

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Harholmen 3

Organisationsnummer 769618-3206
Stockholm

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys för årsavgiften
- J. Styrelsens underskrifter
- K. Besiktningsprotokoll
- L. Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 med org. nr. 769618-3206 ("Föreningen") som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 13 november 2008, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Denna ekonomiska plan upprättas inför beslut på extra föreningsstämma om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt genom förvärv av fastigheten Stockholm Harholmen 3. 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 i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på av Säljaren AB Stockholmshem (Stockholmshem) till Föreningen erbjuden köpeskilling och villkor och avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningar på Föreningens årliga kapital- och driftutgifter grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2021, driftstatistik från Stockholmshem, offerter samt på kända eller bedömda förhållanden.

Föreningen har den 19 oktober 2020 mottagit erbjudande om förvärv av fastigheten Harholmen 3 till ett fastighetsvärde om 435 000 000 kronor. Utöver detta belopp ska Föreningen enligt villkor för erbjudandet ersätta Stockholmshem med 1 379 223 kronor för genomförd fiberinstallation i fastigheten. Vidare ska Föreningen ersätta Stockholmshem för separering från gemensamt lös och styrsystem genom att a conto erlægga 650 000 kronor på tillträdesdagen. Dessa kostnader har i den ekonomiska planen inkluderats i Föreningens kostnader för förvärvet.

Föreningens förvärv av fastigheten kommer att ske genom direktförsäljning från Stockholmshem. Lagfarts- och pantbrevskostnad som uppkommer finns angivna under sammanställningen av kostnader för föreningens fastighetsförvärv. Köpeavtal mellan Stockholmshem och Föreningen avses tecknas inom någon vecka från köpstämman och då bestäms även tillträdesdagen.

Föreningen har erhållit offert 2020-11-09 från Danske Bank med ett kreditbelopp, inkl. underhållsfond tillgänglig med möjlighet till omgående upplåning, om totalt upp till 213 053 962 kronor, vilket är något högre än det i den ekonomiska planen kalkylerade lånebeloppet om 212 064 487 kronor. Belåningen kan komma att bli lägre än beräknat om anslutningsgraden blir högre än vad som har angivits i den ekonomiska planen.

Lägenheter som är outhyrda vid tidpunkten för Föreningens tillträde, vid den ekonomiska planens upprättande ca 30 st., avses säljas genom fastighetsmäklare till högstbjudande. Stockholmshem har enligt uppställda villkor rätt till ytterligare ersättning beräknat utifrån ca 75 % av övervärdet (överstigande insatsen) för dessa lägenheter. Den del av övervärdet, ca 25 %, som tillfaller föreningen har inte inkluderats i den ekonomiska planen men kommer kunna användas till extra amorteringar som förbättras föreningens ekonomi.

Den ekonomiska planen är utformad utifrån att 70,31 % av bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt samt resterande del alltjämt upplåts med hyresrätt. Föreningen beräknar att tillträda fastigheten under kvartal 4 år 2021. Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Föreningens stadgar är från bildandet år 2008, med anledning av bl.a. ändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar avses stämmobeslut fattas om ändring av stadgar innan Föreningen tillträde av fastigheten. Ändring av stadgar ska även inkludera en justerad formulering vad årsavgiften ska täcka i 4 § innebärande ny formulering att årsavgift ska täcka löpande utgifter, amorteringar och avsättningar till underhållsfond.

En teknisk statusbesiktning av fastigheten har genomförts. Besiktningsprotokoll inkluderande kostnadsuppskattningar för att åtgärda brister biläggs den ekonomiska planen.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen ska en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningstillgångens livslängd. Sådan avskrivning är resultatpåverkande men inte likviditetspåverkande. Det ankommer på styrelsen att besluta om avskrivning på föreningens byggnad.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Harholmen 3
Adress	Äspholmsvägen 3-13 och 17-49 (endast ojämn nummer)
Tomtens areal	30 248 kvm
Lägenhetsarea	22 823 kvm bostadsarea och 628 kvm lokalarea. Totalt 23 451 kvm.
P-platser	4 p-platser totalt
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara fullvärdesförsäkrad.
Byggnadernas utformning	7 flerbostadshus med källare / suteräng och 6-7 våningar med bostäder och lokaler. Några enplans komplementbyggnader för grovsopsortering.
Byggår	1968
Värdeår	1968
Antal lägenheter	293

Gemensamma anordningar och utrymmen

Entrépartierna är utrustade med Aptussystem. Kostnad för anpassning och byte avseende delar av låssystemet har specificerats av Stockholmshem och inkluderats i förvärvskostnaderna.

Det finns gemensamma barnvagnsrum i bottenplan med ståldörrar.

I byggnadernas bottenplan finns totalt fyra fastighetstvättstugor utrustade med fem tvättmaskiner, två torktumlare, tre torkskåp och en mangel. Hela maskinparken är utbytt år 2018. Det finns en WC i anslutning till varje tvättstuga.

Lägenhetsförråd och installationsutrymmen som fjärrvärmeundercentral och elserviscentral finns i källaren. Det finns 21 st. linhissar med utbytta hissmaskiner, styr- och regleringsutrustning. Fastigheten är ansluten till sopsug.

Aggregat för mekanisk frånluft placerade på vindar/tak med ett aggregat per huskropp.

Servitut och rättigheter

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Avtalsservitut: Tunnel för avloppsvatten och VA-ledningar, inskrivet 2001-02-08, akt 10/21009
Avtalsservitut: Elledningar, inskrivet 2010-08-20, akt 10/21009

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	6–7 med källare / suterräng.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stommar och bjälklag	Armerad betong.
Ytterväggar	Lättbetong och reglar som bärande stomme.
Fasader	Betongsockel, puts i våningsplanen, fasadtegel i bottenvåning på entrésidan.
Yttertak	Asfaltspapp. Invändig takavvattning.
Fönster / fönsterdörrar	2-glas träfönster med kopplade bågar i bottenvåning, 2-glas fönster och fönsterdörrar av trä med kopplade bågar samt utvändigt aluminiumbeklädnad i bostäderna.
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak.
Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Sidoskärmar av betongelement. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade.
Uppvärmningssystem	Anslutet till fjärrvärme. Värmedistribution genom vattenradiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktar på taken.
Hissar	Linhiss för 4 personer, i respektive trapphus.

Se vidare byggnadsbeskrivning i Bilaga K.

Angående bostadslägenheter

Antalet bostadslägenheter är 293 stycken. Lägenheterna har ytskikt, inredning snickerier, badrum, wc, kök m.m. av likartad ålder och i många fall förhållandevis slitet skick. Samtliga lägenheter har utbytta säkerhetsdörrar. Ett fullständigt byte av VA-stammar, inkl. renovering av samtliga badrum och samtliga wc planeras genomföras så snart som möjligt och bekostas i sin helhet av Föreningen genom medel avsatta i initial underhållsfond. Badrumsrenoveringar kommer således inte innebära någon tillkommande kostnad för bostadsrättshavare.

Kortfattad angående underhållsplan

Se bilaga K. Teknisk statusbesiktning innehållande underhållsplan. Bedömt underhållsbehov de närmaste 11 åren är totalt 86 900 000 kronor, varav ca 86 650 000 kronor inom 3 år.

Ett belopp om 87 000 000 kronor avsätts för underhåll i samband med köpet. Utöver den initiala underhållsfonden om 87 000 000 kronor avsätter föreningen sedan mellan ca 900 000 – 1 100 000 konor årligen till underhållsfonden under de närmaste 11 åren.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kronor)		kr/kvm
Anskaffningskostnad (fastighet)	437 029 223	18 636
Lagfartskostnad	6 556 263	280
Pantbrev	4 300 000	183
Underhållsfond	87 000 000	3 710
Ombildningskostnader m.m.	1 500 000	64
Summa förvärvskostnader totalt	536 385 486	22 873

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019	Bostäder	Lokaler	Totalt	Fördelning
varav byggnadsvärde	166 000 000	1 914 000	167 914 000	64,67%
varav markvärde	91 000 000	722 000	91 722 000	35,33%
	257 000 000	2 636 000	259 636 000	100,00%

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån 4	Summa
Belopp kr	53 016 122	53 016 122	53 016 122	53 016 122	212 064 487
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	1 år	3 år	5 år	3 mån	
Räntesats*	1,80%	1,75%	2,05%	1,95%	1,8875%
Amortering					1,00%**
Belopp amortering per år	530 161	530 161	530 161	530 161	2 120 645
Räntekostnad år 1	954 290	927 782	1 086 830	1 033 814	4 002 718
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 484 451	1 457 943	1 616 992	1 563 976	6 123 363

* Ränta enligt indikativ offert 2020-11-09 påslag med 0,5 (5 års bindning), 0,5 (3 år) respektive 0,75 (3 mån, 1 år) procentenheter. Snitträntan höjs stegvis till 3,5 % år 2036, se närmare vad som anges under punkt H. Ekonomisk prognos.

** Rak amortering 100 år

Finansiering	
1. Insatser*	324 320 999
2. Föreningens lån (långfristiga banklån 1-4)**	212 064 487
Summa finansiering (1.+2.)	536 385 486

*Vid 100 % anslutning uppgår insatserna till 461 291 000 kr och lånen till 75 093 968 kr.

**Angivet lånebelopp inkluderar underhållsfond om 87 miljoner kronor.

Areauppgifter

Boarea bostadsrätt & hyresrätt (BOA)	22 823
Beräknad boarea hyresrätt	6 777
Beräknad boarea bostadsrätt (BR-area)	16 046
Lokalarea (LOA)	628
Summa total area (BOA+LOA)	23 451

Nyckeltal	per kvm:	BOA+LOA	BOA	BR-area
Total förvärvskostnad kr/kvm		22 873	23 502	33 428
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm		13 830	14 210	20 212
Lån i föreningen per kvm*		9 043	9 292	13 216
Årsavgift per kvm				456
Separat förbrukningskostnad (el) per kvm			103	103
Driftkostnad i föreningen per kvm		294	302	430
Avsättning till uh-fond + avskrivningar per kvm		161	165	235
Avsättning till uh-fond + amorteringar per kvm		130	134	191

*Beräknat utifrån förväntad anslutningsgrad 70,31 %. Vid 100 % anslutning uppgår lånen till 3202 kr/kvm total area

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna är gjorda för år 1

Sum totalt area	23 451
Sum BR-area	16 046

Kapitalutgifter	kr/kvm total area	
Amorteringar	2 120 645	90
Räntor år 1	4 002 718	171
Summa kapitalutgifter:	6 123 364	261

Rak avskrivning om 1 %, 2 826 189 kronor per år tillämpas. Avskrivningen beräknas på köpeskillingen proportionerat med stöd av taxeringsvärdet för byggnaden.

Driftutgifter	kr/kvm total area	
Elförbrukning - (exkl hushållsel)	550 000	23
Vatten och avlopp	750 000	32
Uppvärmning	3 350 000	143
Sophämtning	300 000	13
Fastighetsförsäkring	250 000	11
Städning	200 000	9
Teknisk Förvaltning	150 000	6
Fastighetsskötsel	400 000	17
Ekonomisk Förvaltning	350 000	15
Arvoden (styrelse, revision)	250 000	11
Löpande underhåll/övrigt	350 000	15
Summa driftutgifter:	6 900 000	294

*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	kr/kvm total area	
Underhållsfond	938 040	40

Skatter och avgifter	kr/kvm total area	
Fastighetsavgift bostäder*	423 090	18
Fastighetskatt lokaler	26 360	1,1
Summa skatter och avgifter:	449 450	19

*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 444 kr/år och lägenhet.

	kr/kvm total area	
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	14 410 854	615

Årsavgifter och andra inkomster	kr/kvm total area	kr/kvm BR-area
Årsavgifter	7 323 547	312 +56
Hysesintäkter lägenheter	6 761 514	288
Hysesintäkter p-platser	18 240	1
Hysesintäkter lokaler	307 553	13
Summa inkomster:	14 410 854	615

G. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter (förväntad anslutning)	7 323 547
Insatser (100 % anslutning)	461 291 518
Insatser (förväntad anslutning)	324 320 999

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kvm	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
355	3 rum och kök	81	0,3592%	1 657 102	37 419	3 118
356	3 rum och kök	81	0,3498%	1 613 638	36 438	3 036
357	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 359	36 341	3 028
358	3 rum och kök	81	0,3508%	1 618 111	36 539	3 045
359	3 rum och kök	81	0,3513%	1 620 639	36 596	3 050
360	3 rum och kök	81	0,3511%	1 619 472	36 570	3 047
361	3 rum och kök	81	0,3539%	1 632 404	36 862	3 072
362	3 rum och kök	81	0,3567%	1 645 628	37 160	3 097
363	3 rum och kök	81	0,3773%	1 740 627	39 305	3 275
364	3 rum och kök	81	0,3514%	1 621 125	36 607	3 051
365	3 rum och kök	81	0,3543%	1 634 154	36 901	3 075
366	3 rum och kök	81	0,3487%	1 608 679	36 326	3 027
367	3 rum och kök	81	0,3579%	1 650 976	37 281	3 107
368	3 rum och kök	81	0,3560%	1 642 128	37 081	3 090
369	3 rum och kök	81	0,3493%	1 611 304	36 385	3 032
370	3 rum och kök	81	0,3497%	1 613 152	36 427	3 036
371	3 rum och kök	81	0,3483%	1 606 734	36 282	3 023
372	3 rum och kök	81	0,3483%	1 606 540	36 278	3 023
373	3 rum och kök	81	0,3579%	1 650 976	37 281	3 107
374	3 rum och kök	81	0,3529%	1 628 126	36 765	3 064
375	3 rum och kök	81	0,3615%	1 667 603	37 656	3 138
376	3 rum och kök	81	0,3533%	1 629 876	36 805	3 067
377	3 rum och kök	81	0,3539%	1 632 599	36 866	3 072
378	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 651	36 348	3 029
379	3 rum och kök	81	0,3559%	1 641 933	37 077	3 090
380	3 rum och kök	81	0,3652%	1 684 522	38 038	3 170
381	3 rum och kök	81	0,3569%	1 646 212	37 173	3 098
382	3 rum och kök	81	0,3529%	1 627 931	36 761	3 063
383	3 rum och kök	81	0,3485%	1 607 609	36 302	3 025
384	3 rum och kök	81	0,3496%	1 612 471	36 411	3 034
385	3 rum och kök	81	0,3622%	1 670 715	37 727	3 144
386	3 rum och kök	81	0,3483%	1 606 540	36 278	3 023
387	3 rum och kök	81	0,3642%	1 679 855	37 933	3 161
388	3 rum och kök	81	0,3775%	1 741 600	39 327	3 277
389	3 rum och kök	81	0,3499%	1 614 027	36 447	3 037
390	3 rum och kök	81	0,3561%	1 642 614	37 092	3 091
391	3 rum och kök	81	0,3509%	1 618 597	36 550	3 046
392	3 rum och kök	81	0,3537%	1 631 626	36 844	3 070
393	3 rum och kök	81	0,3496%	1 612 471	36 411	3 034
394	3 rum och kök	81	0,3575%	1 649 323	37 244	3 104
395	3 rum och kök	81	0,3495%	1 611 985	36 400	3 033
396	3 rum och kök	81	0,3683%	1 699 108	38 368	3 197
397	1 rum och kök	48	0,2125%	980 373	22 138	1 845
398	1 rum och kök	48	0,2103%	969 872	21 901	1 825
399	2 rum och kök	67	0,2906%	1 340 693	30 274	2 523
400	4 rum och kök	94	0,4074%	1 879 123	42 433	3 536
401	2 rum och kök	67	0,2955%	1 363 057	30 779	2 565
402	4 rum och kök	94	0,4034%	1 860 940	42 022	3 502
403	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 762	30 299	2 525
404	4 rum och kök	94	0,4213%	1 943 396	43 884	3 657
405	2 rum och kök	67	0,2968%	1 369 086	30 916	2 576
406	4 rum och kök	94	0,4065%	1 875 331	42 347	3 529
407	2 rum och kök	67	0,2976%	1 372 586	30 995	2 583

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kvm	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
408	4 rum och kök	94	0,4134%	1 907 127	43 065	3 589
409	2 rum och kök	67	0,2956%	1 363 543	30 790	2 566
410	4 rum och kök	94	0,4088%	1 885 930	42 586	3 549
411	1 rum och kök	48	0,2306%	1 063 509	24 015	2 001
412	1 rum och kök	48	0,2134%	984 360	22 228	1 852
413	2 rum och kök	67	0,2906%	1 340 304	30 266	2 522
414	4 rum och kök	94	0,4023%	1 855 787	41 906	3 492
415	2 rum och kök	67	0,2945%	1 358 584	30 678	2 557
416	4 rum och kök	94	0,4064%	1 874 845	42 336	3 528
417	2 rum och kök	67	0,2919%	1 346 332	30 402	2 533
418	4 rum och kök	94	0,4150%	1 914 322	43 228	3 602
419	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 373	30 290	2 524
420	4 rum och kök	94	0,4006%	1 848 105	41 732	3 478
421	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 373	30 290	2 524
422	4 rum och kök	94	0,4328%	1 996 486	45 083	3 757
423	2 rum och kök	67	0,2952%	1 361 793	30 751	2 563
424	4 rum och kök	94	0,4025%	1 856 856	41 930	3 494
425	1 rum och kök	48	0,2139%	986 888	22 285	1 857
426	1 rum och kök	48	0,2211%	1 020 045	23 034	1 919
427	2 rum och kök	67	0,2905%	1 340 012	30 259	2 522
428	4 rum och kök	94	0,4028%	1 857 926	41 954	3 496
429	2 rum och kök	67	0,3012%	1 389 311	31 372	2 614
430	4 rum och kök	94	0,4097%	1 889 916	42 677	3 556
431	2 rum och kök	67	0,2913%	1 343 610	30 340	2 528
432	4 rum och kök	94	0,4082%	1 883 012	42 521	3 543
433	2 rum och kök	67	0,3064%	1 413 328	31 915	2 660
434	4 rum och kök	94	0,4068%	1 876 692	42 378	3 531
435	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 860	30 301	2 525
436	4 rum och kök	94	0,4117%	1 899 056	42 883	3 574
437	2 rum och kök	67	0,2927%	1 350 416	30 494	2 541
438	4 rum och kök	94	0,4131%	1 905 766	43 034	3 586
439	1 rum och kök	48	0,2172%	1 001 862	22 623	1 885
440	1 rum och kök	48	0,2237%	1 031 811	23 299	1 942
441	3 rum och kök	81	0,3513%	1 620 444	36 592	3 049
442	3 rum och kök	81	0,3555%	1 639 697	37 026	3 086
443	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 457	36 343	3 029
444	3 rum och kök	81	0,3488%	1 608 971	36 332	3 028
445	3 rum och kök	81	0,3538%	1 631 821	36 848	3 071
446	3 rum och kök	81	0,3476%	1 603 623	36 212	3 018
447	3 rum och kök	81	0,3609%	1 664 881	37 595	3 133
448	3 rum och kök	81	0,3532%	1 629 487	36 796	3 066
449	3 rum och kök	81	0,3495%	1 612 374	36 409	3 034
450	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 554	36 346	3 029
451	3 rum och kök	81	0,3614%	1 667 020	37 643	3 137
452	3 rum och kök	81	0,3631%	1 675 091	37 826	3 152
453	1 rum och kök	48	0,2158%	995 250	22 474	1 873
454	1 rum och kök	48	0,2147%	990 485	22 366	1 864
455	3 rum och kök	81	0,3568%	1 645 920	37 167	3 097
456	3 rum och kök	81	0,3758%	1 733 529	39 145	3 262
457	3 rum och kök	81	0,3485%	1 607 609	36 302	3 025
458	3 rum och kök	81	0,3564%	1 643 975	37 123	3 094
459	3 rum och kök	81	0,3821%	1 762 602	39 802	3 317
460	3 rum och kök	81	0,3487%	1 608 679	36 326	3 027
461	3 rum och kök	81	0,3484%	1 607 318	36 295	3 025
462	3 rum och kök	81	0,3570%	1 646 698	37 184	3 099
463	3 rum och kök	81	0,3633%	1 675 868	37 843	3 154
464	3 rum och kök	81	0,3492%	1 610 624	36 370	3 031
465	3 rum och kök	81	0,3528%	1 627 348	36 747	3 062
466	3 rum och kök	81	0,3659%	1 687 731	38 111	3 176

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kvm	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
467	1 rum och kök	48	0,2127%	981 151	22 156	1 846
468	1 rum och kök	48	0,2166%	999 139	22 562	1 880
469	3 rum och kök	81	0,3488%	1 608 873	36 330	3 028
470	3 rum och kök	81	0,3800%	1 753 073	39 586	3 299
471	3 rum och kök	81	0,3496%	1 612 665	36 416	3 035
472	3 rum och kök	81	0,3566%	1 644 850	37 143	3 095
473	3 rum och kök	81	0,3590%	1 655 838	37 391	3 116
474	3 rum och kök	81	0,3649%	1 683 453	38 014	3 168
475	3 rum och kök	81	0,3495%	1 612 082	36 403	3 034
476	3 rum och kök	81	0,3562%	1 643 100	37 103	3 092
477	3 rum och kök	81	0,3485%	1 607 706	36 304	3 025
478	3 rum och kök	81	0,3548%	1 636 877	36 963	3 080
479	3 rum och kök	81	0,3618%	1 668 965	37 687	3 141
480	3 rum och kök	81	0,3605%	1 662 936	37 551	3 129
481	1 rum och kök	48	0,2122%	978 817	22 103	1 842
482	1 rum och kök	48	0,2203%	1 016 156	22 946	1 912
483	2 rum och kök	67	0,2953%	1 362 182	30 760	2 563
484	4 rum och kök	94	0,4069%	1 877 178	42 389	3 532
485	2 rum och kök	67	0,2903%	1 339 332	30 244	2 520
486	4 rum och kök	94	0,4087%	1 885 152	42 569	3 547
487	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 762	30 299	2 525
488	4 rum och kök	94	0,4091%	1 887 096	42 613	3 551
489	2 rum och kök	67	0,2915%	1 344 777	30 367	2 531
490	4 rum och kök	94	0,4032%	1 860 065	42 002	3 500
491	2 rum och kök	67	0,2953%	1 361 987	30 755	2 563
492	4 rum och kök	94	0,4034%	1 860 843	42 020	3 502
493	2 rum och kök	67	0,2979%	1 374 239	31 032	2 586
494	4 rum och kök	94	0,4021%	1 854 717	41 882	3 490
495	1 rum och kök	48	0,2223%	1 025 490	23 157	1 930
496	1 rum och kök	48	0,2132%	983 387	22 206	1 851
497	2 rum och kök	67	0,2902%	1 338 554	30 226	2 519
498	4 rum och kök	94	0,4083%	1 883 304	42 527	3 544
499	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 957	30 303	2 525
500	4 rum och kök	94	0,4021%	1 855 009	41 888	3 491
501	2 rum och kök	67	0,2933%	1 353 139	30 555	2 546
502	4 rum och kök	94	0,4224%	1 948 452	43 998	3 667
503	2 rum och kök	67	0,2991%	1 379 781	31 157	2 596
504	4 rum och kök	94	0,4034%	1 861 037	42 024	3 502
505	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 762	30 299	2 525
506	4 rum och kök	94	0,4147%	1 912 767	43 193	3 599
507	2 rum och kök	67	0,2967%	1 368 502	30 902	2 575
508	4 rum och kök	94	0,4264%	1 966 927	44 416	3 701
509	1 rum och kök	48	0,2134%	984 457	22 230	1 853
510	1 rum och kök	48	0,2179%	1 005 071	22 696	1 891
511	2 rum och kök	67	0,3077%	1 419 259	32 049	2 671
512	4 rum och kök	94	0,4074%	1 879 415	42 439	3 537
513	2 rum och kök	67	0,2950%	1 360 626	30 725	2 560
514	4 rum och kök	94	0,4076%	1 880 095	42 455	3 538
515	2 rum och kök	67	0,2907%	1 340 887	30 279	2 523
516	4 rum och kök	94	0,4093%	1 888 263	42 639	3 553
517	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 276	30 288	2 524
518	4 rum och kök	94	0,4021%	1 854 717	41 882	3 490
519	2 rum och kök	67	0,3017%	1 391 644	31 425	2 619
520	4 rum och kök	94	0,4101%	1 891 958	42 723	3 560
521	2 rum och kök	67	0,2965%	1 367 627	30 883	2 574
522	4 rum och kök	94	0,4106%	1 894 097	42 771	3 564
523	1 rum och kök	48	0,2202%	1 015 572	22 933	1 911
524	1 rum och kök	48	0,2142%	988 055	22 311	1 859
525	2 rum och kök	67	0,2907%	1 341 082	30 283	2 524

2021090101036

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kvm	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
526	4 rum och kök	94	0,4020%	1 854 425	41 875	3 490
527	2 rum och kök	67	0,2920%	1 346 819	30 413	2 534
528	4 rum och kök	94	0,4022%	1 855 106	41 890	3 491
529	2 rum och kök	67	0,2968%	1 369 280	30 920	2 577
530	4 rum och kök	94	0,4030%	1 859 190	41 983	3 499
531	2 rum och kök	67	0,2920%	1 347 013	30 417	2 535
532	4 rum och kök	94	0,4021%	1 854 814	41 884	3 490
533	2 rum och kök	67	0,2909%	1 341 762	30 299	2 525
534	4 rum och kök	94	0,4041%	1 864 052	42 092	3 508
535	2 rum och kök	67	0,2914%	1 344 291	30 356	2 530
536	4 rum och kök	94	0,4069%	1 877 178	42 389	3 532
537	1 rum och kök	48	0,2132%	983 387	22 206	1 851
538	1 rum och kök	48	0,2129%	982 026	22 175	1 848
539	2 rum och kök	67	0,2903%	1 338 943	30 235	2 520
540	4 rum och kök	94	0,4062%	1 873 678	42 310	3 526
541	2 rum och kök	67	0,2907%	1 340 887	30 279	2 523
542	4 rum och kök	94	0,4112%	1 896 820	42 832	3 569
543	2 rum och kök	67	0,2948%	1 359 945	30 709	2 559
544	4 rum och kök	94	0,4328%	1 996 292	45 079	3 757
545	2 rum och kök	67	0,2970%	1 370 058	30 938	2 578
546	4 rum och kök	94	0,4086%	1 884 763	42 560	3 547
547	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 568	30 294	2 525
548	4 rum och kök	94	0,4075%	1 879 804	42 448	3 537
549	2 rum och kök	67	0,2958%	1 364 710	30 817	2 568
550	4 rum och kök	94	0,4041%	1 864 246	42 097	3 508
551	1 rum och kök	48	0,2183%	1 006 918	22 737	1 895
552	1 rum och kök	48	0,2148%	990 777	22 373	1 864
553	2 rum och kök	67	0,2911%	1 342 638	30 318	2 527
554	4 rum och kök	94	0,4354%	2 008 543	45 355	3 780
555	2 rum och kök	67	0,2906%	1 340 304	30 266	2 522
556	4 rum och kök	94	0,4023%	1 855 787	41 906	3 492
557	2 rum och kök	67	0,2930%	1 351 583	30 520	2 543
558	4 rum och kök	94	0,4034%	1 861 037	42 024	3 502
559	2 rum och kök	67	0,2912%	1 343 318	30 334	2 528
560	4 rum och kök	94	0,4005%	1 847 424	41 717	3 476
561	2 rum och kök	67	0,2918%	1 345 944	30 393	2 533
562	4 rum och kök	94	0,4080%	1 882 040	42 499	3 542
563	2 rum och kök	67	0,2915%	1 344 874	30 369	2 531
564	4 rum och kök	94	0,4025%	1 856 662	41 926	3 494
565	3 rum och kök	81	0,3598%	1 659 630	37 476	3 123
566	3 rum och kök	81	0,3574%	1 648 837	37 233	3 103
567	3 rum och kök	81	0,3642%	1 679 952	37 935	3 161
568	3 rum och kök	81	0,3484%	1 607 318	36 295	3 025
569	3 rum och kök	81	0,3781%	1 744 225	39 387	3 282
570	3 rum och kök	81	0,3548%	1 636 683	36 958	3 080
571	3 rum och kök	81	0,3583%	1 653 018	37 327	3 111
572	3 rum och kök	81	0,3661%	1 688 704	38 133	3 178
573	3 rum och kök	81	0,3554%	1 639 600	37 024	3 085
574	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 359	36 341	3 028
575	3 rum och kök	81	0,3493%	1 611 401	36 387	3 032
576	3 rum och kök	81	0,3550%	1 637 655	36 980	3 082
577	3 rum och kök	81	0,3840%	1 771 354	39 999	3 333
578	3 rum och kök	81	0,3554%	1 639 502	37 022	3 085
579	3 rum och kök	81	0,3531%	1 629 001	36 785	3 065
580	3 rum och kök	81	0,3564%	1 643 975	37 123	3 094
581	3 rum och kök	81	0,3495%	1 612 082	36 403	3 034
582	3 rum och kök	81	0,3502%	1 615 291	36 475	3 040
583	3 rum och kök	81	0,3534%	1 630 265	36 813	3 068
584	3 rum och kök	81	0,3530%	1 628 223	36 767	3 064

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kym	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
585	3 rum och kök	81	0,3549%	1 636 974	36 965	3 080
586	3 rum och kök	81	0,3529%	1 627 931	36 761	3 063
587	3 rum och kök	81	0,3500%	1 614 416	36 455	3 038
588	3 rum och kök	81	0,3680%	1 697 455	38 331	3 194
589	3 rum och kök	81	0,3573%	1 648 351	37 222	3 102
590	3 rum och kök	81	0,3484%	1 607 026	36 289	3 024
591	3 rum och kök	81	0,3486%	1 607 998	36 310	3 026
592	3 rum och kök	81	0,3530%	1 628 320	36 769	3 064
593	3 rum och kök	81	0,3552%	1 638 530	37 000	3 083
594	3 rum och kök	81	0,3549%	1 637 266	36 971	3 081
595	3 rum och kök	81	0,3507%	1 617 722	36 530	3 044
596	3 rum och kök	81	0,3528%	1 627 640	36 754	3 063
597	3 rum och kök	81	0,3485%	1 607 512	36 299	3 025
598	3 rum och kök	81	0,3487%	1 608 484	36 321	3 027
599	3 rum och kök	81	0,3489%	1 609 554	36 346	3 029
600	3 rum och kök	81	0,3485%	1 607 804	36 306	3 026
601	3 rum och kök	81	0,3534%	1 630 265	36 813	3 068
602	3 rum och kök	81	0,3538%	1 632 113	36 855	3 071
603	3 rum och kök	81	0,3532%	1 629 098	36 787	3 066
604	3 rum och kök	81	0,3529%	1 628 029	36 763	3 064
605	3 rum och kök	81	0,3550%	1 637 752	36 982	3 082
606	3 rum och kök	81	0,3563%	1 643 781	37 118	3 093
607	2 rum och kök	67	0,2903%	1 339 234	30 241	2 520
608	4 rum och kök	94	0,4019%	1 853 745	41 860	3 488
609	2 rum och kök	67	0,2954%	1 362 862	30 775	2 565
610	4 rum och kök	94	0,4061%	1 873 386	42 303	3 525
611	2 rum och kök	67	0,3067%	1 414 981	31 952	2 663
612	4 rum och kök	94	0,4021%	1 854 911	41 886	3 491
613	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 665	30 296	2 525
614	4 rum och kök	94	0,4035%	1 861 523	42 035	3 503
615	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 665	30 296	2 525
616	4 rum och kök	94	0,4022%	1 855 495	41 899	3 492
617	2 rum och kök	67	0,2887%	1 331 747	30 072	2 506
618	4 rum och kök	94	0,4069%	1 876 887	42 382	3 532
619	2 rum och kök	67	0,3203%	1 477 503	33 364	2 780
620	2 rum och kök	67	0,2899%	1 337 387	30 200	2 517
621	3 rum och kök	79	0,3399%	1 567 798	35 403	2 950
622	4 rum och kök	94	0,4098%	1 890 597	42 692	3 558
623	2 rum och kök	67	0,3067%	1 414 592	31 943	2 662
624	4 rum och kök	94	0,4085%	1 884 277	42 549	3 546
625	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 665	30 296	2 525
626	4 rum och kök	94	0,4004%	1 847 035	41 708	3 476
627	2 rum och kök	67	0,2906%	1 340 596	30 272	2 523
628	4 rum och kök	94	0,4107%	1 894 584	42 782	3 565
629	2 rum och kök	67	0,2964%	1 367 335	30 876	2 573
630	4 rum och kök	94	0,4024%	1 856 078	41 912	3 493
631	2 rum och kök	67	0,3120%	1 439 289	32 501	2 708
632	4 rum och kök	94	0,4101%	1 891 764	42 718	3 560
633	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 568	30 294	2 525
634	2 rum och kök	67	0,2923%	1 348 472	30 450	2 538
635	3 rum och kök	79	0,3542%	1 634 015	36 898	3 075
636	4 rum och kök	94	0,4100%	1 891 277	42 707	3 559
637	2 rum och kök	67	0,2914%	1 344 291	30 356	2 530
638	4 rum och kök	94	0,4082%	1 883 110	42 523	3 544
639	2 rum och kök	67	0,2905%	1 340 207	30 263	2 522
640	4 rum och kök	94	0,4033%	1 860 162	42 005	3 500
641	2 rum och kök	67	0,2934%	1 353 236	30 558	2 546
642	4 rum och kök	94	0,4026%	1 857 342	41 941	3 495
643	2 rum och kök	67	0,2908%	1 341 568	30 294	2 525

Lgh nr	Antal rum och kök	Area kvm	Andelstal*	Insatser	Avgift** kr/år	Avgift kr/månad
644	4 rum och kök	94	0,4090%	1 886 513	42 600	3 550
645	2 rum och kök	67	0,2887%	1 331 553	30 068	2 506
646	4 rum och kök	94	0,4173%	1 925 115	43 471	3 623
647	2 rum och kök	67	0,2910%	1 342 151	30 307	2 526
Summa vid 100% anslutning		22 823	100,00%	461 291 518	10 416 501	868 042
Summa vid förväntad anslutningsgrad (206 av 293 lägenheter, 70,31 %)		16 046	70,31%	324 320 999	7 323 547	610 296

*Andelstalen ligger till grund för såväl insats som årsavgift. De har beräknats till 40 % utifrån nägäende hyra och till 60 % utifrån barea. Andelstalen är angivna utifrån vad de skulle vara om alla lägenheter upplåts med bostadsrätt. Faktiska andelstal ska alltid summerna till 100 % och kommer initialt att vara 70,31 % av angivet andelstal om anslutningsgraden blir 70,31 %. Andelstalen förändras varje gång någon lägenhet upplåts med bostadsrätt.

** I avgiften ingår värme och vatten. Bostadsrättsbarnarna tecknar egna el-abonnemang avseende hushållset. Beräknad normalförbrukning för hushållset innebär en kostnad om ca 8 000 kr/år.

Lokaler	Lokaltyp	Lokalarea	Årshyra	not.
Äspholmsvägen 11	Lager	10	5 000	
Äspholmsvägen 21 (Hyresgästföreningen)	Lager	9	5 000	antagen ny hyra
Äspholmsvägen 31	Lager	30	16 032	
Äspholmsvägen 3 (Stockholmshem)	Lager	177	88 500	antagen ny hyra
Äspholmsvägen 3	Frisk- & skönhet	39	52 837	
Äspholmsvägen 15 (Hyresgästföreningen)	Kontor	86		
Äspholmsvägen 35 (Stockholmshem)	Hantverk	85		
Äspholmsvägen 39	Kontor	36	35 539	
Äspholmsvägen 43 (Ungdomsförening)	Kontor	156	104 645	
Summa lokaler			307 553	
Parkeringsplatser (4 st.)			18 240	
Summa lokaler & p-platser		628	325 793	

H. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar		Rek.amortering 100 år - kr - 2 120 645																																							
Inflation		Rek. avskning 100 år - kr/år - 2 826 393																																							
Kvm totalt	23-431																																								
Kvm beaktad BR axax	16 646																																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16																								
Ar		2021	2022	2023	2024	2 025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036																								
Genomsnittsränta		1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,72%	3,00%	3,00%	3,22%	3,27%	3,25%	3,50%																								
Procentdel årlig löpning av årsavgift		2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%																								
Lån kvm*		212 064	487	209 943	842	207 823	197	205 702	353	203 581	908	201	461	263	199	340	618	197	219	975	195	099	328	192	978	683	190	858	038	188	737	549	184	406	104	182	375	459	180	254	814

A. Årliga kostnader och utbetalningar

Ränta	4 002 718	3 962 391	3 922 664	3 882 637	3 842 609	4 532 878	4 983 515	4 930 199	5 365 252	5 306 914	5 725 741	5 662 122	6 065 044	5 996 123	5 927 202	6 308 918
Årsavgifter	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645	2 120 645
Arterbeträffningar	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393	2 826 393
Draftkostnader	6 900 000	7 038 000	7 176 000	7 322 335	7 468 782	7 618 138	7 770 521	7 925 931	8 084 430	8 246 139	8 411 061	8 579 283	8 750 808	8 925 886	9 104 403	9 286 492
Prästighetsavgift och -skatt	449 450	438 439	467 068	476 960	486 499	496 229	506 154	516 277	526 602	537 134	547 877	558 835	570 011	581 412	593 040	604 901
Avsättning till kommande underhåll	938 040	956 881	975 937	995 456	1 015 365	1 035 672	1 056 385	1 077 513	1 099 063	1 121 045	1 143 466	1 166 335	1 189 662	1 213 453	1 237 724	1 262 478
Summa utgifter inkl. fondering	14 410 853	14 536 576	14 665 613	14 798 032	14 933 900	15 803 582	16 437 280	16 570 865	17 105 992	17 331 876	17 948 790	18 087 219	18 696 230	18 837 520	18 983 014	19 583 434
Summa kostnader inkl. fondering	15 116 001	15 242 323	15 371 361	15 503 290	15 639 648	16 309 330	17 142 968	17 276 613	17 901 739	18 037 624	18 654 538	18 792 966	19 401 978	19 542 268	19 688 762	20 289 187

A. Årliga intäkter

Årsavgifter bostadsätter kr/kvm	456	466	475	484	499	514	529	545	561	573	584	596	608	620	632	645
Övriga intäkter	7 323 546	7 470 017	7 619 417	7 771 806	7 926 931	8 245 109	8 492 462	8 747 236	9 009 633	9 189 846	9 373 645	9 561 116	9 752 338	9 947 385	10 146 332	10 349 259
Summa intäkter	14 410 853	14 639 070	14 939 052	15 292 913	15 676 489	16 070 068	16 473 921	16 888 324	17 313 563	17 659 834	18 033 030	18 373 291	18 740 787	19 115 572	19 497 883	19 887 841
Arvs betainnetto -avgiftsöverkände	0	362 494	327 438	494 880	742 889	266 486	36 701	317 459	117 571	327 957	64 240	286 072	44 527	278 052	514 869	304 407
Arets resultat -skattfinansiering	-703 748	-543 253	-378 309	-210 867	36 881	-439 261	-669 047	-388 289	-588 177	-377 290	-641 302	-419 675	-661 221	-477 606	-1 009 879	-401 340
Aförsämringsresultat -skattfinansiering	-703 748	-1 249 001	-1 627 310	-1 838 178	-1 801 316	-2 240 398	-2 909 643	-3 297 934	-3 386 111	-4 263 901	-4 903 408	-5 323 084	-5 986 305	-6 414 001	-6 604 879	-7 006 219

Förväningens likviditet

Ingående likviditet	87 000 000	87 938 040	2 407 335	3 710 710	5 201 046	6 939 000	8 261 158	9 104 244	10 499 216	11 715 850	13 164 852	14 372 558	15 824 965	17 059 153	18 539 639	20 303 252
Överskott/underskott	0	162 494	327 438	494 880	742 889	266 486	36 701	317 459	117 571	327 957	64 240	286 072	44 527	278 052	514 869	304 407
Avsättning till kommande underhåll	938 040	956 881	975 937	995 456	1 015 365	1 035 672	1 056 385	1 077 513	1 099 063	1 121 045	1 143 466	1 166 335	1 189 662	1 213 453	1 237 724	1 262 478
Planerat uttag ur underhållsfond	-86 650 000															
Summa total likviditet	87 938 040	2 407 335	3 710 710	5 201 046	6 939 000	8 261 158	9 104 244	10 499 216	11 715 850	13 164 852	14 372 558	15 824 965	17 059 153	18 539 639	20 303 252	
Vare rekommulerad underhållsfond	87 938 040	2 244 841	3 220 778	4 216 233	5 231 698	6 267 270	7 073 655	8 251 668	9 259 232	10 371 276	11 514 742	12 681 077	13 878 738	15 064 193	16 321 917	17 584 395

I. Känslighetsanalys för årsavgiften

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Dagens inflationsnivå fast, 2 % och	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift
Ännaren räntanivå fast och	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift	Aravgift
Dagens inflationsnivå + 1 %	7 323 546	7 482 019	7 644 021	7 819 634	8 056 660	8 311 351	8 573 942	8 844 676	9 321 483	9 521 483	9 525 572	9 750 175	9 706 289	9 915 176	10 128 083	10 346 916
Dagens inflationsnivå + 2 %	7 323 546	7 494 021	7 668 865	7 848 204	8 109 887	8 380 216	8 659 475	8 947 962	9 245 980	9 463 731	9 463 731	9 916 465	9 809 575	10 037 353	10 270 951	10 510 535

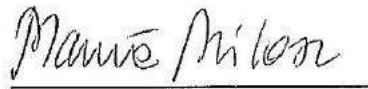
2021090101040

J. Styrelsens underskrifter

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Skärholmen 2021-04-22

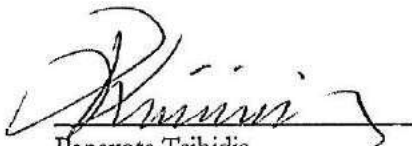
Bostadsrättsföreningen Harholmen 3



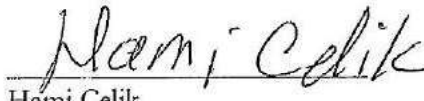
Maria Milosz



Parthena Keisidi



Panayota Tsibidis



Hami Celik