

2014011604247

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILL-JAN I STOCKHOLM

Registrerades av Bolagsverket 2014-01-29



HSB – där möjligheterna bor

BM

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILL-JAN I STOCKHOLM

Org nr 769616-6391

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 Lill-Jan i Stockholm.
Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 12-01-09 och är ansluten till HSB Stockholm

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 1 byggnad innehållande sammanlagt 70 bostadslägenheter och 2 lokaler påbörjades 2012-11

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.
Inflyttning beräknas ske med början 14-06-03 och avslutas 14-09-30.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 13-12-12 . Driftskostnaderna är schablonberäknade och grundar sig på erfarenhetsvärden och tillgänglig statistik.

Avtal finns, mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan 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.

BM

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Tresticklan 2 i Stockholm kommun	
Adresser:	Bobergsgatan 12, Fagningsgatan 6-8, Storängsgatan 9-13	
Fastighetens areal:	1 428	m ²
Fastigheten innehas med:	Tomträtt	10-årig avgäld
Bostadsarea:	4 964,0	m ²
Lokalarea:	104,0	m ²
Antal byggnader:	1	st
Utformning:	Lamellhus	
Byggnadsår:	2014	

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Trapphus 1	Trapphus 2	Trapphus 3	Trapphus 4		Summa
1 rok	0	0	0	7		7
2 rok	6	0	13	7		26
3 rok	5	9	6			20
4 rok	5	5	1	5		16
5 rok	1	0	0	0		1
Summa	17	14	20	19	0	70

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.
Uppvärmning:	Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme.
El:	Solceller på tak för produktion av el. Enhetsmätare för individuell debitering.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Hiss:	4 st. personhissar 1 st. trapphiss i trapphus 3
TV, bredband, telefoni	Fastigheten ansluts till fibernät för TV, bredband IP-telefoni. med gruppabonnemang. I abonnemanget ingår basutbud för TV, bredband samt fast avgift för IP-telefoni.
Tvättstuga:	1 st tvättstuga med wc i källarvåningen i trapphus 3

Övriga utrymmer 1 st. styrelserum med wc beläget i trapphus 1
3 st. cykelrum i källarplan

Sophantering: Sopsugsanläggning för 3 st fraktioner.
1 st. miljörum för källsortering

Parkering: 21 st. garageplatser i kv Tresticklan som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning
14 st. garageplatser i kv Tyresta kommer att färdigställas ca 1 år efter
färdigställandet av föreningens hus. Även detta garage kommer att ingå
i en gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Följande gemensamhetsanläggningar har eller kommer att bildas:

2 st delägarförvaldade gemensamhetsanläggningar

- * 1 st gemensamhetsanläggning för gemensamma byggnadsdelar med fastigheten Tresticklan 1.
GA:1 bildades 2012-05-15.

- * 1 st gemensamhetsanläggning för gård, sopsugsanläggning och garage inom kvarteret Tresticklan.

2 st gemensamhetsanläggningar som kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

- * 1 st gemensamhetsanläggning avseende garage i kvarteret Tyresta.
Föreningens andel i garaget blir 14 platser.

- * 1 st gemensamhetsanläggning avseende den del av sopsugsanläggning som ligger utanför kvartersmark.

Servitut

Avtalsservitut avseende dagvattenledning på Stockolm Stads mark kommer att inrättas. Förrättning pågår.

BM

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Betonggolv, målade väggar och tak
Vind:	Ej inredd
Antal våningar:	6-7 våningar ovan mark och källare
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.
Fasadbeklädnad:	Lättklinker med puts
Yttertak:	Plåt på trapphus 1-3 samt papp och sedum på trapphus 4
Balkonger:	Betong. Glasräcken.
Fönster:	3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar:	Entréportar i ek Källardörr i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.
Entréer:	Golvbeläggning av klinker, målade väggar.
Trapphus:	Trapplöp och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare av trä och räcke av stål. Målade väggar
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Induktionshäll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, Kombinerad kyl/frys i lgh mindre än 72 m ² . Separat kyl och frys i övriga lgh.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.
Byggeförsäkring lämnas av HISB Försäkring AB

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anslutningsavgifter	2 393 000
Entreprenad- och byggherrekostnader inkl. lagfart och fastighetsbildningskost	293 520 000
Summa Produktionskostnad enligt entreprenadavtal	295 913 000
Tilläggsbeställningar	3 826 000
Garage 14 platser År 2	7 500 000
Slutlig produktionskostnad	307 239 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 155 033 000 kr vid taxeringsår 2014.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån räntesäkrat	7 500 000	2 år	3,99%	299 300		299 300
Lån räntesäkrat	7 500 000	4 år	4,15%	311 300	319 400	630 700
Lån*	7 526 000		3,29%	247 600		247 600
Lån garage År 2	6 000 000					0
Summa lån	28 526 000			858 200	319 400	1 177 600
Insatser	275 480 000					
Återvunnen moms garage	1 733 000					
Återvunnen moms garage År 1	1 500 000					
Summa finansiering	307 239 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 13-12-12. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.

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

BM

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	858 200
Summa kapitalkostnader	858 200

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall (schablonberäknade)

Uppvärmning	405 400
Administrativ förvaltning *	29 500
Ekonomisk förvaltning	98 600
Fastighetsskötsel byggnad	145 700
Fastighetsskötsel mark	34 500
Trappstädning	105 000
Renhållning, sophämtning	78 800
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	224 100
Elavgifter - belysning o motorer, hushållsel schablonberäknade.	373 200
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	51 000
Styrelsearvoden	58 700
Medlemsavgift HSB	13 000
Diverse kostnader	50 688
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	70 000
Kabel-TV basutbud, bredband och IP-telefoni fast avgift	174 700
Planenlig avskrivning	319 400
Fastighetsskatt lokaler och garage. Bostäder skattefria år 1-15	43 800
Tomträttsavgäld	1 177 000
Summa löpande kostnader	3 453 088
Dispositioner	
Reservering av medel för yttre underhåll (enligt underhållsplan)	53 300
Övrig reservering	100 100
Summa dispositioner	153 400
Summa kostnader och dispositioner	4 464 688

* 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.

Fr.o.m. räkenskapsår som påbörjas 2014 eller senare träder ny normgivning i kraft. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtidig resultat kan komma att avvika från den ekonomiska planen.

Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften och avgiften för informationsöverföring (TV basutbud, IP-telefoni fast avgift och bredband) kostnaden för tappvarmvatten och hushållsel, samtalsavgift för IP-telefoni, TV utöver basutbudet samt hyra för garageplats. Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av uteplats till lägenheten hörande .

Intäkter

Årsavgifter bostäder	3 290 088
----------------------	-----------

Övriga intäkter

TV, bredband och IP-telefoni	174 700
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	137 500
Hushållsel (schablonberäknad)	214 800
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	179 500
Räntekompensation år 1 **	27 800
Hyseskompensation garage kr/år (år 1-10)	142 700
Hysesintäkter bilplatser exkl moms	297 600

Summa intäkter

4 464 688

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 13-12-12.

** Kompensation för ökade räntekostnader beroende på förskjuten tidplan totalt 74 000 kr..

År 1: 27 800 kr, År 2: 27 400 kr, År 3: 9 600 kr och år 4: 9 200 kr.

BM

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	61 893
Belåning per kvm år 1	5 747
Insats per kvm	55 496
Driftskostnader per kvm år 1	631
Årsavgift per kvm år 1	663

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 13-12-12.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-12-12.

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 13-12-12.

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 ~~2012~~ 2013-12-18

HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Camilla Brännfors

Camilla Brännfors

Pippi Bustamante

Pippi Bustamante

Tomas Hansson

Tomas Hansson

Tomas Karlsson

Tomas Karlsson

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Lill-Jan i Stockholm

Hus/Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantrn.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel	Andelstal Årsavgift
1	1	1101	4 rok	BT	84,5	53 391	632	4 449	208	330	190	5 177	4 265 000	50 473	1,54821%	1,62278%
1	1	1102	3 rok	B	72,0	46 419	645	3 868	208	270	170	4 516	3 745 000	52 014	1,35945%	1,41086%
1	1	1103	2 rok	B	61,5	39 542	643	3 295	208	220	150	3 873	2 995 000	48 699	1,08719%	1,20184%
1	2	1201	4 rok	BT	84,5	54 411	644	4 534	208	330	190	5 262	4 535 000	53 669	1,64622%	1,65379%
1	2	1202	3 rok	B	72,0	47 949	666	3 996	208	270	170	4 644	3 895 000	54 097	1,41390%	1,45738%
1	2	1203	2 rok	B	61,5	40 562	660	3 380	208	220	150	3 958	3 190 000	51 870	1,15798%	1,23285%
1	3	1301	4 rok	BT	84,5	54 411	644	4 534	208	330	190	5 262	4 655 000	55 089	1,68978%	1,65379%
1	3	1302	3 rok	B	72,0	47 949	666	3 996	208	270	170	4 644	3 995 000	55 486	1,45020%	1,45738%
1	3	1303	2 rok	B	61,5	40 562	660	3 380	208	220	150	3 958	3 265 000	53 089	1,18520%	1,23285%
1	4	1401	4 rok	BT	84,5	54 411	644	4 534	208	330	190	5 262	4 775 000	56 509	1,73334%	1,65379%
1	4	1402	3 rok	B	72,0	47 949	666	3 996	208	270	170	4 644	4 095 000	56 875	1,48650%	1,45738%
1	4	1403	2 rok	B	61,5	40 562	660	3 380	208	220	150	3 958	3 340 000	54 309	1,21243%	1,23285%
1	5	1501	4 rok	BT	84,5	54 411	644	4 534	208	330	190	5 262	4 895 000	57 929	1,77690%	1,65379%
1	5	1502	3 rok	B	72,0	47 949	666	3 996	208	270	170	4 644	4 195 000	58 264	1,52280%	1,45738%
1	5	1503	2 rok	B	61,5	40 562	660	3 380	208	220	150	3 958	3 415 000	55 528	1,23965%	1,23285%
1	6	1601	5 rok	BT	119,5	78 560	657	6 547	208	380	210	7 345	6 995 000	58 536	2,53920%	2,38776%
1	6	1602	2 rok	B	66,0	43 582	660	3 632	208	220	150	4 210	3 745 000	56 742	1,35945%	1,32465%
Summa hus 1																
1 275,5																
833 182																
69 452																
3 536																
4 700																
2 910																
80 578																
69 995 000																
25,40838%																
25,323998%																

BM

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Lill-Jan i Stockholm

Hus/Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lanth. storlek	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal
2	0	18	3 rok	B	78,5	50 384	642	4 199	208	270	170	4 847	3 995 000	50 892	1,45020%	1,53140%
2	0	19	3 rok	B	75,0	48 432	646	4 036	208	270	170	4 684	3 825 000	51 000	1,38849%	1,47206%
2	1	20	4 rok	BTD	97,0	63 458	654	5 288	208	330	190	6 016	4 895 000	50 464	1,77690%	1,92877%
2	1	21	3 rok	B	78,5	51 575	657	4 298	208	270	170	4 946	4 095 000	52 166	1,48650%	1,56758%
2	2	22	4 rok	BTD	97,0	63 458	654	5 288	208	330	190	6 016	5 025 000	51 804	1,82409%	1,92877%
2	2	23	3 rok	B	78,5	51 575	657	4 298	208	270	170	4 946	4 195 000	53 439	1,52280%	1,56758%
2	3	24	4 rok	BTD	97,0	63 458	654	5 288	208	330	190	6 016	5 155 000	53 144	1,87128%	1,92877%
2	3	25	3 rok	B	78,5	51 575	657	4 298	208	270	170	4 946	4 295 000	54 713	1,55910%	1,56758%
2	4	26	4 rok	BTD	97,0	63 458	654	5 288	208	330	190	6 016	5 295 000	54 588	1,92210%	1,92877%
2	4	27	3 rok	B	78,5	51 575	657	4 298	208	270	170	4 946	4 395 000	55 987	1,59540%	1,56758%
2	5	28	4 rok	BTD	97,0	63 458	654	5 288	208	330	190	6 016	5 425 000	55 928	1,96929%	1,92877%
2	5	29	3 rok	B	78,5	51 575	657	4 298	208	270	170	4 946	4 495 000	57 261	1,63170%	1,56758%
2	6	30	3 rok	B	81,5	54 418	668	4 535	208	270	170	5 183	4 945 000	60 675	1,79505%	1,65400%
2	6	31	3 rok	B	82,5	54 976	666	4 581	208	270	170	5 229	4 995 000	60 545	1,81320%	1,67095%
Summa hus 2										4 080	2 480	74 753	65 030 000		23,60607%	23,81015%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Lill-Jan i Stockholm

Hus Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal Årsavgift								
3	0	1001	2 rok B	46,0	31 916	694	2 660	208	220	150	3 238	2 695 000	58 587	0,97829%	0,97007%								
3	0	1002	2 rok B	58,0	38 929	671	3 244	208	220	150	3 822	2 995 000	51 638	1,08719%	1,18323%								
3	0	1003	2 rok B	55,0	36 596	665	3 050	208	220	150	3 628	2 895 000	52 636	1,05089%	1,11231%								
3	1	1101	3 rok B	84,0	53 622	638	4 469	208	270	170	5 117	4 175 000	49 702	1,51554%	1,62981%								
3	1	1102	2 rok B	50,0	34 147	683	2 846	208	220	150	3 424	2 925 000	58 500	1,06178%	1,03788%								
3	1	1103	2 rok B	58,0	38 759	668	3 230	208	220	150	3 808	3 145 000	54 224	1,14164%	1,17806%								
3	2	1201	3 rok B	84,0	53 622	638	4 469	208	270	170	5 117	4 275 000	50 893	1,55184%	1,62981%								
3	2	1202	2 rok B	50,0	34 147	683	2 846	208	220	150	3 424	2 980 000	59 600	1,08175%	1,03788%								
3	2	1203	2 rok B	58,0	38 759	668	3 230	208	220	150	3 808	3 220 000	55 517	1,16887%	1,17806%								
3	3	1301	3 rok B	84,0	53 622	638	4 469	208	270	170	5 117	4 375 000	52 083	1,58814%	1,62981%								
3	3	1302	2 rok B	50,0	34 147	683	2 846	208	220	150	3 424	3 035 000	60 700	1,10171%	1,03788%								
3	3	1303	2 rok B	58,0	38 759	668	3 230	208	220	150	3 808	3 295 000	56 810	1,19609%	1,17806%								
3	4	1401	3 rok B	84,0	53 622	638	4 469	208	270	170	5 117	4 475 000	53 274	1,62444%	1,62981%								
3	4	1402	2 rok B	50,0	34 147	683	2 846	208	220	150	3 424	3 090 000	61 800	1,12168%	1,03788%								
3	4	1403	2 rok B	58,0	38 759	668	3 230	208	220	150	3 808	3 370 000	58 103	1,22332%	1,17806%								
3	5	1501	3 rok B	84,0	53 622	638	4 469	208	270	170	5 117	4 575 000	54 464	1,66074%	1,62981%								
3	5	1502	2 rok B	50,0	34 147	683	2 846	208	220	150	3 424	3 145 000	62 900	1,14164%	1,03788%								
3	5	1503	2 rok B	58,0	38 759	668	3 230	208	220	150	3 808	3 445 000	59 397	1,25054%	1,17806%								
3	6	1601	3 rok B	82,5	55 847	677	4 654	208	270	170	5 302	5 345 000	64 788	1,94025%	1,69742%								
3	6	1602	4 rok BTD	91,5	65 132	712	5 428	208	330	190	6 156	6 195 000	67 705	2,24880%	1,97963%								
Summa hus 3														1 293,0	861 060	71 755	4 160	4 810	3 160	83 885	73 650 000	26,73515%	26,17145%

BM

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Lill-Jan i Stockholm

Hus Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel	Andelstal
4	0	1001	4 rok	BTD	105,0	68 941	5 745	208	330	190	6 473	5 295 000	50 429	1,92210%	2,09541%
4	0	1002	1 rok	B	33,5	25 284	2 107	208	160	130	2 605	1 795 000	53 582	0,65159%	0,76849%
4	0	1003	2 rok	B	59,5	39 957	3 330	208	220	150	3 908	3 145 000	52 857	1,14164%	1,21445%
4	1	1101	2 rok	B	62,0	42 011	3 501	208	220	150	4 079	3 315 000	53 468	1,20335%	1,27689%
4	1	1102	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 395 000	55 057	0,86939%	0,92769%
4	1	1103	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 395 000	55 057	0,86939%	0,92769%
4	1	1104	2 rok	B	59,5	40 616	3 385	208	220	150	3 963	3 265 000	54 874	1,18520%	1,23450%
4	2	1201	2 rok	B	62,0	42 011	3 501	208	220	150	4 079	3 390 000	54 677	1,23058%	1,27689%
4	2	1202	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 445 000	56 207	0,88754%	0,92769%
4	2	1203	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 445 000	56 207	0,88754%	0,92769%
4	2	1204	2 rok	B	59,5	40 616	3 385	208	220	150	3 963	3 340 000	56 134	1,21243%	1,23450%
4	3	1301	2 rok	B	62,0	42 011	3 501	208	220	150	4 079	3 465 000	55 887	1,25780%	1,27689%
4	3	1302	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 495 000	57 356	0,90569%	0,92769%
4	3	1303	1 rok	B	43,5	30 522	2 544	208	160	130	3 042	2 495 000	57 356	0,90569%	0,92769%
4	3	1304	2 rok	B	59,5	40 616	3 385	208	220	150	3 963	3 415 000	57 395	1,23965%	1,23450%
4	4	1401	4 rok	BTD	95,5	62 261	5 188	208	330	190	5 916	5 395 000	56 492	1,95840%	1,89238%
4	4	1402	4 rok	BTD	93,0	60 867	5 072	208	330	190	5 800	5 325 000	57 258	1,93299%	1,85000%
4	4	1501	4 rok	BTD	95,5	62 771	5 231	208	330	190	5 959	5 545 000	58 063	2,01285%	1,90789%
4	4	1502	4 rok	BTD	93,0	61 377	5 115	208	330	190	5 843	5 445 000	58 548	1,97655%	1,86551%
Summa bus 4										2 910	78 878	66 805 000		24,25040%	24,69442%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Lill-Jan i Stockholm

Hus/Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh- storlek	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal Årsavgift
Hus 1				1 275,5	833 182		69 432	3 536	4 700	2 910	80 578	69 995 000	54 877	25,40838%	25,32398%
Hus 2				1 195,0	783 375		65 281	2 912	4 080	2 480	74 753	65 030 000	54 418	23,60607%	23,81015%
Hus 3				1 293,0	861 060		71 755	4 160	4 810	3 160	83 885	73 650 000	56 961	26,73515%	26,17145%
Hus 4				1 200,5	812 471		67 706	3 952	4 310	2 910	78 878	66 805 000	55 648	24,25040%	24,69442%
				4 964,0	3 290 088		274 174	14 560	17 900	11 460	318 094	275 480 000	55 496	100,00000%	100,00000%

BM

EKONOMISK PROGNOIS

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

PROJEKTBEÄMNING Norra Djurgårdsstaden	ORT Hjorthagen	KOMMUN Stockholm	HSB's PROJ NR 20210
FASTIGHETSBEÄCKNING Tresticklan 2	BYGGHERR HSB Brf Lill-Jan i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769616-6391	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	70 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	4 964,0 m ²	Antagen räntesats lån	3,69%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	858 200	1 043 800	1 015 200	1 004 300	983 700	972 300	960 300
Låneräntor	830 400	1 016 400	1 005 600	995 100	983 700	972 300	960 300
Ränteskillnad	27 800	27 400	9 600	9 200			
ÖVRIGA KOSTNADER	3 453 100	3 510 535	3 652 428	3 704 238	3 753 567	3 804 015	4 138 743
Avskrivningar	319 400	328 200	337 200	346 500	356 000	365 800	418 900
Driftskostnader	1 738 200	1 773 000	1 905 000	1 943 100	1 982 000	2 021 700	2 232 200
TV, bredband och IP-telefoni	174 700	174 700	174 700	178 200	178 200	178 200	185 400
Fastighetsskatt lokaler och garage	43 800	57 635	58 528	59 438	60 367	61 315	66 343
Tomträttsavgäld	1 177 000	1 177 000	1 177 000	1 177 000	1 177 000	1 177 000	1 235 900
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 174 600	-1 389 274	-1 392 400	-1 416 800	-1 429 300	-1 451 600	-1 433 600
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler mm	-179 500	-183 100	-186 800	-190 500	-194 300	-198 200	-218 800
Hyror garage Momsade	-297 600	-501 974	-512 000	-522 200	-532 600	-543 300	-599 900
Hyror p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Hyreskompensation garage år 1-10	-142 700	-142 700	-142 700	-142 700	-142 700	-142 700	0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-137 500	-140 300	-143 100	-146 000	-148 900	-151 900	-167 700
Hushållsel (schablonberäknat)	-214 800	-219 100	-223 500	-228 000	-232 600	-237 300	-261 800
TV, bredband och IP-telefoni	-174 700	-174 700	-174 700	-178 200	-178 200	-178 200	-185 400
Räntekompensation	-27 800	-27 400	-9 600	-9 200			
AVSÄTTNINGAR	153 400	190 839	147 772	199 762	218 433	236 985	-23 943
Avsättningar yttre underhåll	53 300	53 300	53 300	53 300	53 300	53 300	53 300
Avsättningar andra ändamål*	100 100	137 539	94 472	146 462	165 133	183 685	-77 243
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	3 136 700	3 165 061	3 275 228	3 291 738	3 307 967	3 324 715	3 665 443
Nettoutbetalningar	3 290 100	3 355 900	3 423 000	3 491 500	3 526 400	3 561 700	3 641 500
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Erforderlig årsavgift SEK	3 290 100	3 355 900	3 423 000	3 491 500	3 526 400	3 561 700	3 665 443
Årsavgift per m ²	663	676	690	703	710	718	738
PROGNOISFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	100 100	237 639	332 111	478 573	643 706	827 391	1 667 131
Amorterlingar lån	319 400	328 200	337 200	346 500	356 000	365 800	418 900
Låneräntor, viktat medel	3,90%	3,73%	3,63%	3,59%	3,51%	3,47%	3,43%

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKT BENÄMNING Norra Djurgårdsstaden	ORT Hjorthagen	KOMMUN Stockholm	HSB:s PROJ NR 20210
FASTIGHETS BETECKNING Tresticklan 2	BYGGHERR HSB Brf Lill-Jan i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769616-6391	

År

1 2 3 4 5 6 11

Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	3 290 100	3 355 900	3 423 000	3 491 500	3 526 400	3 561 700	3 665 443
Årsavgift per m ²	663	676	690	703	710	718	738

Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	3 515 300	3 625 100	3 702 600	3 781 300	3 827 200	3 873 500	3 986 943
Årsavgift per m ²	708	730	746	762	771	780	803
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	6,8%	8,0%	8,2%	8,3%	8,5%	8,8%	8,8%

Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	3 290 100	3 362 365	3 449 772	3 540 562	3 598 733	3 658 485	3 902 400
Årsavgift per m ²	663	677	695	713	725	737	786
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,2%	0,8%	1,4%	2,1%	2,7%	6,5%

BY

INTYG

HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm
Organisationsnummer 769616-6391

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm, daterad 2013-12-18, 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~~-2014-01-14



Ole Lien


AIS 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
Exploateringsavtal
Lantmäteriförrättning 2012-05-15
Överenskommelse avseende parkeringslösning (utkast)
Registreringsbevis
Stadgar
Marknadsanalys
Avtal trygghetsgaranti
Bankoffert
Avtal om räntesäkring
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad