

2016061002267

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FINNBODA PIRAR I NACKA

ORG NR: 769616-8249

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-13



HSB – där möjligheterna bor

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' or similar character, located at the bottom right of the page.



2016061002268

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheten/erna.....	4
2.1.1	Bostadslägenheter.....	4
2.1.2	Gemensamma anordningar.....	4
2.1.3	Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.....	5
2.1.4	Byggnadsbeskrivning.....	6
2.1.5	Lägenhetsbeskrivning.....	6
2.1.6	Försäkringar.....	7
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighet.....	7
4	Finansieringsplan.....	8
5	Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1.....	8
6	Nyckeltal.....	10
7	Lägenhetsförteckning.....	11
8	Ekonomisk prognos.....	11
9	Känslighetsanalys.....	11
	Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan.....	14



2016061002269

1 Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-18 och är ansluten till HSB Stockholm. Föreningen är den 9 av totalt 10, som HSB uppför i området.

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 Stockholm ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 4 byggnader innehållande sammanlagt 92 bostadslägenheter påbörjades 2014-08.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 2016-10-10 och avslutas 2017-04-14.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2016-05-18.

Fastigheten Sicklaön 37:66 ägdes av Pirar Mark i Finnboda AB (Bolaget). Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Föreningen förvärvat sedan fastigheten från Bolaget. Bolaget likvideras 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.

Totalentreprenadkontrakt är tecknat mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB avseende nyproduktion av 92 lägenheter i fyra flerbostadshus med tillhörande anläggningar samt del av garage (gemensamhetsanläggning) i fastigheterna Sicklaön 37:72 (HSB Brf Finnboda Hamnplan) och 37:68 (HSB Brf Finnboda Udde).

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och HSB brf Finnboda Pirar i Nacka, där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrätter avseende bostadslägenheter.

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

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.



2016061002270

2 Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning:	Fastigheten Sicklön 37:66, innehas med äganderätt
Adress:	Finnboda kajväg 12A-12F, 14A-14F
Fastighetens areal:	7 216 m ²
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Bostadsarea:	7 144 m ² (lägenheternas uppmätning baseras på ritning)
Antal byggnader	4 st
Utformning:	Lamellhus på pirar
Byggnadsår:	2015-2016

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

2.1.1 Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Hus 1	Hus 2	Hus 3	Hus 4	Summa
2 rum och kök	6	7	6	7	26
3 rum och kök	8	6	8	6	28
4 rum och kök	9	10	9	10	38
5 rum och kök	0	0	0	0	0
Summa	23	23	23	23	92

2.1.2 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.
Hiss:	12 st. personhissar. En i varje trapphus.
TV, bredband, telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni. Gruppanslutet, i 36 månader.
Tvättstuga:	1 st. avsedd för grovtvätt. Belägen i hus 2.



2016061002271

Övriga utrymmen:	1 st. styrelserum med RWC och pentry i hus 1. 12 st. kombinerade rullstols- och barnvagnsförråd. 4 st. cykelrum.
Sophantering:	Markkärl för hushållssopor på Finnboda Kajväg. Avfallskvarn i samtliga lägenheter.
Parkering:	ca 37 st. öppna bilplatser ingående i gemensamhetsanläggning samt 41 st. garageplatser i gemensamhetsanläggningar varav 10 st ligger i garage på fastigheten Sicklaön 37:68 (HSB brf Finnboda Udde) och 31 st ligger i garage på fastigheten Sicklaön 37:72 (HSB brf Finnboda Hamnplan). Platserna i garagen kommer hyras ut via extern parkeringsoperatör.

2.1.3 Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten kommer att vara delägare i 6 st gemensamhetsanläggningar varav 4 st föreslås förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar i vilken fastigheten kommer att ingå.

- 1 st gemensamhetsanläggning avseende garage i fastigheten Sicklaön 37:68 (HSB brf Finnboda Udde) med in- och utfart, installationer och utrymning. I GA:n kommer 3 st fastigheter att delta, förutom Sicklaön 37:66 (HSB brf Finnboda Pirar) också Sicklaön 37:67 (HSB brf Finnboda Terrass) samt Sicklaön 37:68 (HSB brf Finnboda Udde). GA:n föreslås att delägarförvaltas.
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende Finnboda Varvsväg, Finnboda Kajväg, torgytor, gångytor, park, kulturpromenad, belysning, skyddsrum och bergsslänter. GA:n kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga fastigheter i området är deltagande i denna GA.
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende teknikhus, pumpstation, fibernät, ledningsstråk, huvudledningar för kall-, spill- och dagvattenledningar med undantag för den kommunala dagvattenledningen i Finnboda Varvsväg. GA:n kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga fastigheter i området är deltagande i denna GA.
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende park, gångvägar samt grönytor vid Finnboda Kaj. Sittmöbler, papperskorgar, gårdsbelysning, odlingslotter, lekutrustning, belysning samt dräneringsledningar ingår i GA:n. Den kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter förutom Sicklaön 37:66 (HSB brf Finnboda Pirar) är, Sicklaön 37:67 (HSB brf Finnboda Terrass) samt Sicklaön 37:68 (HSB brf Finnboda Udde).
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende ytparkering med tillhörande skyltning och p-räcken på Kajvägen. GA:n kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter förutom Sicklaön 37:66 (HSB brf Finnboda Pirar) är, Sicklaön 37:67 (HSB brf Finnboda Terrass), Sicklaön 37:68 (HSB brf Finnboda Udde), del av Sicklaön 37:41 samt Sicklaön 37:71 (brf Saltsjö Vy).
- 1 st gemensamhetsanläggning avseende garage i fastigheten Sicklaön 37:72 (HSB brf Finnboda Hamnplan) med in- och utfart, installationer och utrymning. I GA:n kommer 3 st fastigheter att delta, förutom Sicklaön 37:66 (HSB brf Finnboda Pirar) också Sicklaön 37:72 (HSB brf Finnboda Hamnplan) samt Sicklaön 37:74 (HSB brf Finnboda Dockland). GA:n föreslås att delägarförvaltas.



2016061002272

Servitut

På fastigheten finns ett officialservitut avseende rätt att uppföra, nyttja, underhålla och förnya landgång och tillhörande anordningar.

2.1.4 Byggnadsbeskrivning

Vind:	Ej inredd.
Antal våningar:	4 våningar ovan pir.
Grundläggning:	Samverkanspålar som bär pirdäcket. Husen platta på pir.
Stomme:	Bärande inneväggar av betong. Bjälklag av betong. Lätta utfacksväggar. Takkonstruktion av trä.
Fasadbeklädnad:	Betongskivor.
Yttertak:	Papp.
Balkonger:	Betong. Aluräcken. Inglasning enligt lägenhetsritning.
Fönster:	3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar:	Entréportar i metall. Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.
Entréer:	Golvbeläggning av klinker, målade väggar.
Trapphus:	Trapplopp av stål och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare och räcke av stål. Målade väggar.
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet belägna vid balkongen eller i entréplan.

2.1.5 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Inredning/utrustning
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Inbyggnadsugn med induktionshäll, kyl/frys enligt lägenhetsritning. Kyl och frys i övriga lgh. Diskmaskin i samtliga lgh.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, handdukstork.
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	



2016061002273

2.1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beskrivning kostnad	Summa
Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. fastighetsbildning och lagfart	113 058 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	3 951 000
Entreprenad- och byggherrekostnad	484 113 000
Produktionskostnad enligt kontrakt	601 122 000
Tillägsbeställningar	9 351 000
Slutlig produktionskostnad	610 473 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är år 2016 bedömt till:

		Taxeringsvärde	Totalt taxeringsvärde
Byggnad	Bostäder	122 610 000	
Mark	Bostäder	46 436 000	169 046 000 kr



4 Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kreditid	Räntesats	Räntebelopp		Amortering		Summa
					År 1	År 1	År 1	År 1	
Lån	2 år	25 150 000	2019-04-20	1,00%	251 500		0		251 500
Lån	4 år	25 150 000	2021-04-20	1,40%	352 100		291 700**		643 800
Lån*	rörligt	25 132 000		0,88%	221 200		0		221 200
Summa lån		75 432 000			824 800				
Insatser		531 150 000							
Återvunnen moms		3 891 000							
Summa finansiering		610 473 000							

Antagandet av finansiering 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.

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

*Låneränta 2016-05-10. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning. Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindingstider.

** Amortering planeras att ske enligt 50-årig serieplan.

5 Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1

Kapitalkostnader	Belopp
Rantor	824 800
Summa kapitalkostnader	824 800

Löpande kostnader	Belopp
inkl. moms i förekommande fall (schablonberäknad)	
Uppvärmning	571 500
Administrativ förvaltning *	37 000
Ekonomisk förvaltning	137 500
Drift och energi	31 300
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	127 700
Fastighetsskötsel mark inkl. vinterunderhåll (normalår)	135 500
Trappstädning	138 000
Renhållning, sophämtning	115 000
Vattenförbrukning inkl. tappvarmvatten	526 460



2016061002275

Elförbrukning	533 100
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	71 000
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	92 900
Medlemsavgift HSB	15 200
Diverse kostnader	89 300
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	211 600
Bredband, TV, IP-telefoni	168 900
Planenlig avskrivning **	6 534 500
Fastighetsskatt	23 800
Summa löpande kostnader	9 560 260

Dispositioner	Belopp
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	321 500
Övrig reservering***	1 152 394
Summa dispositioner	1 473 894

Summa kostnader och dispositioner 11 858 954

*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 rådgivningsavtal samt tilläggsbeställningar om 15 000 kr inräknade.

**Fr.o.m. räkenskapsår som påbörjas 2014 har ny normgivning trätt i kraft. Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Regeringen har tillsatt en utredning med uppdrag att se över konsumentskyddet inom bostadsrättssektorn. Utredningen behandlar bl a redovisningsinformation till intressenter i bostadsrättsföreningar. I väntan på att utredningen presenteras, senast i april 2017, och eventuella förändringar i normgivningen har föreningen bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är det bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning.

Detta medför 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 dvs ej avskrivningen.

*** Då föreningens lån kunnat förtidsbindas till en lägre ränta än vad som kalkylerats i Kostnadskalkylen (daterad 2014-05-15) har posten Övrig reservering ökat.

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 lill lägenheten hörande uteplats.



2016061002276

Intäkter	Belopp
Årsavgifter bostäder	4 428 726

Övriga intäkter	Belopp
Tv, bredband och IP-telefoni	168 900
Tappvannvatten (schablonberäkning)	190 560
Hushållsel (schablonberäkning)	309 800
Hyreskompensation garage kr/år (år 1-10)	171 800
Hyresintäkter garage exkl. moms	346 368
Summa intäkter	5 616 160

Bokföringsmässigt underskott	Belopp
Ej likviditetspåverkande avskrivningar	6 242 800

Summa	11 858 954
--------------	-------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-05-18. Andelstalen baseras på de kostnadsdrivande funktionerna i lägenheterna som t ex kök, antal badrum, storlek på balkong respektive uteplats.

6 Nyckeltal

Nyckeltal	Kr/kv m
Anskaffningskostnad	84 144
Belåning, år 1	10 559
Insats	74 349
Driftskostnader, år 1	424
Årsavgift, år 1	620



2016061002277

7 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 2016-05-18.

8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-05-18.

9 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-05-18.

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

Stockholm 2016-05-27

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Pirar

i Nacka

Thomas Berggren

Hanna Bladsjö

Camilla Brännfors

Tomas Hansson

Tomas Karlsson



2016061002278

Begreppsförklaringar

Gemensamhetsanläggning:	En gemensamhetsanläggning är en anläggning till nytta för flera fastigheter. Den kan utgöras av exempelvis vägar, vatten- och avloppsanläggningar, grönytor och lekplatser, garage- och parkeringsplatser. Det finns två olika förvaltningsformer av en gemensamhetsanläggning, genom en samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggningen registreras hos Lantmäteriet.
Förvaltning Samfällighetsförening:	Samfällighetsföreningen är en juridisk person. Medlemmarna är de deltagande fastigheterna. I en samfällighetsförening kan flera gemensamhetsanläggningar ingå. Inom en förening kan en majoritet bland delägarna besluta om förvaltningen.
Delägarförvaltning:	En samfällighet som förvaltas direkt av delägarna.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, kostnaden är schablonberäknad.
Administrativ förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm. Kostnaden avser rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de första två åren. Från år tre är kostnaden för standardnivå inräknad.
Ekonomisk förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Fastighetsskötsel byggnad:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Fastighetsskötsel mark:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Trappstädning:	Schablonberäknad kostnad. Avtal kommer att tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Renhållning, sophämtning:	Gällande hushållssopor, kommunens taxa. Källsortering, schablonberäknad kostnad. Avtal tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Vattenförbrukning:	Schablonberäknad kostnad med aktuell taxa för vatten i respektive kommun.
Elförbrukning:	Schablonberäknad kostnad.
Försäkringar, inklusive bostadsrättstillägg:	Schablonberäknad kostnad.
Medlemsavgift HSB:	Enligt gällande uppgifter.
Diverse kostnader:	Schablonberäknad kostnad.
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsanläggning:	Schablonberäknad kostnad.
Bredband/telefoni:	Fast kostnad per lägenhet. Offert finns.
Avskrivningar:	Enligt plan.
Fastighetsskatt:	Schablonberäknad utifrån taxeringsvärde.
Reservering för yttre underhåll:	Schablonberäknad kostnad.

EKONOMISK PROGNO

EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde

2016061002283

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB 's PROJ NR
Finnboda Pirar	Finnboda	Nacka	20180
FASTIGHETSDECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Sicklaön 37:66	HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka	769616-8249	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	92 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	7 144,0 m²	Antagen räntesats lån	1,09%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	
KAPITALKOSTNADER	824 800	822 200	819 600	816 800	814 100	811 200	795 700	
Låneräntor	824 800	822 200	819 600	816 800	814 100	811 200	795 700	
ÖVRIGA KOSTNADER	9 560 260	9 617 335	9 783 220	9 848 214	9 911 019	9 975 100	10 322 200	
Avskrivningar	6 534 500	6 534 500	6 534 500	6 534 500	6 534 500	6 534 500	6 534 500	
Driftskostnader	2 833 060	2 889 700	3 055 100	3 116 200	3 178 500	3 242 100	3 579 500	
TV, bredband och IP-telefoni	168 900	168 900	168 900	172 300	172 300	172 300	179 200	
Fastighetsskatt lokaler och garage	23 800	24 235	24 720	25 214	25 719	26 200	29 000	
Övrigt								
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 187 428	-1 204 400	-1 221 700	-1 242 700	-1 260 700	-1 279 000	-1 211 600	
Hyror bostäder								
Hyror garage Momsade	-346 368	-353 300	-360 400	-367 600	-375 000	-382 500	-422 400	
Hyreskompensation garage år 1-10	-171 800	-171 800	-171 800	-171 800	-171 800	-171 800	0	
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-190 560	-194 400	-198 300	-202 300	-206 300	-210 400	-232 400	
Hushållsel (schablonberäknat)	-309 800	-316 000	-322 300	-328 700	-335 300	-342 000	-377 600	
TV, bredband och IP-telefoni	-168 900	-168 900	-168 900	-172 300	-172 300	-172 300	-179 200	
Ränteintäkter/bidrag/övrigt								
AVSÄTTNINGAR	1 473 894	1 516 865	1 453 080	1 495 586	1 538 781	1 582 900	1 644 000	
Avsättningar yttre underhåll	321 500	327 900	334 500	341 200	348 000	355 000	391 900	
Avsättningar andra ändamål*	1 152 394	1 188 965	1 118 580	1 154 386	1 190 781	1 227 900	1 252 100	
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	9 197 632	9 235 135	9 381 120	9 422 314	9 464 419	9 507 300	9 906 300	
Nettokostnader	9 197 632	9 235 135	9 381 120	9 422 314	9 464 419	9 507 300	9 906 300	
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-6 242 800	-6 234 700	-6 226 500	-6 218 000	-6 209 300	-6 200 400	-6 151 800	
Nettoutbetalningar	4 428 726	4 517 300	4 607 700	4 699 900	4 793 900	4 889 800	5 398 500	
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER	4 428 726	4 517 300	4 607 700	4 699 900	4 793 900	4 889 800	5 398 500	
Erforderlig årsavgift SEK	4 428 726	4 517 300	4 607 700	4 699 900	4 793 900	4 889 800	5 398 500	
Årsavgift per m ²	620	632	645	658	671	684	756	
PROGNOFÖRUTSÄTTNINGAR								
*Ackumulerad avsättning år 1-11	1 152 394	2 341 359	3 459 939	4 614 325	5 805 106	7 033 006	12 429 212	
Amorteringar lån	291 700	299 800	308 000	316 500	325 200	334 100	382 700	
Låneräntor, viktat medel	1,10%	1,10%	1,09%	1,09%	1,09%	1,08%	1,06%	

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

2016061002284

PROJEKTENÄMNING Finnboda Pirar	ORT Finnboda	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20180
FASTIGHETSBECKNING Sicklaön 37:66	BYGGHERRER HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka	ORGANISATIONSNUMMER 769616-8249	

År

1 2 3 4 5 6 11

Erforderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erforderlig årsavgift SEK	4 428 726	4 517 300	4 607 700	4 699 900	4 793 900	4 889 800	5 398 500
Årsavgift per m ²	620	632	645	658	671	684	756

Erforderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	5 183 026	5 263 200	5 356 100	5 450 900	5 547 400	5 646 100	6 169 400
Årsavgift per m ²	726	737	750	763	777	790	864
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	17,0%	16,5%	16,2%	16,0%	15,7%	15,5%	14,3%

Erforderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	4 428 726	4 549 065	4 672 780	4 801 086	4 932 981	5 068 600	5 805 900
Årsavgift per m ²	620	637	654	672	691	709	813
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,7%	1,4%	2,2%	2,9%	3,7%	7,5%



2016061002285

Intyg

HSB Bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka

Organisationsnummer 769616-8249.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Pirar i Nacka, daterad 2016-05-27, intygar härmed följande:

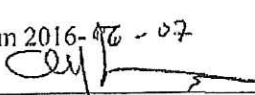
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.


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 2016-06-07


Alic Harbsson


Sten Wilton

(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

Exploateringsavtal
Registreringsbevis
Stadgar
Marknadsanalys
Avtal trygghetsgaranti
Bankoffert
Avtal om räntesäkring
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning
Aktielåtelseavtal
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar, planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad

