

Ny ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Helgalunden 1 – 9
Stockholms kommun
Organisationsnummer 716416-5008

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Anskaffningskostnad
- D. Finansieringsplan och nyckeltal
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Intyg

Bilaga 1. Underhållsplan 2013-2027

A. Allmänna förutsättningar

Registrering och fastighetsförvärv 1978

Bostadsrättsföreningen Helgalunden 1 – 9 (föreningen) har sitt säte i Stockholm och registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län (idag registrerat hos Bolagsverket) den 6 februari 1978. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Vågskivan 38 den 29 september 1978, inskrivningsdag var den 29 november samma år. Ursprungligen upplät föreningen 30 lägenheter med bostadsrätter i föreningens fastighet.

Nya bostadsrättsupplåtelser 2012-2013

Föreningen har år 2012 inrett vinden (plan 4) i fastigheten och upplåtit sju nya bostadsrätter, samt förberett för upplåtelse av ytterligare en bostadsrätt på vinden. De nya bostadsrätterna har upplåtits till ägarna av underliggande bostadsrätter på tredje vångsplanet och är fysiskt sammanbyggda med dessa med trappa från underliggande lägenheter till respektive vindslägenhet. De har dock, bl.a. av skatteskäl, upplåtits som separata juridiska enheter och fått separata lägenhetsnummer med samma nummer som underliggande bostadsrätter men med beteckningen b (se redovisningen av lägenheterna).

Två av de nya vindsbostadsrätterna har under år 2013 sedan, genom stämmobeslut om försäljning till föreningen, upphörande av bostadsrätterna och nyupplåtelse också sammanlagts med underliggande bostadsrätter så att de i juridisk mening är en bostadsrätt. Detta förfarande överensstämmer med skatteverkets ställningstagande "Kapitalvinst – sammanläggning eller uppdelning av bostadsrätt". De två nya juridiskt sammanlagda bostadsrätterna har fått nya lägenhetsnummer med beteckningen a för att tydliggöra att det är nya bostadsrätter.

Den vindslägenhet som har förberetts och ännu inte har upplåtits med bostadsrätt hyrs tillsvidare ut som en förrådslokal. Avsikten är att bostadsrättsupplåtelse ska ske när anslutande underliggande bostadsrätt har överlåtits från nuvarande bostadsrättshavare.

Totalt har det genom vindsombyggnaden vid tidpunkten för den nya ekonomiska planen upprättande således tillkommit fem nya vindsbostadsrätter (med beteckningen b), två nya sammanlagda bostadsrätter (med beteckningen a), samt en vindslägenhet som tillsvidare hyrs ut som förrådslokal.

Under år 2013 har också en ny bostadsrättslägenhet (ett f.d. mangelrum) i anslutning till en befintlig bostadsrätt upplåtits till en medlem i föreningen.

Framtida bostadsrättsupplåtelser och summering

Föreningen planerar mer långsiktigt för en ytterligare upplåtelse, en ursprunglig mjölkbutik som planeras upplåtas som bostadsrätt för bostadsändamål. Den f.d. mjölkbutiken kommer dock tillsvidare att hyras ut som en lokal.

Både den f.d. mjölkbutiken och den vindslägenhet (beskriven ovan) som hyrs ut som lokal har förutom under rubriken lokal i lägenhetslistan även tagits med längst ner i bostadsrättslistan med uppgifter om planerade insatser och andelstal. Detta för att möjliggöra en kompletterande bedömning av föreningens framtida ekonomi och för att underlätta genomförandet av de planerade upplåtelseerna som bostadsrätter.

Sammanfattningsvis finns i föreningen vid upprättandet av den ekonomiska planen 36 bostadsrätter. Av dessa 36 bostadsrätter är fem sådana vindsbostadsrätter som i framtiden kan komma att sammanläggas också i juridisk mening med underliggande bostadsrätter. Därutöver finns alltså två lokaler som kan upplåtas med bostadsrätt i framtiden.

Nya andelstal och stagar

I samband med vindsupplåtelseerna har föreningen sett över grunden för uttaget av årsavgift och på två föreningsstämmor beslutat om en stadgeändring innebärande att grunden för årsavgiftens beräkning är lägenheternas areor med ett särskilt tillägg för lägenheter med tillgång till vindsaltan, uteplats eller motsvarande. Beslut om ändring av föreningens stadgar fattades på extra föreningsstämmor 2012-10-04 och 2012-10-31, stadgarna registrerades hos bolagsverket 2013-10-14.

Ny ekonomisk plan

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen om ny ekonomisk plan och med innehåll i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande nya ekonomiska plan, daterad 2013-12-16, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på genomförd teknisk besiktning, föreningens redovisningar och budget, samt rimliga antaganden om ränte- och inflationsutveckling m.m.

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätter och inflyttning skedde efter att den ursprungliga ekonomiska planen upprättades år 1978. Nya upplåtelser av lägenheter med bostadsrätt och tillträde till dessa skedde under år 2012 och år 2013. Även om dessa upplåtelser, genom nya insatser, upplåtelseavgifter samt löpande tillkommande årsavgifter, har inneburit en förbättring av föreningens ekonomi har styrelsen med anledning av det relativt stora antalet nya upplåtelser och den långa tid som har förflutit sedan föreningens ursprungliga ekonomiska plan upprättades gjort bedömningen att en ny ekonomisk plan ska upprättas. Boverkets allmänna råd indikerar också att ny ekonomisk plan bör upprättas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av en byggnad med källare/suterrängvåning samt tre våningsplan och ett delvis inrett vindsvåningsplan. Byggnaden är uppförd år 1922 och ritades av arkitekt Erik Lallerstedt på uppdrag av Postverket att användas till personalbostäder och uppfördes år 1922. Fastigheten Innehar kulturminnesmärkning med klassificering Grön. Större renoveringar under åren innefattar utbyte av el- och va-stammar och fasadomputsning som har genomförts under åren 1978-1982. Under den senaste femårsperioden har en bl.a. en ny fjärrvärmecentral installerats, en takomläggning genomförts och tre fasader återigen renoverats år 2012. Under år 2012 genomfördes en vindsombyggnad som innebär upplåtelse av ett flertal nya bostadsrätter i föreningen.

Fastighetsbeteckning:	Vågskivan 38
Adresser:	Heigalunden 1, 3, 5, 7, 9 116 58 Stockholm
Tomtens areal:	2 386,2 kvm
Bostadsarea:	2 013 kvm
Byggnadernas utformning:	Bostadshus med 5 portar
Byggår:	1922
Antal bostadsrättslägenheter:	36 lgh upplåtna med bostadsrätt samt 2 planerade. Av dessa är 5 av de upplåtna och en av de planerade mindre lägenheter som är fysiskt sammanbyggda med en större lägenhet och i framtiden kan komma att sammanläggas till en bostadsrätt också i juridisk. Det totala antalet bostadsrätter skulle därmed långsiktigt kunna minska, dock utan att detta innebär någon påverkan på föreningens ekonomi.
Antal lokaler:	2 lokaler (som i framtiden planeras upplåtas som bostadsrätter för bostadsändamål).
Upplåtelseform:	Fastigheten är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen.
Försäkring:	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Taxeringsvärde år 2013

Totalt 44 424 000 kronor

därav

markvärde	23 094 000
byggnadsvärde	21 130 000
	<u>44 224 000</u>

Gemensamma anordningar och utrymmen

Cykelrum	Ett cykelrum finns i fastigheten.
Soprum	Finns med ingång från gatan.
Tvättstuga	Finns en maskinpark från år 2007.
Bastu	2 duschar, WC och bastu.
Föreningslokal	Föreningslokal i normalt skick.

Servitut/rättigheter/Inskrivningar/gemensamhetsanläggningar

Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	3 våningar, vind och källare
Grundläggning	Källare. Grundmurar av natursten/betong till berg.
Stomme-ytterväggar	Mursten / betong i källare. Tegel i övriga plan.
Stomme-bjälklag	Bärande bjälklag av betong på stålbalkar.
Yttertak	Tegeltakpannor samt partiellt med plåt.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Värmedistribution	Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Avlopp	Avloppsstammar av gjutjärn/plast.
Vatten	Vatteninstallationer av koppar.
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktenheter på tak/vind.
Fönster	På gatusidan renoverade 2012, på gavlar och gårdssida 2004.
Balkonger	5 st. balkonger med betongplatta och smidesräcken.

Kortfattat om underhållsplan

Projektledarhuset/Hillar Truuberg har besiktigt fastigheten. Han bedömer att fastigheten generellt kan anses vara i gott skick. De åtgärder som finns upptagna i underhållsplanen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Åtgärderna som enligt planen föreslås för den kommande 11-årsperioden (år 2014 t.om år 2024) uppgår till ca 2 120 000 kronor där den största enskilda kostnaden är omputsning av gårdsfasad planerad till ca år 2019. I den totala summan för underhållsåtgärder ingår en avsättning på 40 000 kr per år till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder. Det framtida underhållet täcks med marginal genom befintlig underhållsfond (645 350 kr), årliga avsättningar (ca 1 000 000 kr), samt genom en planerad extra avsättning år 5 (650 000 kr). Se vidare i upprättad underhållsplan som är bifogad i sin helhet.

Bostadsrättslägenheternas inre skick

Det inre underhållsansvaret, för ytskikt, inredning, utrustning m.m. ligger i enlighet med föreningens stadgar på respektive bostadsrättshavare. I den tekniska besiktningen konstateras att badrummen har renoverats i många lägenheter på bostadsrättshavarnas eget initiativ. I de lägenheter där detta inte har utförts finns badrum med ytskikt från ca 1980 som rekommenderas bytas ut inom en nära framtid vilket bostadsrättshavarna själva ansvarar för.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Initial anskaffningskostnad (Kr)	
Köpeskilling	160 000
Lagfartskostnad	1 600
Föreningsbildning	18 400
TOTALT	180 000

Taxeringsvärden 2013	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnad	21 000 000	130 000	21 130 000
varav markvärde	22 800 000	294 000	23 094 000
Totalt	43 800 000	424 000	44 224 000

D. Finansieringsplan

Lånestruktur per november 2013

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån 4	Summa/Total
Belopp kr	4 159 915	3 000 000	2 700 000	1 000 000	10 859 915
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev t. Pb.	12 160 000
Löptid (år)	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	
Räntesats	2,68%	2,68%	2,68%	2,68%	2,68%
Amortering 50 årig serieamortering					
Amorteringsfritt år 1-5					
Räntekostnad år 1	111 486	80 400	72 360	26 800	291 046
Totalbelopp år 1	111 486	80 400	72 360	26 800	291 046

Lånestruktur för år 1 (2014)

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån 4	banklån 5	Summa/Total
Belopp kr	4 500 000	3 000 000	2 700 000	1 000 000	350 000	11 550 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev . Pb.	12 160 000
Löptid (år)	5 år	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	
Räntesats	3,47%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	3,06%
Amortering 50 årig serieamortering						
Amorteringsfritt år 1-5						
Amorteringsbelopp per år	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad år 1	156 150	84 000	75 600	28 000	9 800	353 550
Totalbelopp år 1 (rta + amort.)	156 150	84 000	75 600	28 000	9 800	353 550

Nyckeltal

Belåning per kvm	5 448
Driftskostnader per kvm år 1	371
Genomsnittsårsavgift per kvm BR år 1	864

Upplåtelseavgifter	22 550 450 kr
Underhållsfond	645 350 kr
Omsättningstillgångar efter avdrag k.f.skulder	1 917 210 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 2014

Kapitalkostnader		Kr
Räntor		353 550
Avskrivningar (kostnad men ej utgift)		296 000

Amortering (utgift men ej kostnad)	0
------------------------------------	---

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekommande fall

Elförbrukning (exkl. hushållsel)	56 000
Vatten och avlopp	42 000
Uppvärmning	322 000
Avfall	50 000
Fastighetsförsäkring	43 000
Bredband	58 000
Kabel-TV	30 000
Städning	45 000
Fastighetskötsel* och reparationer	70 000
Ekonomisk Förvaltning	41 200
Arvoden (styrelse*, revision)	18 000
Övriga kostnader	10 401
Deltotal	785 601

*I dagsläget utgår inte något styrelsearvode (i enlighet med stämmobeslut) och medlemmarna (trädgårdsgruppen) ansvarar själva för trädgårdsskötseln.

Tomträtt

Tomträttsavgäld	316 000
-----------------	---------

Fastighetsavgift/-skatt

Fastighetsavgift bostäder	43 560
Fastighetsskatt lokaler	4 240

Summa kostnader	1 798 951
------------------------	------------------

Summa utgifter	1 502 951
-----------------------	------------------

Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 738 295
Lokalthyresintäkter	60 656

Summa intäkter	1 798 951
-----------------------	------------------

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

Avsättning för underhåll/reparationer

Fond för yttre underhåll och reparationer	88 800
---	--------

0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus enligt 36 § stadgarna

F. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	1 738 295
Initiala anskaffningskostnad	130 000

Lgh nr	Port nr	Vän	Rok alt. rum	Lgh-areal kv	Tillägg	Jmf. tal	Insats kr	Upplåtelseavgift	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelslsta (ärsavgift) idag	Andelslsta (ärsavgift) inkl. 1 ny uppl.	Andelslsta (ärsavgift) inkl. 2 nya uppl.	Insatsandel idag	Insatsandel inkl. 1 ny upplåtelse	Insatsandel inkl. 2 nya upplåtelse
1	1	1	12 rok	58		58	6 261		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02768	0,02717	0,02677
2	1	1	22 rok	58		58	6 448		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
3a	1	1	33 rok	98	2	100	11 342	4 888 194	85 588	7 132	0,04924	0,04833	0,04864	0,05014	0,04922	0,04850
4	1	1	12 rok	58		58	6 261		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02768	0,02717	0,02677
5	1	1	22 rok	58		58	6 448		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
6	1	1	32 rok	58		58	6 636		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
6b	1	1	4 rum	54	2	58	6 353	2 072 947	47 929	3 994	0,02757	0,02707	0,02812	0,02809	0,02800	0,02838
7	3	1	1 rok	38		38	4 102		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01813	0,01780	0,01764
8	3	3	23 rok	98		98	10 886		83 876	8 990	0,04925	0,04737	0,04571	0,04817	0,04728	0,04659
9	3	3	1 rok	38		38	4 348		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01922	0,01887	0,01859
9b	3	3	4 rum	25	2	27	2 941	959 898	23 109	1 926	0,01329	0,01305	0,01259	0,01300	0,01276	0,01258
10	3	3	12 rok	58		58	6 261		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02768	0,02717	0,02677
11	3	3	32 rok	58		58	6 636		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
11a	3	3	42 rok	52	2	54	6 118	1 896 171	46 218	3 851	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
12	5	1	1 rok	57		57	6 153		48 785	4 065	0,02806	0,02755	0,02659	0,02705	0,02655	0,02616
13	5	5	22 rok	57		57	6 337		48 785	4 065	0,02806	0,02755	0,02659	0,02705	0,02655	0,02616
14a	5	5	33 rok	93	2	95	10 757	5 509 752	81 309	6 776	0,04677	0,04582	0,04431	0,04756	0,04668	0,04600
15	5	5	12 rok	58		58	6 261		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02768	0,02717	0,02677
16	5	5	22 rok	58		58	6 448		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
17	5	5	32 rok	58		58	6 636		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
18	7	1	1 rok	38		38	4 102		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01813	0,01780	0,01754
19	7	2	1 rok	38		38	4 225		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01858	0,01833	0,01807
20	7	3	1 rok	38		38	4 348		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01858	0,01833	0,01807
21	7	3	1 rok	38		38	4 348		32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01858	0,01833	0,01807
22	7	2	22 rok	57		57	6 337		48 785	4 065	0,02806	0,02755	0,02659	0,02705	0,02655	0,02616
23	7	3	32 rok	57		57	6 522		48 785	4 065	0,02806	0,02755	0,02659	0,02705	0,02655	0,02616
23b	7	4	3 rum	79	4	83	9 295	3 032 645	71 038	5 920	0,04087	0,04012	0,03871	0,04109	0,04034	0,03974
24	9	1	12 rok	55		55	6 261		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02768	0,02717	0,02677
25	9	2	22 rok	58		58	6 448		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
26	9	3	32 rok	58		58	6 636		49 641	4 137	0,02856	0,02803	0,02705	0,02851	0,02768	0,02757
26b	9	4	1 rum	41	2	43	4 824	1 573 904	36 803	3 067	0,02117	0,02078	0,02006	0,02133	0,02083	0,02063
27	9	1	12 rok	59		59	6 369		50 457	4 208	0,02905	0,02852	0,02752	0,02815	0,02764	0,02723
27b	9	1	1 rum	16		16	1 727	558 355	13 694	1 141	0,00788	0,00773	0,00749	0,00764	0,00749	0,00738
28	9	2	22 rok	59		59	6 560		50 457	4 208	0,02905	0,02852	0,02752	0,02900	0,02847	0,02805
29	9	3	32 rok	59		59	6 751		50 457	4 208	0,02905	0,02852	0,02752	0,02984	0,02930	0,02887
29b	9	4	1 rum	51	2	53	6 000	1 957 754	45 362	3 780	0,02810	0,02582	0,02472	0,02653	0,02604	0,02566
Summa år 1			2 013	2 031	2 031	2 031	225 201	22 650 450	1 738 295	144 858	1,0000	0,98183	0,94729	1,00000	0,96162	0,96723
17b	9	4	1	35	2	38	4 235	1 351 965	32 523	2 710	0,01871	0,01837	0,01772	0,01833	0,01811	0,01811
Sum 1 ny uppl.			2 048	2 069	2 069	2 069	230 437	23 832 415	1 770 818	147 888	1,00000	0,98002	0,94582	1,00000	0,96634	0,96634
30	1	1	3	71	4	75	7 684		94 181	5 348	0,03693	0,03625	0,03498	0,03498	0,03498	0,03277
Sum 2 nya uppl.			2 120	2 144	2 144	2 144	233 855	23 832 415	1 802 435	180 207	1,0000	0,98183	0,94729	1,00000	0,96162	0,96723

Lokaler		Lgh nr	Rum	Hyra kr/år
F.d. midskibutik	30	71	*	20 000
Vindskibutik	17b	35		40 859
Summa år 1		107		60 859

* Hyra betäcks från år 2 vart 48 000 kr/år

Ansvärförarnas fördelning

I anslutning till denna redovisning förklaras ansvärförarna eller andelslsta. Grunden för andelslstaens beräkning är lägenheternas areor med ett särskilt tillägg för lägenheter med tillgång till vindskibutik, uteläkt eller motsvarande.

Totalt intäkte år 1

1 798 951

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Amortering	0 kr år 1-5, därefter serieamortering 50 år
Kvm totalt	2 120	Snittränta år 1	3,06%
Kvm BR	2 013		

*För att finansiera underhåll i enlighet med underhållsplan beräknas föreningen år 5 göra en extra avsättning, ta upp ett nytt lån på 650 000 kr.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5*	År 6	År 11
Snittränta	3,06%	3,50%	4,00%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
KAPITALKOSTNADER	649 550	700 250	758 000	815 750	845 000	845 000	833 386
Ränta	353 560	404 250	462 000	519 750	549 000	549 000	537 386
Avskrivningar	296 000	296 000	296 000	296 000	296 000	296 000	296 000
DRIFTSKOSTNADER	785 601	801 313	817 339	833 686	850 360	867 367	957 643
Driftkostnader	785 601	801 313	817 339	833 686	850 360	867 367	957 643
ÖVRIGA KOSTNADER	363 800	364 756	365 731	366 726	367 740	437 977	443 470
Fastighetsavgift-skatt	47 800	48 756	49 731	50 726	51 740	52 775	58 268
Tomträttsavgäld	316 000	316 000	316 000	316 000	316 000	385 202	385 202
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-60 656	-90 429	-92 238	-94 082	-95 964	-97 883	-108 071
	-60 656	-90 429	-92 238	-94 082	-95 964	-97 883	-108 071
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	88 800	90 576	92 388	94 235	96 120	144 242	168 762
Amorteringar lån	0	0	0	0	0	46 200	80 515
Avsättningar underhåll	88 800	90 576	92 388	94 235	96 120	98 042	108 247
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	1 738 295	1 775 890	1 848 833	1 922 079	1 967 136	2 052 461	2 126 428
Nettoutbetalningar	1 531 095	1 570 466	1 645 220	1 720 315	1 767 256	1 900 703	1 999 190
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	1 738 295	1 775 890	1 848 833	1 922 079	1 967 136	2 052 461	2 126 428
Löpande penningvärde / kvm BR	864	882	918	955	977	1020	1056
Fast penningvärde, totalt	1 738 295	1 741 069	1 777 040	1 811 218	1 817 330	1 858 977	1 744 412
Fast penningvärde / kvm BR	864	865	883	900	903	923	867

Fast penningvärde är antaget för år 1.

H. Känslighetsanalys

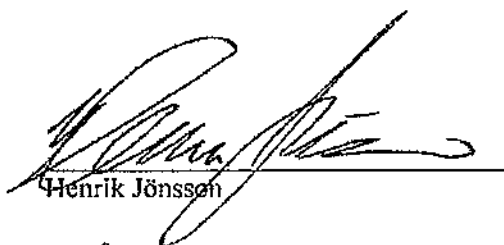
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå (2 %) och antagen räntenivå +1%							
Löpande penningvärde, totalt	1 853 795	1 891 390	1 964 333	2 037 579	2 089 136	2 174 461	2 245 847
Löpande penningvärde / kvm BR	921	940	976	1012	1038	1080	1116
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	6,64%	6,50%	6,25%	6,01%	6,20%	5,94%	5,62%
fast penningvärde (0% inflation) och antagen räntenivå + 1%							
Fast penningvärde, totalt	1 853 795	1 876 495	1 934 245	1 991 995	2 027 745	2 096 947	2 082 752
Fast penningvärde / kvm BR	921	932	961	990	1 007	1 042	1 035
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	6,64%	7,78%	8,85%	9,98%	11,58%	12,80%	19,40%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1% (3 %)							
Löpande penningvärde, totalt	1 738 295	1 783 337	1 864 100	1 945 553	1 999 217	2 093 566	2 219 463
Löpande penningvärde / kvm BR	864	886	926	966	993	1 040	1 103
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,00%	0,42%	0,83%	1,22%	1,63%	2,00%	4,38%

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser

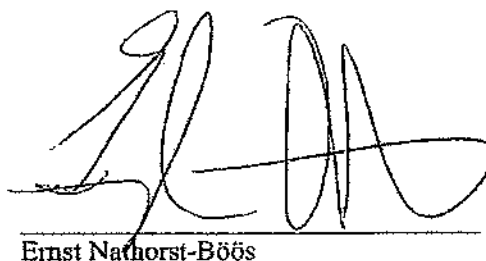
Bostadsrättshavarna ska betala insats, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och årsavgift i enlighet med föreningens stadgar och beslut av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

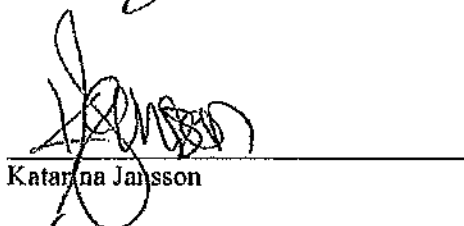
Stockholm 2013-12-16



Henrik Jönsson



Ernst Nathorst-Böös



Katarina Jansson



Christopher Nordström Pitt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 december 2013 för bostadsrättsföreningen Helgalunden 1-9, org. nr: 716416-5008.

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.

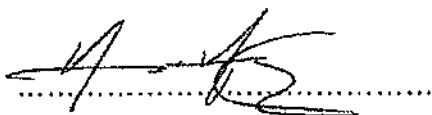
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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 bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

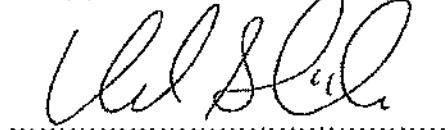
Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 17 december 2013



Hans Hägg

Malmö den 17 december 2013



Urban Blücher

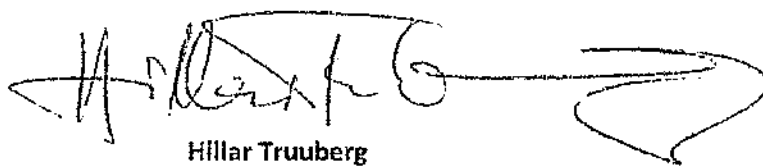
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

PROJEKTLEDAR
HUSET

Brf Helgalunden

Fastigheten Stockholm Vågskivan 38

Underhållsplan 2013-2027



Hilar Truuberg
2013-04-22 (rev)