

2003-12-15

Organisationsnr: 769609-9634

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEHOLMENS TORG STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|-----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sida 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 6 |
| D. | Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 7-8 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 8 |
| | Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm | Sida 9-10 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 11 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 12 |
| H. | Särskilda förhållanden | Sida 13 |
| I. | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg | |

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Liljeholmens Torg

i *Stockholms* kommun, betygas

Sundsvall *18/12* 20*03*

Jurga Eva Alvarsson

W B

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Liljeholmens Torg, organisationsnummer 769609-9634, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheter belägna i trapphus 1-3 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år. Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne ska förvärva enligt entreprenadkontrakt eller av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 90 lägenheter samt uthyrningslokaler pågår och inflyttning beräknas ske med början i maj 2004.

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

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 på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2003-11-05. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet med åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM AB:s bostadsrättsgaranti. Garantin innebär att JM AB köper den bostadsrätt som inom 7 år återlämnats till föreningen av en förstahandsförvärvare.

Beslut om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) har lämnats till JM AB 2003-06-23 av Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslutet kommer att omprövas så att föreningen blir bidragstagare.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggeförsäkring tecknas hos Byggnadsgaranti (If Skadeförsäkring AB).

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Karet 1, Liljeholmen, Stockholm
Adress:	Liljeholmstorget 22-56
Tomtens areal:	ca 3 146 m ² , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Lägenhetsarea:	7 559,5 m ²
Lokalarea:	1 130,7 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 5 våningar, ett våningsplan i gatunivå (sju trapphus) samt två källarvåningar.
Antal bostadslägenheter:	90 st

} tot. 8690,2 m²

Fastigheten kommer, efter att vissa servitut- och ledningsrätter har justerats och nya inrättats, ha följande rättigheter/belastningar:

Servitut / Ledningsrätt

- I. Servitutsrätt till förmån för fastigheten Karet 3 avseende bussterminal med in- och utfart, samt avstigningszon mm, belastar Karet 1. Rätt att inspektera isolering brobana och pelare enligt separat drift- och underhållsavtal.
- II. Rätt att nyttja område för angoring till entréer till förmån för Karet 1, belastar Karet 2.
- III. Rätt att utföra, bibehålla, underhålla och förnya över fastighetsgräns överskjutande byggnadsdelar inklusive burspråk, balkonger mm, samt utanför fastigheten belägna dräneringsskikt inkl tillhörande brunnar till förmån för Karet 1, belastar Karet 2 och Liljeholmen 1:1.
- IV. Rätt att utföra, bibehålla, underhålla och förnya utanför fastigheten belägna dräneringsskikt inkl tillhörande brunnar till förmån för Karet 2, belastar Karet 1.
- V. Rätt att utföra, bibehålla, underhålla och förnya servisledningar för va, fjärrvärme, el och tele mm till förmån för Karet 1 och Karet 2, belastar Karet 2 och Karet 1.
- VI. Rätt att nyttja och delta i underhåll av trapphus för passage till och från garage till förmån för Karet 2, belastar Karet 1.
- VII. Ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten AB och AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad avseende vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärmedistribution.
- VIII. Avtalsservitut rörande upplåtelse av 20 st garageplatser till förmån för Vänthallen 1 (Brf Liljeholmsterrassen), utan annan ersättning än den som anges i avtalet avseende drift, underhåll och ersättning. I servitutsupplåtelsen ingår även rätt att använda in- och utfart samt hiss och gångpassage i Karet 2.

Gemensamhetsanläggningar

- I. Karet GA:1 – För ändamålet pålar, pålfundament och pålsulor. Andelstalen är ½ för respektive delägare.
- II. Karet GA:3 – För ändamålet pålar, pålfundament och pålsulor. Andelstalen är ½ för respektive delägare.
- III. Gemensamhetsanläggning inrättas mellan fastigheterna Karet 1 och Karet 2 för ändamålet parkeringsgarage med dess tekniska försörjning innefattande utrymme för parkering, körytor, ramper för in- och utfart med fordon och varutransporter, lastzon samt ytbeläggning på golv, väggar och tak. Tekniska anordningar för garagets funktion och tekniska försörjning skall ingå såsom installationer för vatten, avlopps, ventilations, el, tele och belysning samt sprinkleranläggning, oljeavskiljare, garageportar, trappor, dörrar, utrymningsvägar, låsanordningar och passagekontrollanläggning. Vissa bilplatser tillhörande Karet 2 kan komma att upplåts till tredje part. Preliminär andel 85/173.
- IV. Gemensamhetsanläggning inrättas mellan fastigheterna Karet 1 och Karet 2 för ändamålet innergård med körytor, gångytor med träd och buskar, gångvägar, gräsytor, planteringsytor, trappor, lekanordning, belysningsarmatur (dock inte elanslutning) mm. Preliminär andel 8 670/20 170. Areal i Karet 2 kan komma att förändras.

Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Parkering

65 st garageplatser enligt ovan nämnda blivande GA. Garaget nås via hiss från samtliga trapphus utom trapphus 5. Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning i lägenheterna sker.

SL / Bussterminal

Föreningens fastighet ligger delvis över en bussterminal med ramper. Avstigningszonen från bussarna är integrerade i del av fastigheten i torgnivå. För att motverka ljudtransport underifrån mellan bostäder och SL:s lokaler är bjälklaget förtjockat.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensamt sopnedkast för hushållssopor på innergården med kärlväxlare i gatuplan.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme levererad av AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad.

Undercentral fjärrvärme, kyla, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Hissar, hisschakt, hissmaskin

Entréer, trapphus, postboxar

Tvättstugor i trapphus 1 och 7

Utrymmen för fettavskiljare, källsortering och soprum

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för rikstelefon, kabel-TV och data

Lägenhetsförråd i gatuplan, källarplan

Styrelserum med WC i trapphus 6

Gästrum med WC/dusch i trapphus 1

Uthyrningslokaler, 6 st

Hyreskontrakt (12 år) är tecknat med Systembolaget avseende butik, kontor och lager (743 m2) och hyreskontrakt (10 år) är tecknat för konditori, servering och café (75 m2). Hyreskontrakt (6 år) är även tecknat för mäklartjänster med kontor (50,5 m2), verksamhet för optiker (98,2 m2) och verksamhet för tobak & spel (114 m2).

Föreningen har ytterligare en uthyrningslokal om 50 m2.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare/garage med platta på mark. Bärningen från stommen tas upp med pålar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Fasad:	Putsad fasad samt fasadskivor
Ytterväggar:	Träutfackningsselement eller platsgjuten betong
Innerväggar, lgh skiljande	Betong alt. gipsskivor
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Uppstolpat trätak med papp- och plåttäckning
Trappor:	Betongtrappor med terazzo
Golv i trapphus	Entreplan med terazzo, övriga våningsplan linoleum
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, fönster i markplan är låsbara
Balkonger:	Prefab betong, räcken av glas och metall
Terrasser:	Prefab betong
Entrépartier:	Ekentrépartier
Lägenhetsytterdörr:	Säkerhetsdörr

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med termostatstyrda radiatorer. Garage värms med frånluft från lokalerna.

Kyla

Alla lokaler försörjs via separat kylaggregat, för Systembolagets lokal finns kompletterande kylbatteri.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation

Tele, kabel-tv och internet

Telefon- och multimediauttag finns i varje lägenhet. I fastigheten är det dessutom förberett för bredbandsuppkoppling.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Tapet	Grängat	Kapphylla
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar, gardinbeslag
Kök	Parkett	Tapet, stänkskydd av kakel	Målat,	Fönsterbänkar, gardinbeslag Spishäll och inbyggnadsugn, vissa lägenheter har spis Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar, gardinbeslag Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Spegel, skåp Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning Skåpinredning enligt ritning Duschvägg alt badkar Förberett för tvättmaskin och torktumlare Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel och målat	Målat	Spegel Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler (outhyrda)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Betong	Omålat	Betongbjälklag sprutmålas	Avsättningar för toalett och pentry

Lokalerna färdigställs i takt med att uthyrning sker, då även hyresgäst Anpassning utförs.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning. Skåpinredning kan omdisponeras av entreprenören.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv inkl. på fastigheten vid förvärvet nedlagda kostnader 93 000 000

Nybyggnadskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggningar, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m. 220 840 000

Övrig del av entreprenadkostnaden: Merkostnad för konstnärlig utsmyckning m.m. som entreprenören äger rätt till särskild ersättning för i form av bidrag. Bidragens storlek är idag inte kända.

Oförutsett 270 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 314 110 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men uppskattas (för 2004) till ca 119 700 000, varav ca 21 700 000 för lokaler.



D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, 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.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 3)	Ränta 4)	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån 1)	37 000 000	5	5,40%	1 998 000	134 200	2 132 200
Bottenlån 1)	37 000 000	3	5,10%	1 887 000	134 200	2 021 200
Bottenlån 1)	36 000 000	1	4,70%	1 692 000	130 573	1 822 573
Extra amortering 5)					485 000	485 000
Summa lån	110 000 000			5 577 000	883 972	6 460 972
Beräknad återbetalning moms lokaler	7 500 000					
Insats	84 681 000					
Upplåtelseavgift	111 929 000					
Summa	314 110 000					

Avgår statligt räntebidrag 2)

- 1 174 740

Summa nettokapitalkostnad år 1:

5 286 232

1) Beräknad lånetid 40 år,

amortering år 1:	0,3627%	398 972
amortering år 2:	0,3926%	431 860
amortering år 3:	0,4250%	467 459

2) Beräknat statligt räntebidrag:

Räntebidragsunderlag (RBU)	78 316 000
Beräknad subventionsränta (Sub)	5,00%
Räntebidrag per år:	30% 1,50%

3) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens lån 5,070%

5) Extra amortering alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

BRF LILJEHOLMENS TORG

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	kr/m2	30	260 730
------------------------------------	-------	----	---------

Driftskostnader b)

Fastighetsförvaltning, ekonomisk	120 000
Styrelsearvode	40 000
Revisionsarvode	30 000
Administration inkl sociala kostnader	20 000
Vattenförbrukning	170 000
Uppvärmning	880 000
Elavgifter (exkl hushållsel) c)	370 000
Sophämtning	150 000
Trappstädning	160 000
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl fastighetsskötsel, jour och besiktning hissar	130 000
Kabel-TV (grundleverans)	70 000
Försäkringar	90 000
Gemensamhetsanläggningar:	
I. Innergård (snöröjning/trädgårdsskötsel)	100 000
II. Garagekostnad inkl adm.	185 000
Fastighetsskatt garage d)	44 000
Fastighetsskatt lokaler d)	173 000
Statlig inkomstskatt d)	0
Diverse inkl klottersanering	150 000
	2 882 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**8 428 962**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Kostnader för hushållsel betalas av respektive lägenhet.
- d) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11.
Vid antagen räntenivå för föreningens beräknade lån och uppskattat taxeringsvärde utgår ingen statlig inkomstskatt.
Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret samt statlig inkomstskatt fram till avräkningstidpunkten betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

Årsavgifter	7 559,5	m2		4 553 837
Årshyra lokaler inkl 2 garage *)	1 131,5	m2	2 247	2 542 925
Fastighetsskatt lokaler				173 000
Årshyra garage	63	st	14 400	907 200
Avtal avseende drift, underhåll och ersättning med Väntahallen 1	20	st	12 600	252 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**8 428 962**

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm.

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler under två år.

LÄGENHET	Mark	ANDELS-	INSATS	UPP-	SUMMA	ÅRSavgift	Per		
nr	boarea	storlek	TAL	LÅTELSE-	INSATS OCH		månad		
cirka *)	**))	***)		AVGIFT	UPPLÅTELSE-	AVGIFT			
131	90,5	3 RK	M	0,01170	991 000	1 179 000	2 170 000	53 292	4 441
133	89,0	3 RK	M	0,01157	980 000	1 170 000	2 150 000	52 701	4 392
141	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 448 000	2 416 000	52 056	4 338
142	58,5	2 RK		0,00861	729 000	690 000	1 419 000	39 203	3 267
143	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 309 000	2 269 000	51 625	4 302
151	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 575 000	2 543 000	52 056	4 338
152	58,5	2 RK		0,00861	729 000	765 000	1 494 000	39 203	3 267
153	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 428 000	2 388 000	51 625	4 302
161	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 702 000	2 670 000	52 056	4 338
162	58,5	2 RK		0,00861	729 000	840 000	1 569 000	39 203	3 267
163	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 548 000	2 508 000	51 625	4 302
171	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 830 000	2 798 000	52 056	4 338
172	56,5	2 RK		0,00843	714 000	873 000	1 587 000	38 396	3 200
173	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 667 000	2 627 000	51 625	4 302
231	90,5	3 RK	M	0,01170	991 000	1 259 000	2 250 000	53 292	4 441
232	42,5	1 RK	M	0,00697	590 000	406 000	996 000	31 728	2 644
233	87,5	3 RK	M	0,01143	968 000	1 222 000	2 190 000	52 056	4 338
241	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 645 000	2 613 000	52 056	4 338
242	58,5	2 RK		0,00861	729 000	747 000	1 476 000	39 203	3 267
243	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 546 000	2 514 000	52 056	4 338
251	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 783 000	2 751 000	52 056	4 338
252	58,5	2 RK		0,00861	729 000	825 000	1 554 000	39 203	3 267
253	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 678 000	2 646 000	52 056	4 338
261	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 920 000	2 888 000	52 056	4 338
262	58,5	2 RK		0,00861	729 000	903 000	1 632 000	39 203	3 267
263	87,5	3 RK		0,01143	968 000	1 810 000	2 778 000	52 056	4 338
271	117,5	5 RK		0,01453	1 230 000	2 133 000	3 363 000	66 145	5 512
272	117,5	5 RK		0,01453	1 230 000	1 992 000	3 222 000	66 145	5 512
331	98,5	4 RK	M	0,01261	1 068 000	1 392 000	2 460 000	57 433	4 786
332	96,5	4 RK		0,01243	1 053 000	1 377 000	2 430 000	56 627	4 719
333	85,0	3 RK	M	0,01121	949 000	1 141 000	2 090 000	51 034	4 253
341	98,5	4 RK		0,01261	1 068 000	1 733 000	2 801 000	57 433	4 786
342	96,5	4 RK		0,01243	1 053 000	1 716 000	2 769 000	56 627	4 719
343	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 116 000	1 988 000	46 893	3 908
351	98,5	4 RK		0,01261	1 068 000	1 880 000	2 948 000	57 433	4 786
352	96,5	4 RK		0,01243	1 053 000	1 862 000	2 915 000	56 627	4 719
353	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 264 000	2 136 000	46 893	3 908
361	98,5	4 RK		0,01261	1 068 000	2 027 000	3 095 000	57 433	4 786
362	96,5	4 RK		0,01243	1 053 000	2 008 000	3 061 000	56 627	4 719
363	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 371 000	2 243 000	46 893	3 908
371	98,5	4 RK		0,01261	1 068 000	2 175 000	3 243 000	57 433	4 786
372	96,5	4 RK		0,01243	1 053 000	2 154 000	3 207 000	56 627	4 719
373	63,5	2 RK		0,00907	768 000	1 452 000	2 220 000	41 300	3 442
431	86,0	3 RK	M	0,01130	957 000	1 338 000	2 295 000	51 464	4 289
441	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 477 000	2 437 000	51 625	4 302
442	87,0	3 RK		0,01138	964 000	1 487 000	2 451 000	51 840	4 320
451	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 605 000	2 565 000	51 625	4 302
452	87,0	3 RK		0,01138	964 000	1 616 000	2 580 000	51 840	4 320
461	86,5	3 RK		0,01134	960 000	1 733 000	2 693 000	51 625	4 302
462	87,0	3 RK		0,01138	964 000	1 745 000	2 709 000	51 840	4 320
471	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 691 000	2 563 000	46 893	3 908
472	75,5	3 RK		0,01034	876 000	1 704 000	2 580 000	47 108	3 926
531	43,0	1 RK		0,00701	594 000	405 000	999 000	31 943	2 662
532	100,5	4 RK		0,01280	1 084 000	1 297 000	2 381 000	58 294	4 858
533	69,0	1 RK	M	0,00939	795 000	405 000	1 200 000	42 752	3 563
541	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 062 000	1 934 000	46 893	3 908
542	100,5	4 RK		0,01280	1 084 000	1 429 000	2 513 000	58 294	4 858
543	69,0	1 RK		0,00939	795 000	480 000	1 275 000	42 752	3 563

LÄGENHET			Mark	ANDELS-	INSATS	UPP-	SUMMA	ÅRSavgift	
nr	boarea cirka *)	storlek **)		TAL ***)		LÅTELSE- avgift	INSATS OCH UPPLÅTELSE- avgift		Per månad
551	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 123 000	1 995 000	46 893	3 908
552	100,5	4 RK		0,01280	1 084 000	1 561 000	2 645 000	58 294	4 858
553	69,0	1 RK		0,00939	795 000	555 000	1 350 000	42 752	3 563
561	75,0	3 RK		0,01030	872 000	1 266 000	2 138 000	46 893	3 908
562	100,5	4 RK		0,01280	1 084 000	1 693 000	2 777 000	58 294	4 858
563	69,0	1 RK		0,00939	795 000	630 000	1 425 000	42 752	3 563
571	63,5	2 RK		0,00907	768 000	1 412 000	2 180 000	41 300	3 442
572	80,0	3 RK		0,01075	910 000	1 593 000	2 503 000	48 936	4 078
573	69,0	1 RK		0,00939	795 000	755 000	1 550 000	42 752	3 563
631	88,5	3 RK	M	0,01153	976 000	749 000	1 725 000	52 486	4 374
632	42,0	1 RK	M	0,00692	586 000	389 000	975 000	31 513	2 626
633	86,5	3 RK	M	0,01134	960 000	665 000	1 625 000	51 625	4 302
641	88,5	3 RK		0,01153	976 000	899 000	1 875 000	52 486	4 374
642	57,5	2 RK		0,00851	721 000	459 000	1 180 000	38 773	3 231
643	89,5	3 RK		0,01162	984 000	791 000	1 775 000	52 916	4 410
651	88,5	3 RK		0,01153	976 000	974 000	1 950 000	52 486	4 374
652	57,5	2 RK		0,00851	721 000	504 000	1 225 000	38 773	3 231
653	89,5	3 RK		0,01162	984 000	866 000	1 850 000	52 916	4 410
661	88,5	3 RK		0,01153	976 000	1 049 000	2 025 000	52 486	4 374
662	57,5	2 RK		0,00851	721 000	684 000	1 405 000	38 773	3 231
663	89,5	3 RK		0,01162	984 000	941 000	1 925 000	52 916	4 410
671	116,5	5 RK		0,01444	1 223 000	1 752 000	2 975 000	65 769	5 481
672	117,5	5 RK		0,01453	1 230 000	1 520 000	2 750 000	66 145	5 512
731	110,0	4 RK	M	0,01366	1 157 000	823 000	1 980 000	62 219	5 185
741	81,5	3 RK		0,01089	922 000	303 000	1 225 000	49 582	4 132
742	110,0	4 RK		0,01366	1 157 000	973 000	2 130 000	62 219	5 185
751	81,5	3 RK		0,01089	922 000	378 000	1 300 000	49 582	4 132
752	110,0	4 RK		0,01366	1 157 000	1 048 000	2 205 000	62 219	5 185
761	81,5	3 RK		0,01089	922 000	453 000	1 375 000	49 582	4 132
762	110,0	4 RK		0,01366	1 157 000	1 123 000	2 280 000	62 219	5 185
771	81,5	3 RK		0,01089	922 000	678 000	1 600 000	49 582	4 132
772	108,5	4 RK		0,01352	1 145 000	1 285 000	2 430 000	61 574	5 131
Differens									-4
SUMMA	7 559,5	90		1,00000	84 681 000	111 929 000	196 610 000	4 553 837	

M = Mark i form av uteplats på gårdsbjälklag i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av tillupplåtelseavtalet bilagd handling. I några av dessa bostadsrätter ingår även balkong. I övriga bostadsrätter ingår balkong /-er och eller terrass, vissa balkonger belägna i markplan.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en uppmätt area, avrundad till närmaste halva kvadratmeter.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

BRF LILJEHOLMENS TORG

F. EKONOMISK PROGNO

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år
år 1 - 5
år 6 - -

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Subventionsränta

3,0%

3,0%

1,0%

3,0%

5,070%

5,00%

År efter färdigställande:

Kapitalkostnader

Räntor

Avgår räntebidrag

Amorteringar/avskrivningar not 1 sida 7

Extra amort/räntereserv not 5 sida 7

Nettokapitalkostnad

Driftskostnader inkl

löpande underhåll

Avsättning för

fastighetsunderhåll

Övriga kostnader

Fastighetsskatt

Inkomstskatt

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgifter

Årshyror

Drift o underhåll garageplatser

SUMMA INTÄKTER

RESULTAT

Föreningens kassa

Ingående saldo

Kassabehållning

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

Anm. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

BR

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	8 429	8 501	8 577	8 656	8 740	9 098	9 195	9 297	9 402	9 514	9 929

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 031028 ökar med 1 %:
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1 %.

Antagen ränta i ekonomisk plan	5,070%
- innehåller räntenivå per 031028	4,492%
- och en reserv för ränteökning	0,578%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,441%
Total ränta i ekonomisk plan	5,511%
Antagen subventionsränta i ekonomisk plan	5,000%

B. Om räntenivån per 031028 ökar med 2 %, dvs 1 % över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	tkr	1 100	1 096	1 092	1 087	1 082	1 076	1 071	1 064	1 057	1 050	1 042
Räntebidrag	tkr	-	235	-	235	-	235	-	235	-	235	-
Inkomstskatt	tkr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr	865	861	857	852	847	842	836	829	822	815	807
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat		-	-	101	-	203	-	306	-	408	-	445
Behov årsavgiftshöjning:		865	760	654	547	439	600	495	389	281	173	362

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, medan inkomstskatten ökar, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.
Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 3 % i ekonomisk prognos

E. Om ökningen blir ytterligare: 1,00%

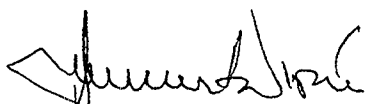
ökar den totala kostnaden med:	tkr	27	54	84	116	149	185	224	265	309	355	404
--------------------------------	-----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

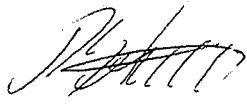
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

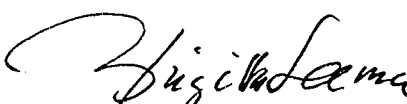
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Mark i form av uteplats på gårdsbjälklag i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling och för dessa gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av plattor. För att undvika skador på gårdsbjälklaget får inga ingrepp under markytan ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en uppmätt area, avrundad till närmaste halva kvadratmeter. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
9. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2003-11-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEHOLMENS TORG


Lennart Wirén


Robert Ström


Birgitta Seeman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 november 2003 för bostadsrättsföreningen Liljeholmens Torg, org. nr: 769609-9634

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.

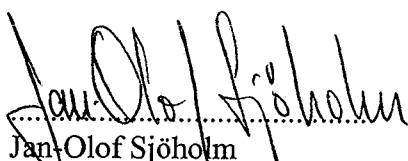
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

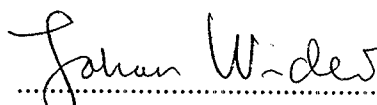
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Stockholm den 17 november 2003


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


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2003-11-17 för Brf Liljeholmens Torg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2002-11-05
2. Registreringsbevis	2003-09-16
3. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2003-06-23
4. Försäkringsbevis byggförsäkring	2001-12-17
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2003-11-05
6. Beslut om fastighetsreglering 1999-08715-421	2002-09-04
7. Beskrivning av ledningsrätt 2000-12038-421	2001-10-18
8. Exploateringsavtal med tillägg 2003-10-28	2001-11-07
9. Finansieringsoffert från SBAB	2002-03-27
10. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2003-11-05
11. Utdrag från fastighetsregistret	2003-11-10
12. Beräkning av taxeringsvärde (RSV:s hemsida)	2003-10-27
13. Förteckning över adressnummer	