



EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILLHOLMEN I STOCKHOLM

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LILLHOLMEN I STOCKHOLM

Org nr 769611-0670

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. Lügenhetsförteckning*
- H. Ekonomisk prognos*
- I. Känslighetsanalys*

A. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 04-06-22 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 fördras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 25 byggnader innehållande sammanlagt 48 bostadslägenheter påbörjades 06-12

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning beräknas ske med början 07-12-14 och avslutas 08-04-30

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 07-09-25 .

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Sökt bidragsunderlag är 30 892 900 kr

Riksdagen har fattat beslut om att subventionen kommer att slopas.

Avtrappning sker under åren 2007-2011.

Avtal finns, mellan HSB Bostad AB och

HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, 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: Gräsholmen 2:1 och 2:2 i Stockholm kommun
 Adress: Gräsholmsvägen 2, 4 A-D, 6 A-D, 8 A-D, 10, 12 A-D, 14 A-D, 3, 5, 7A-D, 9 A-D, 11 A-D, 13 A-D, 15, 17A-D, 19 A-D samt 21 A-D.
 Fastighetens areal: 8941 m²
 Fastigheten innehas med: Tomträtt
 Bostadsarea: 3087 m²
 Antal byggnader: 25 st
 Utformning: 14 byggnader i 2 plan med bostäder samt 11 byggnader inrymmande förråd, soprum och teknikutrymmen.
 Byggnadsår: 2007
 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	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
Hus A		3	1	4
Hus B	2	2		4
Hus C		3	1	4
Hus D		4		4
Hus E	2	2		4
Hus F	4			4
Hus G	2	1	1	4
Hus H	4			4
Hus I	2	2		4
Hus J		3	1	4
Hus K	2	2		4
Hus L		4		4
Summa	18	26	4	48

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
 Uppvärmning: Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme.
 El: Fastighetsmätare i undercentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
 Ventilation: Mekansisk frånluft. System med tilluft via ventiler i fasad.
 Kabel-TV/ bredband: Fastigheten ansluts till kabeltevenät samt bredbandsnät för data och IP-telefoni.

Övriga utrymmen:

Styrelserum

4

1 st separat wc-utrymme i anslutning till styrelserummet

Sophantering:

2 st soprum för hushållssopar

1 st grovsoprum

Parkering:

30 st. öppna bilplatser tillhörande samfällighet samt

Gemensamhetsanläggning/Samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheten Gräsholmen I gemensamma behov av parkering och gator med belysning,

Servitut

På fastigheten finns följande servitut och ledningsrätter:

Officialservitut med förmån avseende ledningar

Officialservitut med förmån avseende gångväg

Officialservitut med förmån avseende spillvattenledningar

Officialservitut med förmån avseende vattenledning

Officialservitut med last avseende belysning

Ledningsrätt med last avseende avlopp

Ledningsrätt med last avseende vatten

Byggnadsbeskrivning

<i>Vind:</i>	<i>Ej inredd</i>
<i>Antal våningar:</i>	<i>2 våningar ovan mark</i>
<i>Grundläggning:</i>	<i>Platta på mark</i>
<i>Stomme:</i>	<i>Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.</i>
<i>Fasadbeklädnad:</i>	<i>Träpanel</i>
<i>Yttertak:</i>	<i>Betongtakpannor</i>
<i>Balkonger:</i>	<i>Trä. Målade smidesräcken.</i>
<i>Fönster:</i>	<i>3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.</i>
<i>Portar/dörrar:</i>	<i>Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i trä.</i>
<i>Utvändiga trappor</i>	<i>Trätrappa med steg i gallerdurk och vilplan i trä. Handledare i aluminium</i>
<i>Lägenhetsförråd</i>	<i>1 per lägenhet belägna i separata förrådsbyggnader.</i>

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
<i>Hall</i>	<i>Parkett</i>	
<i>Kök</i>	<i>Parkett</i>	<i>Spis med glaskeramikhäll Kyl/frys i 2 rok, i övriga lgh separat kyl och frys.</i>
<i>Bad</i>	<i>Klinker</i>	<i>Tvättmaskin och torktumlare Komfortvärme i golv</i>
<i>Övriga rum</i>	<i>Parkett</i>	

Försäkringar

*Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.
Byggsförsäkring lämnas av HSB Försäkring AB.*

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anslutningsavgifter	450 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	69 436 000
Slutlig/Summa produktionskostnad	69 886 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 39 745 000 kr vid taxeringsår 2007.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån	6 250 000	2 år	4,30%	268 800	62 500	331 300
Lån	6 250 000	4 år	4,37%	273 100	62 500	335 600
Lån	6 250 000	6 år	4,365%	272 800	62 500	335 300
Lån*	2 350 000	rörligt	5,53%	130 000	23 500	153 500
Summa lån	21 100 000					
Insatser	48 786 000					
Summa finansiering	69 886 000					

Lån 1-3 är förtidsbundna. Kostnad för förtidsbindningen ingår i räntekostnaden ovan.

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 07-09-25. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	944 700
Avgår räntesubvention ** subventionsränta	-136 400
Summa kapitalkostnader	808 300

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall

Uppvärmning	262 400
Administrativ och ekonomisk förvaltning	131 500
Fastighetsskötsel hus	70 000
Fastighetsskötsel mark	98 100
Renhållning, sophämtning	48 000
Vattenförbrukning	80 500
Elförbrukning	69 500
Försäkringar	38 600
Styrelsearvoden	30 900
Medlemsavgift HSB	12 800
Diverse kostnader	30 302
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	54 000
Kabel-TV, brdband och IP-telefoni	126 700
Planenlig avskrivning	160 800
Tomträttsavgäld	201 300
Summa löpande kostnader	1 415 402

Dispositioner

Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	92 600
Summa dispositioner	92 600

Summa kostnader och dispositioner **2 316 302**

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	2 208 302
Hysesintäkter bilplatser	108 000
Summa intäkter	2 316 302

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 07-09-25.

** Beräknad med gällande subventionsränta 07-09-25.

Den definitiva subventionsräntan fastställs vid färdigställandet eller senare.

För bostadsrättsföreningar beräknas räntebidraget på, av föreningen upptagna lån om dessa är lägre än bidragsunderlaget.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	22 639
Belåning per kvm år 1	6 835
Insats per kvm	15 804
Driftskostnader per kvm år 1	406
Årsavgift per kvm år 1	715

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 07-09-25.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 07-09-25.

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 07-09-25.


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 2007-10-10

HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm



Tomas Karlsson



Jan Scherman (tjänstgörande suppleant)



Attila Kris

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB:s Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats	Insats kr/m2	Andelstal
A	0	1	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	998 800	14 797	2,192281%
A	0	2	3 rok	TD	81,0	56 614	4 718	699	1 179 400	14 560	2,563706%
A	1	3	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 066 700	15 803	2,158699%
A	1	4	4 rok	TD	81,0	55 873	4 656	690	1 261 400	15 573	2,530124%
Summa hus A					297,0	208 570	17 381		4 506 300		9,444810%
B	0	5	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	998 800	14 797	2,192281%
B	0	6	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	828 900	15 640	1,792647%
B	1	7	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 066 700	15 803	2,158699%
B	1	8	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	882 900	16 658	1,759064%
Summa hus B					241,0	174 515	14 543		3 777 300		7,902691%
C	0	9	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	988 700	14 647	2,192281%
C	0	10	4 rok	TD	81,0	56 614	4 718	699	1 167 400	14 412	2,563706%
C	1	11	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 057 700	15 670	2,158699%
C	1	12	3 rok	TD	81,0	55 873	4 656	690	1 250 400	15 437	2,530124%
Summa hus C					297,0	208 570	17 381		4 464 200		9,444810%
D	0	13	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	1 047 700	15 521	2,192281%
D	0	14	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	1 066 700	15 803	2,192281%
D	1	15	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 115 700	16 529	2,158699%
D	1	16	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 135 700	16 825	2,158699%
Summa hus D					270,0	192 166	16 014		4 365 800		8,701960%
E	0	17	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	1 047 700	15 521	2,192281%
E	0	18	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	859 900	16 225	1,792647%
E	1	19	3 rok	TD	67,5	48 412	4 034	717	1 115 700	16 529	2,192281%
E	1	20	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	913 900	17 243	1,792647%
Summa hus E					241,0	175 998	14 667		3 937 200		7,969856%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB:s Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats	Insats kr/m2	Andelstal
F	0	21	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	844 900	15 942	1,792647%
F	0	22	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	836 900	15 791	1,792647%
F	1	23	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	897 900	16 942	1,759064%
F	1	24	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	913 900	17 243	1,759064%
Summa hus F						156 864	13 072		3 493 600		7,103422%
G	0	25	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	851 900	16 074	1,792647%
G	0	26	3 rok	TD	81,0	56 614	4 718	699	1 238 400	15 289	2,563706%
G	1	27	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	905 900	17 092	1,759064%
G	1	28	4 rok	TD	81,0	55 873	4 656	690	1 320 400	16 301	2,530124%
Summa hus G						190 919	15 910		4 316 600		8,645541%
H	0	29	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	851 900	16 074	1,792647%
H	0	30	2 rok	TD	53,0	39 587	3 299	747	867 900	16 375	1,792647%
H	1	31	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	905 900	17 092	1,759064%
H	1	32	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	921 900	17 394	1,759064%
Summa hus H						156 864	13 072		3 547 600		7,103422%
I	0	33	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	836 900	15 791	1,759064%
I	0	34	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 017 700	15 077	2,158699%
I	1	35	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	890 900	16 809	1,759064%
I	1	36	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 086 700	16 099	2,158699%
Summa hus I						173 032	14 419		3 832 200		7,835526%
J	0	37	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 027 700	15 225	2,158699%
J	0	38	4 rok	TD	81,0	55 873	4 656	690	1 147 400	14 165	2,530124%
J	1	39	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 096 700	16 247	2,158699%
J	1	40	3 rok	TD	81,0	55 873	4 656	690	1 250 400	15 437	2,530124%
Summa hus J						207 088	17 257		4 522 200		9,377646%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB:s Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
K	0	41	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	836 900	15 791	1,759064%
K	0	42	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 008 700	14 944	2,158699%
K	1	43	2 rok	TD	53,0	38 845	3 237	733	890 900	16 809	1,759064%
K	1	44	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 076 700	15 951	2,158699%
Summa hus K					241,0	173 032	14 419		3 813 200		7,835526%
L	0	45	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 027 700	15 225	2,158699%
L	0	46	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 008 700	14 944	2,158699%
L	1	47	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 096 700	16 247	2,158699%
L	1	48	3 rok	TD	67,5	47 671	3 973	706	1 076 700	15 951	2,158699%
Summa hus L					270,0	190 684	15 890		4 209 800		8,634796%

Hussammansdrag	Lgh-area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats	Insats kr/m ²	Andelstal
Hus A	297,0	208 570	17 381	702	4 506 300	15 173	9,444810%
Hus B	241,0	174 515	14 543	724	3 777 300	15 673	7,902691%
Hus C	297,0	208 570	17 381	702	4 464 200	15 031	9,444810%
Hus D	270,0	192 166	16 014	712	4 365 800	16 170	8,701960%
Hus E	241,0	175 998	14 667	730	3 937 200	16 337	7,969856%
Hus F	212,0	156 864	13 072	740	3 493 600	16 479	7,103422%
Hus G	268,0	190 919	15 910	712	4 316 600	16 107	8,645541%
Hus H	212,0	156 864	13 072	740	3 547 600	16 734	7,103422%
Hus I	241,0	173 032	14 419	718	3 832 200	15 901	7,835526%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB:s Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats	Insats kr/m2	Andelstal
Hus J					297,0	207 088	17 257	697	4 522 200	15 226	9,377646%
Hus K					241,0	173 032	14 419	718	3 813 200	15 822	7,835526%
Hus L					270,0	190 684	15 890	706	4 209 800	15 592	8,634796%
Totalsumma HSB:s Bostadsrättsfö					3 087,0	2 208 302	184 025	715	48 786 000	15 804	100,000006%

EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS

HSB:s Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Resultatprognos (Tkr)

	År	1	2	3	4	5	6	11
Ränteantagande		4,48%					4,48%	4,48%
Subventionsränteantagande		4,73%					4,73%	4,73%
Inflationsantagande		2,00%					2,00%	2,00%
Uppskattad underhållskostnad		0 kr/m ²	0 kr/m ²	0 kr/m ²	0 kr/m ²	10 kr/m ²	10 kr/m ²	20 kr/m ²
Räntor		945	935	926	916	907	897	850
Räntebidrag		-136	-97	-67	-37	0	0	0
Avskrivning enligt annuitetsplan ¹⁾		161	165	169	173	177	182	206
Driftskostnader		1 053	1 074	1 096	1 118	1 140	1 163	1 284
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	79	159
Övriga skatter		0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld		201	201	201	201	201	201	201
Summa Kostnader		2 224	2 278	2 324	2 372	2 426	2 523	2 700
Reservering av medel för yttre underhåll		93	94	96	98	100	102	113
Övrig reservering		0	-10	-11	-12	-19	-68	10
Summa Dispositioner		93	84	85	86	81	34	123
Årsavgifter		2 208	2 252	2 297	2 343	2 390	2 438	2 692
Hysesintäkter		108	110	112	115	117	119	132
Summa Intäkter		2 316	2 363	2 410	2 458	2 507	2 557	2 823
Årsavgifter kr/m ²		715	730	744	759	774	790	872

¹⁾ Avskrivning 100 år, annuitet 2,5%

Känslighetsanalys

Årsavgift om:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflation och...								
-dagens räntenivå + 1%		2 390	2 441	2 479	2 540	2 624	2 669	2 943
-dagens räntenivå + 2%		2 573	2 629	2 669	2 737	2 826	2 870	3 133
-dagens räntenivå + 3%		2 755	2 817	2 860	2 934	3 029	3 070	3 323
-dagens räntenivå - 1%		2 026	2 064	2 098	2 146	2 219	2 268	2 564
-dagens räntenivå - 2%		1 844	1 876	1 907	1 950	2 016	2 068	2 374
-dagens räntenivå - 3%		1 662	1 687	1 716	1 753	1 813	1 868	2 184
Dagens räntenivå och...								
-dagens inflation +1%		2 208	2 250	2 293	2 337	2 382	2 509	2 843
-dagens inflation +2%		2 208	2 262	2 319	2 377	2 438	2 580	3 014
-dagens inflation -1%		2 208	2 225	2 242	2 259	2 276	2 373	2 543
-dagens inflation -2%		2 208	2 212	2 216	2 221	2 225	2 309	2 412

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, daterad 2007-10-10, intygar härmed följande:

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

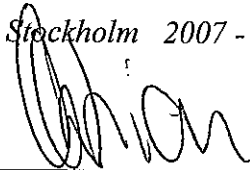
De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

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 2007-10-22



Ole Lian



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

Tomträttsavtal
Registreringsbevis
Stadgar
Marknadsanalys
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention
Lägenhetsförteckning
Ritningar planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad