



2018110805184

EKONOMISK PLAN

HSB BRF RALLAREN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 769629-2155

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal

Bilagor

- Lägenhetsförteckning
- Ekonomisk prognos
- Känslighetsanalys

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig av, i fråga om kostnader för byggnadernas förvärv, kapitel C i redovisade handlingar. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Stockholm

2018-10-31

HSB BRF RALLAREN I STOCKHOLM

Fredrik Berg

Tomas Hansson

Tomas Karlsson

Camilla Brännfors

Katarina Helin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm, är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-12-05 och är ansluten till HSB Stockholm Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Finngrundet 1 från BÅM Mark AB (Bolaget). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv, likvideras bolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (Bolagsbildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 och innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar, hela eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet (latenta skatten) att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Det totala övertagna skattevärdet är ca 47 600 tkr och den latent skatten uppgår till ca 10 500 tkr för fastigheten.

På fastigheteten uppförs en nyproduktion av en huskropp som totalt innehåller 141 stycken bostadsrättslägenheter. HSB Brf Rallaren i Stockholm kommer bestå av sammanbyggda lamellhus i ett halv öppet kvarter som omsluter gården. Huset delas upp i sju trapphus och huset blir som mest sju våningar högt. Lägenheternas storlek varierar från tvåor till femmor. De flesta lägenheter får dubbla balkonger. I en långhusdel kommer en förskola bedriva sin verksamhet med plats för ca 100 barn. Upplåtelse av bostäderna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under november 2018. Inflyttning beräknas ske etappvis från maj till november 2019.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2016-06-22. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Brf Rallaren i Stockholm där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Finngrundet 1
Adress:	Fyrvaktarkroken 59,61 Finngrundsvägen 1,3,5 Garagevägen 22, 24, 26
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	3 839 m ²
Bostadsarea BOA:	8 506 m ²
Lokal area hyreslokaler:	1 040 m ²
Byggnadens utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2016-2019
Placering:	Byggnaden uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer inrymma 141 st lägenheter.

Hyreslokaler:

Lokal för förskoleverksamhet inkl. förskolegård och storkök. Vid upprättandet av den ekonomisk planen är avtal med hyresgästen ännu ej tecknat.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och har egen bergvärmeanläggning.

Uppvärmning av bostäder sker genom vattenburen radiatorvärme.

Ventilationssystem är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Ventilationsaggregaten är placerade i fläktrum på vindsplanet för bostäderna och i källare för hyreslokal

Undercentral och el central belägna i garageplan

Aptus system för passerkontroll och integrerad porttelefon

Fastigheten är ansluten till fibernät för TV, bredband och telefoni. Brf tecknar gruppabonnemang med grundutbud.

Varmvatten bereds gemensamt i undercentral men mäts individuellt och debiteras per lägenhet.

Bilpool med ca 2 år fritt medlemskap

Gemensamma utrymmen

Gemensamhetslokal med pentry som nås från gata.

Grovtvättstuga med ingång från gata beläget i trapphus 7

2 st. soprum inkl. källsortering belägna i trapphus 7, 9 och 13 med ingång från gata.

7 stycken personhissar, en i respektive trapphus.

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

Garage med 73 st. platser varav 5 st. HKP samt 8 Mc-platser.

Gemensamma utrymmen mark

Gemensam gård med parkbänkar, uteplats och planteringar.

Del av gården tillhör hyreslokal

Servitut/ Ledningsrätt

Det kommer att upprättas ett nyttjanderättsavtal med Trafikkontoret avseende dagvattenledningar och fettavskiljare som anläggs på Stadens gatumark.

Gemensamhetsanläggning/ samfällighet

Brf Rallaren kommer ingå i en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-01-02

Bygglov laga kraft 2016-06-29

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer att sökas så snart föreskrivet intyg enligt bostadsrättslagen har erhållits.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark samt pålar
Mellanbjälklag/stomme:	Betong plattbärlag med ingjutna synliga fogar
Ytterväggar:	Prefabricerad halvsandwich bestående av betong och PIR-isolering
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar
Trapphus:	Klinkergolv, målade väggar, undertaksplattor i erforderlig omfattning
Yttertak:	Falsad stålplåt. Avledning av regnvatten sker med utvändiga stuprör till dagvattenledning
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster med aluminiumbeklätt trä
Portar/dörrar:	Entrédörrar i ek och glas, ytterdörrar till allmänna utrymmen i stål och i vissa fall delvis glas, garageport i plåt med gångdörr
Fasader:	Fasadputs, fasad mot hyreslokal falsad plåt
Balkonger:	Betong. Balkongräcken perforerad plåt nedre del, övre del klarglas
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Värme:	Fjärrvärme och bergvärme, vattenburet radiatorsystem
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per bostadsrätt, belägna i garageplan.
El:	Bostadsrättsföreningen har abonnemang och debiterar bostadsrättshavarna efter förbrukning

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Parkett	Målat	Grängat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg, elektrisk handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sanitetsutrustning, skåpinredning,
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Grängat	Inredning enligt lägenhetsritning

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	785 634 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	785 634 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fasighet är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2019, vädeområde 0180228

Taxeringsvärde byggnad ca	299 000 000
Taxeringsvärde förskola ca	18 345 000
Taxeringsvärde garage ca	5 600 000
Summa taxeringsvärde	322 945 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Swedbank	49 081 333	1	1,70%	834 000	305 100
Swedbank	49 081 333	2	1,80%	883 000	0
Swedbank	49 081 333	4	2,13%	1 045 000	
Amortering utöver 50-årig serieplan					467 800
Summa lån	147 244 000			2 762 000	772 900
Insatser ²⁾	623 200 000				
Investeringsmoms	15 190 000				
Summa finansiering	785 634 000				
Ränta					2 762 000
Räntereserv ¹⁾					2 392 000
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering					5 154 000

Finansiär för projektet är Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev. Antagandet av finansiär föregicks av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare tillfrågades om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

¹⁾ Räntesättning baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttning, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid 1, 2 och 4 år. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering 2019-11-01. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningen klarar av en snittränta på 3,5%. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

³⁾ Amortering av lån beräknas ske enligt en av banken antagen 50-årig serieplan.

Avskrivning (ingår inte i beräkning av löpande kostnader och intäkter)

Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO s rekommendationer.

Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år.

Planenliga avskrivningar år 1

7 293 900

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Nedan beräknade kostnader och intäkter är baserad på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska värdena kan på enstaka poster bli högre eller lägre än uppskattat värde.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Drift och energi	57 125
Fastighetsskötsel	158 750
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	60 500
Medlemsavgift HSB	23 500
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	78 400
Ekonomisk förvaltning	177 125
Förvaltartjänst rådgivning ¹⁾	56 375
Trappstädning	155 100
Renhållning och sotning	131 300
Vattenförbrukning enligt schablon	324 300
Tappvarmvatten	315 480
Uppvärmning	435 000
Elavgifter - belysning, motorer	353 000
Hushållsel schablon beräk.	421 600
Bredband, TV och IP-telefoni	307 900
Diverse kostnader	119 300
<hr/>	
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>3 174 755</i>

Övriga utbetalningar

Fastighetsskatt lokaler och garage	239 500
Kommunal fastighetsavgift bostäder ²⁾	0
Ränta	5 154 000
Amortering	305 100
Amortering utöver 50-årig serieplan	467 800

Övriga dispositioner

Reservering av medel för underhåll	229 100
<hr/>	
<i>Summa övriga utbetalningar och dispositioner</i>	<i>6 395 500</i>
<hr/>	
<i>Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner</i>	<i>9 570 255</i>

¹⁾ Avser kostnaderna för Rådgivningsavtal. Kostnaden för Förvaltartjänst rådgivning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden under år 1-2.

²⁾ Enligt nuvarande skatteregler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26)

³⁾ Överskottet rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Inbetalningar år 1

Inbetalningar och Övriga årsavgifter täcker föreningens löpande driftkostnader, övriga utbetalningar och dispositioner enligt ovan redovisade kostnader

Inbetalningar		
Årsavgifter bostäder	8 506 m ² 609 kr/m ²	5 176 607
Hyresintäkter lokal	1 040 m ² 2 250 kr/m ²	2 340 000
Hyresintäkter garage ¹⁾	73 st 768 kr/månad	672 768
Hyreskompensation garage ²⁾		335 900
Summa inbetalningar		8 525 275
Övriga årsavgifter ³⁾		
Bredband, tv och ip-telefoni		307 900
Tappvarmvatten (schablonberäknat)		315 480
Hushållsel (schablonberäknat)		421 600
Summa övriga årsavgifter		1 044 980
Summa inbetalningar och övriga årsavgifter		9 570 255

¹⁾ Hyresintäkter garage avser den summa intäkter föreningen erhåller efter ersättning till driftoperatör, Corepark. Bostadsrättshavaren betalar hyra till Corepark. Enligt avtal uppgår priset per garageplats till 1200 kr/ månad inkl. moms.

²⁾ Hyreskompensation garage betalas ut av HSB Bostad med lika belopp under 10 år och avser ersättning för blockuthyrning och drift av parkeringshantering till externt parkeringsbolag.

³⁾ Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning.

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	92 368
Insats	73 270
Belåning	17 312
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	609
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	731
Amortering och avsättning till underhåll	63
Amortering utöver 50-årig serieplan	55

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA och BIA enskild, ej BOA och BIA gemensam, om inget annat anges.



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr HSB	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- Kod	Balkong	Lgh- areal ⁵⁾	Ärsavgift År J ⁴⁾	Ärsavgift Kr m ² År J ⁴⁾	Månads- avgift År J ⁴⁾	T.v. bredband ip-telefon ⁵⁾	Hushållsel (Schablon) ⁶⁾	Tappvarmv Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ³⁾	Andelstal	
																			Uteplats
1	7	1	1	1101	4 rok	BTD	B	86,5	50 749	587	4 229	182	330	230	4 971	5 800 000	67 052	0,930668%	0,98035%
1	7	1	2	1102	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 420 000	83 415	0,54878%	0,50926%
1	7	1	3	1103	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 420 000	83 415	0,54878%	0,50926%
1	7	1	4	1104	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 060 000	67 107	0,65148%	0,70835%
1	7	2	5	1201	4 rok	BTD	B	86,5	51 210	592	4 268	182	330	230	5 010	6 000 000	69 364	0,96277%	0,98927%
1	7	2	6	1202	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 480 000	84 878	0,55841%	0,50926%
1	7	2	7	1203	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 480 000	84 878	0,55841%	0,50926%
1	7	2	8	1204	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 140 000	68 430	0,66431%	0,70835%
1	7	3	9	1301	4 rok	BTD	B	86,5	51 210	592	4 268	182	330	230	5 010	6 100 000	70 520	0,97882%	0,98927%
1	7	3	10	1302	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 540 000	86 341	0,56804%	0,50926%
1	7	3	11	1303	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 540 000	86 341	0,56804%	0,50926%
1	7	3	12	1304	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 220 000	69 752	0,67715%	0,70835%
1	7	4	13	1401	4 rok	BTD	B	86,5	51 210	592	4 268	182	330	230	5 010	6 200 000	71 676	0,99487%	0,98927%
1	7	4	14	1402	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 600 000	87 805	0,57766%	0,50926%
1	7	4	15	1403	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 600 000	87 805	0,57766%	0,50926%
1	7	4	16	1404	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 300 000	71 074	0,68999%	0,70835%
1	7	5	17	1501	4 rok	BTD	B	86,5	51 210	592	4 268	182	330	230	5 010	6 500 000	75 145	1,04300%	0,98927%
1	7	5	18	1502	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 700 000	90 244	0,59371%	0,50926%
1	7	5	19	1503	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 700 000	90 244	0,59371%	0,50926%
1	7	5	20	1504	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 450 000	73 554	0,71406%	0,70835%
1	8	1	21	1101	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 060 000	67 107	0,65148%	0,70835%
1	8	1	22	1102	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 420 000	83 415	0,54878%	0,50926%
1	8	1	23	1103	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 420 000	83 415	0,54878%	0,50926%
1	8	1	24	1104	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 060 000	67 107	0,65148%	0,70835%
1	8	2	25	1201	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 140 000	68 430	0,66431%	0,70835%
1	8	2	26	1202	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 480 000	84 878	0,55841%	0,50926%
1	8	2	27	1203	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 480 000	84 878	0,55841%	0,50926%
1	8	2	28	1204	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 140 000	68 430	0,66431%	0,70835%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr HSB	Lgh nr Larm.	Lgh- Larm. storlek	Lgh- Uteplats	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ³⁾	Årsavgift År 1 ⁴⁾	Årsavgift Kr m ² År 1 ⁴⁾	Månads- avgift År 1 ⁴⁾	Tv. bredband ip-telefon ⁵⁾	Hushållsel (Schablon) ⁶⁾	Tappvarm Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁸⁾	Andelslät Årsavgift ⁹⁾
1	1	3	29	1301	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 220 000	69 752	0,677115%	0,708355%
1	1	3	30	1302	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 540 000	86 341	0,56804%	0,509266%
1	1	3	31	1303	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 540 000	86 341	0,56804%	0,509266%
1	1	3	32	1304	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 220 000	69 752	0,677115%	0,708355%
1	1	4	33	1401	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 300 000	71 074	0,68999%	0,708355%
1	1	4	34	1402	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 600 000	87 805	0,57766%	0,509266%
1	1	4	35	1403	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 600 000	87 805	0,57766%	0,509266%
1	1	4	36	1404	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 300 000	71 074	0,68999%	0,708355%
1	1	4	37	1501	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 450 000	73 554	0,71406%	0,708355%
1	1	4	38	1502	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 700 000	90 244	0,59371%	0,509266%
1	1	4	39	1503	2 rok	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 700 000	90 244	0,59371%	0,509266%
1	1	4	40	1504	2 rok	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 450 000	73 554	0,71406%	0,708355%
1	1	0	41	1001	4 rok	BTD	U	U	90,5	53 384	590	4 449	182	330	230	5 191	5 800 000	64 088	0,93068%	1,03125%
1	1	0	42	1002	4 rok	BTD	U	U	102,0	59 189	580	4 932	182	330	230	5 674	6 100 000	59 804	0,97882%	1,14340%
1	1	1	43	1101	4 rok	BTD	B	B	90,5	53 691	593	4 474	182	330	230	5 216	5 900 000	65 193	0,94673%	1,03719%
1	1	1	44	1102	2 rok	B	B	B	40,5	25 648	633	2 137	182	220	170	2 709	3 120 000	77 037	0,50064%	0,49547%
1	1	1	45	1103	3 rok	B	B	B	80,0	46 513	581	3 876	182	270	200	4 528	5 250 000	65 625	0,84243%	0,89852%
1	1	2	46	1201	4 rok	BTD	B	B	90,5	53 691	593	4 474	182	330	230	5 216	6 000 000	66 298	0,96277%	1,03719%
1	1	2	47	1202	2 rok	B	B	B	40,5	25 648	633	2 137	182	220	170	2 709	3 180 000	78 519	0,51027%	0,49547%
1	1	2	48	1203	3 rok	B	B	B	80,0	46 513	581	3 876	182	270	200	4 528	5 350 000	66 875	0,85847%	0,89852%
1	1	3	49	1301	4 rok	BTD	B	B	90,5	53 691	593	4 474	182	330	230	5 216	6 100 000	67 403	0,97882%	1,03719%
1	1	3	50	1302	2 rok	B	B	B	40,5	25 648	633	2 137	182	220	170	2 709	3 240 000	80 000	0,51990%	0,49547%
1	1	3	51	1303	3 rok	B	B	B	80,0	46 513	581	3 876	182	270	200	4 528	5 450 000	68 125	0,87452%	0,89852%
1	1	4	52	1401	4 rok	BTD	B	B	90,5	53 691	593	4 474	182	330	230	5 216	6 200 000	68 508	0,99487%	1,03719%
1	1	4	53	1402	2 rok	B	B	B	40,5	25 648	633	2 137	182	220	170	2 709	3 300 000	81 481	0,52953%	0,49547%
1	1	4	54	1403	3 rok	B	B	B	80,0	46 513	581	3 876	182	270	200	4 528	5 550 000	69 375	0,89056%	0,89852%
1	1	5	55	1501	4 rok	BTD	B	B	90,5	53 691	593	4 474	182	330	230	5 216	6 500 000	71 823	1,04300%	1,03719%
1	1	5	56	1502	2 rok	B	B	B	40,5	25 648	633	2 137	182	220	170	2 709	3 400 000	83 951	0,54557%	0,49547%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- l antm. storlek	Lgh- Kod	Balkong	Uteplats	Lgh- area ³⁾	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Tv-, bredband ip-telefoni ⁵⁾	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Instats	Instats	Förnögen-	Andelstal
1	9	5	57	1503	3 rok	B	B	B	B	80,0	46 513	581	3 876	182	270	200	4 528	5 700 000	71 250	0,91463%	0,89852%
1	10	0	58	1001	4 rok	BTD	U	U	U	94,0	55 766	593	4 647	182	330	230	5 389	5 800 000	61 702	0,93068%	1,07727%
1	10	0	59	1002	2 rok	B	U	U	U	41,0	27 286	666	2 274	182	220	170	2 846	3 420 000	83 415	0,54878%	0,52710%
1	10	0	60	1003	2 rok	B	U	U	U	60,5	37 130	614	3 094	182	220	170	3 666	3 960 000	65 455	0,63543%	0,71727%
1	10	1	61	1101	3 rok	B	B	B	B	78,0	45 041	577	3 753	182	270	200	4 405	5 250 000	67 308	0,84243%	0,87010%
1	10	1	62	1102	2 rok	B	B	B	B	37,5	24 596	656	2 050	182	220	170	2 622	3 020 000	80 533	0,48460%	0,47513%
1	10	1	63	1103	2 rok	B	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 420 000	83 415	0,54878%	0,50926%
1	10	1	64	1104	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 207	598	3 017	182	220	170	3 589	4 010 000	66 281	0,64345%	0,69943%
1	10	2	65	1201	3 rok	B	B	B	B	78,0	45 503	583	3 792	182	270	200	4 444	5 350 000	68 590	0,85847%	0,87902%
1	10	2	66	1202	2 rok	B	B	B	B	37,5	24 596	656	2 050	182	220	170	2 622	3 080 000	82 133	0,49422%	0,47513%
1	10	2	67	1203	2 rok	B	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 480 000	84 878	0,55841%	0,50926%
1	10	2	68	1204	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 090 000	67 603	0,65629%	0,70835%
1	10	3	69	1301	3 rok	B	B	B	B	78,0	45 503	583	3 792	182	270	200	4 444	5 450 000	69 872	0,87452%	0,87902%
1	10	3	70	1302	2 rok	B	B	B	B	37,5	24 596	656	2 050	182	220	170	2 622	3 140 000	83 733	0,50385%	0,47513%
1	10	3	71	1303	2 rok	B	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 540 000	86 341	0,56804%	0,50926%
1	10	3	72	1304	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 170 000	68 926	0,66913%	0,70835%
1	10	4	73	1401	3 rok	B	B	B	B	78,0	45 503	583	3 792	182	270	200	4 444	5 550 000	71 154	0,89056%	0,87902%
1	10	4	74	1402	2 rok	B	B	B	B	37,5	24 596	656	2 050	182	220	170	2 622	3 200 000	85 333	0,51348%	0,47513%
1	10	4	75	1403	2 rok	B	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 600 000	87 805	0,57766%	0,50926%
1	10	4	76	1404	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 250 000	70 248	0,68196%	0,70835%
1	10	5	77	1501	3 rok	B	B	B	B	78,0	45 503	583	3 792	182	270	200	4 444	5 700 000	73 077	0,91463%	0,87902%
1	10	5	78	1502	2 rok	B	B	B	B	37,5	24 596	656	2 050	182	220	170	2 622	3 300 000	88 000	0,52953%	0,47513%
1	10	5	79	1503	2 rok	B	B	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 700 000	90 244	0,59371%	0,50926%
1	10	5	80	1504	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 400 000	72 727	0,70603%	0,70835%
1	11	0	81	1001	3 rok	B	U	U	U	75,5	45 011	596	3 751	182	270	200	4 403	4 950 000	65 563	0,79429%	0,86950%
1	11	0	82	1002	2 rok	B	U	U	U	41,0	27 286	666	2 274	182	220	170	2 846	3 220 000	78 537	0,51669%	0,52710%
1	11	0	83	1003	4 rok	BTD	U	U	U	87,0	51 925	597	4 327	182	330	230	5 069	5 600 000	64 368	0,89859%	1,00306%
1	11	1	84	1101	2 rok	B	B	B	B	60,5	36 207	598	3 017	182	220	170	3 589	4 010 000	66 281	0,64345%	0,69943%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lamm.	Lgh- storlek	Lgh- Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- areal ³⁾	Årsavgift År I ⁴⁾	Årsavgift Kr/m ² År I ⁵⁾	Månads- avgift År I ⁶⁾	Tv. bredband ip-telefon ⁵⁾	Hushållsel (Schablon) ⁶⁾	Tappvarmv (Schablon) ⁷⁾	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁸⁾	Andelstal
1	11	1	85	1102	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 220 000	78 537	0,51669%	0,50926%
1	11	1	86	1103	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 220 000	78 537	0,51669%	0,50926%
1	11	1	87	1104	4	rok	BTD	B	87,0	51 001	586	4 250	182	330	230	4 992	5 700 000	65 517	0,91463%	0,98522%
1	11	2	88	1201	2	rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 090 000	67 603	0,65629%	0,70835%
1	11	2	89	1202	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 280 000	80 000	0,52632%	0,50926%
1	11	2	90	1203	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 280 000	80 000	0,52632%	0,50926%
1	11	2	91	1204	4	rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	5 800 000	66 667	0,93068%	0,99414%
1	11	3	92	1301	2	rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 170 000	68 926	0,66913%	0,70835%
1	11	3	93	1302	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 340 000	81 463	0,53594%	0,50926%
1	11	3	94	1303	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 340 000	81 463	0,53594%	0,50926%
1	11	3	95	1304	4	rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	5 900 000	67 816	0,94673%	0,99414%
1	11	4	96	1401	2	rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 250 000	70 248	0,68196%	0,70835%
1	11	4	97	1402	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 400 000	82 927	0,54557%	0,50926%
1	11	4	98	1403	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 400 000	82 927	0,54557%	0,50926%
1	11	4	99	1404	4	rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	6 000 000	68 966	0,96277%	0,99414%
1	11	5	100	1501	2	rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 400 000	72 727	0,70603%	0,70835%
1	11	5	101	1502	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 500 000	85 366	0,56162%	0,50926%
1	11	5	102	1503	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 500 000	85 366	0,56162%	0,50926%
1	11	5	103	1504	4	rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	6 300 000	72 414	1,01091%	0,99414%
1	12	0	104	1001	3	rok	B	U	79,5	46 414	584	3 868	182	270	200	4 520	5 200 000	65 409	0,83440%	0,89662%
1	12	0	105	1002	2	rok	B	U	41,0	27 286	666	2 274	182	220	170	2 846	3 320 000	80 976	0,53273%	0,52710%
1	12	0	106	1003	2	rok	B	U	60,5	37 130	614	3 094	182	220	170	3 666	4 060 000	67 107	0,65148%	0,71727%
1	12	1	107	1101	2	rok	B	B	61,0	36 459	598	3 038	182	220	170	3 610	4 160 000	68 197	0,66752%	0,70431%
1	12	1	108	1102	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 320 000	80 976	0,53273%	0,50926%
1	12	1	109	1103	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 320 000	80 976	0,53273%	0,50926%
1	12	1	110	1104	2	rok	B	B	60,5	36 207	598	3 017	182	220	170	3 589	4 110 000	67 934	0,65950%	0,69943%
1	12	2	111	1201	2	rok	B	B	61,0	36 921	605	3 077	182	220	170	3 649	4 240 000	69 508	0,68036%	0,71323%
1	12	2	112	1202	2	rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 380 000	82 439	0,54236%	0,50926%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus nr	Trapp Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Lgh- Kod	Balkong	Lgh- Uteplats	area ³⁾	Årsavgift År 1 ⁴⁾	Årsavgift Kr m ² År 1 ⁴⁾	Månads- avgift År 1 ⁴⁾	Tv. bredband ip-telefon ⁵⁾	Hushållsel (Schablon) ⁶⁾	Tappvarmv Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁸⁾	Andelstal
1	12	2	113	1203	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 380 000	82 439	0,54236%	0,509266%
1	12	2	114	1204	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 190 000	69 256	0,67234%	0,708355%
1	12	3	115	1301	2 rok	B	B	61,0	36 921	605	3 077	182	220	170	3 649	4 320 000	70 820	0,69320%	0,713233%
1	12	3	116	1302	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 440 000	83 902	0,55199%	0,509266%
1	12	3	117	1303	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 440 000	83 902	0,55199%	0,509266%
1	12	3	118	1304	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 270 000	70 579	0,68517%	0,708355%
1	12	4	119	1401	4 rok	BTD	B	94,0	54 997	585	4 583	182	330	230	5 325	6 700 000	71 277	1,07510%	1,06241%
1	12	4	120	1402	4 rok	BTD	B	93,0	54 492	586	4 541	182	330	230	5 283	6 600 000	70 968	1,05905%	1,052666%
1	12	5	121	1501	4 rok	BTD	B	94,0	54 997	585	4 583	182	330	230	5 325	7 000 000	74 468	1,12323%	1,06241%
1	12	5	122	1502	4 rok	BTD	B	93,0	54 492	586	4 541	182	330	230	5 283	6 900 000	74 194	1,10719%	1,052666%
1	13	0	123	1001	2 rok	B	U	58,5	35 813	612	2 984	182	220	170	3 556	3 920 000	67 009	0,62901%	0,691822%
1	13	0	124	1002	2 rok	B	U	41,0	27 286	666	2 274	182	220	170	2 846	3 320 000	80 976	0,53273%	0,52710%
1	13	0	125	1003	4 rok	BTD	U	87,0	51 617	593	4 301	182	330	230	5 043	5 800 000	66 667	0,93068%	0,99711%
1	13	1	126	1101	2 rok	B	B	60,5	36 207	598	3 017	182	220	170	3 589	4 110 000	67 934	0,65950%	0,69943%
1	13	1	127	1102	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 320 000	80 976	0,53273%	0,509266%
1	13	1	128	1103	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 320 000	80 976	0,53273%	0,509266%
1	13	1	129	1104	4 rok	BTD	B	87,0	51 001	586	4 250	182	330	230	4 992	5 900 000	67 816	0,94673%	0,985222%
1	13	2	130	1201	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 190 000	69 256	0,67234%	0,708355%
1	13	2	131	1202	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 380 000	82 439	0,54236%	0,509266%
1	13	2	132	1203	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 380 000	82 439	0,54236%	0,509266%
1	13	2	133	1204	4 rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	6 000 000	68 966	0,96277%	0,99414%
1	13	3	134	1301	2 rok	B	B	60,5	36 669	606	3 056	182	220	170	3 628	4 270 000	70 579	0,68517%	0,708355%
1	13	3	135	1302	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 440 000	83 902	0,55199%	0,509266%
1	13	3	136	1303	2 rok	B	B	41,0	26 362	643	2 197	182	220	170	2 769	3 440 000	83 902	0,55199%	0,509266%
1	13	3	137	1304	4 rok	BTD	B	87,0	51 463	592	4 289	182	330	230	5 031	6 100 000	70 115	0,97882%	0,99414%
1	13	4	138	1401	4 rok	BTD	B	93,0	54 492	586	4 541	182	330	230	5 283	6 600 000	70 968	1,05905%	1,052666%
1	13	4	139	1402	5 rok	BTD	B	120,0	68 122	568	5 677	182	380	280	6 519	8 100 000	67 500	1,29974%	1,31597%
1	13	5	140	1501	4 rok	BTD	B	93,0	54 492	586	4 541	182	330	230	5 283	6 900 000	74 194	1,10719%	1,052666%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Rallaren i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Laanm.	Kod	Balkong	Lgh- Uteplats	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Tv, bredband	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Insats	Insats	Förmögen-	Andelstal						
hus	HSB	1	2	3	4	5	6	7	kr. m ²	kr. m ²	kr. m ²	kr. m ²	kr/mån	kr/mån	kr/mån	per månad	kr/m ²	kr/m ²	hetsandel ⁸⁾	Årsavgift ⁹⁾						
1	13	5	141	1502	5	rok	BTD	B	120,0	68 122	568	5 677	182	380	280	6 519	8 400 000	70 000	1,34788%	1,31597%						
Summa hus 1																	623 200 000	518 475	26 290	35 130	26 290	518 475	623 200 000	73 270	100,000000%	100,000000%

Hus	Lgh- area ³⁾	Årsavgift	Månads- avgift	Tv, bredband	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Insats	Insats	Förmögen-	Andelstal
Hus 1	kr/m ²	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	per månad	kr/m ²	kr/m ²	hetsandel ⁸⁾	Årsavgift ⁹⁾
8 505,5	5 176 597	431 383	35 130	26 290	518 475	623 200 000	73 270	100,000000%	100,000000%		
8 505,5	5 176 597	431 383	35 130	26 290	518 475	623 200 000	73 270	100,000000%	100,000000%		

HSB Brf Rallaren i Stockholm	8 505,5	5 176 607	431 383	35 130	26 290	518 475	623 200 000	73 270	100,000000%	100,000000%
------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	---------	-------------	--------	-------------	-------------

I beräkning av årsavgiften ingår inte följande
 Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

- ¹⁾ Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D)
- ²⁾ Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.
- ³⁾ Balkong (B), Uteplats (U) ingår i bostadsrätten
- ⁴⁾ Årsavgift per kvadratmeter baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten
- ⁵⁾ Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud från Comhem. Utökad paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.
- ⁶⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- ⁷⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- ⁸⁾ Förmögenhetsandelstal baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.
- ⁹⁾ Andelstal årsavgift baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.



EKONOMISK PROGNOIS

PROJEKT BENÄMNING Rallaren	ORT Blåsut	KOMMUN Stockholm	HSB's PROJ NR 20389
FASTIGHETS BETECKNING Stockholm Finngrundet 1	BYGGHERRE HSB Brf Rallaren i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769629-2155	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	141 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	8 505,5 m ²	Antagen räntesats lån	3,50%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	5 177	5 280	5 386	5 493	5 603	5 715	6 310	6 967
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	1 045	1 066	1 087	1 109	1 131	1 154	1 274	1 406
Hysesinbetalningar lokaler	2 340	2 387	2 435	2 483	2 533	2 584	2 852	3 149
Hysesinbetalningar garage	673	686	700	714	728	743	820	905
Hyeskompensation garage	336	336	336	336	336	336		
Summa inbetalningar	9 570	9 755	9 943	10 135	10 331	10 531	11 257	12 428
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-5 154	-5 126	-5 098	-5 069	-5 038	-5 006	-4 823	-4 591
Amortering	-305	-328	-353	-379	-408	-438	-629	-903
Amortering utöver serieplan	-468	-477	-487	-496	-506	-516	-570	-630
Driftkostnader ³⁾	-3 175	-3 238	-3 479	-3 549	-3 620	-3 692	-4 076	-4 501
Fastighetsskatt lokaler och garage	-240	-244	-249	-254	-259	-264	-292	-322
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	-259
Summa utbetalningar	-9 341	-9 414	-9 666	-9 747	-9 831	-9 917	-10 391	-11 206
Årets kassa	229	341	277	388	500	614	866	1 223
Föreningens akumulerade kassa	229	570	847	1 235	1 736	2 350	6 835	12 743
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavstättningar underhåll	-229	-234	-238	-243	-248	-253	-279	-308
Summa föreningens kassa efter fondavstättning	0	107	39	145	252	361	587	914
Föreningens akumulerade kassa efter fondavstättning ⁵⁾	0	107	146	291	544	905	4 047	8 473
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁶⁾	-7 294	-7 294	-7 294	-7 294	-7 294	-7 294	-7 294	-6 941
Bokföringsmässigt resultat ⁷⁾	-6 521	-6 382	-6 416	-6 273	-6 128	-5 978	-5 508	-4 236
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-6 521	-12 903	-19 318	-25 592	-31 719	-37 698	-65 548	-90 026

¹⁾ Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättsinnehavarna efter individuell förbrukning av tappvarmatten, hushållsel och tv, bredband och ip-telefoni.

²⁾ Räntan i prognosen är baserad på de indikativa räntorna samt räntereserven. Tillsammans uppgår dessa räntor till en genomsnittsränta på 3,5 %.

³⁾ Driftkostnaderna ökar år 3 eftersom kostnaden för administrativ förvaltning med ökad servicenivå är inkluderad i produktionskostnaden under de 2 första åren. Kontrakt förvaltningstjänst kostar enligt avtal daterat 2018-09-11, 187 800 kr exkl moms.

⁴⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26)

⁵⁾ Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

⁶⁾ Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO:s rekommendationer. Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott för föreningen. Underskottet är enbart bokföringsteknisk och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

⁷⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavstättning underhåll samt avskrivningar.



KÄNSLIGHETSANALYS

PROJEKT BENÄMNING Rallaren	ORT Blåsut	KOMMUN Stockholm	HSB's PROJ NR 20389
FASTIGHETS BETECKNING Stockholm Finngrundet 1	BYGGHERRE HSB Brf Rallaren i Stockholm		ORGANISATIONSNUMMER 769629-2155

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	141 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarca (BOA+BIA):	8 505,5 m2	Antagen räntesats lån	3,50%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16

Genomsnittliga årsavgifter inkl tappvarmvatten, el och tv, bredband och ip-telefoni per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	731	746	761	776	792	808	892	984
Antagen räntenivå +1%	905	918	932	947	961	976	1 054	1 139
Antagen räntenivå +2%	1 078	1 091	1 104	1 117	1 130	1 144	1 216	1 293
Antagen räntenivå -1%	558	574	590	606	623	639	730	830

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå	731	746	761	777	792	808	892	985
Antagen inflationsnivå +1%	731	750	770	790	811	832	947	1 084
Antagen inflationsnivå +2%	731	755	779	804	830	857	1 008	1 198
Antagen inflationsnivå -1%	731	742	753	763	774	785	841	898

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31 oktober 2018 för bostadsrättsföreningen HSB Brf Rallaren i Stockholm, org. nr: 769629-2155.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

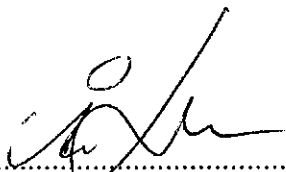
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

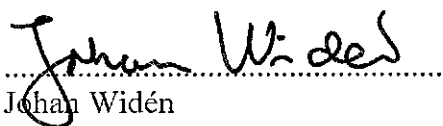
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 1 november 2018



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-01 för HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-03-07
2. Registreringsbevis	2018-09-12
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-06-22
4. Adressbeslut	2018-03-20
5. Uppdragsavtal	2015-02-24
6. Aktieöverlåtelseavtal	2016-12-01
7. Kreditoffert Swedbank	2018-10-17
8. Samtal med Kontrollansvarig	odaterad
9. Utdrag från fastighetsregistret	2018-09-18
10. Beräkning av taxeringsvärde	2018-10-11
11. Bygglovsbeslut	2016-06-29
12. Köpekontrakt	2016-12-02
13. Underhållsplan	2017-04-12
14. HSB:s trygghetsgaranti	2016-06-22
15. Komponentavskrivningsplan	odaterad
16. Beräkning av återbetald moms	2018-10-31
17. Lägenhetsfördelning	2016-06-10
18. Bekräftelse av produktionsgaranti	2018-11-01
19. Kortfattad byggnadsbeskrivning	2018-10-31
20. Koncept till förvaltningsavtal	odaterad
21. Parkeringsavtal	2017-11-20
22. Preliminära inflyttningstider	odaterad
23. Lägenhetsritningar	2017-09-21
24. Översiktsritningar	2016-06-10

fw