

200912234052



EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HAMNEN I STOCKHOLM

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HAMNEN I STOCKHOLM

Org nr 769612-5785

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 Hamnen i Stockholm.
Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 05-05-19 och är ansluten till HSB Stockholm ek.för.

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 104 bostadslägenheter och 1 lokal
påbörjades 07-11

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.
Inflyttning beräknas ske med början 10-06-01 och avslutas 10-07-31.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på
bedömningar gjorda 09-12-15 .

Lissabon 6 ägdes av Bonliss Hamnen ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har förvärvat
fastigheten genom att först förvärva andelarna i den ekonomiska föreningen, varefter den ekonomiska
föreningen genom fusion har gått upp i bostadsrättsföreningen.

Fastigheten Lissabon 6 urholkas av 3-D utrymmet Lissabon 8.

Avtal finns , mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm,
där HSB Bostad åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda 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: Lissabon 6 i Stockholm kommun
 Adress: Öregrundsgatan 15 o 17
 Fastighetens areal: 4775 m²
 Fastigheten innehas med: Äganderätt
 Bostadsarea: 7086 m²
 Lokalarea: 62,5 m²
 Antal byggnader: 3 st
 Utformning: 2 st punkthus delvis byggda på befintligt parkeringsdäck samt 1 st komplementbyggnad.
 Byggnadsår: 2010

Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna medges

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Hus 1	Hus 2	Summa
1 rok	9	9	18
2 rok	19	23	42
3 rok	11	11	22
4 rok	11	11	22
Summa	50	54	104

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
 Uppvärmning: Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme.
 El: Enhetsmätare för individuell debitering.
 Ventilation: Mekansisk frånluft. System med tilluft via ventiler i fasad.
 Hiss: 4 st personhissar
 Kabel-TV/ bredband: Fastigheten ansluts till kabeltevenät samt bredbandsnät för data och IP-telefoni.
 Tvättstugor: 2 st grovtvättstugor en i varje hus

Övriga utrymmen:

- 1 st styrelserum i hus 2*
- 1 st övernattningsrum i hus 2*
- 1 st bastu med duschar och omklädning/relax i hus 2*
- 1 st barnvagnsrum*
- 2 st rullstolsförråd*
- 2 st cykelrum, ett i separat byggnad på gårdsbjälklag samt ett i hus 2*
- 3 st separat wc-utrymme i anslutning till tvättstuga, styrelserum, bastu och övernattningsrum i hus 2*

Sophantering:

- 1 st soprum för hushållssopar och källsortering*
- 1 st soprum tillhörande uthyrningslokal.*

**Parkering:**

91 st. öppna garageplatser.

**Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning har inrättats och består av bärande konstruktioner (exempelvis pelare, bärande väggar m.m)

Deltagande fastigheter är Lissabon 6 och Lissabon 8.

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas lika mellan de deltagande fastigheterna.

Servitut

På fastigheten finns 7 st officialservitut med last eller förmån enligt följande:

1 st med last avseende väg till förmån för Lissabon 8

1 st med last avseende gångväg med förmån för Lissabon 8

1 st med förmån avseende ledningar som belastar Lissabon 8

1 st med förmån avseende dagvatten som belastar Lissabon 8

1 st med förmån avseende avlopp som belastar Lissabon 8

1 st med last avseende avlopp med förmån för Lissabon 8

1 st med last avseende utrymning med förmån för Lissabon 8



Byggnadsbeskrivning

<i>Källare:</i>	<i>Betonggolv, målade väggar och tak</i>
<i>Vind:</i>	<i>Ej inredd</i>
<i>Antal våningar:</i>	<i>12-14 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, fasadskivor och klinker.</i>
<i>Yttertak:</i>	<i>Papp</i>
<i>Balkonger:</i>	<i>Betong. Räckan av aluminium och glas.</i>
<i>Fönster:</i>	<i>3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.</i>
<i>Portar/dörrar:</i>	<i>Entréportar i lättmetall Källardörr i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.</i>
<i>Entréer:</i>	<i>Golvbeläggning av klinker, målade väggar samt kakel.</i>

Trapphus: *Trapplop och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare och räckan av stål. Målade väggar*

Lägenhetsförråd *1 per lägenhet belägna i källare eller souterängplan*

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
<i>Hall</i>	<i>Parkett</i>	
<i>Kök</i>	<i>Parkett</i>	<i>Inbyggnadshäll och -ugn, diskmaskin i lägenhet om 1-2 rok (ej lgh 52) kyl/frys, i övriga lägenheter separat kyl och frys.</i>
<i>Bad</i>	<i>Klinker</i>	<i>Badkar, eluppvärmd handdukstork Tvättmaskin och kondensumlare</i>
<i>WC/dusch</i>	<i>Klinker</i>	<i>Eluppvärmd handdukstork</i>
<i>Övriga rum</i>	<i>Parkett</i>	

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	97 730 076
Anslutningsavgifter	1 977 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	382 029 924
Summa produktionskostnad	481 737 000
Tilläggsbeställningar	5 198 000
Slutlig produktionskostnad	486 935 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 201 286 000 kr vid taxeringsår 2010.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån	7 200 000	2 år	5,33%	383 800		383 800
Lån	7 200 000	4 år	5,43%	390 900		390 900
Lån	7 200 000	6 år	5,55%	399 600		399 600
Lån*	6 874 000	rörligt	4,42%	303 800	561 900	865 700
Summa lån	28 474 000			1 478 100		2 040 000
Insatser	458 461 000					
Summa finansiering	486 935 000					

Lån 1-3 av föreningens lån är förtidsbundna genom ränteswapar.

Underliggande lån för swapparna är till rörlig ränta. Bankens marginal vid offerttillfället var 0,09%.

På grund av dagens finansiella läge har marginalen beräknats till 0,90%.

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 09-12-15. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.

Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindingstider.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor

1 478 100

Summa kapitalkostnader

1 478 100

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall

Uppvärmning 629 100

Administrativ och ekonomisk förvaltning 320 600

Fastighetsskötsel hus 162 400

Fastighetsskötsel mark 50 500

Trappstädning 169 000

Renhållning, sotning 130 000

Vattenförbrukning 114 900

Elförbrukning 196 600

Försäkringar 72 800

Styrelsearvoden 89 400

Medlemsavgift HSB 28 000

Diverse kostnader 71 506

Kabel-TV, bredband och IP-telefoni 248 000

Planenlig avskrivning 561 900

Fastighetsskatt 80 200

Summa löpande kostnader **2 924 906**

Dispositioner

Reservering av medel för yttre underhåll (enl. preliminär underhållsplan) 312 000

Övrig reservering 387 600

Summa dispositioner **699 600**

Summa kostnader och dispositioner **5 102 606**

Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften driftskostnaden för 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	3 581 306
Hysesintäkter lokaler	156 300
Hysesintäkter bilplatser	1 365 000
Summa intäkter	5 102 606

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 09-12-15.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	67 984
Belåning per kvm år 1	4 018
Insats per kvm	64 700
Driftskostnader per kvm år 1	413
Årsavgift per kvm år 1	505

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 09-12-15.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 09-12-15.

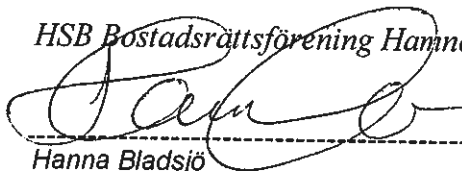
I. Känslighetsanalys


Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 09-12-15.

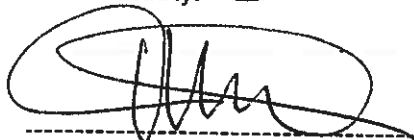
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2009-12-17

HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm


Hanna Bladsjö


Tomas Hansson


Tomas Karlsson

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Hamnen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
1	1	0	1	4 rok	100,0	52 704	4 392	527	6 350 000	63 500	1,47164%
1	1	0	2	2 rok	60,5	30 797	2 566	509	3 210 000	53 058	0,85993%
1	1	0	3	3 rok	78,5	40 018	3 335	510	3 945 000	50 255	1,11743%
1	1	1	4	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 240 000	53 976	0,62679%
1	1	1	5	4 rok	100,0	48 550	4 046	486	6 475 000	64 750	1,35565%
1	1	1	6	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 450 000	57 025	0,85268%
1	1	1	7	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	2 955 000	56 827	0,75162%
1	1	1	8	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 315 000	54 968	1,07756%
1	1	2	9	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 365 000	56 988	0,62679%
1	1	2	10	4 rok	100,0	48 939	4 078	489	6 325 000	68 250	1,36652%
1	1	2	11	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 635 000	60 083	0,85268%
1	1	2	12	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 085 000	59 327	0,75162%
1	1	2	13	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 550 000	57 962	1,07756%
1	1	3	14	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 405 000	57 952	0,62679%
1	1	3	15	4 rok	100,0	48 939	4 078	489	6 925 000	69 250	1,36652%
1	1	3	16	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 695 000	61 074	0,85268%
1	1	3	17	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 135 000	60 288	0,75162%
1	1	3	18	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 630 000	58 981	1,07756%
1	1	4	19	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 445 000	58 916	0,62679%
1	1	4	20	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	6 990 000	70 251	1,36058%
1	1	4	21	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 755 000	62 066	0,85268%
1	1	4	22	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 185 000	61 250	0,75162%
1	1	4	23	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 710 000	60 000	1,07756%
1	1	5	24	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 490 000	60 000	0,62679%
1	1	5	25	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	7 090 000	71 256	1,36058%
1	1	5	26	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 815 000	63 058	0,85268%
1	1	5	27	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 240 000	62 308	0,75162%
1	1	5	28	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 790 000	61 019	1,07756%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Hamnen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
1	1	6	29	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 530 000	60 964	0,62679%
1	1	6	30	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	7 190 000	72 261	1,36058%
1	1	6	31	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 375 000	64 050	0,85268%
1	1	6	32	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 290 000	63 269	0,75162%
1	1	6	33	3 rok	78,5	38 591	3 216	492	4 370 000	62 038	1,07756%
1	1	7	34	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 615 000	63 012	0,62679%
1	1	7	35	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	7 385 000	74 221	1,36058%
1	1	7	36	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	3 995 000	66 033	0,85268%
1	1	7	37	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 395 000	65 288	0,75162%
1	1	7	38	3 rok	78,0	38 378	3 198	492	4 990 000	63 974	1,07161%
1	1	8	39	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 695 000	64 940	0,62679%
1	1	8	40	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	7 585 000	76 231	1,36058%
1	1	8	41	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	4 115 000	68 017	0,85268%
1	1	8	42	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 500 000	67 308	0,75162%
1	1	8	43	3 rok	78,0	38 378	3 198	492	5 150 000	66 026	1,07161%
1	1	9	44	1 rok	41,5	22 447	1 871	541	2 780 000	66 988	0,62679%
1	1	9	45	4 rok	99,5	48 726	4 061	490	7 785 000	78 241	1,36058%
1	1	9	46	2 rok	60,5	30 537	2 545	505	4 235 000	70 000	0,85268%
1	1	9	47	2 rok	52,0	26 918	2 243	518	3 600 000	69 231	0,75162%
1	1	9	48	3 rok	78,0	38 378	3 198	492	5 305 000	68 013	1,07161%
1	1	10	49	4 rok	119,5	62 144	5 179	520	8 833 000	73 916	1,73523%
1	1	10	103	3 rok	81,5	43 555	3 630	534	5 900 000	72 393	1,21617%
Summa hus 1						3 428,0	144 483	1 733 800	222 318 000		48,41252%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Hamnen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh- storlek	Lgh- area	Lgh- Kod	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
2	2	0	50	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 090 000	51 074	0,85268%
2	2	0	51	2 rok	51,0	B	26 492	2 208	519	2 460 000	48 235	0,73973%
2	2	0	52	2 rok	66,5	B	35 039	2 920	527	3 370 000	50 677	0,97839%
2	2	1	53	4 rok	100,0	BTD	49 329	4 111	493	6 150 000	61 500	1,37739%
2	2	1	54	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 330 000	55 041	0,85268%
2	2	1	55	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	2 825 000	54 327	0,75162%
2	2	1	56	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 380 000	51 975	1,07756%
2	2	2	57	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 200 000	53 012	0,62679%
2	2	2	58	4 rok	100,0	BTD	48 550	4 046	486	6 475 000	64 750	1,35565%
2	2	2	59	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 510 000	58 017	0,85268%
2	2	2	60	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	2 980 000	57 308	0,75162%
2	2	2	61	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 475 000	57 006	1,07756%
2	2	3	62	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 325 000	56 024	0,62679%
2	2	3	63	4 rok	100,0	BTD	48 939	4 078	489	6 325 000	68 250	1,36652%
2	2	3	64	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 595 000	61 074	0,85268%
2	2	3	65	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 135 000	60 288	0,75162%
2	2	3	66	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 710 000	60 000	1,07756%
2	2	4	67	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 365 000	56 988	0,62679%
2	2	4	68	4 rok	100,0	BTD	48 939	4 078	489	6 925 000	69 250	1,36652%
2	2	4	69	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 755 000	62 066	0,85268%
2	2	4	70	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 185 000	61 250	0,75162%
2	2	4	71	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 790 000	61 019	1,07756%
2	2	5	72	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 405 000	57 952	0,62679%
2	2	5	73	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	6 990 000	70 251	1,36058%
2	2	5	74	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 315 000	63 058	0,85268%
2	2	5	75	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 240 000	62 308	0,75162%
2	2	5	76	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 870 000	62 038	1,07756%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Hamnen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh- storlek	Lgh- area	Lgh- Kod	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
2	2	6	77	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 445 000	58 916	0,62679%
2	2	6	78	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	7 090 000	71 256	1,36058%
2	2	6	79	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 875 000	64 050	0,85268%
2	2	6	80	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 290 000	63 269	0,75162%
2	2	6	81	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	4 945 000	62 994	1,07756%
2	2	7	82	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 490 000	60 000	0,62679%
2	2	7	83	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	7 190 000	72 261	1,36058%
2	2	7	84	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	3 935 000	65 041	0,85268%
2	2	7	85	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 340 000	64 231	0,75162%
2	2	7	86	3 rok	78,5	B	38 591	3 216	492	5 025 000	64 013	1,07756%
2	2	8	87	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 570 000	61 928	0,62679%
2	2	8	88	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	7 385 000	74 221	1,36058%
2	2	8	89	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	4 055 000	67 025	0,85268%
2	2	8	90	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 445 000	66 250	0,75162%
2	2	8	91	3 rok	78,0	B	38 378	3 198	492	5 150 000	66 026	1,07161%
2	2	9	92	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 655 000	63 976	0,62679%
2	2	9	93	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	7 585 000	76 231	1,36058%
2	2	9	94	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	4 175 000	69 008	0,85268%
2	2	9	95	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 550 000	68 269	0,75162%
2	2	9	96	3 rok	78,0	B	38 378	3 198	492	5 305 000	68 013	1,07161%
2	2	10	97	1 rok	41,5	B	22 447	1 871	541	2 735 000	65 904	0,62679%
2	2	10	98	4 rok	99,5	BTD	48 726	4 061	490	7 785 000	78 241	1,36058%
2	2	10	99	2 rok	60,5	B	30 537	2 545	505	4 295 000	70 992	0,85268%
2	2	10	100	2 rok	52,0	B	26 918	2 243	518	3 655 000	70 288	0,75162%
2	2	10	101	3 rok	78,0	B	38 378	3 198	492	5 465 000	70 064	1,07161%
2	2	11	102	4 rok	119,5	BTD	61 926	5 161	518	8 833 000	73 916	1,72914%
2	2	11	104	3 rok	81,5	B	43 555	3 630	534	5 900 000	72 393	1,21617%
Summa hus 2							1 847 506	153 959	236 145 000	51 587 48%		

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Hamnen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats	Insats kr/m2	Andelstal
Hus 1				3 428,0		3 428,0	1 733 800	144 483	506	222 318 000	64 854	48,41252%
Hus 2				3 658,0		3 658,0	1 847 506	153 959	505	236 143 000	64 555	51,58748%
Totalsumma HSB Brf Hamnen i Stockholm												
				7 086,0		7 086,0	3 581 306	298 442	505	458 461 000	64 700	100,000000%

EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde

PROJEKTENÄMNING Hamnen	ORT Gärdet	KOMMUN Stockholm	HSB s PROJ NR 70146
FASTIGHETS BETECKNING Mallen 1	BYGGHERR HSB Brf Hamnen i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769612-5785	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter: **104 st** Antagen inflation/år: **2,00%**
 Total bostadsrättsarea (HYA): **7 086,0 m²**

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	
KAPITALKOSTNADER	2 040 000	2 030 700	2 037 700	2 026 100	2 014 100	2 001 800	1 935 200	
Låneräntor	1 478 100	1 453 300	1 444 400	1 416 500	1 387 700	1 358 200	1 198 100	
Avskrivningar	561 900	577 400	593 300	609 600	626 400	643 600	737 100	
Reservrad								
DRIFTSKOSTNADER	2 282 800	2 328 500	2 375 000	2 422 500	2 471 000	2 520 400	2 782 700	
Driftskostnader	2 282 800	2 328 500	2 375 000	2 422 500	2 471 000	2 520 400	2 782 700	
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	80 220	81 800	83 400	85 100	86 800	144 284	208 348	
Fastighetsskatt el motsv	80 220	81 800	83 400	85 100	86 800	144 284	208 348	
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	
Övrigt								
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 521 300	-1 551 700	-1 582 700	-1 614 400	-1 646 700	-1 679 600	-1 854 600	
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser mm	-1 521 300	-1 551 700	-1 582 700	-1 614 400	-1 646 700	-1 679 600	-1 854 600	
Räntelntäkter/bidrag/övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	1 261 500	1 341 046	1 405 905	1 490 825	1 577 736	1 610 783	2 031 061	
Amorteringar lån	561 900	577 400	593 300	609 600	626 400	643 600	737 100	
Avsättningar underhåll	312 000	318 200	324 600	331 100	337 700	344 500	380 400	
Avsättningar andra ändamål	387 600	445 446	488 005	550 125	613 636	622 683	913 561	
Avskrivning enligt annuitetsplan 1)	0	0	0	0	0	0	0	
Akkumulerad avsättning andra ändamål	387 600	833 046	1 321 052	1 871 177	2 484 813	3 107 496		
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel	5,35%	5,26%	5,23%	5,13%	5,03%	4,92%	4,35%	
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
Nettokostnader	2 881 720	2 889 300	2 913 400	2 919 300	2 925 200	2 986 884	3 071 648	
Nettoutbetalningar	3 581 320	3 652 946	3 726 005	3 800 525	3 876 536	3 954 067	4 365 609	
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER								
Löpande penningvärde, totalt	3 581 320	3 652 946	3 726 005	3 800 525	3 876 536	3 954 067	4 365 609	
Löpande penningvärde/kvm	505	516	526	536	547	558	616	
Fast penningvärde, totalt	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	
Fast penningvärde/kvm	505	505	505	505	505	505	505	

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING Hamnen	ORT Gärdet	KOMMUN Stockholm	HSB 's PROJ NR 70146
FASTIGHETSBECKNING Mallen 1	BYGGHERRER HSB Brf Hamnen i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769612-5785	

År

1 2 3 4 5 6 11

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos

Nettokostnader SEK	2 881 720	2 832 647	2 800 269	2 750 922	2 702 433	2 705 313	2 519 821
Nettoutbetalningar SEK	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320	3 581 320
Nettokostnader per m2	407	400	395	388	381	382	356
Nettoutbetalningar per m2	505	505	505	505	505	505	505

Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet

Nettokostnader SEK	3 105 620	3 080 447	3 072 669	3 050 322	3 029 733	3 061 113	3 030 321
Nettoutbetalningar SEK	3 805 220	3 829 120	3 853 720	3 880 720	3 908 620	3 937 120	4 091 820
Nettokostnader per m2	438	435	434	430	428	432	428
Nettoutbetalningar per m2	537	540	544	548	552	556	577

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	6,3%	6,9%	7,6%	8,4%	9,1%	9,9%	14,3%
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet

Nettokostnader SEK	2 881 720	2 942 525	3 021 658	3 084 315	3 148 804	3 271 019	3 347 730
Nettoutbetalningar SEK	3 581 320	3 690 268	3 802 244	3 917 386	4 035 839	4 157 638	4 821 630
Nettokostnader per m2	407	415	426	435	444	462	472
Nettoutbetalningar per m2	505	521	537	553	570	587	680

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	3,0%	6,2%	9,4%	12,7%	16,1%	34,6%
--	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm, daterad 2009 - 12-17, intygar härmed följande:

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

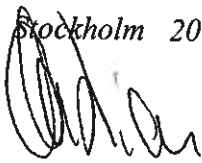
De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

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

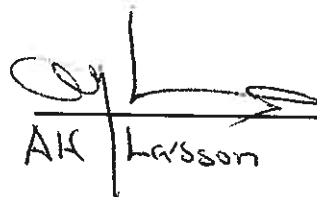
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

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

Stockholm 2009-12-22



Ole Lien



AK Larsson

(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

Utdrag ur centrala fastighetsregistret

Köpeavtal

Registreringsbevis

Stadgar

Marknadsanalys

Finansieringskalkyl

Beräkning av driftskostnader

Lägenhetsförteckning

Ritningar planer och fasader

Situationsplan

Bofaktablad