

2013051003193



EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA HAMNPLAN I NACKA

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA HAMNPLAN I NACKA

Org nr 769618-7298

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar*
- B. Beskrivning av fastigheten*
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet*
- D. Finansieringsplan*
- E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1*
- F. Nyckeltal*
- G. Lägenhetsförteckning*
- H. Ekonomisk prognos*
- I. Känslighetsanalys*

A. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 08-04-28 och är ansluten till HSB Stockholm ek.för.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Stockholm ek.för.

För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 3 byggnader innehållande sammanlagt 86 bostadslägenheter påbörjades 11-12

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 13-09-13 och avslutas 14-03-31.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 13-04-17.

Avtal finns, mellan HSB Bostad AB och

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, där HSB Bostad åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda bostadsrätter avseende bostadslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 37:72 i Nacka kommun
Adress: Finnboda Varvsväg 14 A-B och 16 A-C, Finnboda Kajväg 13 A-C
Fastighetens areal: 4367 m²
Fastigheten innehåser med: Äganderätt
Bostadsarea: 6284 m²
Lokalarea: 0 m²
Antal byggnader: 3 st
Utförning: 2 st lamellhus samt 1 byggnad innehållande 3 st radhus.
Byggnadsår: 2013-2014
Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna medges

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Hus A1</i>	<i>Hus A3</i>	<i>Hus A2</i>	<i>Summa</i>
<i>1 rok</i>	13			13
<i>2 rok</i>	8	18		26
<i>3 rok</i>	8	20		28
<i>4 rok</i>	11	4	3	18
<i>5 rok</i>	1			1
<i>Summa</i>	41	42	3	86

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.

Uppvärmning: Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme.

El: Enhetsmätare för individuell debitering.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft.

Hiss: 5 st. personhissar

Kabel-TV/ bredband Fastigheten ansluts till bredbandsnät för data, TV och IP-telefoni.

Tvättstuga/or: 2 st. grovtvättstugor belägna i hus A1 och hus A3

Övriga utrymmen:

- 1 st. syrelserum med wc och pentry beläget i hus A1*
- 3 st. kombinerade barnvagnsrum och rullstolsförråd*
- 1 st. kombinerat barnvagnsrum, rullstolsförråd och cykelrum*
- 4 st. cykelrum*
- 4 st. städtrum*

Sophantering: *2 st. soprum för hushållssopor och källsortering*

Parkering: *44 st. garageplatser ingående i gemensamhetsanläggning. Garageplatserna kommer hyras ut via en extern parkeringsoperatör. Platserna i garaget kommer vara oreserverade vilket innebär att den som hyr garageplats och innehar tillstånd parkerar på plats som är ledig.*

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten kommer att vara delägare i 4 st gemensamhetsanläggningar varav 3 st kommer att förvaltas av en samfällighetsförening i vilken fastigheten kommer att ingå.

- 1 st gemensamhetsanläggning avseende garage med in-och utfart, installationer och utrymning. I GA:n kommer 3 st fastigheter att delta, förutom Sicklaön 37:72 också Sicklaön 37:66 samt ytterligare 1 fastighet som är under avstyckning. GA:n kommer att delägarförvaltas*
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende ytparkering på Varvsvägen och Hamnplan. Deltagande fastigheter är Sicklaön 37:41, 37:61-64, 37:71, 37:72 samt 1 fastighet som är under avstyckning. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.*
- Fastigheten kommer att tillsammans med fastigheterna (Inga förslag) 37:65, 37:65, 37:66 samt 1 fastighet under avstyckning också ingå i en gemensamhetsanläggning avseende grönområde. GA:n kommer omfatta körvägar, gångvägar, torgyta vid Finnboda Torg och trappor med tillhörande skyltanordningar, grönytor Finnboda Hamnplan och Finnboda Stapelbädd, trappa och mur vid Finnboda Stapelbädd, sittmöbler, papperskorgar, julgransfot och lekutrustning, gårdsbelysning samt dränering. Även denna GA kommer förvaltas av samfällighetsföreningen.*
- Den fjärde gemensamhetsanläggningen avser Finnboda Varvsväg, Finnboda Kajväg, torg, träd, teknikrum, yttre el, ledningsstråk, huvudledningar för kall- spill och dagvattenledningar med undantag för den kommunala dagvattenledningen i Finnboda Varvsväg, pumpstation, skyddsrum och bergslänter. GA:n kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga fastigheter i området är deltagande i denna GA.*

Byggnadsbeskrivning

<i>Källare:</i>	<i>Betonggolv, målade väggar och tak</i>
<i>Vind:</i>	<i>Ej inredd</i>
<i>Antal våningar:</i>	<i>2-5 våningar ovan mark och källare</i>
<i>Grundläggning:</i>	<i>Platta på mark</i>
<i>Stomme:</i>	<i>Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.</i>
<i>Fasadbeklädnad:</i>	<i>Tjockputs. Ventilerat fasadsystem.</i>
<i>Yttertak:</i>	<i>Takpapp och sedum</i>
<i>Balkonger:</i>	<i>Betong, pulverlackerade smidesräcken.</i>
<i>Fönster:</i>	<i>3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.</i>
<i>Portar/dörrar:</i>	<i>Entréportar i ek Källardörr i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.</i>
<i>Entréer:</i>	<i>Golvbeläggning av klinker, målade väggar.</i>
<i>Trapphus:</i>	<i>Trapplop och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare av trä och räcke av stål. Målade väggar</i>
<i>Lägenhetsförråd</i>	<i>1 per lägenhet belägna i källare</i>

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
<i>Hall</i>	<i>Klinker / trälamell</i>	
<i>Kök</i>	<i>Trälamell</i>	<i>Induktionshäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl/frys i lgh mindre än 3 rok samt separat kyl och frys i övriga lgh.</i>
<i>Bad</i>	<i>Klinker</i>	<i>Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork</i>
<i>WC</i>	<i>Klinker</i>	
<i>Övriga rum</i>	<i>Trälamell</i>	

Försäkringar

*Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.
Bygghälsförsäkring lämnas av HSB Försäkring AB*

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	79 839 000
Anslutningsavgifter	2 155 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	286 887 000
Produktionskostnad enligt kontrakt	<u>368 881 000</u>
Tilläggsbeställningar	16 005 000
Slutlig produktionskostnad	<u>384 886 000</u>

I produktionskostnaden ingår kostnaden för uppförandet av 44 st garageplatser.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 138 882 000 kr vid taxeringsår 2014,

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån	21 019 000	rörlig	2,23%	468 700		468 700
Lån	21 019 000	2 år	2,87%	603 300		603 300
Lån	21 018 000	4 år	2,88%	605 300	180 700	786 000
Summa lån*	<u>63 056 000</u>					
Insatser	318 200 000					
Återvunnen moms garage	3 630 000					
Summa finansiering	<u>384 886 000</u>					

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 13-04-17. Definitiv ränta fastställs i samband med lånens slutplacering.

Vid slutplacering kan lånen komma att delas upp på annat sätt och/eller med andra räntebindingstider.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	1 677 300
Summa kapitalkostnader	1 677 300

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall (schablonberäknade)

Uppvärmning	546 700
Administrativ förvaltning *	34 000
Ekonomisk förvaltning	122 500
Fastighetsskötsel byggnad	108 800
Fastighetsskötsel mark	65 500
Trappstädning	129 000
Renhållning, sophämtning	107 500
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	202 700
Elförbrukning (endast fastighetsel)	166 500
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	63 200
Styrelsearvoden	78 600
Medlemsavgift HSB	23 500
Diverse kostnader	117 813
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	197 800
Kabel-TV basutbud, bredband och IP-telefoni fast avgift	214 700
Planenlig avskrivning	180 700
Fastighetsskatt	26 600
Summa löpande kostnader	2 386 113

Dispositioner

Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	282 800
Övrig reservering	515 500
Summa dispositioner	798 300

Summa kostnader och dispositioner	4 861 713
--	------------------

* Avser kostnad för rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de 2 första åren.
Från år 3 är kostnaden för standardnivå inräknad

Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften driftskostnaden för tappvarmvatten, hushållsel, garage- eller parkeringsplats, samtalsavgift för IP-telefoni samt kabel-TV utöver basutbudet.
Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av till lägenheten hörande uteplats.

<u>Intäkter</u>	
Årsavgifter	4 135 993
TV, bredband och IP-telefoni	214 700
Hyreskompensation garage år 1-10	173 100
Garage exkl. moms och arvode	337 920
Summa intäkter	4 861 713

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 13-04-17.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	61 249
Belåning per kvm år 1	10 034
Insats per kvm	50 637
Driftskostnader per kvm år 1	351
Årsavgift per kvm år 1	658

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 13-04-17.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-04-17.

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-04-17.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Nacka 2013-04-24

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka

Hanna Bladsjö

Tomas Hansson

Tomas Karlsson

Attila Kriss

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Lgh-Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal -Årsavgift
A3	1	0	1	3 rok	BTD	87,0	59 296	682	4 941	208	5 149	4 195 000	48 218	1,31835%	1,43367%
A3	1	0	2	4 rok	BTD	110,0	73 351	667	6 113	208	6 321	6 195 000	56 318	1,94689%	1,77349%
A3	1	1	3	3 rok	BTD	87,0	56 800	653	4 733	208	4 941	4 395 000	50 517	1,38121%	1,37330%
A3	1	1	4	2 rok	TD	54,5	35 547	652	2 962	208	3 170	2 595 000	47 615	0,81552%	0,85946%
A3	1	1	5	4 rok	BTD	110,0	70 355	640	5 863	208	6 071	6 095 000	55 409	1,91546%	1,70105%
A3	1	2	6	3 rok	BTD	87,0	56 800	653	4 733	208	4 941	4 645 000	53 391	1,45977%	1,37330%
A3	1	2	7	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 695 000	49 450	0,84695%	0,87153%
A3	1	2	8	4 rok	BTD	110,0	70 355	640	5 863	208	6 071	6 295 000	57 227	1,97832%	1,70105%
A3	1	3	9	3 rok	BTD	87,0	56 800	653	4 733	208	4 941	4 795 000	55 115	1,50691%	1,37330%
A3	1	3	10	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 795 000	51 284	0,87838%	0,87153%
A3	1	3	11	4 rok	BTD	110,0	70 355	640	5 863	208	6 071	6 595 000	59 955	2,07260%	1,70105%
A3	2	1	12	2 rok	TD	48,0	35 494	739	2 958	208	3 166	2 225 000	46 354	0,69925%	0,85817%
A3	2	1	13	3 rok	B	78,5	53 124	677	4 427	208	4 635	2 835 000	36 115	0,89095%	1,28444%
A3	2	1	14	2 rok	TD	54,5	35 547	652	2 962	208	3 170	2 095 000	38 440	0,65839%	0,85946%
A3	2	1	15	2 rok	TD	54,5	35 547	652	2 962	208	3 170	2 455 000	45 046	0,77153%	0,85946%
A3	2	1	16	3 rok	B	78,5	54 123	689	4 510	208	4 718	4 095 000	52 166	1,28693%	1,30859%
A3	2	2	17	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 095 000	43 646	0,65839%	0,78573%
A3	2	2	18	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 035 000	38 662	0,95380%	1,22408%
A3	2	2	19	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 195 000	40 275	0,68982%	0,87153%
A3	2	2	20	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 525 000	46 330	0,79353%	0,87153%
A3	2	2	21	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 995 000	50 892	1,25550%	1,22408%
A3	2	3	22	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 185 000	45 521	0,68668%	0,78573%
A3	2	3	23	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 235 000	41 210	1,01666%	1,22408%
A3	2	3	24	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 295 000	42 110	0,72124%	0,87153%
A3	2	3	25	2 rok	TD	54,5	36 047	661	3 004	208	3 212	2 625 000	48 165	0,82495%	0,87153%
A3	2	3	26	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	4 225 000	53 822	1,32778%	1,22408%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Finnboða Hamnplan i Nacka

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh storlek	Lgh-areal	Kod	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal - Årsavgift
A3	2	4	27	2 rok	48,0	TD	32 498	677	2 708	208	2 916	2 295 000	47 813	0,72124%	0,78573%	
A3	2	4	28	3 rok	78,5	B	50 628	645	4 219	208	4 427	3 435 000	43 758	1,07951%	1,22408%	
A3	2	4	29	2 rok	54,5	TD	36 047	661	3 004	208	3 212	2 395 000	43 945	0,75267%	0,87153%	
A3	2	4	30	2 rok	54,5	TD	36 047	661	3 004	208	3 212	2 725 000	50 000	0,85638%	0,87153%	
A3	2	4	31	3 rok	78,5	B	50 628	645	4 219	208	4 427	4 495 000	57 261	1,41263%	1,22408%	
A3	3	0	32	3 rok	87,5	BT	59 536	680	4 961	208	5 169	3 495 000	39 943	1,09837%	1,43947%	
A3	3	0	33	3 rok	78,5	B	52 625	670	4 385	208	4 593	2 965 000	37 771	0,93180%	1,27237%	
A3	3	1	34	3 rok	87,5	BTD	56 573	647	4 714	208	4 922	3 695 000	42 229	1,16122%	1,36783%	
A3	3	1	35	2 rok	54,5	TD	35 547	652	2 962	208	3 170	2 295 000	42 110	0,72124%	0,85946%	
A3	3	1	36	3 rok	78,5	B	50 628	645	4 219	208	4 427	3 165 000	40 318	0,99466%	1,22408%	
A3	3	2	37	3 rok	87,5	BTD	57 073	652	4 756	208	4 964	3 895 000	44 514	1,22407%	1,37990%	
A3	3	2	38	2 rok	54,5	TD	36 047	661	3 004	208	3 212	2 455 000	45 046	0,77153%	0,87153%	
A3	3	2	39	3 rok	78,5	B	50 628	645	4 219	208	4 427	3 365 000	42 866	1,05751%	1,22408%	
A3	3	3	40	3 rok	87,5	BTD	57 073	652	4 756	208	4 964	4 445 000	50 800	1,39692%	1,37990%	
A3	3	3	41	2 rok	54,5	TD	36 047	661	3 004	208	3 212	2 555 000	46 881	0,80295%	0,87153%	
A3	3	3	42	3 rok	78,5	B	50 628	645	4 219	208	4 427	3 565 000	45 414	1,12036%	1,22408%	
Summa hus A3:											175 031	144 650 000	45 414	45,45883%	48,24800%	
Summa hus A3:											8 736	166 295	8 736			
Summa hus A3:											3 035,0	1 995 537	3 035,0			

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Finnroda Hamnplan i Nacka

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh-storlek	Lgh-Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel	Andelstal Årsavgift
A1	1	0	43	2 rok	TD	48,0	31 000	646	2 583	208	2 791	1 895 000	39 479	0,59554%	0,74951%
A1	1	0	44	3 rok	B	78,5	51 626	658	4 302	208	4 510	3 715 000	47 325	1,16750%	1,24822%
A1	1	0	45	1 rok	TD	42,5	30 494	718	2 541	208	2 749	1 945 000	45 765	0,61125%	0,73728%
A1	1	0	46	1 rok	TD	42,5	30 494	718	2 541	208	2 749	1 945 000	45 765	0,61125%	0,73728%
A1	1	0	47	4 rok	BTD	97,0	64 756	668	5 396	208	5 604	4 035 000	41 598	1,26807%	1,56567%
A1	1	1	48	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 245 000	46 771	0,70553%	0,78573%
A1	1	1	49	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 595 000	45 796	1,12979%	1,22408%
A1	1	1	50	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 895 000	44 588	0,59554%	0,71313%
A1	1	1	51	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 845 000	43 412	0,57982%	0,71313%
A1	1	1	52	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 845 000	43 412	0,57982%	0,71313%
A1	1	1	53	4 rok	BTD	97,0	61 760	637	5 147	208	5 355	3 995 000	41 186	1,25550%	1,49323%
A1	1	2	54	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 345 000	48 854	0,73696%	0,78573%
A1	1	2	55	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 735 000	47 580	1,17379%	1,22408%
A1	1	2	56	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 955 000	46 000	0,61439%	0,71313%
A1	1	2	57	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 895 000	44 588	0,59554%	0,71313%
A1	1	2	58	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 895 000	44 588	0,59554%	0,71313%
A1	1	2	59	4 rok	BTD	97,0	62 259	642	5 188	208	5 396	4 325 000	44 588	1,35921%	1,50531%
A1	1	3	60	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 495 000	51 979	0,78410%	0,78573%
A1	1	3	61	3 rok	B	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 995 000	50 892	1,25550%	1,22408%
A1	1	3	62	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	2 095 000	49 294	0,65839%	0,71313%
A1	1	3	63	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 995 000	46 941	0,62696%	0,71313%
A1	1	3	64	1 rok	TD	42,5	29 495	694	2 458	208	2 666	1 995 000	46 941	0,62696%	0,71313%
A1	1	3	65	4 rok	BTD	97,0	62 259	642	5 188	208	5 396	4 425 000	45 619	1,39063%	1,50531%
A1	1	4	66	2 rok	TD	48,0	32 498	677	2 708	208	2 916	2 595 000	54 063	0,81552%	0,78573%
A1	1	4	67	4 rok	BTD	97,0	62 259	642	5 188	208	5 396	5 625 000	57 990	1,76776%	1,50531%
A1	1	4	68	1 rok	B	34,5	24 109	699	2 009	208	2 217	1 795 000	52 029	0,56411%	0,58290%
A1	1	4	69	4 rok	BTD	97,0	62 259	642	5 188	208	5 396	5 925 000	61 082	1,86204%	1,50531%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh storlek	Lgh-areal	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats kr/m2	Insats	Förmögenhetsandel	Andelstal
A1	2	0	70	2 rok	66,5	41 433	623	3 453	208	3 661	2 995 000	45 038	0,94123%	1,00177%	
A1	2	1	71	4 rok	103,0	68 531	665	5 711	208	5 919	6 395 000	62 087	2,00974%	1,65695%	
A1	2	1	72	3 rok	78,5	51 626	658	4 302	208	4 510	3 715 000	47 325	1,16750%	1,24822%	
A1	2	2	73	4 rok	103,0	66 534	646	5 545	208	5 753	6 595 000	64 029	2,07260%	1,60865%	
A1	2	2	74	2 rok	61,0	39 595	649	3 300	208	3 508	2 995 000	49 098	0,94123%	0,95734%	
A1	2	2	75	3 rok	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 645 000	46 433	1,14551%	1,22408%	
A1	2	3	76	4 rok	103,0	66 534	646	5 545	208	5 753	6 695 000	65 000	2,10402%	1,60865%	
A1	2	3	77	2 rok	61,0	39 595	649	3 300	208	3 508	3 095 000	50 738	0,97266%	0,95734%	
A1	2	3	78	3 rok	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	3 785 000	48 217	1,18950%	1,22408%	
A1	2	4	79	4 rok	103,0	66 534	646	5 545	208	5 753	6 895 000	66 942	2,16688%	1,60865%	
A1	2	4	80	2 rok	61,0	39 595	649	3 300	208	3 508	3 265 000	53 525	1,02608%	0,95734%	
A1	2	4	81	3 rok	78,5	50 628	645	4 219	208	4 427	4 055 000	51 656	1,27436%	1,22408%	
A1	2	5	82	5 rok	121,5	76 634	631	6 386	208	6 594	8 495 000	69 918	2,66970%	1,85286%	
A1	2	5	83	4 rok	97,0	62 259	642	5 188	208	5 396	5 995 000	61 804	1,88404%	1,50531%	
Summa hus A1					2 832,0	1 861 360		155 113	8 528	1 63 641	146 665 000		46,09208%	45,00397%	
A2		0	84	4 rok	139,0	93 032	669	7 753	208	7 961	9 195 000	66 151	2,88969%	2,24935%	
A2		0	85	4 rok	139,0	93 032	669	7 753	208	7 961	8 795 000	63 273	2,76398%	2,24935%	
A2		0	86	4 rok	139,0	93 032	669	7 753	208	7 961	8 895 000	63 993	2,79541%	2,24935%	
Summa hus A2					417,0	279 096		23 258	624	23 882	26 885 000		8,44909%	6,74804%	

Hus	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats kr/m2	Insats	Andelstal
Hus A3	3 035,0	1 995 537		166 295	8 736	175 031	47 661	144 650 000	48,24800%
Hus A1	2 832,0	1 861 360		155 113	8 528	163 641	51 788	146 665 000	45,00397%
Hus A2	417,0	279 096		23 258	624	23 882	64 472	26 885 000	6,74804%
Summa		4 135 993		344 666	17 888	362 554	50 637	318 200 000	100,00000%

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka, daterad 2013-04-21, intygar härmed följande:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

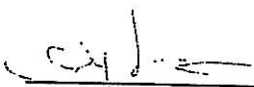
De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.


I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som långsiktigt hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är vår uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-05-06


Åke Larsson


Ole Lien

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämnda lagrum)

Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan

Köpebrev
Exploateringsavtal
Registreringsbevis
Stadgar
Marknadsanalys
Avtal trygghetsgaranti
Bankoffert
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
~~Beslut/Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention~~
Lägenhetsförteckning
Ritningar planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad

EKONOMISK PROGNO

EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde

PROJEKTENÄMNING Finnboda Hamnplan	ORT Finnboda	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20268
FASTIGHETSBEDECKNING Sicklaön 37:72	BYGGHERR HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka	ORGANISATIONSNUMMER 769618-7298	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	86 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	6 284,0 m²	Antagen räntesats lån	2,66%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER							
Låneräntor	1 677 300	1 671 700	1 665 900	1 660 000	1 654 000	1 647 700	1 613 800
ÖVRIGA KOSTNADER							
Avskrivningar	2 386 100	2 430 742	2 580 285	2 633 439	2 683 204	2 805 400	3 187 800
Driftkostnader	180 700	185 600	190 700	196 000	201 400	206 900	237 000
TV, bredband och IP-telefoni	1 964 100	2 003 300	2 147 200	2 190 200	2 234 000	2 278 600	2 516 000
Fastighetsskatt el motsv	214 700	214 700	214 700	219 000	219 000	219 000	227 900
Tomträttsavgäld	26 600	27 142	27 685	28 239	28 804	100 900	206 900
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER							
Hyror bostäder	-725 720	-732 500	-739 400	-750 700	-757 900	-765 200	-639 900
Hyror lokaler mm	0	0	0	0	0	0	0
Hyror garage Momsade	-337 920	-344 700	-351 600	-358 600	-365 800	-373 100	-412 000
Hyror p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Hyreskompensation garage år 1-10	-173 100	-173 100	-173 100	-173 100	-173 100	-173 100	0
TV, bredband och IP-telefoni	-214 700	-214 700	-214 700	-219 000	-219 000	-219 000	0
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							-227 900
AVSÄTTNINGAR							
Avsättningar yttre underhåll	798 300	848 758	796 315	846 461	897 696	878 600	880 100
Avsättningar andra ändamål*	282 800	288 500	294 300	300 200	306 200	312 300	344 800
	515 500	560 258	502 015	546 261	591 496	566 300	535 300
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	3 337 680	3 369 942	3 506 785	3 542 739	3 579 304	3 687 900	4 161 700
Nettoutbetalningar	4 135 980	4 218 700	4 303 100	4 389 200	4 477 000	4 566 500	5 041 800
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Erforderlig årsavgift SEK	4 135 980	4 218 700	4 303 100	4 389 200	4 477 000	4 566 500	5 041 800
Årsavgift per m ²	658	671	685	698	712	727	802
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	515 500	1 075 758	1 577 773	2 124 034	2 715 530	3 281 830	6 017 030
Amorteringar lån	180 700	185 600	190 700	196 000	201 400	206 900	237 000
Låneräntor, viktat medel	2,67%	2,66%	2,65%	2,64%	2,63%	2,62%	2,57%

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING Finnboda Hamnplan	ORT Finnboda	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20268
FASTIGHETSBECKNING Sicklaön 37:72	BYGGHERR HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka	ORGANISATIONSNUMMER 769618-7298	

	År	1	2	3	4	5	6	11
<u>Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos</u>								
Erfoderlig årsavgift SEK		4 135 980	4 218 700	4 303 100	4 389 200	4 477 000	4 566 500	5 041 800
Årsavgift per m ²		658	671	685	698	712	727	802
<u>Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet</u>								
Erfoderlig årsavgift SEK		4 766 480	4 840 000	4 930 000	5 021 800	5 115 400	5 210 900	5 718 900
Årsavgift per m ²		759	770	785	799	814	829	910
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		15,2%	14,7%	14,6%	14,4%	14,3%	14,1%	13,4%
<u>Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet</u>								
Erfoderlig årsavgift SEK		4 135 980	4 241 458	4 349 615	4 461 661	4 576 896	4 623 700	5 160 900
Årsavgift per m ²		658	675	692	710	728	736	821
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,7%	2,2%	1,3%	2,4%