

167689/13

2013051007550



EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PERRONGEN I STOCKHOLM

NW
MM

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-13

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PERRONGEN I STOCKHOLM

Org nr 769617-3744

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*

AC-PMW

A. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 07-09-17 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 fördras deltagande i föreningen med minst en andel å 500 kr.

Uppförandet av 1 byggnad innehållande sammanlagt 152 bostadslägenheter och 3 lokaler påbörjades 12-03

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med början 13-09-26 och avslutas 14-06-30.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 13-04-19.

Östergarn 1 ägdes av BÅM 2 AB. Föreningen har förvärvat fastigheten genom att först förvärva aktierna i aktiebolaget och därefter förvärva fastigheten från aktiebolaget.

Avtal finns, mellan HSB Bostad AB och

HSB Bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm, där HSB Bostad åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsåga bostadsrätter avseende bostadslägenheter.

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

Handwritten signatures in blue ink, including "NW" and "MM".

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Östergårn 1 i Stockholms kommun
 Adress: Hållövägen 9-15, Vingavägen 2-10, Fyrvaktarkroken 66-70 samt Sofielundsvägen 11-27, 121 32 Enschedalen
 Fastighetens areal: 5874 m²
 Fastigheten innehas med: Äganderätt
 Bostadsarea: 10803 m²
 Lokalarea: 323 m²
 Antal byggnader: 1 st
 Utformning: Lamellhus, kringbyggda med innergård.
 Byggnadsår: 2013-2014
 Husens placering i förhållande till varandra: Huset är beläget så att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna medges

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Hus 1	Summa
1 rok	4	4
2 rok	63	63
3 rok	53	53
4 rok	26	26
5 rok	6	6
Summa	152	152

Gemensamma anordningar

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

Uppvärmning: Byggnaden/erna är för värmeleverans ansluten/na till fjärrvärme.

El: Enhetsmätare för individuell debitering.

Ventilation: Mekanisk frånluft. System med tilluft via ventiler i fasad.

Hiss: 10 st. personhissar

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

Tvättstuga: 1 st grovtvättstuga belägen i trapphus 3

NW
 MM
 27

Övriga utrymmen:

4

- 1 st. styrelserum beläget i trapphus 5
- 10 st. kombinerat rullstolsförråd och barnvagnsrum
- 5 st. cykelrum

Sophantering:

- 2 st. soprum för hushållssopor
- 1 st. återvinnings-/grovsoprum

Parkering:

- 36 st. öppna bilplatser ingående i gemensamhetsanläggning
- 70 st. garageplatser varav 5 st handikappplatser samt
- 4 st MC-platser

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten ingår i 3 st gemensamhetsanläggningar.

Arholma GA:1 delägs av fastigheterna Almagrundet 1, Arholma 1-3, Åstorp 4 och 6 samt Östergarn 1 och avser gator med tillhörande gatubelysning, dagvatten ledning i Hållövägen, stödmur m.m.

Arholma GA:2 delägs av fastigheterna Almagrundet 1, Arholma 1-3, samt Östergarn 1 och avser parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning.

Arholma GA:4 delägs av fastigheterna Almagrundet 1, Arholma 1-3, samt Östergarn 1 och avser märkparkering m.m.

Fastighetens andelstal för utförande och drift är enligt följande.

GA:1	220
GA:2	152
GA:4	36

Gemensamhetsanläggningarna ingår i och förvaltas av Blåsuts samfällighetsförening

Byggnadsbeskrivning

<i>Källare:</i>	<i>Betonggolv, målade väggar och tak</i>
<i>Vind:</i>	<i>Ej inredd</i>
<i>Antal våningar:</i>	<i>5-6 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</i>
<i>Yttertak:</i>	<i>Plåt</i>
<i>Balkonger:</i>	<i>Betong. Målade smidesräcken.</i>
<i>Fönster:</i>	<i>3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.</i>
<i>Portar/dörrar:</i>	<i>Entréportar i lättmetall Källardörr i stål. Dörrar till teknikrum, cykelrum, barnvagnsrum, grovsoprum i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.</i>
<i>Entréer:</i>	<i>Golvbeläggning av keramiska plattor, målade väggar.</i>
<i>Trapphus:</i>	<i>Trapplopp och vilplan belagda med keramiska plattor. Handledare av trä och räcke av stål. Målade väggar</i>
<i>Lägenhetsförväd</i>	<i>1 st per lägenhet belägna i källaren. Förvädsväggar av nät.</i>

Lägenhetsbeskrivning

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

Försäkringar

Fastigheten/erna kommer att fullvärdeförsäkras.
Byggsförsäkring lämnas av HSB Försäkring AB

NW
MM
454

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	173 954 000
Anslutningsavgifter	1 902 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	372 418 000
Produktionskostnad enl. kontrakt	548 274 000
Tilläggsbeställning	722 000
Slutlig Produktionskostnad	548 996 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 258 417 Tkr vid taxeringsår 2014.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån*	122 794 000	3,36%	4 125 900	640 100	4 766 000
Lån tilläggsbeställning*	722 000	3,36%	24 300		24 300
Summa lån	123 516 000		4 150 200		4 790 300
Insatser	419 705 000				
Återvunnen moms parkering	5 775 000				
Summa finansiering	548 996 000				

Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttningen, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 0, 2 och 4 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 13-04-19. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning. Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindningstider.

NW
eg
MN

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	4 150 200
Summa kapitalkostnader	4 150 200

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall (schablonberäknade)

Uppvärmning nettokostnad	1 012 500
Administrativ förvaltning *	36 000
Ekonomisk förvaltning	207 500
Fastighetsskötsel byggnad	174 500
Fastighetsskötsel mark	117 500
Trappstädning	228 000
Renhållning, sophämtning	190 000
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	143 400
Elförbrukning exkl hushållsel	250 300
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	111 800
Styrelsearvoden	139 100
Medlemsavgift HSB	40 000
Diverse kostnader	157 106
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	152 000
TV basutbud, bredband och IP-telefoni fast avgift	372 100
Planenlig avskrivning	640 100
Fastighetsskatt lokaler, garage	63 300
Summa löpande kostnader	4 035 206

Dispositioner

Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	389 400
Övrig reservering	668 000
Summa dispositioner	1 057 400
Summa kostnader och dispositioner	9 242 806

* 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 TV utöver basutbudet.

Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av till lägenheten hörande uteplats.

Alv
M
S

Intäkter

Årsavgifter	7 544 906
Hysesintäkter lokaler exkl moms	516 800
TV, bredband och IP-telefoni	372 100
Hysesintäkter bilplatser exkl moms	103 700
Hysesintäkter garage exkl moms	483 800
Hyeskompensation garage år 1-10	221 500
Summa intäkter	9 242 806

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 13-04-19.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	50 752
Belåning per kvm år 1	11 433
Insats per kvm	38 851
Driftskostnader per kvm år 1	314
Årsavgift per kvm år 1	698

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 13-04-19.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-04-19.


I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-04-19.

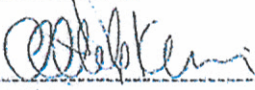
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholms 2013-04-26

HSB Bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm



Tomas Hansson



Attila Kriss



Camilla Frännfors



Tomas Karlsson

