

Organisationsnr: 769611-6750

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEHOLMENS PORT 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 9-11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Särskilda förhållanden	Sida 14
I	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

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

Liljeholmens Port

Stockholms kommun, betygas

Sundsvall *7.12.2005*

Susanne Magnusson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Liljeholmens Port, organisationsnummer 769611-6750, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 143 lägenheter, garage samt uthyrningslokaler pågår och inflyttning beräknas ske med början i augusti 2005.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person. Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Den som lämnar bostadsrättsgaranti kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med denna garanti.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets 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 driftskostnader 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 2004-12-02. 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.

Ansökan om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) har lämnats till Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut har ännu inte erhållits.

Föreningen tecknar avtal med Östgöta Enskilda Bank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

Bygghörsförsäkring tecknas hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Karet 2, Liljeholmen, Stockholm
Adress:	Liljeholmstorget 2A-B, 4-18, 20A-B, 60 Nybohovsbacken 10-20
Tomtens areal:	ca 4 277 m ² , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Lägenhetsarea:	11 116 m ²
Lokalarea:	496 m ² , varav 121 m ² förråd till lokaler.
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 5-6 våningar, ett våningsplan i gatunivå (nio trapphus) samt två källarvåningar.
Antal bostadslägenheter:	143 st

Bw Ph

BRF LILJEHOLMENS PORT

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 2. Rätt att inspektera isolering brobana och pelare enligt separat drift- och underhållsavtal.
- II. Rätt att nyttja område för angöring 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 dagvatten, avlopp, el och tele mm, ömsesidigt servitut för Karet 1 och Karet 2.
- 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.

Gemensamhetsanläggningar

- I. Karet GA:1, GA:2 och GA:3, För ändamålet pålar, pålfundament och pålsulor. Delägare är Karet 1 och Karet 2 och andelstalen är $\frac{1}{2}$ för respektive delägare.
- II. Gemensamhetsanläggning inrättas mellan fastigheterna Vänthallen 1, 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 garaget funktion och tekniska försörjning skall ingå såsom installationer för vatten, avlopp, ventilation (inklusive fläkt och kanalisation), el, tele och belysning samt sprinkleranläggning (inklusive sprinklercentral), oljeavskiljare, garageportar, trappor, dörrar, utrymningsvägar, låsanordningar och passerkontrollanläggning. I denna gemensamhetsanläggning skall även ingå körytor fysiskt belägna inom innergården där innergården i övrigt inrättas som gemensamhetsanläggning enligt III. Andelstal skall fastställas efter antalet bilplatser hörande till deltagande fastighet.
- III. Gemensamhetsanläggning inrättas mellan fastigheterna Karet 1 och Karet 2 för ändamålet innergård, passerkontrollanläggning (två stycken), gångytor med träd och buskar, gångvägar, gräsytor inklusive anslutningspunkt för framtida eventuell konstbevattning, planteringsytor, trappor, lekanordning, belysningsarmatur (dock inte elanslutning), fasta bänkar, julgransinfästning, grind, murar och staket/nedfallningsskydd. Söplanläggning ingår ej. Andelstal skall fastställas efter m^2 lägenhets- och lokalaarea för respektive deltagande fastighet beräknat efter $8.670 m^2$ för Karet 1 och $11.500 m^2$ för Karet 2.

Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Parkering

95 st garageplatser avsedda för bostadsrättshavare enligt ovan nämnda blivande GA II. Garaget nås via hiss från samtliga trapphus. Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning i lägenheterna sker.

SL / Bussterminal

Föreningens fastighet ligger delvis över en bussterminal med ramper och in- och utfart. Avstigningszonen från bussarna är en integrerad i del av fastigheten i torgnivå. Vid utformningen har detta beaktats genom särskilda åtgärder avseende stomkonstruktion och ventilationsanläggning. Enligt särskilt avtal skall SL ha rätt till tillträde för att kunna ombesörja drift och underhåll av fönster.

Utbyggnad av arbetsområde mm

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.

Gemensamma anordningar och utrymmen

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

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Hissar, hisschakt, hissmaskin

Entréer, trapphus, postboxar

Tvättstugor i trapphus 2 och 5

Utrymmen för källsortering och soprum

Cykelrum, städtrum, fastighetsförråd samt och rullstols- och entréförråd

Kabel för rikstelefon, kabel-TV och data

Lägenhetsförråd i källarplan

Gemensamhetslokal med övernattningsrum, pentry och RWC/dusch i trapphus 3

Uthyrningslokaler, 5 st

Hyreskontrakt (5 år) är tecknat för frisersalong (97,5 m²).

Föreningen har ytterligare 4 st uthyrningslokaler om totalt 261,5m² samt förråd till lokaler om 121m² för uthyrning.

Föreningen har 50 st garageplatser avsedda för extern uthyrning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare/garage med platta på mark. Bäringen från stommen tas upp med pålar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Fasad:	Putsad fasad samt fasadskivor, träpanel på delar av fasad mot gård.
Ytterväggar:	Träutfackningselement eller platsgjuten betong
Innervägg, lgh skiljande	Betong alt. gipsskivor
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Uppstolpat trätak med papptäckning
Trappor:	Betongtrappor med terazzo
Golv i trapphus	Entréplan 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
Entrépartier:	Ekpartier
Lägenhetsytterdörr:	Säkerhetsdörr

Värme

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

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler samt en kombination av mekanisk tilluft och tilluft via uteluftsventiler.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation

Tele, kabel-tv och internet

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

BW pr

BRF LILJEHOLMENS PORT

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	Målat stänkskydd av kakel	Målat,	Fönsterbänkar, gardinbeslag Spis med häll Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp Diskmaskin förutom i lgh 2682, 2782 och 2622 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	Avsättningar för toalett och pentry

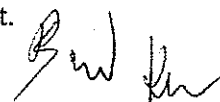
Lokalerna färdigställs i takt med att uthyrning sker, då även hyresgäst Anpassning utförs.

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 FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv inkl. på fastigheten vid förvärvet nedlagda kostnader 163 000 000

Nybyggnadskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggningar, lagfarts- och inskrivningskostnader, beräknad återbetalning av mervärdesskatt för lokaler och garage m.m. 297 500 000

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 160 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 460 660 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men uppskattas (för 2004) till ca 160 000 000, varav ca 15 000 000 för lokaler.

Bud kv

D. 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 Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta 4) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	43 000 000	1	4,30%	1 849 000	30 100	1 879 100
Bottenlån 1)	43 000 000	3	4,60%	1 978 000	30 100	2 008 100
Bottenlån 1)	42 792 000	4	4,90%	2 096 808	29 954	2 126 762
Bottenlån 1,2)	34 208 000	5	5,10%	1 744 608	23 946	1 768 554
Extra amortering 5)					220 000	220 000
Summa lån	163 000 000			7 668 416	334 100	8 002 516
Beräknad återbetalning av moms lokaler och garage	20 000 000					
Insats	85 866 000					
Upplåtelseavgift	191 794 000					
Summa	460 660 000					

Avgår statligt räntebidrag 2) - 1 641 984

Summa nettokapitalkostnad år 1 6 360 532

1) Beräknad lånetid 50 år,

amortering år 1:	0,070%	114 100
amortering år 2:	0,076%	123 880
amortering år 3:	0,084%	136 920

2) Beräknat statligt räntebidrag:

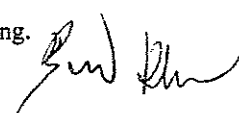
Räntebidragsunderlag (RBU)	114 027 000
Bidragsgrundande belopp:	30% 34 208 000
Beräknad subventionsränta (Sub)	4,80%

Subventionsräntan baseras på 5-åriga räntor (5-åriga bostadsobligationer). Därmed är räntekostnaden - efter avdrag för erhållet räntebidrag - på den del av 5-åriga bottenlånet som motsvaras av bidragsgrundande belopp oberoende av ränteändringar.

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 samtliga lån	4,705%
Genomsnitt av antagna räntor på föreningens räntekänsliga lån (bindningstid 1-4 år)	4,600%

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



BRF LILJEHOLMENS PORT

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

287 275

Driftskostnader b)

Fastighetsförvaltning, ekonomisk	170 000	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administration inkl sociala kostnader	20 000	
Vattenförbrukning	250 000	
Uppvärmning	1 240 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)	320 000	
Sophämtning	90 000	
Trappstädning	220 000	
Snöröjning och sandning	80 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl fastighetsskötsel, jour och besiktning hissar	110 000	
Kabel-TV (grundleverans)	100 000	
Försäkringar	110 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
Fastighetsskatt garage d)	80 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler d)	70 000	
Statlig inkomstskatt d)	0	
Parkeringsavtal gemensamma garage inklusive avsättning/avskrivning, administration och styrelsearvoden	370 000	
Diverse inkl driftskostnader lokaler	94 000	3 434 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

10 081 807

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	11 116,0	m2			7 415 547
Årshyra lokaler *)	375,0	m2	2 550	kr/m2	956 250
Årshyra lokaler *)	121,0	m2	410	kr/m2	49 610
Fastighetsskatt lokaler *)					70 000
Årshyra garage, ext hyresgäster GA *)	50	st	14 53 m ²	11 520 kr/plats/år **)	576 000
Årshyra garage, medlemmar GA	95	st	2 420 m ²	11 520 kr/plats/år **)	1 094 400
Årshyra garage, medlemmar GA - avgår vakanser ca 7 %					- 80 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

10 081 807

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler och garageplatser för externa hyresgäster under fem år i sådan omfattning att den beräknade intäkten garanteras.

**) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 14 400 per plats och år.

Bw km

LÄGENHET					INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	Per månad
nr	boarea, cirka *)	storlek **)	mark	andels- tal ***)					
2131	66,0	2 RK		0,00616	529 000	920 000	1 449 000	45 685	3 807
2132	76,0	2 RK		0,00693	595 000	1 074 000	1 669 000	51 385	4 282
2133	90,0	3 RK		0,00799	686 000	1 384 000	2 070 000	59 244	4 937
2134	70,5	2 RK		0,00651	559 000	988 000	1 547 000	48 276	4 023
2141	66,0	2 RK		0,00616	529 000	989 000	1 518 000	45 685	3 807
2142	76,0	2 RK		0,00693	595 000	1 153 000	1 748 000	51 385	4 282
2143	90,0	3 RK		0,00799	686 000	1 572 000	2 258 000	59 244	4 937
2144	78,0	2 RK		0,00708	608 000	1 140 000	1 748 000	52 508	4 376
2151	66,0	2 RK		0,00616	529 000	1 058 000	1 587 000	45 685	3 807
2152	76,0	2 RK		0,00693	595 000	1 233 000	1 828 000	51 385	4 282
2153	90,0	3 RK		0,00799	686 000	1 915 000	2 601 000	59 244	4 937
2154	78,0	2 RK		0,00708	608 000	1 227 000	1 835 000	52 508	4 376
2161	66,0	2 RK		0,00616	529 000	1 127 000	1 656 000	45 685	3 807
2162	76,0	2 RK		0,00693	595 000	1 312 000	1 907 000	51 385	4 282
2163	90,0	3 RK		0,00799	686 000	2 032 000	2 718 000	59 244	4 937
2164	78,0	2 RK		0,00708	608 000	1 308 000	1 916 000	52 508	4 376
2171	66,0	2 RK		0,00616	529 000	1 265 000	1 794 000	45 685	3 807
2172	76,0	2 RK		0,00693	595 000	1 471 000	2 066 000	51 385	4 282
2173	90,0	3 RK		0,00799	686 000	2 266 000	2 952 000	59 244	4 937
2174	78,0	2 RK		0,00708	608 000	1 431 000	2 039 000	52 508	4 376
2221	97,5	3 RK	M	0,00827	710 000	921 000	1 631 000	61 317	5 110
2231	98,0	3 RK		0,00830	713 000	1 408 000	2 121 000	61 576	5 131
2232	51,5	2 RK		0,00505	434 000	858 000	1 292 000	37 481	3 123
2233	73,5	2 RK		0,00673	578 000	1 113 000	1 691 000	49 917	4 160
2241	98,0	3 RK		0,00830	713 000	1 535 000	2 248 000	61 576	5 131
2242	51,5	2 RK		0,00505	434 000	966 000	1 400 000	37 481	3 123
2243	73,5	2 RK		0,00673	578 000	1 266 000	1 844 000	49 917	4 160
2251	98,0	3 RK		0,00830	713 000	1 661 000	2 374 000	61 576	5 131
2252	51,5	2 RK		0,00505	434 000	1 019 000	1 453 000	37 481	3 123
2253	73,5	2 RK		0,00673	578 000	1 343 000	1 921 000	49 917	4 160
2261	98,0	3 RK		0,00830	713 000	1 788 000	2 501 000	61 576	5 131
2262	51,5	2 RK		0,00505	434 000	1 074 000	1 508 000	37 481	3 123
2263	73,5	2 RK		0,00673	578 000	1 420 000	1 998 000	49 917	4 160
2271	98,0	3 RK		0,00830	713 000	2 042 000	2 755 000	61 576	5 131
2272	51,5	2 RK		0,00505	434 000	1 181 000	1 615 000	37 481	3 123
2273	73,5	2 RK		0,00673	578 000	1 574 000	2 152 000	49 917	4 160
2321	75,0	3 RK	M	0,00685	588 000	902 000	1 490 000	50 781	4 232
2322	122,0	4 RK	M	0,00999	858 000	1 055 000	1 913 000	74 098	6 175
2331	117,5	4 RK		0,01009	866 000	1 468 000	2 334 000	74 789	6 232
2332	63,5	2 RK		0,00597	513 000	1 013 000	1 526 000	44 304	3 692
2333	122,5	4 RK		0,01004	862 000	1 842 000	2 704 000	74 444	6 204
2341	117,5	4 RK		0,01009	866 000	1 591 000	2 457 000	74 789	6 232
2342	63,5	2 RK		0,00597	513 000	1 080 000	1 593 000	44 304	3 692
2343	122,5	4 RK		0,01004	862 000	1 992 000	2 854 000	74 444	6 204
2351	117,5	4 RK		0,01009	866 000	1 714 000	2 580 000	74 789	6 232
2352	63,5	2 RK		0,00597	513 000	1 146 000	1 659 000	44 304	3 692
2353	122,5	4 RK		0,01004	862 000	2 143 000	3 005 000	74 444	6 204
2361	117,5	4 RK		0,01009	866 000	1 837 000	2 703 000	74 789	6 232
2362	63,5	2 RK		0,00597	513 000	1 213 000	1 726 000	44 304	3 692
2363	122,5	4 RK		0,01004	862 000	2 292 000	3 154 000	74 444	6 204
2371	117,5	4 RK		0,01009	866 000	2 082 000	2 948 000	74 789	6 232
2372	63,5	2 RK		0,00597	513 000	1 346 000	1 859 000	44 304	3 692
2373	122,5	4 RK		0,01004	862 000	2 593 000	3 455 000	74 444	6 204
2421	85,5	3 RK	M	0,00765	657 000	1 176 000	1 833 000	56 740	4 728
2422	41,0	1 RK	M	0,00426	366 000	648 000	1 014 000	31 608	2 634
2431	78,5	3 RK		0,00712	611 000	1 396 000	2 007 000	52 767	4 397
2432	41,0	1 RK		0,00426	366 000	787 000	1 153 000	31 608	2 634

LÄGENHET					INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift	Per månad
nr	boarea, cirka *)	storlek **)	mark	andels- tal ***)					
2441	78,5	3 RK		0,00712	611 000	1 508 000	2 119 000	52 767	4 397
2442	41,0	1 RK		0,00426	366 000	857 000	1 223 000	31 608	2 634
2451	78,5	3 RK		0,00712	611 000	1 620 000	2 231 000	52 767	4 397
2452	41,0	1 RK		0,00426	366 000	927 000	1 293 000	31 608	2 634
2461	78,5	3 RK		0,00712	611 000	1 731 000	2 342 000	52 767	4 397
2462	41,0	1 RK		0,00426	366 000	988 000	1 354 000	31 608	2 634
2471	120,0	5 RK		0,01004	862 000	2 891 000	3 753 000	74 444	6 204
2472	102,0	4 RK		0,00868	745 000	2 316 000	3 061 000	64 340	5 362
2521	68,0	2 RK	M	0,00631	542 000	809 000	1 351 000	46 808	3 901
2531	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 028 000	1 603 000	49 658	4 138
2532	122,0	4 RK		0,00999	858 000	1 889 000	2 747 000	74 098	6 175
2541	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 104 000	1 679 000	49 658	4 138
2542	122,0	4 RK		0,00999	858 000	2 178 000	3 036 000	74 098	6 175
2551	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 180 000	1 755 000	49 658	4 138
2552	122,0	4 RK		0,00999	858 000	2 314 000	3 172 000	74 098	6 175
2561	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 257 000	1 832 000	49 658	4 138
2562	122,0	4 RK		0,00999	858 000	2 450 000	3 308 000	74 098	6 175
2571	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 333 000	1 908 000	49 658	4 138
2572	122,0	4 RK		0,00999	858 000	2 587 000	3 445 000	74 098	6 175
2581	73,0	2 RK		0,00670	575 000	1 486 000	2 061 000	49 658	4 138
2582	119,0	4 RK		0,00977	839 000	2 815 000	3 654 000	72 458	6 038
2621	35,0	1 RK	M	0,00381	327 000	295 000	622 000	28 240	2 353
2622	80,0	3 RK	M	0,00723	621 000	885 000	1 506 000	53 631	4 469
2631	69,0	2 RK		0,00639	549 000	966 000	1 515 000	47 413	3 951
2632	51,0	2 RK		0,00502	431 000	942 000	1 373 000	37 222	3 102
2633	69,0	2 RK		0,00639	549 000	930 000	1 479 000	47 413	3 951
2641	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 038 000	1 587 000	47 413	3 951
2642	51,0	2 RK		0,00502	431 000	995 000	1 426 000	37 222	3 102
2643	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 003 000	1 552 000	47 413	3 951
2651	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 110 000	1 659 000	47 413	3 951
2652	51,0	2 RK		0,00502	431 000	1 049 000	1 480 000	37 222	3 102
2653	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 075 000	1 624 000	47 413	3 951
2661	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 182 000	1 731 000	47 413	3 951
2662	51,0	2 RK		0,00502	431 000	1 102 000	1 533 000	37 222	3 102
2663	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 147 000	1 696 000	47 413	3 951
2671	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 254 000	1 803 000	47 413	3 951
2672	51,0	2 RK		0,00502	431 000	1 155 000	1 586 000	37 222	3 102
2673	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 218 000	1 767 000	47 413	3 951
2681	82,0	3 RK		0,00738	634 000	2 004 000	2 638 000	54 753	4 563
2682	31,5	1 RK		0,00354	304 000	841 000	1 145 000	26 254	2 188
2683	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 291 000	1 840 000	47 413	3 951
2721	39,0	1 RK	M	0,00411	353 000	327 000	680 000	30 486	2 541
2731	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 298 000	1 932 000	54 753	4 563
2732	38,5	1 RK		0,00408	350 000	644 000	994 000	30 227	2 519
2733	69,0	2 RK		0,00639	549 000	930 000	1 479 000	47 413	3 951
2741	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 403 000	2 037 000	54 753	4 563
2742	38,5	1 RK		0,00408	350 000	700 000	1 050 000	30 227	2 519
2743	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 003 000	1 552 000	47 413	3 951
2751	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 507 000	2 141 000	54 753	4 563
2752	38,5	1 RK		0,00408	350 000	754 000	1 104 000	30 227	2 519
2753	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 075 000	1 624 000	47 413	3 951
2761	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 612 000	2 246 000	54 753	4 563
2762	38,5	1 RK		0,00408	350 000	809 000	1 159 000	30 227	2 519
2763	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 147 000	1 696 000	47 413	3 951
2771	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 716 000	2 350 000	54 753	4 563
2772	38,5	1 RK		0,00408	350 000	865 000	1 215 000	30 227	2 519
2773	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 218 000	1 767 000	47 413	3 951
2781	82,0	3 RK		0,00738	634 000	1 925 000	2 559 000	54 753	4 563

LÄGENHET					INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift	Per månad
nr	boarea, cirka *)	storlek **)	mark	andels- tal ***)					
2782	31,5	1 RK		0,00354	304 000	842 000	1 146 000	26 254	2 188
2783	69,0	2 RK		0,00639	549 000	1 291 000	1 840 000	47 413	3 951
2831	88,5	2 RK		0,00758	651 000	737 000	1 388 000	56 222	4 685
2832	75,5	2 RK		0,00688	591 000	830 000	1 421 000	51 040	4 253
2841	109,0	4 RK		0,00914	785 000	1 575 000	2 360 000	67 794	5 650
2842	75,5	2 RK		0,00688	591 000	909 000	1 500 000	51 040	4 253
2851	109,0	4 RK		0,00914	785 000	1 688 000	2 473 000	67 794	5 650
2852	75,5	2 RK		0,00688	591 000	988 000	1 579 000	51 040	4 253
2861	109,0	4 RK		0,00914	785 000	1 803 000	2 588 000	67 794	5 650
2862	75,5	2 RK		0,00688	591 000	1 067 000	1 658 000	51 040	4 253
2871	109,0	4 RK		0,00914	785 000	1 917 000	2 702 000	67 794	5 650
2872	75,5	2 RK		0,00688	591 000	1 146 000	1 737 000	51 040	4 253
2881	109,0	4 RK		0,00914	785 000	2 144 000	2 929 000	67 794	5 650
2882	75,5	2 RK		0,00688	591 000	1 303 000	1 894 000	51 040	4 253
2931	71,0	2 RK		0,00655	562 000	640 000	1 202 000	48 535	4 045
2941	92,5	3 RK		0,00818	702 000	1 712 000	2 414 000	60 626	5 052
2942	83,5	3 RK		0,00750	644 000	1 059 000	1 703 000	55 617	4 635
2943	62,0	2 RK		0,00586	503 000	858 000	1 361 000	43 440	3 620
2951	92,5	3 RK		0,00818	702 000	1 844 000	2 546 000	60 626	5 052
2952	83,5	3 RK		0,00750	644 000	1 260 000	1 904 000	55 617	4 635
2953	62,5	2 RK		0,00589	506 000	932 000	1 438 000	43 699	3 642
2961	92,5	3 RK		0,00818	702 000	1 974 000	2 676 000	60 626	5 052
2962	83,5	3 RK		0,00750	644 000	1 355 000	1 999 000	55 617	4 635
2963	62,5	2 RK		0,00589	506 000	997 000	1 503 000	43 699	3 642
2971	92,5	3 RK		0,00818	702 000	2 185 000	2 887 000	60 626	5 052
2972	83,5	3 RK		0,00750	644 000	1 450 000	2 094 000	55 617	4 635
2973	62,5	2 RK		0,00589	506 000	1 062 000	1 568 000	43 699	3 642
2981	62,5	2 RK		0,00589	506 000	1 193 000	1 699 000	43 699	3 642
Differens				0,00011				5	
SUMMA:	11 116,0	143		1,00000	85 866 000	191 794 000	277 660 000	7 415 547	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass, vissa belägna i markplan.

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

**) Antal rum (R) med kök (K).

**) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år år 1 - 5 3,0%
år 6 - - 3,0%
1,0%

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Subventionsränta

År efter färdigställande:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Kapitalkostnader

Räntor

Avgår räntebidrag

Amorteringar/avskrivningar not 1 sida 5

Extra amort./ränteserv not 5 sida 5

Nettokapitalkostnad

Driftskostnader inkl

löpande underhåll

Avsättning för

fastighetsunderhåll

Övriga kostnader

Fastighetsskatt

Inkomstskatt

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgifter

Årshyror

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.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde

Uppskattad förändring per år:

bostäder bostäder: 145 000 lokaler: 15 000 tkr, uppskattat 2004

Fastighetsskatt år 1-5 bostäder lokaler

år 6-10 0,00% 1,00%

år 11- 0,25% 1,00%

0,50% 1,00%

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	10 082	10 178	10 279	10 386	10 497	11 011	11 137	11 267	11 401	11 544	12 136

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 041126 ökar med 1 %:
blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1,2 % på räntekänsliga lån.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan på räntekänsliga lån	3,513%	4,600%
- innehåller räntenivå per 041126	1,087%	
- och en reserv för räntökning		
Reserv extra amortering/räntökning	0,171%	
Total ränta i finansieringsplan på räntekänsliga lån	4,771%	

B. Om räntenivån per 041126 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta på räntekänsliga lån i finansieringsplan:

Ränta, tillkommande	tkr	1 030	1 030	1 029	1 028	1 027	1 026	1 025	1 023	1 022	1 020	1 019
Inkomstskatt, förändring	tkr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr	1 030	1 030	1 029	1 028	1 027	1 026	1 025	1 023	1 022	1 020	1 019
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat		-	-	153	-	308	-	464	-	623	-	880
Behov årsavgiftshöjning:		1 030	877	721	564	404	639	478	312	142	-	244

C. Om antagen räntenivå i finansieringsplanen minskar:
så minskar räntekostnaden medan inkomstskatt ökar/kan tillkomma, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.
Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

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

Om ökningen blir ytterligare: ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	32	68	105	145	187	233	282	333	388	446
---	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Handwritten signature

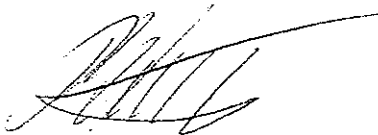
BRF LILJEHOLMENS PORT

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
6. Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsföreningar alternativt delägarförvaltning i vilka föreningen är skyldig delta. Andelstalen är ännu inte fastställda.
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 fastighet ligger delvis över en bussterminal med ramper, in- och utfart vilket kan innebära störningar i form av ljud, vibrationer mm.
9. 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.
10. 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 2004-12-02

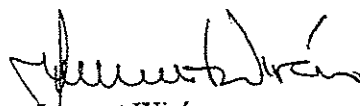
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEHOLMENS PORT



Robert Ström



Kerstin Haldosén



Lennart Wirén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 december 2004 för bostadsrättsföreningen Liljeholmens Port, org. nr: 769611-6750

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.

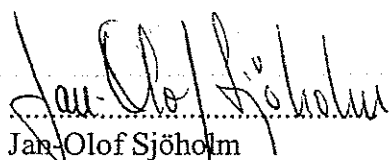
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

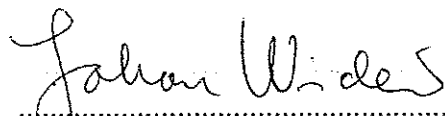
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 3 december 2004



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



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2004-12-03 för Brf Liljeholmens Port

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-11-19
2. Registreringsbevis	2004-11-19
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2004-12-02
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2004-12-02
5. Finansieringsoffert Östgöta Enskilda Bank	2004-10-01
6 Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2004-11-23
7 Utdrag från fastighetsregistret	
8 Beräkning av taxeringsvärde	2004-12-01
9. Adresskarta	2004-12-01
10 Mail ang. finansiering	2004-10-28
11. Exploateringsavtal avs. blivande Kv. Karet, Stockholm	2004-11-26
12 Ledningsrättsförrättning 2000-12038-421	2001-09-20
13. Avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning	2002-08-20
14. Servitutsavtal	2001-06-19
15. Avtal	2002-08-25
16. Tillägg till exploateringsavtal	2003-10-28
17. Tillägg till exploateringsavtal, tjänsteutlåtande	2002-05-17