167689/13

20130510007550

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PERRONGEN I STOCKHOLM

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-13

20130510007551

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

20130510007552

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 fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 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 avsagda bostadsrätter avseende bostadslägenheter.

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

20130510007553

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	*Östergarn 1 i Stockholms kommun*
Adress:	*Hållövägen 9-15, Vingavägen 2-10, Fyrvaktarkroken 66-70 samt Sofielundsvägen 11-27, 121 32 Enskededalen*
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 grovtvätttuga belägen i trapphus 3*

20130510007554

Övriga utrymmen:

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 markparkering 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

20130510075555

Byggnadsbeskrivning

Källare:	*Betonggolv, målade väggar och tak*
Vind:	*Ej inredd*
Antal våningar:	*5-6 våningar ovan mark och källare*
Grundläggning:	*Platta på mark*
Stomme:	*Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.*
Fasadbeklädnad:	*Tjockputs*
Yttertak:	*Plåt*
Balkonger:	*Betong. Målade smidesräcken.*
Fönster:	*3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.*
Portar/dörrar:	*Entréportar i lättmetall* *Källardörr i stål.* *Dörrar till teknikrum, cykelrum, barnvagnsrum, grovsoprum i stål* *Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.*
Entréer:	*Golvbeläggning av keramiska plattor, målade väggar.*
Trapphus:	*Trapplöp och vilplan belagda med keramiska plattor. Handledare av trä och räcke av stål. Målade väggar*
Lägenhetsförråd	*1 st per lägenhet belägna i källaren. Förrådsväggar av nät.*

Lägenhetsbeskrivning

Rum	*Golv*	*Inredning/utrustning*
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.
Byggfelsförsäkring lämnas av HSB Försäkring AB

20130510007556

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.

20130510007557

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.

20130510007558

Intäkter	
Årsavgifter	*7 544 906*
Hyresintäkter lokaler exkl moms	*516 800*
TV, bredban och IP-telefoni	*372 100*
Hyresintäkter bilplatser exkl moms	*103 700*
Hyresintäkter garage exkl moms	*483 800*
Hyreskompensation 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

Camilla Brännfors

Attila Kriss

Tomas Karlsson

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	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
1	1	0	1	1001	4 rok	BTD	91,5	62 372	682	5 198	204	5 402	3 395 000	37 104	0,80890%	0,82667%
1	1	0	2	1002	3 rok	B	75,5	52 823	700	4 402	204	4 606	2 955 000	39 139	0,70407%	0,70012%
1	1	1	3	1101	3 rok	B	72,0	49 474	687	4 123	204	4 327	2 685 000	37 292	0,63974%	0,65573%
1	1	1	4	1102	2 rok	B	42,5	31 936	751	2 661	204	2 865	1 735 000	40 824	0,41339%	0,42328%
1	1	1	5	1103	3 rok	B	88,0	60 617	689	5 051	204	5 255	3 185 000	36 193	0,75887%	0,80342%
1	1	2	6	1201	3 rok	B	72,0	49 474	687	4 123	204	4 327	2 765 000	38 403	0,65880%	0,65573%
1	1	2	7	1202	2 rok	B	42,5	31 936	751	2 661	204	2 865	1 790 000	42 118	0,42649%	0,42328%
1	1	2	8	1203	3 rok	B	88,0	60 617	689	5 051	204	5 255	3 265 000	37 102	0,77793%	0,80342%
1	1	3	9	1301	3 rok	B	72,0	49 474	687	4 123	204	4 327	2 850 000	39 583	0,67905%	0,65573%
1	1	3	10	1302	2 rok	B	42,5	31 936	751	2 661	204	2 865	1 845 000	43 412	0,43959%	0,42328%
1	1	3	11	1303	3 rok	B	88,0	60 617	689	5 051	204	5 255	3 365 000	38 239	0,80175%	0,80342%
1	1	4	12	1401	3 rok	B	72,0	49 474	687	4 123	204	4 327	2 945 000	40 903	0,70168%	0,65573%
1	1	4	13	1402	2 rok	B	42,5	31 936	751	2 661	204	2 865	1 915 000	45 059	0,45627%	0,42328%
1	1	4	14	1403	3 rok	B	88,0	60 617	689	5 051	204	5 255	3 475 000	39 489	0,82796%	0,80342%
1	1	5	15	1501	3 rok	B	72,0	49 474	687	4 123	204	4 327	3 055 000	42 431	0,72789%	0,65573%
1	1	5	16	1502	2 rok	B	42,5	31 936	751	2 661	204	2 865	1 995 000	46 941	0,47533%	0,42328%
1	1	5	17	1503	3 rok	B	88,0	60 617	689	5 051	204	5 255	3 595 000	40 852	0,85655%	0,80342%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen-hetsandel	Andelstal Årsavgift
1	2	0	18	1001	3 rok	B	74,0	50 663	685	4 222	204	4 426	2 860 000	38 649	0,68143%	0,67148%
1	2	0	19	1002	3 rok	B	82,0	55 056	671	4 588	204	4 792	3 045 000	37 134	0,72551%	0,72972%
1	2	1	20	1101	2 rok	B	62,5	43 826	701	3 652	204	3 856	2 375 000	38 000	0,56587%	0,58087%
1	2	1	21	1102	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 195 000	38 509	0,52299%	0,53753%
1	2	1	22	1103	2 rok	B	65,0	45 312	697	3 776	204	3 980	2 415 000	37 154	0,57540%	0,60057%
1	2	2	23	1201	2 rok	B	62,5	43 826	701	3 652	204	3 856	2 435 000	38 960	0,58017%	0,58087%
1	2	2	24	1202	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 260 000	39 649	0,53847%	0,53753%
1	2	2	25	1203	2 rok	B	65,0	45 312	697	3 776	204	3 980	2 485 000	38 231	0,59208%	0,60057%
1	2	3	26	1301	2 rok	B	62,5	43 826	701	3 652	204	3 856	2 495 000	39 920	0,59447%	0,58087%
1	2	3	27	1302	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 325 000	40 789	0,55396%	0,53753%
1	2	3	28	1303	2 rok	B	65,0	45 312	697	3 776	204	3 980	2 555 000	39 308	0,60876%	0,60057%
1	2	4	29	1401	2 rok	B	62,5	43 826	701	3 652	204	3 856	2 580 000	41 280	0,61472%	0,58087%
1	2	4	30	1402	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 400 000	42 105	0,57183%	0,53753%
1	2	4	31	1403	2 rok	B	65,0	45 312	697	3 776	204	3 980	2 640 000	40 615	0,62901%	0,60057%
1	2	5	32	1501	2 rok	B	62,5	43 826	701	3 652	204	3 856	2 675 000	42 800	0,63735%	0,58087%
1	2	5	33	1502	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 495 000	43 772	0,59447%	0,53753%
1	2	5	34	1503	2 rok	B	65,0	45 312	697	3 776	204	3 980	2 735 000	42 077	0,65165%	0,60057%
1	3	0	35	1001	4 rok	BT	92,5	64 017	692	5 335	204	5 539	3 440 000	37 189	0,81962%	0,84848%
1	3	0	36	1002	2 rok	B	47,5	34 546	727	2 879	204	3 083	1 875 000	39 474	0,44674%	0,45787%
1	3	1	37	1101	4 rok	BT	92,5	64 380	696	5 365	204	5 569	3 325 000	35 946	0,79222%	0,85329%
1	3	1	38	1102	3 rok	B	77,5	52 744	681	4 395	204	4 599	2 885 000	37 226	0,68739%	0,69906%
1	3	2	39	1201	4 rok	BT	92,5	64 380	696	5 365	204	5 569	3 425 000	37 027	0,81605%	0,85329%
1	3	2	40	1202	3 rok	B	77,5	52 744	681	4 395	204	4 599	2 975 000	38 387	0,70883%	0,69906%
1	3	3	41	1301	4 rok	BT	92,5	64 380	696	5 365	204	5 569	3 545 000	38 324	0,84464%	0,85329%
1	3	3	42	1302	3 rok	B	77,5	52 744	681	4 395	204	4 599	3 075 000	39 677	0,73266%	0,69906%
1	3	4	43	1401	4 rok	BT	92,5	64 380	696	5 365	204	5 569	3 685 000	39 838	0,87800%	0,85329%
1	3	4	44	1402	3 rok	B	77,5	52 744	681	4 395	204	4 599	3 195 000	41 226	0,76125%	0,69906%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen-hetsandel	Andelstal Årsavgift
1	4	0	45	1001	3 rok	B	82,0	55 941	682	4 662	204	4 866	3 015 000	36 768	0,71836%	0,74144%
1	4	0	46	1002	2 rok	B	53,5	38 113	712	3 176	204	3 380	2 095 000	39 159	0,49916%	0,50515%
1	4	0	47	1003	3 rok	B	82,0	55 941	682	4 662	204	4 866	3 025 000	36 890	0,72074%	0,74144%
1	4	1	48	1101	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	2 965 000	36 159	0,70645%	0,75105%
1	4	1	49	1102	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 690 000	40 723	0,40266%	0,41540%
1	4	1	50	1103	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 660 000	40 000	0,39552%	0,41540%
1	4	1	51	1104	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	2 920 000	35 610	0,69573%	0,75105%
1	4	2	52	1201	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 060 000	37 317	0,72908%	0,75105%
1	4	2	53	1202	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 745 000	42 048	0,41577%	0,41540%
1	4	2	54	1203	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 715 000	41 325	0,40862%	0,41540%
1	4	2	55	1204	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 015 000	36 768	0,71836%	0,75105%
1	4	3	56	1301	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 160 000	38 537	0,75291%	0,75105%
1	4	3	57	1302	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 815 000	43 735	0,43245%	0,41540%
1	4	3	58	1303	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 785 000	43 012	0,42530%	0,41540%
1	4	3	59	1304	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 115 000	37 988	0,74219%	0,75105%
1	4	4	60	1401	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 280 000	40 000	0,78150%	0,75105%
1	4	4	61	1402	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 895 000	45 663	0,45151%	0,41540%
1	4	4	62	1403	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 865 000	44 940	0,44436%	0,41540%
1	4	4	63	1404	3 rok	B	82,0	56 666	691	4 722	204	4 926	3 235 000	39 451	0,77078%	0,75105%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	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
1	5	0	64	1001	3 rok	B	74,0	51 025	690	4 252	204	4 456	2 775 000	37 500	0,66118%	0,67629%
1	5	0	65	1002	3 rok	B	82,0	55 419	676	4 618	204	4 822	2 945 000	35 915	0,70168%	0,73452%
1	5	1	66	1101	2 rok	B	62,5	44 370	710	3 698	204	3 902	2 395 000	38 320	0,57064%	0,58808%
1	5	1	67	1102	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 175 000	38 158	0,51822%	0,53753%
1	5	1	68	1103	2 rok	B	65,0	45 856	705	3 821	204	4 025	2 435 000	37 462	0,58017%	0,60778%
1	5	2	69	1201	2 rok	B	62,5	44 370	710	3 698	204	3 902	2 455 000	39 280	0,58493%	0,58808%
1	5	2	70	1202	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 250 000	39 474	0,53609%	0,53753%
1	5	2	71	1203	2 rok	B	65,0	45 856	705	3 821	204	4 025	2 495 000	38 385	0,59447%	0,60778%
1	5	3	72	1301	2 rok	B	62,5	44 370	710	3 698	204	3 902	2 540 000	40 640	0,60519%	0,58808%
1	5	3	73	1302	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 330 000	40 877	0,55515%	0,53753%
1	5	3	74	1303	2 rok	B	65,0	45 856	705	3 821	204	4 025	2 585 000	39 769	0,61591%	0,60778%
1	5	4	75	1401	2 rok	B	62,5	44 370	710	3 698	204	3 902	2 635 000	42 160	0,62782%	0,58808%
1	5	4	76	1402	2 rok	B	57,0	40 556	712	3 380	204	3 584	2 425 000	42 544	0,57779%	0,53753%
1	5	4	77	1403	2 rok	B	65,0	45 856	705	3 821	204	4 025	2 680 000	41 231	0,63854%	0,60778%
1	6	0	78	1001	4 rok	BT	90,5	61 197	676	5 100	204	5 304	3 145 000	34 751	0,74934%	0,81110%
1	6	0	79	1002	4 rok	BTD	97,5	67 570	693	5 631	204	5 835	3 510 000	36 000	0,83630%	0,89557%
1	6	1	80	1101	5 rok	BTD	120,5	81 062	673	6 755	204	6 959	4 095 000	33 983	0,97569%	1,07439%
1	6	1	81	1102	4 rok	BTD	97,5	67 932	697	5 661	204	5 865	3 425 000	35 128	0,81605%	0,90037%
1	6	2	82	1201	5 rok	BTD	120,5	81 062	673	6 755	204	6 959	4 210 000	34 938	1,00309%	1,07439%
1	6	2	83	1202	4 rok	BTD	97,5	67 932	697	5 661	204	5 865	3 540 000	36 308	0,84345%	0,90037%
1	6	3	84	1301	5 rok	BTD	120,5	81 062	673	6 755	204	6 959	4 345 000	36 058	1,03525%	1,07439%
1	6	3	85	1302	4 rok	BTD	97,5	67 932	697	5 661	204	5 865	3 660 000	37 538	0,87204%	0,90037%
1	6	4	86	1401	5 rok	BTD	120,5	81 062	673	6 755	204	6 959	4 495 000	37 303	1,07099%	1,07439%
1	6	4	87	1402	4 rok	BTD	97,5	67 932	697	5 661	204	5 865	3 795 000	38 923	0,90421%	0,90037%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	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
1	7	0	88	1001	5 rok	BTD	111,5	75 349	676	6 279	204	6 483	4 175 000	37 444	0,99475%	0,99867%
1	7	0	89	1002	2 rok	B	62,0	43 891	708	3 658	204	3 862	2 375 000	38 306	0,56587%	0,58174%
1	7	1	90	1101	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 345 000	35 397	0,79699%	0,84743%
1	7	1	91	1102	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 740 000	37 826	0,41458%	0,45086%
1	7	1	92	1103	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	2 735 000	36 711	0,65165%	0,68263%
1	7	2	93	1201	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 445 000	36 455	0,82081%	0,84743%
1	7	2	94	1202	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 795 000	39 022	0,42768%	0,45086%
1	7	2	95	1203	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	2 815 000	37 785	0,67071%	0,68263%
1	7	3	96	1301	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 560 000	37 672	0,84821%	0,84743%
1	7	3	97	1302	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 855 000	40 326	0,44198%	0,45086%
1	7	3	98	1303	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	2 910 000	39 060	0,69334%	0,68263%
1	7	4	99	1401	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 695 000	39 101	0,88038%	0,84743%
1	7	4	100	1402	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 935 000	42 065	0,46104%	0,45086%
1	7	4	101	1403	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	3 025 000	40 604	0,72074%	0,68263%
1	8	0	102	1001	4 rok	BT	101,0	69 977	693	5 831	204	6 035	3 795 000	37 574	0,90421%	0,92747%
1	8	0	103	1002	4 rok	BT	90,0	60 900	677	5 075	204	5 279	3 295 000	36 611	0,78508%	0,80716%
1	8	1	104	1101	4 rok	BT	98,5	68 490	695	5 708	204	5 912	3 545 000	35 990	0,84464%	0,90777%
1	8	1	105	1102	1 rok	B	39,5	30 153	763	2 513	204	2 717	1 565 000	39 620	0,37288%	0,39964%
1	8	1	106	1103	3 rok	B	76,0	51 852	682	4 321	204	4 525	2 795 000	36 776	0,66594%	0,68724%
1	8	2	107	1201	4 rok	BT	98,5	68 490	695	5 708	204	5 912	3 645 000	37 005	0,86847%	0,90777%
1	8	2	108	1202	1 rok	B	39,5	30 153	763	2 513	204	2 717	1 620 000	41 013	0,38599%	0,39964%
1	8	2	109	1203	3 rok	B	76,0	51 852	682	4 321	204	4 525	2 875 000	37 829	0,68500%	0,68724%
1	8	3	110	1301	4 rok	BT	98,5	68 490	695	5 708	204	5 912	3 760 000	38 173	0,89587%	0,90777%
1	8	3	111	1302	1 rok	B	39,5	30 153	763	2 513	204	2 717	1 690 000	42 785	0,40266%	0,39964%
1	8	3	112	1303	3 rok	B	76,0	51 852	682	4 321	204	4 525	2 975 000	39 145	0,70883%	0,68724%
1	8	4	113	1401	4 rok	BT	98,5	68 490	695	5 708	204	5 912	3 895 000	39 543	0,92803%	0,90777%
1	8	4	114	1402	1 rok	B	39,5	30 153	763	2 513	204	2 717	1 770 000	44 810	0,42172%	0,39964%
1	8	4	115	1403	3 rok	B	76,0	51 852	682	4 321	204	4 525	3 095 000	40 724	0,73742%	0,68724%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen-hetsandel	Andelstal Årsavgift
1	9	0	116	1001	5 rok	BTD	111,5	75 349	676	6 279	204	6 483	4 235 000	37 982	1,00904%	0,99867%
1	9	0	117	1002	2 rok	B	62,0	43 529	702	3 627	204	3 831	2 425 000	39 113	0,57779%	0,57693%
1	9	1	118	1101	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 395 000	35 926	0,80890%	0,84743%
1	9	1	119	1102	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 770 000	38 478	0,42172%	0,45086%
1	9	1	120	1103	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	2 875 000	38 591	0,68500%	0,68263%
1	9	2	121	1201	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 495 000	36 984	0,83273%	0,84743%
1	9	2	122	1202	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 825 000	39 674	0,43483%	0,45086%
1	9	2	123	1203	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	2 945 000	39 530	0,70168%	0,68263%
1	9	3	124	1301	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 610 000	38 201	0,86013%	0,84743%
1	9	3	125	1302	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 895 000	41 196	0,45151%	0,45086%
1	9	3	126	1303	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	3 040 000	40 805	0,72432%	0,68263%
1	9	4	127	1401	4 rok	BT	94,5	63 937	677	5 328	204	5 532	3 745 000	39 630	0,89229%	0,84743%
1	9	4	128	1402	2 rok	B	46,0	34 017	740	2 835	204	3 039	1 975 000	42 935	0,47057%	0,45086%
1	9	4	129	1403	3 rok	B	74,5	51 504	691	4 292	204	4 496	3 150 000	42 282	0,75053%	0,68263%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen-hetsandel	Andelstal Årsavgift
1	10	0	130	1001	3 rok	B	82,0	55 578	678	4 632	204	4 836	3 115 000	37 988	0,74219%	0,73663%
1	10	0	131	1002	2 rok	B	53,0	37 453	707	3 121	204	3 325	2 125 000	40 094	0,50631%	0,49641%
1	10	0	132	1003	3 rok	B	82,0	55 941	682	4 662	204	4 866	3 075 000	37 500	0,73266%	0,74144%
1	10	1	133	1101	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 020 000	36 829	0,71955%	0,74384%
1	10	1	134	1102	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 685 000	40 602	0,40147%	0,41540%
1	10	1	135	1103	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 710 000	41 205	0,40743%	0,41540%
1	10	1	136	1104	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	2 925 000	35 671	0,69692%	0,74384%
1	10	2	137	1201	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 095 000	37 744	0,73742%	0,74384%
1	10	2	138	1202	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 740 000	41 928	0,41458%	0,41540%
1	10	2	139	1203	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 760 000	42 410	0,41934%	0,41540%
1	10	2	140	1204	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 010 000	36 707	0,71717%	0,74384%
1	10	3	141	1301	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 180 000	38 780	0,75768%	0,74384%
1	10	3	142	1302	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 795 000	43 253	0,42768%	0,41540%
1	10	3	143	1303	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 820 000	43 855	0,43364%	0,41540%
1	10	3	144	1304	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 095 000	37 744	0,73742%	0,74384%
1	10	4	145	1401	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 280 000	40 000	0,78150%	0,74384%
1	10	4	146	1402	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 865 000	44 940	0,44436%	0,41540%
1	10	4	147	1403	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 885 000	45 422	0,44912%	0,41540%
1	10	4	148	1404	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 195 000	38 963	0,76125%	0,74384%
1	10	5	149	1501	3 rok	B	82,0	56 122	684	4 677	204	4 881	3 395 000	41 402	0,80890%	0,74384%
1	10	5	150	1502	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 945 000	46 867	0,46342%	0,41540%
1	10	5	151	1503	2 rok	B	41,5	31 342	755	2 612	204	2 816	1 965 000	47 349	0,46819%	0,41540%
1	10	5	152	1504	3 rok	B	81,5	55 825	685	4 652	204	4 856	3 315 000	40 675	0,78984%	0,73990%
Summa hus 1							10 803,0	7 544 906		628 742	31 008	659 750	419 705 000		100,00000%	100,00000%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Perrongen i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen-hetsandel	Andelstal Årsavgift

	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Summa avgift per månad	Insats	Insats kr/m2		Andelstal
Hus 1	10 803,0	7 544 906		628 742	31 008	659 750	419 705 000	38 851	100,00000%	100,00000%
	10 803,0	7 544 906		628 742	31 008	659 750	419 705 000	38 851	100,00000%	100,00000%

EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde

20130510007567

PROJEKTBENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Perrongen	Stockholm	Stockholm	20328
FASTIGHETSBETECKNING	BYGGHERRE		ORGANISATIONSNUMMER
Östergarn 1	HSB Brf Perrongen i Stockholm		769617-3744

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	**152** st	Antagen inflation/år:	**2,00%**
Total bostadsrättsarea (HYA):	**10 803,0** m2	Antagen räntesats lån	**3,36%**

	År 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	**4 150 200**	**4 128 700**	**4 106 600**	**4 083 800**	**4 060 500**	**4 036 500**	**3 906 400**
Låneräntor	4 150 200	4 128 700	4 106 600	4 083 800	4 060 500	4 036 500	3 906 400
ÖVRIGA KOSTNADER	**4 035 200**	**4 113 256**	**4 383 847**	**4 476 464**	**4 563 607**	**4 652 600**	**5 142 800**
Avskrivningar	640 100	657 700	675 800	694 300	713 400	733 000	839 500
Driftskostnader	2 959 700	3 018 900	3 270 100	3 335 500	3 402 200	3 470 200	3 831 300
TV, bredband och IP-telefoni	372 100	372 100	372 100	379 500	379 500	379 500	394 800
Fastighetsskatt lokaler och garage	63 300	64 556	65 847	67 164	68 507	69 900	77 200
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	**-1 697 900**	**-1 720 000**	**-1 742 500**	**-1 773 000**	**-1 796 500**	**-1 820 400**	**-1 741 100**
Hyror bostäder							
Hyror lokaler mm	-516 800	-527 100	-537 600	-548 400	-559 400	-570 600	-630 000
Hyror garage Momsade	-483 800	-493 500	-503 400	-513 500	-523 800	-534 300	-589 900
Hyror p-platser momsade	-103 700	-105 800	-107 900	-110 100	-112 300	-114 500	-126 400
Hyreskompensation garage år 1-10	-221 500	-221 500	-221 500	-221 500	-221 500	-221 500	0
TV, bredband och IP-telefoni	-372 100	-372 100	-372 100	-379 500	-379 500	-379 500	-394 800
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							
AVSÄTTNINGAR	**1 057 400**	**1 173 844**	**1 101 753**	**1 219 436**	**1 339 193**	**1 461 400**	**1 888 900**
Avsättningar yttre underhåll	389 400	397 200	405 100	413 200	421 500	429 900	474 600
Avsättningar andra ändamål*	668 000	776 644	696 653	806 236	917 693	1 031 500	1 414 300
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	**6 487 500**	**6 521 956**	**6 747 947**	**6 787 264**	**6 827 607**	**6 868 700**	**7 308 100**
Nettoutbetalningar	**7 544 900**	**7 695 800**	**7 849 700**	**8 006 700**	**8 166 800**	**8 330 100**	**9 197 000**
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Erforderlig årsavgift SEK	**7 544 900**	**7 695 800**	**7 849 700**	**8 006 700**	**8 166 800**	**8 330 100**	**9 197 000**
Årsavgift per m^2	698	712	727	741	756	771	851
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumelerad avsättning år 1-11	668 000	1 444 644	2 141 297	2 947 533	3 865 226	4 896 726	10 952 826
Amorteringar lån	640 100	657 700	675 800	694 300	713 400	733 000	839 500
Låneräntor, viktat medel	3,39%	3,37%	3,35%	3,33%	3,31%	3,29%	3,19%

20130510007568

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastpenningvärde

PROJEKTBENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Perrongen	**Stockholm**	**Stockholm**	**20328**
FASTIGHETSBETECKNING	BYGGHERRE		ORGANISATIONSNUMMER
Östergarn 1	**HSB Brf Perrongen i Stockholm**		**769617-3744**

	År 1	2	3	4	5	6	11
Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos							
Erfoderlig årsavgift SEK	7 544 900	7 695 800	7 849 700	8 006 700	8 166 800	8 330 100	9 197 000
Årsavgift per m^2	698	712	727	741	756	771	851
Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet							
Erfoderlig årsavgift SEK	8 780 000	8 896 600	9 071 800	9 250 800	9 433 400	9 619 900	10 612 300
Årsavgift per m^2	813	824	840	856	873	890	982
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**16,4%**	**15,6%**	**15,6%**	**15,5%**	**15,5%**	**15,5%**	**15,4%**
Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet							
Erfoderlig årsavgift SEK	7 544 900	7 729 944	7 919 753	8 116 236	8 317 793	8 524 500	9 641 600
Årsavgift per m^2	698	716	733	751	770	789	892
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	**0,0%**	**0,4%**	**0,9%**	**1,4%**	**1,8%**	**2,3%**	**4,8%**

20130510075 69

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm, daterad 2013 -04 -26, 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

Alf Ladsson

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
Aktieöverlåtelseavtal
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad
Försäkringsbrev byggfelsförsäkring