser mark och ca 105 000 000 kronor avser byggnad.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i centrala Stockholm och omfattar två huskroppar, benämnda Hus 1 och Hus 3. Mellan huskropparna finns en gemensam gård, vilken kommer att förändras till mer parkkaraktär med färre parkeringsplatser. Hus 1 kommer att bestå av tre (3) trapphus med fem (5) bostadsplan medan Hus 3 kommer att bestå av ett (1) trapphus med sex (6) bostadsplan. Hus 1 och 3 kommer att ha hiss. Förrådsutrymmen³ samt el- och underhållscentral kommer att vara belägna i källarplan, medan fläktrum kommer att finnas på taket av Hus 1.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaderna kommer att bestå av totalt ca 69 bostadslägenheter (ca 39 i Hus 1 och ca 30 i Hus 3) om 1-6 RoK.

Hall:	Lamellgolv av ek, väggar av målad gips/puts, tak av målad gips/puts.
Vardagsrum:	Lamellgolv av ek, väggar av målad gips/puts, tak av målad gips/puts.
Sovrum:	Lamellgolv av ek, väggar av målad gips/puts, tak av målad gips/puts.
Kök:	Lamellgolv av ek, väggar av målad gips/puts, tak av målad gips/puts, bänkskiva, kökssnickerier, häll, kyl, frys, mikrovågsugn, varmluftsugn, diskmaskin.
Badrum:	Golv av klinker, kaklade väggar, tak av målad gips, golvvärme, infällda spotlights, WC, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, duschskärmvägg av glas, badkar (i förekommande fall).

² Varav ca 376 kvm utgör loft.

³ Se punkt 2.6.

2.5. Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Befintlig kryppgrund och platta.
Källarväggar:	Natursten/betong.
Bjälklag:	Betong/trä.
Ytterväggar:	Tegel/betong.
Yttertak:	Plåt.
Fasader:	Puts/betong/tegel.
Fönster:	Renoverade originalfönster/nya fönster.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	FTX/FX ventilationssystem. Bostadslägenheterna förses med mekanisk frånluft samt separata kanaler från spisfläktar. Förråd och soprum har separat ventilation.
Brandsäkerhet:	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter.
Hissar:	Renoverade/nyinstallerade. Hisskorgar med nödtelefon som har anslutning till GSM.

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaderna i form av bl.a. förråds- och kommunikationsutrymmen. Varje lägenhet kommer att ha ett tillhörande källarförråd. Avfallshantering kommer att ske i separat soprum i källarplan i Hus 1, vilket delas med Hus 3 samt grannfastigheterna Vega 4 och Vega 6. Det kommer även att finnas möjligheter att förvara cykel och rullstol.

2.7. Försäkring

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

2.8. Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut och har de gemensamhetsanläggningar som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. ⁴ :	518 695 000 kronor
Omkostnader och kassa:	100 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁵ :	0 kronor

Summa: 518 795 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter ⁶ :	463 795 000 kronor
Lån:	55 000 000 kronor

Summa: 518 795 000 kronor

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter ⁷ :	3 182 868 kronor
----------------------------	------------------

SUMMA INTÄKTER: 3 182 868 kronor

4.2. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
18 333 333	2,00 %	Rörligt, 3 mån	366 667
18 333 333	2,50 %	3 år	458 333
18 333 334	3,00 %	5 år	550 000
55 000 000	2,50 % ⁸		1 375 000

Summa: 1 375 000 kronor

⁴ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och byggnation (inkl. projektering).

⁵ Det finns befintliga pantbrev i Fastigheten uppgående till 55 000 000 kronor.

⁶ Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

⁷ Andelstalen är beräknade med BOA som grund varvid även BIA (inkl. loft) har beaktats. Se vidare punkt 5, lägenhetsförteckning.

⁸ Angiven snittränta är högre än offererad ränta från banken.

Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde⁹, vilket uppskattas uppgå till ca 3 023 992 kronor, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

4.3. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Elförbrukning	113 675	22
Vatten/Avlopp	113 675	22
Ventilation	45 470	9
Uppvärmning	500 170	95
Avfall	90 940	17
Försäkringar	68 205	13
Löpande underhåll	90 940	17
Yttre skötsel	181 880	34
Städning	90 940	17
Teknisk förvaltning	113 675	22
Ekonomisk förvaltning	68 205	13
TV/Bredband	22 735	4
Revision	22 735	4
Övrigt	68 205	13
Totalt	1 591 450	301¹⁰

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: **1 591 450 kronor**

4.4. Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala avgiften beräknas som 1 268 kronor¹¹ för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall blir 87 492 kronor (69 bostadslägenheter * 1 268 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 kronor¹²

Summa: **0 kronor**

⁹ Byggnadernas anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 58,3 % av Fastighetens anskaffningsvärde (518 695 000 kronor) vilket är ca 302 399 185 kronor.

¹⁰ Fördelat på 5 286 kvm (BOA om 4 553 kvm, BIA om 357 samt loft om 376 kvm). Se vidare punkt 5, lägenhetsförteckning.

¹¹ Aktuell avgift för inkomståret 2016.

¹² Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår för 2016. Avgörande är att konverteringen anses vara så omfattande att nytt värdeår erhålls (vilket är det troliga scenariot).

4.5. Fondavsättningar

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med 25 kronor/kvm (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. 5 286 kvm) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa: **132 150 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 84 268 kronor som Föreningen har att fritt disponera för eventuell amortering och/eller avsättning till Föreningens dispositionsfond.

Summa: **84 268 kronor**

SUMMA KOSTNADER: **3 182 868 kronor**

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgift om bland annat andelstal, insats och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. All boarea ska upplåtas med bostadsrätt.

Lgh.nr.	RoK	BOA	BIA	Loft	Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift	Månads- avgift	Andelstal
02I1001	1,5	40	28	0	2 355 000	1 570 000	3 925 000	35 700	2 975	1,1216
02I1002	1,5	32	3	0	1 692 000	1 128 000	2 820 000	23 880	1 990	0,7503
02I1003	1	33	2	0	1 797 000	1 198 000	2 995 000	25 272	2 106	0,7940
01I1001	1,5	31	2	0	1 770 000	1 180 000	2 950 000	22 920	1 910	0,7201
01I1002	1,5	33	16	0	1 890 000	1 260 000	3 150 000	27 744	2 312	0,8717
01I1003	2	61	30	0	3 270 000	2 180 000	5 450 000	49 476	4 123	1,5544
01I1004	1	30	2	0	1 737 000	1 158 000	2 895 000	23 016	1 918	0,7231
02I1101	2	63	0	11	3 570 000	2 380 000	5 950 000	46 464	3 872	1,4598
02I1102	5	145	0	0	7 512 000	5 008 000	12 520 000	80 640	6 720	2,5336
02I1103	3	69	0	18	4 050 000	2 700 000	6 750 000	50 256	4 188	1,5790
01I1101	3	73	0	0	4 050 000	2 700 000	6 750 000	48 912	4 076	1,5367
01I1102	2	67	0	14	3 870 000	2 580 000	6 450 000	49 944	4 162	1,5692
01I1103	2	59	0	18	3 408 000	2 272 000	5 680 000	45 300	3 775	1,4232
01I1104	2	56	0	23	3 312 000	2 208 000	5 520 000	44 364	3 697	1,3938
01I1105	1	44	0	17	2 832 000	1 888 000	4 720 000	37 272	3 106	1,1710
01I1106	1	29	0	11	2 070 000	1 380 000	3 450 000	24 516	2 043	0,7702
02I1201	2	64	0	11	3 660 000	2 440 000	6 100 000	47 160	3 930	1,4817
02I1202	5	147	0	0	7 680 000	5 120 000	12 800 000	81 756	6 813	2,5686
02I1203	3	71	0	18	4 230 000	2 820 000	7 050 000	51 600	4 300	1,6212
01I1201	3	76	0	18	4 530 000	3 020 000	7 550 000	54 948	4 579	1,7264
01I1202	3	89	0	15	5 154 000	3 436 000	8 590 000	62 988	5 249	1,9790
01I1203	2	60	0	16	3 528 000	2 352 000	5 880 000	45 528	3 794	1,4304
01I1204	2	57	0	23	3 432 000	2 288 000	5 720 000	45 060	3 755	1,4157
01I1205	1	45	0	17	2 748 000	1 832 000	4 580 000	38 028	3 169	1,1948
01I1206	1	30	0	11	2 130 000	1 420 000	3 550 000	25 272	2 106	0,7940
02I1301	2	64	0	11	3 750 000	2 500 000	6 250 000	47 160	3 930	1,4817
02I1302	5	142	0	0	6 570 000	4 380 000	10 950 000	78 972	6 581	2,4812
02I1303	5	145	0	0	6 450 000	4 300 000	10 750 000	80 640	6 720	2,5336
02I1304	1	37	0	15	2 490 000	1 660 000	4 150 000	31 524	2 627	0,9904
01I1301	3	77	0	18	4 650 000	3 100 000	7 750 000	55 620	4 635	1,7475
01I1302	3	89	0	14	5 250 000	3 500 000	8 750 000	62 760	5 230	1,9718
01I1303	1,5	61	0	25	3 714 000	2 476 000	6 190 000	50 172	4 181	1,5763
01I1304	2	57	0	24	3 588 000	2 392 000	5 980 000	45 300	3 775	1,4232
01I1305	1	45	0	17	2 988 000	1 992 000	4 980 000	38 028	3 169	1,1948
01I1306	1	30	0	11	2 190 000	1 460 000	3 650 000	25 272	2 106	0,7940
02I1401	5	146	0	0	10 020 000	6 680 000	16 700 000	81 192	6 766	2,5509
01I1401	5	151	0	0	10 200 000	6 800 000	17 000 000	83 976	6 998	2,6384
01I1402	2	64	0	0	3 768 000	2 512 000	6 280 000	44 604	3 717	1,4014
01I1403	5	134	0	0	8 790 000	5 860 000	14 650 000	74 520	6 210	2,3413
03I1001	2	48	47	0	3 990 000	2 660 000	6 650 000	44 364	3 697	1,3938
03I1002	1,5	35	34	0	2 970 000	1 980 000	4 950 000	33 528	2 794	1,0534

2016031706413

Lgh.nr.	RoK	BOA	BIA	Loft	Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift	Månads- avgift	Andelstal
03I1003	1,5	35	34	0	2 970 000	1 980 000	4 950 000	33 528	2 794	1,0534
03I1004	2	57	54	0	4 770 000	3 180 000	7 950 000	52 260	4 355	1,6419
03I1005	2	66	63	0	5 370 000	3 580 000	8 950 000	60 624	5 052	1,9047
03I1006	2	52	42	0	3 930 000	2 620 000	6 550 000	45 996	3 833	1,4451
03I1007	2	65	0	0	3 402 000	2 268 000	5 670 000	45 300	3 775	1,4232
03I1101	2	66	0	0	3 960 000	2 640 000	6 600 000	45 996	3 833	1,4451
03I1102	2	52	0	0	3 150 000	2 100 000	5 250 000	36 240	3 020	1,1386
03I1103	3	83	0	0	4 590 000	3 060 000	7 650 000	55 620	4 635	1,7475
03I1104	2	57	0	0	3 390 000	2 260 000	5 650 000	39 720	3 310	1,2479
03I1105	1,5	35	0	0	2 250 000	1 500 000	3 750 000	25 332	2 111	0,7959
03I1106	1,5	35	0	0	2 250 000	1 500 000	3 750 000	25 332	2 111	0,7959
03I1107	2	57	0	0	3 390 000	2 260 000	5 650 000	39 720	3 310	1,2479
03I1201	2	66	0	0	4 050 000	2 700 000	6 750 000	45 996	3 833	1,4451
03I1202	2	52	0	0	3 210 000	2 140 000	5 350 000	36 240	3 020	1,1386
03I1203	3	84	0	0	4 770 000	3 180 000	7 950 000	56 280	4 690	1,7682
03I1204	2	57	0	0	3 450 000	2 300 000	5 750 000	39 720	3 310	1,2479
03I1205	1,5	35	0	0	2 310 000	1 540 000	3 850 000	25 332	2 111	0,7959
03I1206	1,5	35	0	0	2 310 000	1 540 000	3 850 000	25 332	2 111	0,7959
03I1207	2	57	0	0	3 450 000	2 300 000	5 750 000	39 720	3 310	1,2479
03I1301	2	66	0	0	4 140 000	2 760 000	6 900 000	45 996	3 833	1,4451
03I1302	2	52	0	0	3 270 000	2 180 000	5 450 000	36 240	3 020	1,1386
03I1303	3	84	0	0	4 920 000	3 280 000	8 200 000	56 280	4 690	1,7682
03I1304	2	57	0	0	3 510 000	2 340 000	5 850 000	39 720	3 310	1,2479
03I1305	1,5	35	0	0	2 370 000	1 580 000	3 950 000	25 332	2 111	0,7959
03I1306	1,5	35	0	0	2 370 000	1 580 000	3 950 000	25 332	2 111	0,7959
03I1307	2	57	0	0	3 510 000	2 340 000	5 850 000	39 720	3 310	1,2479
03I1401	4	127	0	0	8 760 000	5 840 000	14 600 000	82 548	6 879	2,5935
03I1402	6	165	0	0	10 800 000	7 200 000	18 000 000	91 764	7 647	2,8831
		4 553	357	376	278 277 000	185 518 000	463 795 000	3 182 868	265 239	100%

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. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm som upplåts med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,50 %), därefter antas den öka med 1 procentenhet år 6-11 (3,50 %).

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	1 375 000	1 375 000	1 375 000	1 375 000	1 375 000	1 925 000	1 925 000
Driftskostnader	1 591 450	1 623 279	1 655 745	1 688 859	1 722 637	1 757 089	1 939 969
Fondavsättningar	132 150	134 793	137 489	140 239	143 043	145 904	161 090
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Överskott	84 268	85 953	87 672	89 426	91 214	93 039	102 722
Summa kostnader	3 182 868	3 219 025	3 255 906	3 293 524	3 331 894	3 921 032	4 128 781
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	3 182 868	3 219 025	3 255 906	3 293 524	3 331 894	3 921 032	4 128 781
Summa intäkter	3 182 868	3 219 025	3 255 906	3 293 524	3 331 894	3 921 032	4 128 781
Årsavgift/kvm/år (snitt)	602	609	616	623	630	742	781

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	602	602	602
2	606	609	612
3	609	616	623
4	612	623	634
5	616	630	645
6	724	742	761
11	742	781	824

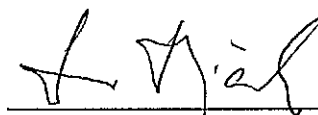
År	< 1%	Aktuell ränta 2,50%	> 1%
1	498	602	706
2	505	609	713
3	512	616	720
4	519	623	727
5	526	630	734
6	638	742	846
11	677	781	885

7. UNDERSKRIFTER

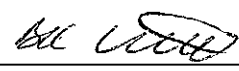
Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till Föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 8 februari 2016

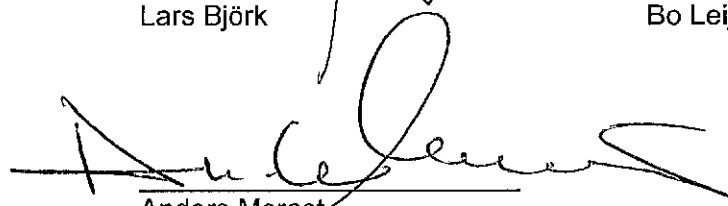
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGALOTTEN



Lars Björk



Bo Leijon



Anders Morast

InfoTorg

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	STOCKHOLM VEGA *5
Kommun (kommunkod):	STOCKHOLM (80)
Senast ajourfört, fastighetsregistret:	2014-12-04
Senast ajourfört, inskrivningsregistret:	2015-01-12
Aktualiseringsdatum, inskrivningsregistret:	2016-02-17
Fastighetsnyckel:	010524204

Lantmäteriförrättning

Ärende 138221:	Pågår sedan 2013-11-11
----------------	------------------------

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 252 761 23 NORRTÄLJE
Telefon:	0771-836383

Ursprung

Fastighetsbeteckning
STOCKHOLM VEGA 4

Fastighetens adress

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populärnamn
Kungstensgatan 49	113 69	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 10	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 12	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 14	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 6	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 8	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 8A	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 8B	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 8C	113 60	Stockholm	Vasastaden	
Teknologgatan 8I	113 60	Stockholm	Vasastaden	

Areal

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	4 053 m ² (0,41 ha)	4 053 m ² (0,41 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6581800.6	673664.6	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Åtgärder

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0180K-2013-10778	2013-11-08	Avstyckning	

Avskild mark

Fastighetsbeteckning
STOCKHOLM VEGA 6

Rättigheter

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
UTRYMME, UNDERHÅLL, STUPRÖR MM	0180K-2013-10778.3	2013-11-08	Officialservitut	Last	Avstyckning	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA ERFORDELINGST UTRYMME INVID FASAD (PÅ MARK RESPEKTIVE TAK) FÖR UNDERHÅLL AV FASAD SAMT FÖR ATT BIBEHÅLLA, NYTTJA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA HÄNGRÄNNOR OCH STUPRÖR, SE AKTBILAGA R11					
UTRYMME, UNDERHÅLL, STUPRÖR MM	0180K-2013-10778.4	2013-11-08	Officialservitut	Förmån	Avstyckning	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA ERFORDELINGST UTRYMME INVID FASAD (PÅ MARK RESPEKTIVE TAK) FÖR UNDERHÅLL AV FASAD SAMT FÖR ATT BIBEHÅLLA, NYTTJA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA HÄNGRÄNNOR OCH STUPRÖR, SE AKTBILAGA R11					
VÄG	0180K-2013-10778.1	2013-11-08	Officialservitut	Last	Avstyckning	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA OMRÅDE SV1 FÖR IN- OCH UTFART FÖR PERSONBILAR SAMT VARUTRANSPORTER OCH SOPHÄMTNING					
GÄNGVÄG	0180K-2013-10778.2	2013-11-08	Officialservitut	Last	Avstyckning	Levande

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
LEDNINGAR	Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA OMRÅDE SV2 FÖR TILLTRÄDE TILL ENTRÉ.				
		0180K-2014-17639.2	2014-12-04	Officiälservitut	Last	Avstyckning
UTRYMME. UNDERHÅLL, STUPRÖR	Beskrivning:	RÄTT ATT INOM OMRÅDE SV2 ANLÄGGA, BIBEHÅLLA, NYTTJA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA LEDNINGAR FÖR FJÄRRVÄRME, VATTEN OCH AVLOPP				
		0180K-2014-17639.3	2014-12-04	Officiälservitut	Last	Avstyckning
VÄG	Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA ERFORDELLIGT UTRYMME INVID FASAD FÖR UNDERHÅLL AV FASAD SAMT FÖR ATT BIBEHÅLLA, NYTTJA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA HÄNGRÄNNOR OCH STUPRÖR. SEAKTBILAGA RI1				
		0180K-2014-17639.1	2014-12-04	Officiälservitut	Last	Avstyckning
	Beskrivning:	RÄTT ATT NYTTJA OMRÅDE SV1 FÖR IN- OCH UTFART. INKLUSIVE SOPHÄMTNING				

Planer

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2015-06-11	0180K-P2002-08930	Beslut	VEGA 3, 4, 5 OCH 6
Genomförandetid:	Fr o m 2015-07-18 T o m 2020-07-17			

Lagfart

Inskrivningsdatum:	2013-11-18
Akt:	13/18755
Personnr/Organisationsnr:	556930-2663
Lagfaren ägare:	Fastighets AB Vegalotten (tidigare namn vid inskrivning FASTIGHETS AB VEGALOTTEN)
Adress:	c/o OSCAR PROPERTIES AB BOX 5123 102 43 STOCKHOLM
Fång:	Köp 2013-11-15, 1 SEK
Typ av köpeskilling:	Avser hela fastigheten
Anmärkning / Förbehåll:	Beviljad 14/4276, Beviljad 14/4278

Inteckningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Befopp (SEK)	Innehavare	Status	Anmärkning
1	2014-12-18	D-2014-00530247.1	129.000 000	/D-2014-00530247.2, Swedbank AB (publ), Box 135, 10122 STOCKHOLM	Aktiv	
		Antal:	1			
		Totalbefopp (SEK):	129.000 000			

Tidigare ägare

Akt:	03/20531
Personnr/Organisationsnr:	556761-8003
Tidigare ägare:	NIAM FOND IV VEGA 4 VASASTADEN 1.62 AB
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Köp 2006-10-01
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Anmärkning:	Beviljad 08/25600, Anmärkning 09/25849, Lagfarten avser stamfastigheten , Beviljad 08/25600

Taxeringsenhet

Taxeringsår:	2015
Taxeringsenhet:	734628-8
Typkod:	325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	58.700 000, därav byggnadsvärde 18.300 000, markvärde 40.400 000
Uppgiftsår:	2016
Areal (m²):	4053
Industritillhör:	Uppgift saknas
Beskrivning:	Het registerfastighet
Taxeringsenhet avser:	Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form:	Övriga aktiebolag
Personnr/Organisationsnr:	556930-2663
Taxerad ägare:	Fastighets AB Vegalotten
Ägandotyp:	Lagfart, taxerad
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	19 000 000
Byggrätt ovan mark (m²):	2717
Klassificering av byggrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²):	7 000
Riktvärdesområde:	180156
Skatteförvaltningens ID:	301123742
Koppling till värderingsenhet byggnad:	301123738

2016031706418

Typ av värderingsenhet:	Hyrarhusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	21.400 000
Byggrätt ovan mark (m²):	3072
Klassificering av byggrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²):	7 000
Riktvärdesområde:	180156
Skatteförvaltningens ID:	301123745
Koppling till värderingsenhet byggnad:	301123738

Typ av värderingsenhet:	Hyrarhusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	5 600 000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1880
Värdeår:	1829
Affärslokalyta (m²):	2262
Hyresintäkt (SEK):	1.139 000
Skatteförvaltningens ID:	301093306
Koppling till värderingsenhet mark:	301123745

Typ av värderingsenhet:	Hyrarhusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	12.700.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1956
Värdeår:	1956
Affärslokalyta (m²):	2580
Hyresintäkt (SEK):	3 000.000
Skatteförvaltningens ID:	301123738
Koppling till värderingsenhet mark:	301123745

Byggnader

Lovande	Planerade	Avregistrerade
2	0	0

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som följer av 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vegalotten (769629-5935) och vi får härför i anledning av vår granskning avge följande intyg.

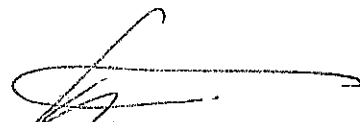
Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar enligt nedan och i övrigt med för oss kända förhållanden.

I planen redovisade beräkningar bedöms vara vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade drifts- och lånekostnaderna baseras på antaganden samt vi får allmänt betona att lån med korta löptider innebär osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen och anser vi att det är vanskligt att bedöma ränteutveckling i tiden.

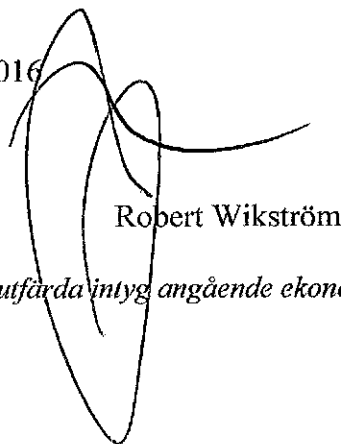
Föreningen avser att förvärva fastigheten genom att först via förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har ingått entreprenadavtal för att sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell som sådan.

I föreningens hus kommer att finnas 69 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På föreningens fastighet finns 2 byggnadskroppar belägna intill varandra. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna bedöms komma att föreligga och den ekonomiska kalkylen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 februari 2016



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Handlingar som har legat till grund för vårt intyg

Registreringsbevis & stadgar
Fastighetsdatautdrag & taxeringsvärdeberäkning
Ritningar och situationsplan
Bygglovsansökan och starbesked
Entreprenadavtal
Antikvariskt utlåtande
Reg.bevis överlåtande & garanterande bolag
Sälj- & produktionstidplan
Rumsbeskrivning