

EKONOMISK PLAN

HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge

Organisationsnummer: 716421-3220



HSB – där möjligheterna bor

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-19

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten/erna	4
2.1 Bostadslägenheter	4
2.2 Gemensamma anordningar	5
2.4 Byggnadsbeskrivning	6
2.5 Lägenhetsbeskrivning	6
2.6 Försäkringar	6
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
4. Finansieringsplan	7
5. Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1	8
6. Nyckeltal	9
7. Lägenhetsförteckning	10
8. Ekonomisk prognos	10
9. Känslighetsanalys	10

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2014-04-02 och är ansluten till HSB Södertörn.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsningar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Södertörn ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 3 byggnader innehållande sammanlagt 88 bostadslägenheter påbörjades 2014-05.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 2016-04-01 och avslutas 2016-06-30.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2015-11-02.

Fastigheten Safiren 5 ägdes av Björnö Sågtorp 2 Mark AB (Bolaget). Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten från Bolaget. Bolaget likviderades därefter. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Försäljningen av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge, där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrätter avseende bostadslägenheter. Lägenheter som inte är upplåtna vid inflyttningstillfället belastar därmed inte bostadsrättsföreningens ekonomi.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen granskas av 2 st. av Boverket behöriga intygsgivare.

Planens offentlighet regleras i Bostadsrättslagen 3 kap 5 §. Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning: Safiren 5, i Huddinge Kommun

Adress: Gamlegårdsvägen 12, 16
Vikingavägen 20

Fastighetens areal: 5 371 m²

Fastigheten innehas med: Äganderätt

Bostadsarea: 5943 m²

Lokalarea: 0 m²

Antal byggnader 3 st.

Utformning: Punkthus

Byggnadsår: 2016

Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkar mellan bostadrättshavarna medges.

2.1 Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Hus A	Hus B	Hus C	Summa
1 rum och kök	0	0	0	0
2 rum och kök	15	21	1	37
3 rum och kök	9	13	15	37
4 rum och kök	0	0	14	14
Summa	24	34	30	88

2.2 Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.
Uppvärmning:	Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme för värmeleverans.
El:	Enhetsmätare för individuell debitering. Gruppanslutet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning via värmepump.
Hiss:	3 st. personhiss. En i varje trapphus.
TV, bredband, telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni. Gruppanslutet, i Bredbandsbolaget.
Tvättstuga:	1 st. avsedd för grovtvätt. Belägen i hus C.
Övriga utrymmen:	1 st. styrelserum med WC och pentry i hus C. 3 st. barnvagnrum/rullstolsrum. 3 st. cykelrum.
Sophantering:	2 st. sopmoleker för hushållssopor. 1 st. grovsoprum i hus A.
Parkering:	42 st. öppna bilplatser på kvartersmark. 2 st. MC-platser. 31 st. garageplatser. Garageplatserna kommer vara reserverade.

2.4 Byggnadsbeskrivning

Källare:	Betonggolv, målade väggar och tak.
Vind:	Ej inredd.
Antal våningar:	Hus A, 7 våningar ovan mark och källare med garage. Hus B, 5 våningar ovan mark och källare med garage. Hus C, 8 våningar ovan mark.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.
Fasadbeklädnad:	Målad betong.
Yttertak:	Papptak.
Balkonger:	Betong. Prefererad aluminiumplåt.
Fönster:	2+1-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar:	Aluminiumpartier i entréerna. Källardörrar i stål. Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål klädda i trälaminat.
Entréer:	Golvbeläggning av klinker, målade väggar.
Trapphus:	Trapplöp i terraosso och vilplan belagda med klinker. Handledare och räcke av stål. Målade väggar.
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet belägna i källare och entréplan.

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Inredning/utrustning
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Spis med håll, kyl/frys i mindre lägenheter, kyl och frys i övriga samt diskmaskin, ugn och mikro.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork.
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	

2.6 Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beskrivning kostnad	Summa
Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. fastighetsbildning och lagfart	43 844 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	1 753 000
Entreprenad- och byggherrekostnad	216 998 000
Produktionskostnad enligt kontrakt	262 595 000
Tilläggsbeställningar	5 663 000
Slutlig produktionskostnad	268 258 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 100 204 000 kr vid taxeringsår 2015.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp		Summa
					År 1	År 1	
Lån	2 år	26 500 000	2018-07-16	1,35 %	357 700	0	357 700
Lån	4 år	26 500 000	2020-07-16	1,73 %	458 500	127 200	585 700
Lån*	rörligt	26 408 000		1,50 %	396 100	0	396 100
Summa lån		79 408 000			1 212 300		1 339 500
Insatser		188 850 000					
Återvunnen moms		0					
Summa finansiering		268 258 000					

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

Antagandet av finansiär har föregåtts av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare har tillfrågats om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

Finansiär för projektet är Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

*Låneränta 2015-10-27. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning. Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindingstider.



5. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Kapitalkostnader	Belopp
Räntor	1 212 300
Summa kapitalkostnader	1 212 300

Löpande kostnader inkl. moms i förekommande fall (schablonberäknad)	Belopp
Uppvärmning	475 400
Förvaltning och kundservice	183 300
Ekonomisk förvaltning	150 300
Drifttekniska tjänster	41 900
Fastighetsskötsel hus	111 400
Mark och trädgårdsskötsel (inkl vinterunderhåll)	131 300
Trappstädning	74 900
Renhållning, sophämtning	99 000
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	293 800
Elförbrukning	458 700
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	60 700
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	74 300
Medlemsavgift HSB	38 200
Diverse kostnader	59 400
Bredband, TV, IP-telefoni	215 400
Planenlig avskrivning **	1 819 900
Fastighetsskatt	12 000
Summa löpande kostnader	4 299 900

Dispositioner	Belopp
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	267 400
Övrig reservering	1 217 100
Summa dispositioner	1 484 500

Summa kostnader och dispositioner	6 996 700
--	------------------

*Fr.o.m. räkneskapsår som påbörjas 2014 eller senare träder ny normgivning i kraft. Detta kan komma att medföra att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen vilket inte påverkar likviditeten eller årsavgifternas storlek. Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter såsom, räntor, amorteringar driftskostnader m.m. samt reservering av medel för yttre underhåll.

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

Intäkter	Belopp
Årsavgifter bostäder	4 130 400

Övriga intäkter	Belopp
Tv, bredband och IP-telefoni	215 400
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	174 000
Hushållsel (schablonberäknad)	273 000
Hysesintäkter garage exkl. moms	324 000
Hysesintäkter bilplatser exkl. moms	187 200
Summa intäkter	5 304 000

Bokföringsmässigt underskott	Belopp
Ej likviditetspåverkande avskrivningar	1 692 700

Summa	6 996 700
--------------	------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i förenings stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2015-11-02.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	44 186
Belåning, år 1	13 362
Insats	31 777
Driftskostnader, år 1	417
Årsavgift, år 1	695

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 2015-11-02.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2015-11-02.

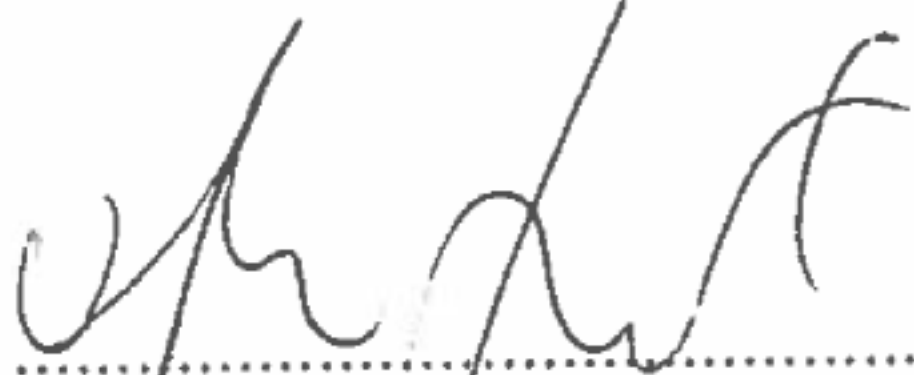
9. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2015-11-02.

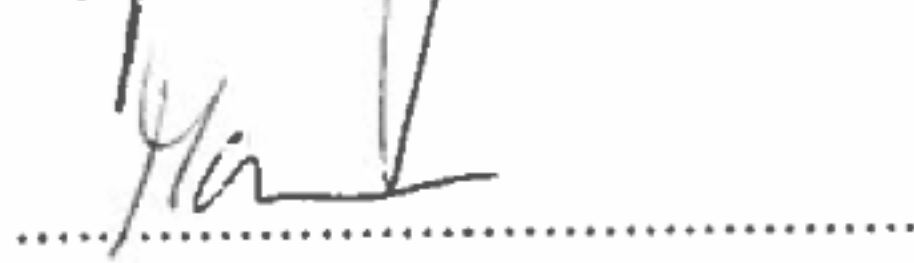
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planen upprättande kända förutsättningar.

Huddinge 2015- 11 - 13

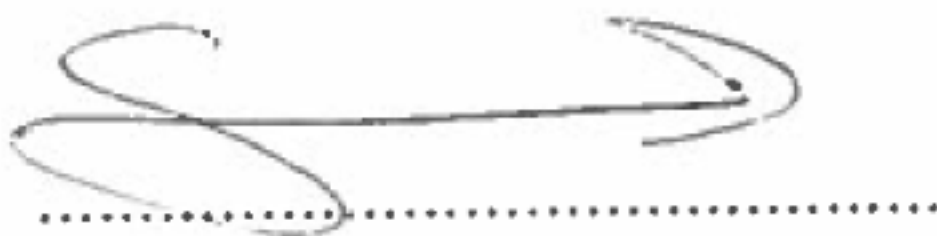
HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge



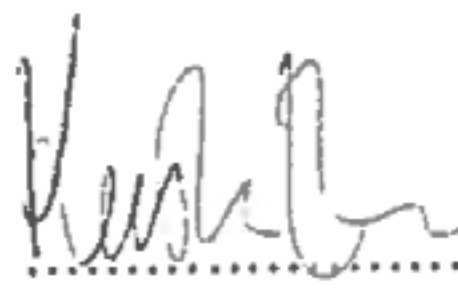
Ulph Lundgren



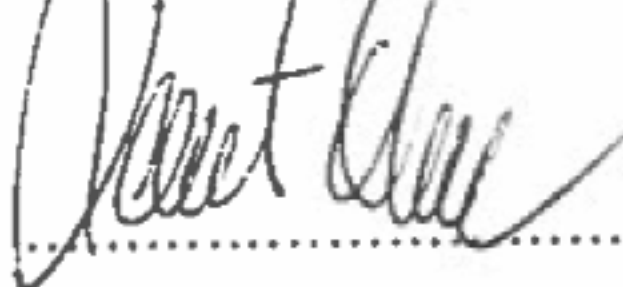
Marie Magnusson



Stefan Falkenstad



Kristina Eriksson



Lennart Olsson

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Safiren i Huddinge

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 Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal Årsavgift
A	0	1101	2 rok	B	59,0	41 819	709	3 485	204	220	150	1 745 000	29 576	0,92401%	1,01248%
A	0	1102	3 rok	B	72,5	51 150	706	4 263	204	270	170	2 135 000	29 448	1,13053%	1,23837%
A	0	1103	2 rok	B	55,0	39 478	718	3 290	204	220	150	1 575 000	28 636	0,83400%	0,95579%
A	0	1104	2 rok	B	40,0	29 983	750	2 499	204	220	150	1 415 000	35 375	0,74927%	0,72591%
A	1	1201	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 635 000	29 727	0,86577%	0,95147%
A	1	1202	2 rok	B	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	1 455 000	36 375	0,77045%	0,73888%
A	1	1203	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 690 000	30 727	0,89489%	0,95147%
A	1	1204	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 135 000	29 247	1,13053%	1,20657%
A	1	1205	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 060 000	28 219	1,09081%	1,20657%
A	2	1301	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 695 000	30 818	0,89754%	0,95147%
A	2	1302	2 rok	B	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	1 495 000	37 375	0,79163%	0,73888%
A	2	1303	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 750 000	31 818	0,92666%	0,95147%
A	2	1304	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 210 000	30 274	1,17024%	1,20657%
A	2	1305	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 135 000	29 247	1,13053%	1,20657%
A	3	1401	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 755 000	31 909	0,92931%	0,95147%
A	3	1402	2 rok	B	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	1 535 000	38 375	0,81281%	0,73888%
A	3	1403	2 rok	B	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	1 810 000	32 909	0,95843%	0,95147%
A	3	1404	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 285 000	31 301	1,20995%	1,20657%
A	3	1405	3 rok	B	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	2 210 000	30 274	1,17024%	1,20657%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Safiren i Huddinge

Hus Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	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
A	4	20	1501	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 845 000	33 545	0,97697%	0,95147%
A	4	21	1502	2 rok	B	40,0	30 519	763	204	220	150	3 117	1 595 000	39 875	0,84459%	0,73888%
A	4	22	1503	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 895 000	34 455	1,00344%	0,95147%
A	4	23	1504	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 395 000	32 808	1,26820%	1,20657%
A	4	24	1505	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 320 000	31 781	1,22849%	1,20657%
Summa hus A						1 410,5	997 586		4 896	5 730	3 780	97 538	44 775 000		23,70929%	24,15237%
B	0	25	1001	2 rok	B	40,0	30 519	763	204	220	150	3 117	1 435 000	35 875	0,75986%	0,73888%
B	0	26	1002	2 rok	B	55,0	39 478	718	204	220	150	3 864	1 575 000	28 636	0,83400%	0,95579%
B	0	27	1003	3 rok	B	72,5	51 150	706	204	270	170	4 907	2 135 000	29 448	1,13053%	1,23837%
B	0	28	1004	2 rok	B	59,0	41 819	709	204	220	150	4 059	1 745 000	29 576	0,92401%	1,01248%
B	1	29	1101	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 060 000	28 219	1,09081%	1,20657%
B	1	30	1102	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 135 000	29 247	1,13053%	1,20657%
B	1	31	1103	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 670 000	30 364	0,88430%	0,95147%
B	1	32	1104	2 rok	B	40,0	30 519	763	204	220	150	3 117	1 475 000	36 875	0,78104%	0,73888%
B	1	33	1105	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 650 000	30 000	0,87371%	0,95147%
B	2	34	1201	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 135 000	29 247	1,13053%	1,20657%
B	2	35	1202	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 210 000	30 274	1,17024%	1,20657%
B	2	36	1203	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 730 000	31 455	0,91607%	0,95147%
B	2	37	1204	2 rok	B	40,0	30 519	763	204	220	150	3 117	1 515 000	37 875	0,80222%	0,73888%
B	2	38	1205	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 710 000	31 091	0,90548%	0,95147%
B	3	39	1301	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 210 000	30 274	1,17024%	1,20657%
B	3	40	1302	3 rok	B	73,0	49 836	683	204	270	170	4 797	2 285 000	31 301	1,20995%	1,20657%
B	3	41	1303	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 790 000	32 545	0,94784%	0,95147%
B	3	42	1304	2 rok	B	40,0	30 519	763	204	220	150	3 117	1 555 000	38 875	0,82340%	0,73888%
B	3	43	1305	2 rok	B	55,0	39 299	715	204	220	150	3 849	1 770 000	32 182	0,93725%	0,95147%

JM

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Safiren i Huddinge

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)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal
B	44	1401	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 285 000	31 301	1,20995%	1,20657%
B	45	1402	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 360 000	32 329	1,24967%	1,20657%
B	46	1403	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 850 000	33 636	0,97961%	0,95147%
B	47	1404	2 rok	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	3 117	1 595 000	39 875	0,84459%	0,73888%
B	48	1405	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 830 000	33 273	0,96902%	0,95147%
B	49	1501	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 360 000	32 329	1,24967%	1,20657%
B	50	1502	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 435 000	33 356	1,28938%	1,20657%
B	51	1503	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 910 000	34 727	1,01138%	0,95147%
B	52	1504	2 rok	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	3 117	1 635 000	40 875	0,86577%	0,73888%
B	53	1505	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 890 000	34 364	1,00079%	0,95147%
B	54	1601	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 470 000	33 836	1,30792%	1,20657%
B	55	1602	3 rok	73,0	49 836	683	4 153	204	270	170	4 797	2 545 000	34 863	1,34763%	1,20657%
B	56	1603	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 995 000	36 273	1,05639%	0,95147%
B	57	1604	2 rok	40,0	30 519	763	2 543	204	220	150	3 117	1 695 000	42 375	0,89754%	0,73888%
B	58	1605	2 rok	55,0	39 299	715	3 275	204	220	150	3 849	1 975 000	35 909	1,04580%	0,95147%
Summa hus B					1 415 700		117 975	6 936	8 130	5 360	138 401	65 620 000		34,74715%	34,27524%
C	59	1001	3 rok	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	4 626	1 935 000	27 842	1,02462%	1,15697%
C	60	1002	2 rok	52,5	38 014	724	3 168	204	220	150	3 742	1 575 000	30 000	0,83400%	0,92036%
C	61	1101	4 rok	95,5	64 471	675	5 373	204	330	190	6 097	2 645 000	27 696	1,40058%	1,56089%
C	62	1102	3 rok	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	4 626	2 010 000	28 921	1,06434%	1,15697%
C	63	1103	3 rok	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	5 309	2 330 000	27 904	1,23378%	1,35538%
C	64	1104	4 rok	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	6 111	2 695 000	28 220	1,42706%	1,56521%
C	65	1201	4 rok	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	6 111	2 725 000	28 534	1,44294%	1,56521%
C	66	1202	3 rok	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	4 626	2 085 000	30 000	1,10405%	1,15697%
C	67	1203	3 rok	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	5 309	2 410 000	28 862	1,27615%	1,35538%
C	68	1204	4 rok	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	6 111	2 785 000	29 162	1,47472%	1,56521%
C	69	1301	4 rok	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	6 111	2 825 000	29 581	1,49590%	1,56521%
C	70	1302	3 rok	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	4 626	2 160 000	31 079	1,14376%	1,15697%
C	71	1303	3 rok	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	5 309	2 490 000	29 820	1,31851%	1,35538%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Safiren i Huddinge

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 Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal	
C	3	72	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	2 875 000	30 105	1,52237%	1,56521%
C	4	73	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	2 915 000	30 524	1,54355%	1,56521%
C	4	74	3 rok	B	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	2 235 000	32 158	1,18348%	1,15697%
C	4	75	3 rok	B	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	2 570 000	30 778	1,36087%	1,35538%
C	4	76	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	2 965 000	31 047	1,57003%	1,56521%
C	5	77	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 010 000	31 518	1,59386%	1,56521%
C	5	78	3 rok	B	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	2 310 000	33 237	1,22319%	1,15697%
C	5	79	3 rok	B	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	2 650 000	31 737	1,40323%	1,35538%
C	5	80	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 060 000	32 042	1,62033%	1,56521%
C	6	81	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 095 000	32 408	1,63887%	1,56521%
C	6	82	3 rok	B	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	2 385 000	34 317	1,26291%	1,15697%
C	6	83	3 rok	B	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	2 730 000	32 695	1,44559%	1,35538%
C	6	84	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 145 000	32 932	1,66534%	1,56521%
C	7	85	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 225 000	33 770	1,70770%	1,56521%
C	7	86	3 rok	B	69,5	47 787	688	3 982	204	270	170	2 495 000	35 899	1,32115%	1,15697%
C	7	87	3 rok	B	83,5	55 983	670	4 665	204	270	170	2 845 000	34 072	1,50649%	1,35538%
C	7	88	4 rok	BTD	95,5	64 649	677	5 387	204	330	190	3 275 000	34 293	1,73418%	1,56521%
Summa hus C													41,54355%	41,57240%	

Hus	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal	
Hus A	1 410,5	997 586		83 132	4 896	5 730	3 780	97 538	31 744	23,70929%	24,15237%	
Hus B	2 002,5	1 415 700		117 975	6 936	8 130	5 360	138 401	32 769	34,74715%	34,27524%	
Hus C	2 530,0	1 717 099		143 092	6 120	8 890	5 360	163 462	31 010	41,54355%	41,57240%	
Summa hus C											100,00000%	100,00000%

Handwritten signature

EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde

PROJEKTENÄMNING Safiren	ORT Huddinge	KOMMUN Huddinge	HSB:s PROJ NR 20373
FASTIGHETSBECKNING Safiren 5	BYGGHERRER HSB Brf Safiren i Huddinge	ORGANISATIONSNUMMER 716421-3220	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	88 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	5 943,0 m²	Antagen räntesats lån	1,53%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 212 300	1 210 400	1 208 500	1 206 400	1 204 400	1 202 200	1 190 700
Låneräntor	1 212 300	1 210 400	1 208 500	1 206 400	1 204 400	1 202 200	1 190 700
ÖVRIGA KOSTNADER	4 299 900	4 345 150	4 391 395	4 442 845	4 490 900	4 540 000	4 808 900
Avskrivningar	1 819 900	1 819 900	1 819 900	1 819 900	1 819 900	1 819 900	1 819 900
Driftkostnader	2 252 600	2 297 600	2 343 600	2 390 500	2 438 300	2 487 100	2 745 800
TV, bredband och IP-telefoni	215 400	215 400	215 400	219 700	219 700	219 700	228 600
Fastighetskatt lokaler och garage	12 000	12 250	12 495	12 745	13 000	13 300	14 600
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 173 600	-1 192 800	-1 212 400	-1 236 600	-1 257 000	-1 277 800	-1 396 800
Hyror bostäder							
Hyror lokaler mm	0	0	0	0	0	0	0
Hyror garage Ej momsade	-324 000	-330 500	-337 100	-343 800	-350 700	-357 700	-394 900
Hyror p-platser	-187 200	-190 900	-194 700	-198 600	-202 600	-206 700	-228 200
Hyseskompensation garage år 1-10	0	0	0	0	0	0	0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-174 000	-177 500	-181 100	-184 700	-188 400	-192 200	-212 200
Hushållsel (schablonberäknat)	-273 000	-278 500	-284 100	-289 800	-295 600	-301 500	-332 900
TV, bredband och IP-telefoni	-215 400	-215 400	-215 400	-219 700	-219 700	-219 700	-228 600
Räntelntäcker/bidrag/övrigt							
AVSÄTTNINGAR	1 484 500	1 539 350	1 595 205	1 652 255	1 710 500	1 769 900	2 085 000
Avsättningar yttre underhåll	267 400	272 700	278 200	283 800	289 500	295 300	326 000
Avsättningar andra ändamål*	1 217 100	1 266 650	1 317 005	1 368 455	1 421 000	1 474 600	1 759 000
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	4 338 600	4 362 750	4 387 495	4 412 645	4 438 300	4 464 400	4 602 800
Nettokostnader	4 338 600	4 362 750	4 387 495	4 412 645	4 438 300	4 464 400	4 602 800
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-1 692 700	-1 689 200	-1 685 600	-1 681 900	-1 678 100	-1 674 200	-1 653 000
Nettoutbetalningar	4 130 400	4 212 900	4 297 100	4 383 000	4 470 700	4 560 100	5 034 800
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER	4 130 400	4 212 900	4 297 100	4 383 000	4 470 700	4 560 100	5 034 800
Erforderlig årsavgift SEK	4 130 400	4 212 900	4 297 100	4 383 000	4 470 700	4 560 100	5 034 800
Årsavgift per m ²	695	709	723	738	752	767	847
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	1 217 100	2 483 750	3 800 755	5 169 209	6 590 209	8 064 809	15 063 009
Amorteringar lån	127 200	130 700	134 300	138 000	141 800	145 700	166 900
Låneräntor, viktat medel	1,53%	1,53%	1,53%	1,52%	1,52%	1,52%	1,50%



KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄNNING Safiren	ORT Huddinge	KOMMUN Huddinge	HSB's PROJ NR 20373
FASTIGHETSBECKNING Safiren 5	BYGGHERR HSB Brf Safiren i Huddinge		ORGANISATIONSNUMMER 716421-3220

År

1 2 3 4 5 6 11

Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	4 130 400	4 212 900	4 297 100	4 383 000	4 470 700	4 560 100	5 034 800
Årsavgift per m ²	695	709	723	738	752	767	847

Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 924 500	5 002 500	5 088 600	5 176 500	5 266 100	5 357 600	5 843 300
Årsavgift per m ²	829	842	856	871	886	901	983
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	19,2%	18,7%	18,4%	18,1%	17,8%	17,5%	16,1%

Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 130 400	4 238 350	4 458 705	4 575 755	4 696 100	4 819 600	5 490 300
Årsavgift per m ²	695	713	750	770	790	811	924
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,6%	3,8%	4,4%	5,0%	5,7%	9,0%



INTYG

HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge

Organisationsnummer 716421-3220

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge, daterad 2015-11-13, intygar härmed följande:

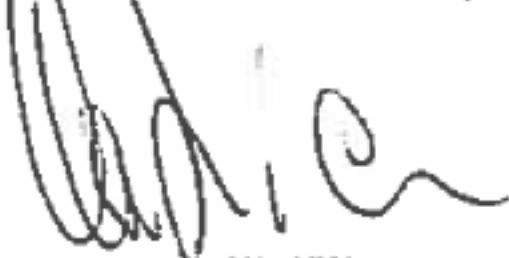
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

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

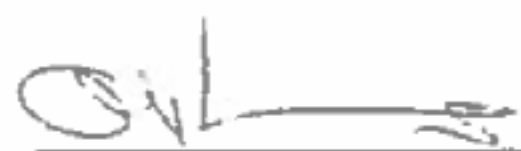
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

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

Stockholm 2015-11-15



Ole Lien


Ann-Louise

(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

Köpekontrakt
Exploateringsavtal
Registreringsbevis
Stadgar

FDS-utdrag

Teammötesprotokoll

Marknadsanalys, prisuppdatering 2013-06-24

Avtal trygghetsgaranti

SHG-garanti

Bankoffert

Räntesäkring 2015-10-21

Totalentreprenadkontrakt och tillägsbeställning

Aktielåtelseavtal

Finansieringskalkyl

Beräkning av driftskostnader

Lägenhetsförteckning
Ritningar, planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad

