

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNKRANEN

(Org nr 769613-9349)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
F. Ekonomisk prognos	14
G. Känslighetsanalys	15
H. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat föresittande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
<i>Hamnkranen</i>
<i>Stockholms</i> kommun, betygas
Sundsväl <i>1/3 2007</i>

Mariana Jön

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hamnkranen som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2006-02-27 (org nr 769613-9349) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under augusti månad 2006 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 118 bostadslägenheter, garage samt fyra stycken lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2008.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2007.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Föreningen har sökt statlig bostadsbyggnadssubvention.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sjöresan 2
Adress:	Lumagatan / Hammarby kaj
Tomtens areal:	4 323 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA):	10 407 m ²
Antal lgh:	118 st
Lokalarea (LOA):	550 m ²
Byggnadernas antal och utformning:	Tre flerbostadshus med en, två respektive tre trappuppgångar
Byggnadens värdeår:	År 2009

Husen är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med centrala fläktar. Hiss finns i varje trappuppgång. På plan 2 finns en gemensam tvättstuga.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus, ett grovsoprum samt städutrymmen. Utrymmen för barnvagns- och cykelförvaring finns. På plan 1 och 2 finns förrådsutrymmen med ett förråd per lägenhet. Teknikutrymmen som undercentral, fläktrum samt elrum finns i byggnaderna. I hus F finns en mindre föreningslokal. Två stycken ventilrum för sopsugsanläggningen finns.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gården består av ett trädäck med planteringar och lekplatser. Här finns belysning och sopnedkast. På förgårdsmarken finns planteringar samt kör- och gångvägar, asfalterade och plattbelagda ytor.

Parkering

Garaget, som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen, har 161 stycken parkeringsplatser. Föreningen disponerar 65 stycken av dessa.

Servitut/Ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av servitut till förmån för Hammarbyhöjden 1:1, gällande rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya allmän gångväg inklusive belysningsanordningar för vissa delar mot kaj.

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer eventuellt att belasta eller vara till fördel för föreningens fastighet.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall ingå i en samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningar för garage, gård och förgårdsmark med trädäck, plattbelagda ytor, planteringar och lekplatser inom Hammarby Gård 8. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för sopsug, Mårtensdal ga:1.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundläggning för befintlig betongstomme utnyttjas och kompletteras, i övrigt isolering av cellplast under platta på mark och betongplatta med kantförstyvande balkar.
Stomme	Befintlig betongstomme utnyttjas för delar av plan 1 och 2. Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerade skalväggar av betong som igjuts på plats. Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och stål Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad, träinslag vid balkonger och portar samt partier av klinker mot norr. Sockel delvis med plattor av granitkeramik. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken i aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation från kök, våtrum och förråd. Tilluft via fönsterventiler. Personhissar av typ maskinrumslös hiss. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter****Hall**

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas/Grängas
Övrigt	Garderober enligt ritning

Vardagsrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas/Grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten

Kök

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet/Målas
Tak	Målas
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.

Badrum/Wc/dusch

Golv	Klinker
Sockel	-
Vägg	Kakel
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

Sovrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas/Grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning

Förråd/Klädkammare

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas/Grängas
Övrigt	Hylla med klädstång enligt ritning

B. Forts**Entré**

Golv	Keramiska plattor
Sockel	Keramiska plattor
Vägg	Målas
Tak	Målas och undertak
Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, försänkt torkmatta

Trapphall

Golv	Plastgolv, cementmosaik i trappor
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare

Lägenhetsförråd

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Troax-förrådsväggar eller likvärdigt

Städ

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Städset

Tvättstuga

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

Föreningslokal

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas/Grängas
Övrigt	Inredning enligt ritning

B. Forts.**RWC i tvättstuga och föreningslokal**

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Kakel
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

Teknik- och grovsoprum/Cykel-, barnvagns- och rullstolsförråd

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 115 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 324 950 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 1.180.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 439 950 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras

Taxeringsvärdena har ännu ej fastställs, men beräknas till:

För bostadsdelen 285 000 000 kr

För garage 11 000 000 kr

För uthyrningslokaler 9 000 000 kr

I kontraktssumman ingår mervärdesskatt med 7.520.000 kr som föreningen kommer att få återbetalt från skattemyndigheten. Entreprenören äger därmed rätt att erhålla denna mervärdesskatt, vilket beaktats vid fastställandet av kontraktssumman. Skulle av någon anledning den mervärdesskatt som kan lyftas understiga eller överstiga 7.520.000 kr skall kontraktssumman ändras i motsvarande mån.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 50 år med en progressiv avskrivningsplan.

Beräknad avskrivning år 1 = 462 941 kr år 2 = 709 311 kr år 3 = 955 680 kr

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Nettoräntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Beräknad amortering år 1 = 550 000 kr år 2 = 550 000 kr år 3 = 550 000 kr

Beräknad räntesats	Beräknad amortering	Beräknad subventionsränta
4,25%	0,50%	3,25%

Finansiering		Beräknad kapitalkostnad	
Lån	110 000 000 kr	Ränta	4 675 000 kr
		Amortering	550 000 kr
Insatser	214 384 200 kr	Summa kapitalkostnad	
Upplåtesleavgifter	115 565 800 kr	brutto	5 225 000 kr
Summa	439 950 000 kr	Avgår beräknat	
		bidrag	-350 025 kr
		Summa kapitalkostnad	
		netto år 1	4 874 975 kr

Bidragsunderlaget beräknas till 107 700 000 kr. Räntebidrag är beräknat efter 10%, 7% respektive 4% av subventionsräntan för år 1, 2 respektive 3.

D. Forts**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel inkl städning	400 000
Ekonomisk förvaltning	150 000
Teknisk förvaltning	150 000
Föreningens administration	15 000
Kostnader för styrelse och revision	40 000
Vattenförbrukning	200 000
Uppvärmning (central anläggning)	800 000
Elförbrukning	310 000
Sophämtning	140 000
Försäkringar	100 000
Gemensamhetsanläggningar	400 000
Kabel-tv	100 000
Likviditetstillskott	20 000
Summa driftskostnader	2 825 000 kr

Fond för yttre underhåll	420 000 kr
--------------------------	------------

Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren på bostadsdelen efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt för lokalerna och garaget utgår från år 1 och betalas av hyresgästerna respektive gemensamhetsanläggningen. Peab Bostad AB betalar bostadsdelens fastighetsskatt t.o.m värdeåret.

Summa driftskostnader inkl avsättning för yttre underhåll	3 245 000 kr
---	--------------

Totalt beräknade kostnader år 1	8 119 975 kr
--	---------------------

Överskott gentemot intäkter år 1	460 575 kr
----------------------------------	------------

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Förbrukningskostnader, sophantering samt skötsel och fastighetsskatt för lokalerna bekostas av hyresgästerna.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för bredbandsuppkoppling och kabel TV utöver grundutbud.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Lägenheternas numrering är uppbyggd enligt principen: xtrapphus-xxvåning-ylägenhet

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och uppl.avg.	Årsavgift	Månadsavgift
F021	3 rok	-	68	0,65341	362 800	1 387 200	1 750 000	44 200	3 683
F022	3 rok	-	68	0,65341	362 800	1 387 200	1 750 000	44 200	3 683
F031	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 099 600	1 550 400	2 650 000	49 400	4 117
F032	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 099 600	1 550 400	2 650 000	49 400	4 117
F033	2 rok	Uteplats	54	0,51888	698 400	1 101 600	1 800 000	35 100	2 925
F034	2 rok	Uteplats	58	0,55732	666 800	1 183 200	1 850 000	37 700	3 142
F041	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 088 400	1 611 600	2 700 000	51 350	4 279
F042	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 088 400	1 611 600	2 700 000	51 350	4 279
F043	2 rok	Balkong	58	0,55732	716 800	1 183 200	1 900 000	37 700	3 142
F044	2 rok	Balkong	58	0,55732	716 800	1 183 200	1 900 000	37 700	3 142
F051	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 138 400	1 611 600	2 750 000	51 350	4 279
F052	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 138 400	1 611 600	2 750 000	51 350	4 279
F053	2 rok	Balkong	58	0,55732	766 800	1 183 200	1 950 000	37 700	3 142
F054	2 rok	Balkong	58	0,55732	766 800	1 183 200	1 950 000	37 700	3 142
F061	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 188 400	1 611 600	2 800 000	51 350	4 279
F062	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 188 400	1 611 600	2 800 000	51 350	4 279
F063	2 rok	Balkong	58	0,55732	816 800	1 183 200	2 000 000	37 700	3 142
F064	2 rok	Balkong	58	0,55732	816 800	1 183 200	2 000 000	37 700	3 142
F071	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 238 400	1 611 600	2 850 000	51 350	4 279
F072	3 rok	Balkong	79	0,75910	1 238 400	1 611 600	2 850 000	51 350	4 279
F073	2 rok	Balkong	58	0,55732	866 800	1 183 200	2 050 000	37 700	3 142
F074	2 rok	Balkong	58	0,55732	866 800	1 183 200	2 050 000	37 700	3 142
F081	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 299 600	1 550 400	2 850 000	49 400	4 117
F082	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 299 600	1 550 400	2 850 000	49 400	4 117
G021	3 rok	-	98	0,94167	50 800	1 999 200	2 050 000	63 700	5 308
G022	3 rok	-	98	0,94167	800	1 999 200	2 000 000	63 700	5 308
G023	3 rok	-	68	0,65341	362 800	1 387 200	1 750 000	44 200	3 683
G024	3 rok	-	68	0,65341	412 800	1 387 200	1 800 000	44 200	3 683
G031	4 rok	Uteplats	97	0,93206	921 200	1 978 800	2 900 000	63 050	5 254
G032	3 rok	Balkong	75	0,72067	1 120 000	1 530 000	2 650 000	48 750	4 063
G033	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 099 600	1 550 400	2 650 000	49 400	4 117
G041	4 rok	Balkong	103	0,98972	1 248 800	2 101 200	3 350 000	66 950	5 579
G042	3 rok	Balkong	78	0,74950	1 108 800	1 591 200	2 700 000	50 700	4 225

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och uppl.avg.	Årsavgift	Månads- avgift
G043	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 149 600	1 550 400	2 700 000	49 400	4 117
G051	4 rok	Balkong	103	0,98972	1 298 800	2 101 200	3 400 000	66 950	5 579
G052	3 rok	Balkong	78	0,74950	1 158 800	1 591 200	2 750 000	50 700	4 225
G053	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 199 600	1 550 400	2 750 000	49 400	4 117
G061	4 rok	Balkong	103	0,98972	1 348 800	2 101 200	3 450 000	66 950	5 579
G062	3 rok	Balkong	78	0,74950	1 208 800	1 591 200	2 800 000	50 700	4 225
G063	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 249 600	1 550 400	2 800 000	49 400	4 117
G071	4 rok	Balkong	103	0,98972	1 398 800	2 101 200	3 500 000	66 950	5 579
G072	3 rok	Balkong	78	0,74950	1 258 800	1 591 200	2 850 000	50 700	4 225
G073	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 299 600	1 550 400	2 850 000	49 400	4 117
G081	4 rok	Balkong 2 st	101	0,97050	1 489 600	2 060 400	3 550 000	65 650	5 471
G082	3 rok	Balkong	78	0,74950	1 308 800	1 591 200	2 900 000	50 700	4 225
G083	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 349 600	1 550 400	2 900 000	49 400	4 117
G091	3 rok	Balkong	76	0,73028	1 349 600	1 550 400	2 900 000	49 400	4 117
G092	4 rok	Balkong	87	0,83598	1 525 200	1 774 800	3 300 000	56 550	4 713
H021	2 rok	-	71	0,68223	101 600	1 448 400	1 550 000	46 150	3 846
H031	3 rok	Uteplats	76	0,73028	699 600	1 550 400	2 250 000	49 400	4 117
H032	3 rok	Uteplats 2 st	86	0,82637	845 600	1 754 400	2 600 000	55 900	4 658
H033	4 rok	Uteplats	115	1,10503	1 054 000	2 346 000	3 400 000	74 750	6 229
H041	4 rok	Balkong	102	0,98011	1 069 200	2 080 800	3 150 000	66 300	5 525
H042	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	945 600	1 754 400	2 700 000	55 900	4 658
H043	5 rok	Balkong	121	1,16268	1 231 600	2 468 400	3 700 000	78 650	6 554
H051	4 rok	Balkong	102	0,98011	1 119 200	2 080 800	3 200 000	66 300	5 525
H052	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	995 600	1 754 400	2 750 000	55 900	4 658
H053	5 rok	Balkong	121	1,16268	1 281 600	2 468 400	3 750 000	78 650	6 554
H061	4 rok	Balkong	102	0,98011	1 169 200	2 080 800	3 250 000	66 300	5 525
H062	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	1 045 600	1 754 400	2 800 000	55 900	4 658
H063	5 rok	Balkong	121	1,16268	1 331 600	2 468 400	3 800 000	78 650	6 554
H071	4 rok	Balkong	102	0,98011	1 219 200	2 080 800	3 300 000	66 300	5 525
H072	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	1 095 600	1 754 400	2 850 000	55 900	4 658
H073	5 rok	Balkong	121	1,16268	1 381 600	2 468 400	3 850 000	78 650	6 554
H081	4 rok	Balkong 2 st	100	0,96089	1 310 000	2 040 000	3 350 000	65 000	5 417
H082	5 rok	Balkong 2 st	119	1,14346	1 472 400	2 427 600	3 900 000	77 350	6 446
I031	2 rok	Uteplats	73	0,70145	710 800	1 489 200	2 200 000	47 450	3 954
I032	5 rok	Uteplats	117	1,12424	863 200	2 386 800	3 250 000	76 050	6 338
I033	3 rok	Uteplats	85	0,81676	766 000	1 734 000	2 500 000	55 250	4 604
I041	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	945 600	1 754 400	2 700 000	55 900	4 658
I042	5 rok	Balkong	117	1,12424	1 213 200	2 386 800	3 600 000	76 050	6 338
I043	3 rok	Balkong	85	0,81676	866 000	1 734 000	2 600 000	55 250	4 604
I051	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	995 600	1 754 400	2 750 000	55 900	4 658
I052	5 rok	Balkong	117	1,12424	1 263 200	2 386 800	3 650 000	76 050	6 338
I053	3 rok	Balkong	85	0,81676	916 000	1 734 000	2 650 000	55 250	4 604
I061	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	1 045 600	1 754 400	2 800 000	55 900	4 658
I062	5 rok	Balkong	117	1,12424	1 313 200	2 386 800	3 700 000	76 050	6 338
I063	3 rok	Balkong	85	0,81676	966 000	1 734 000	2 700 000	55 250	4 604
I071	3 rok	Balkong 2 st	86	0,82637	1 095 600	1 754 400	2 850 000	55 900	4 658
I072	5 rok	Balkong	117	1,12424	1 413 200	2 386 800	3 800 000	76 050	6 338
I073	3 rok	Balkong	85	0,81676	1 016 000	1 734 000	2 750 000	55 250	4 604
K031	4 rok	Uteplats	97	0,93206	571 200	1 978 800	2 550 000	63 050	5 254
K032	3 rok	Balkong	93	0,89363	552 800	1 897 200	2 450 000	60 450	5 038
K033	3 rok	Uteplats	86	0,82637	895 600	1 754 400	2 650 000	55 900	4 658
K041	4 rok	Balkong	97	0,93206	871 200	1 978 800	2 850 000	63 050	5 254
K042	3 rok	Balkong	95	0,91285	712 000	1 938 000	2 650 000	61 750	5 146

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och uppl.avg.	Årsavgift	Månads- avgift	
K043	3	rok	Balkong	95	0,91285	812 000	1 938 000	2 750 000	61 750	5 146
K051	4	rok	Balkong	97	0,93206	971 200	1 978 800	2 950 000	63 050	5 254
K052	3	rok	Balkong	95	0,91285	862 000	1 938 000	2 800 000	61 750	5 146
K053	3	rok	Balkong	95	0,91285	912 000	1 938 000	2 850 000	61 750	5 146
K061	4	rok	Balkong	97	0,93206	1 021 200	1 978 800	3 000 000	63 050	5 254
K062	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 012 000	1 938 000	2 950 000	61 750	5 146
K063	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 012 000	1 938 000	2 950 000	61 750	5 146
K071	4	rok	Balkong	97	0,93206	1 171 200	1 978 800	3 150 000	63 050	5 254
K072	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 112 000	1 938 000	3 050 000	61 750	5 146
K073	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 112 000	1 938 000	3 050 000	61 750	5 146
K081	4	rok	Balkong	97	0,93206	1 221 200	1 978 800	3 200 000	63 050	5 254
K082	3	rok	Terrass	87	0,83598	1 075 200	1 774 800	2 850 000	56 550	4 713
K083	3	rok	Terrass	81	0,77832	1 097 600	1 652 400	2 750 000	52 650	4 388
L021	3	rok	-	87	0,83598	25 200	1 774 800	1 800 000	56 550	4 713
L031	3	rok	Balkong	90	0,86480	664 000	1 836 000	2 500 000	58 500	4 875
L032	3	rok	Balkong	93	0,89363	602 800	1 897 200	2 500 000	60 450	5 038
L033	5	rok	Balkong	111	1,06659	685 600	2 264 400	2 950 000	72 150	6 013
L041	3	rok	Balkong	90	0,86480	964 000	1 836 000	2 800 000	58 500	4 875
L042	3	rok	Balkong	95	0,91285	712 000	1 938 000	2 650 000	61 750	5 146
L043	5	rok	Balkong	113	1,08581	944 800	2 305 200	3 250 000	73 450	6 121
L051	3	rok	Balkong	90	0,86480	1 014 000	1 836 000	2 850 000	58 500	4 875
L052	3	rok	Balkong	95	0,91285	862 000	1 938 000	2 800 000	61 750	5 146
L053	5	rok	Balkong	113	1,08581	1 044 800	2 305 200	3 350 000	73 450	6 121
L061	3	rok	Balkong	90	0,86480	1 064 000	1 836 000	2 900 000	58 500	4 875
L062	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 012 000	1 938 000	2 950 000	61 750	5 146
L063	5	rok	Balkong	113	1,08581	1 144 800	2 305 200	3 450 000	73 450	6 121
L071	3	rok	Balkong	90	0,86480	1 114 000	1 836 000	2 950 000	58 500	4 875
L072	3	rok	Balkong	95	0,91285	1 112 000	1 938 000	3 050 000	61 750	5 146
L073	5	rok	Balkong	113	1,08581	1 244 800	2 305 200	3 550 000	73 450	6 121
L081	2	rok	Terrass	62	0,59575	985 200	1 264 800	2 250 000	40 300	3 358
L082	3	rok	Terrass	87	0,83598	1 075 200	1 774 800	2 850 000	56 550	4 713
L083	4	rok	Terrass	92	0,88402	1 173 200	1 876 800	3 050 000	59 800	4 983
Diff					-0,00009					
			10 407	100,00000	117 647 200	212 302 800	329 950 000	6 764 550		

Lokaler om 550 m² för 1600 kr/m² och år

880 000

Garageplatser 65 st för 1200 kr/mån *

936 000

Totalt beräknade intäkter år 1**8 580 550**

* Moms tillkommer och månadshyran blir då 1 500 kr för hyresgästen.

F. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	4,25%
Subventionsränteantagande	3,25%
Antagen driftskostnadsökning (inflation)	2,0%
Uppräkning av årsavgiften antas till	1,0% per år
Uppräkning av hyror lokaler antas till	2,0% per år
Uppräkning av hyror garage antas till	1,0% per år

(Belopp i tkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		6 765	6 832	6 901	6 970	7 039	7 110	7 472
Hysesintäkter lokal		880	898	916	934	953	972	1 073
Hysesintäkter garage		936	945	955	964	974	984	1 034
Summa intäkter		8 581	8 675	8 771	8 868	8 966	9 065	9 579
Drift/underhållskostnader		-2 825	-2 882	-2 939	-2 998	-3 058	-3 119	-3 444
Fond för yttre underhåll		-420	-428	-437	-446	-455	-464	-512
Fastighetsskatt, bostadsdelen*		0	0	0	0	0	-599	-1 259
Räntebidrag		350	245	140	0	0	0	0
Summa kostnader		-2 895	-3 065	-3 236	-3 444	-3 512	-4 182	-5 215
DRIFTSNETTO		5 686	5 610	5 535	5 424	5 453	4 883	4 364
Räntekostnader		-4 675	-4 652	-4 628	-4 605	-4 582	-4 558	-4 441
Amortering		-550	-550	-550	-550	-550	-550	-550
BETALNETTO		461	409	357	269	322	-225	-627
ACKUMULERAT BETALNETTO		461	869	1 226	1 495	1 817	1 592	522

NYCKELTAL

Externa lån (utgående balans)	109 450	108 900	108 350	107 800	107 250	106 700	103 950
Bokfört byggnadsvärde (utgående balans)	324 487	323 778	322 822	321 620	320 172	318 477	306 307

*För beräkning av fastighetsskatten antas taxeringsvärdets årliga ökning vara 1%.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,25%
Antagen subventionsränta	3,25%
Antagen driftskostnadsökning/inflation	2,0% per år
Uppräkning av årsavgiften antas till	1,0% per år
Uppräkning av hyresintäkten från lokalerna antas till	2,0% per år
Uppräkning av hyresintäkten från garage antas till	1,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		650	657	663	670	676	683	718
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	745	754	764	774	780	786	818
ökning av antagen räntenivå med 2%	2%	841	852	864	878	884	889	919
minskning av antagen räntenivå med -1%	-1%	555	559	563	566	573	580	618
minskning av antagen räntenivå med -2%	-2%	459	461	462	461	469	477	517
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	650	660	670	679	690	703	770
ökning av antagen inflationsnivå med 2%	2%	650	663	676	690	704	724	826

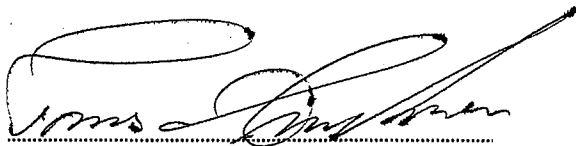
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

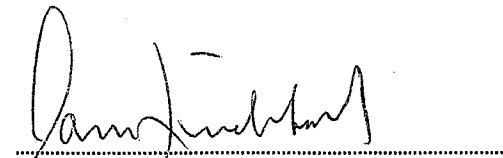
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen och upplåtelseavgiften till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, garage och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2007-01-25

Bostadsrättsföreningen
Hamnkranen



Tomas Anderson



Sam Lindstedt



Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 januari 2007 för bostadsrättsföreningen Hamnkranen, org. nr: 769613-9349.

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.

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

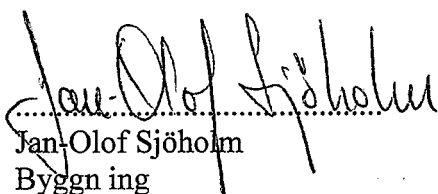
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

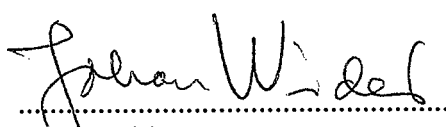
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 30 januari 2007


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2007-01-30 för Brf Hamnkranen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2006-02-27
2. Registreringsbevis	2006-02-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2006-05-11
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2006-05-11
5. Finansieringsoffert	2006-05-03
6 Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	-----
7 Exploateringsavtal	2004-07-29
8 Utdrag från fastighetsregistret	2006-04-20
9. Beräkning av taxeringsvärde	2006-04-20
10 Ansökan om Byggförsäkring	2006-04-04
11. Beräkning av byggnadskostnad	2006-04-12
12 Lägenhetsförteckning AIX Arkitekter AB	2006-04-11
13 Ritningar garage A 305:101, 102	Rev d