



EKONOMISK PLAN

HSB Brf Växeln i Stockholm

Organisationsnummer: 769633-9535

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader, år 1
- F. Beräknade löpande intäkter, år 1
- G. Nyckeltal

Bilagor

- Lägenhetsförteckning
- Ekonomisk prognos
- Känslighetsanalys



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HSB brf Växeln i Stockholm har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

För inträde i föreningen krävs medlemskap i HSB Stockholm. Bostadsrättsföreningen kommer att erbjuda konceptet HSB dela för de kunder som önskar och i mån av utrymme.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på, vid tiden för denna plans upprättande, kända förhållanden. Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Under år 1-4 beräknas årsavgifterna efter insats samt hyresintäkter för lokaler och gemensamhetslokal höjas med 13,5%.

Nybyggnationen av ett flerfamiljshus innehållande totalt 217 bostadslägenheter och 14 bostadsrättslokaler (förskola) påbörjades i juni 2022 och inflyttning beräknas ske etappvis från Q2 2024 till Q2 2025. Upplåtelse beräknas påbörjas så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under Q4 2023 fram till Q4 2024.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB brf Växeln i Stockholm där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsågda bostadsrättslägenheter.

Säkerhet för återbetalning av förskott och upplåtelseavgifter lämnas av HSB Stockholm ekonomiska förening samt HSB Riksförbund ekonomisk förening.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Telefonstolpen 1 och 2 (sammanläggning pågår)
Adress:	Mobilgatan 1A-D, 3A-F
Fastighetens areal	7 681 kvm
	Fastigheten innehas med lagfart av HSB brf Växeln i Stockholm
Planbestämmelser	
Detaljplan	2015-07-15
Beviljat bygglov	2021-12-09

Antal byggnader	Ett flerfamiljshus om 5-7 våningar som är sammanbyggt med ett höghus i 16 våningar samt en förskola. Underliggande garage och vind. Byggnaden uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsshavarna.
-----------------	---

Byggnadsår	2022-2025
------------	-----------

Antal bostadslägenheter	217 st
-------------------------	--------

Antal bostadsrättslokal (förskola)	14 st
------------------------------------	-------

Area upplåten med bostadsrätt (enligt lgh tabell)	
---	--

Boarea (BOA) inkl. bostadsrättslokal	ca 15 078 kvm
varav biarea (BIA)	ca 21 kvm

Area upplåten med hyresrätt	
-----------------------------	--

Lokalarea (LOA)	ca 86 kvm
-----------------	-----------



Bostadsrättslokal	Föreningen avser att upplåta, lägenheterna 218-231 som bostadsrättslokal åt förskola. Innergårdens lektyr disponeras av förskolans avdelningar med separat nyttjanderättsavtal.
Ledningsrätt	Last rörande ledningsrätt med ändamål vatten och avloppsledning. Markförlagd vatten- och avloppsledning med tillbehör såsom ventiler, brunnar mm.
Gemensamhetsanläggningar:	GA1 Garage mellan Telefonstolpen 1 & 2 och Telefonfabriken 1 är vid tidpunkten för framtagandet av den ekonomiska planen inte bildad. Gemensamhetsanläggning avseende garage och därtill hörande tekniska anordningar, garageportar, ramper, hissar och gård. Består av 352 st parkeringsplatser för bilar och 27 parkeringsplatser för utrymmeskrävande cyklar. Drift av garaget sker av Telefonfabriken 1 och föreningens medlemmar hyr garageplatser genom separata avtal. Telefonstolpen 1 & 2 äger 7,7% av andelstalen och resterande 92,3% tillhör Telefonfabriken. Föreningen kan komma att ingå i en planerad gemensamhetsanläggning med grannkvarteret B med avseende på parkeringsplatser för bil. Andelstal är inte färdigställda.
Parkering	50 st samutnyttjade platser i GA 1 Garage 2 handikapplatser i GA 1 Garage 42 dygnsplatser i grannfastighets garage (byggnation ej påbörjad).
Uthyrningslokal	Föreningen har en lokal (ca 86 kvm) för uthyrning i gatuplan. Vid upprättandet av den ekonomiska planen saknas hyresavtal. Tänkt verksamhet är kontor, handel, försäljning eller liknade verksamhet. Föreningen har en gemensamhetslokal, grovtvättstuga samt en takterrass för uthyrning till medlemmar
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Grundläggning:	Delvis platta på mark, delvis betongpålar
Stomme:	Betong
Fasadbehandling:	Fasadelement i infärgad betong alternerande slät och matrisgjuten. Sockel delvis i natursten
Yttertak:	Papp- och sedumtak samt solcellsanläggning
Balkong/terrasser:	267 st balkonger, 10 franska balkonger, 30 st uteplatser samt 2 terrasser
Fönster:	Vitmålad träkarm med utvändigt aluminiumbeklädnad
Portar/dörrar:	Entréport i aluminium, källardörrar i stål. Övriga dörrar mot gata i stål.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Individuell varmvattenmätning sker för respektive lägenhet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, distribution med radiatorer samt vattenburen handuksvärmare i våtrum med uppvärmningsbehov.
El:	Fastighetsmätare i elcentral. Gemensamt elabonnemang med undermätning av hushållsel för respektive lägenhet.
Ventilation:	FTX-system, mekanisk till och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät och gruppanslutningsavtal är tecknat med Telenor.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/husen

Sophantering	Soprum och miljörum i huset samt sopkasuner
Cykelrum	Servicestation med cykelpump för cykel och bord för cykelfix.
Barnvagnsrum	
Städrum	
Undercentral	
Grovtvättstuga	1 Torkskåp, 1 torktumlare, 2 tvättmaskiner
Utemiljö	Julgransfundament, gemensam uteplats, vattenutkastare, sandlådor, soffor/ bänk, bord, lekredskap på förskolegård

Kortfattad beskrivning av bostadsrättslägenheter:

Entréutrymme/ hall:	Klinker på golv, målade väggar, grängade tak. Inredning enligt ritning.
Kök:	Parkett på golv, målade väggar, grängade tak. Köksinredning och vitvaror enligt ritning.
Hygienrum:	Klinker på golvet, kakel på väggarna, badkar/duschplats, sanitetsutrustning enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar, grängade tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar, grängade tak

Kortfattad beskrivning av bostadsrättslokaler (förskola):

Allmänna rum	Plastmatta på golv, målade väggar, undertak. Inredning enligt ritning
Kök:	Plastmatta på golv, kakel, undertak. Storköksutrustning och inredning enligt ritning
Våtrum	Plastmatta på golv, kakel/ målade väggar, undertak sanitetsutrustning enligt ritning

Kortfattad beskrivning av uthyrningslokal:

Lokal 1:	Parkett på golv, målade innerväggar och akustikundertak, inredning enligt ritning.
Gemensamhetslokal, gård	Parkett på golv, målade innerväggar och undertak. Inredning enligt ritning
Gemensamhetslokal vid takterrass	Parkett på golv, målade innerväggar och akustikundertak. Inredning enligt ritning

Typ av parkett, kakel och klinkers samt färg på väggar och tak framgår av inredarens val.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt samt inredarens val.

Underhållsbehov

Byggnaden är nyproducerad och enligt upprättad underhållsplan uppgår investeringsbehovet under år 1-30 till 33 milj kronor.

Försäkring:

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknad.



C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastigheten, Stockholm Telefonstolpen 1 ägdes av Telefonparken Mark 1 AB. HSB brf Kobra i Stockholm förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv likviderades bolaget. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 183 294 tkr och den latent skatten uppgår till 40 324 tkr.

Fastigheten, Stockholm Telefonstolpen 2 ägdes av Telefonparken Mark 2 AB. HSB brf Växeln i Stockholm förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv likviderades bolaget. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 235 522 tkr och den latent skatten uppgår till 51 814 tkr.

HSB brf Växeln i Stockholm har fusionerats samman med HSB brf Kobra i Stockholm och HSB Brf Växeln är lagfaren ägare av båda fastigheterna. Det pågår en fastighetsreglering med en sammanläggning av fastigheterna.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av HSB Bostad AB och entreprenadavtal har tecknats daterat 2022-08-08. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

ANSKAFFNINGSVÄRDE	BELOPP
Entreprenadkontrakt inkl. exploateringsavgifter, fastighetsförvärv och skatter	1 379 946 000
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	1 379 946 000

Enligt entreprenadkontraktet har entreprenören rätt att fakturera återvunnen moms avseende parkeringsplatser och lokaler motsvarande de belopp som tillfaller föreningen från skatteverket för yrkat momsavdrag.

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnad och amortering

Finansiär för projektet är Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Banken har lämnat finansieringsoffert till föreningen per den 2023-10-10 där räntevillkor ryms inom antagen kalkylränta. Räntorna kan komma att förändras till tidpunkten för slutplacering av lånet och då påverkas även räntekostnaden för föreningen.

Föreningen tillämpar rak amortering på 1% av lånebeloppet tills lånet är avbetalat.

FINANSIERING	BELOPP
Insatser och upplåtelseavgifter	1 179 830 000
Lån	200 116 000
SUMMA FINANSIERING	1 379 946 000



LÅN	BELOPP	BINDNINGSTID	KALKYL RÄNTA	RÄNTEKOSTNAD	RÄNTEGARANTI	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	66 705 333	1 år	5,30%	3 535 383	-667 053	2 868 329
Lån 2	66 705 333	2 år	4,95%	3 301 914	-667 053	2 634 861
Lån 3	66 705 333	3 år	4,75%	3 168 503	-667 053	2 501 450
SUMMA LÅN	200 116 000		5,00%	10 005 800	-2 001 160	8 004 640

HSB Bostad AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen om maximalt 1,00% per lån, vilket innebär att ersättning ska lämnas till föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om:

- Lån 1: Ersättning lämnas för räntekostnad överstigande 4,3% (5,3% - 1,00%)
- Lån 2: Ersättning lämnas för räntekostnad överstigande 3,95% (4,95% - 1,00%)
- Lån 3: Ersättning lämnas för räntekostnad överstigande 3,75% (4,75% - 1,00%)

Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga tre lån regleras därefter av HSB Bostad i förskott senast 2 månader efter utbetalningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar lånen i enlighet med lånefördelningen, belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

BERÄKNAD KOSTNAD ÅR 1	BELOPP	Kr/BOA*
Kapitalkostnad inkl. räntegaranti	8 004 640	531
Amortering 1%	2 001 160	133
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER, ÅR 1	10 005 800	664

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

Fondavsättning

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Enligt upprättad 30 årig underhållsplan ska föreningen sätta av minst 1 121 110kr per år (79 kr/kvm).

För att inte bygga upp en för stor kassa då underhållet kommer flera år framöver och för att minska räntekostnader amorteras cirka hälften av fondavsättningen (603 120 kr) och resterande 603 120 kr sätts av till underhåll.

FONDAVSÄTTNING	BELOPP	Kr/BOA*
Fondavsättning	603 120	40
Del av fondavsättning som amorteras	603 120	40
SUMMA FONDAVSÄTTNING, ÅR 1	1 206 240	80

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

Avskrivningar

Föreningen ska göra planerliga avskrivningar på byggnaden vilket inte påverkar föreningens likviditet utan enbart det bokföringsmässiga resultatet.

Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO s rekommendationer.

Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år.

AVSKRIVNINGAR	BELOPP	Kr/BOA*
Avskrivningsbelopp (ingår ej i beräkning av löpande kostnader och intäkter, år 1)	11 123 253	738

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER, ÅR 1

Nedan beräknade kostnader är baserad på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska värdena kan på enstaka poster bli högre eller lägre än uppskattat värde. Driftkostnaderna är inkl. moms i förekommande fall.

DRIFTKOSTNADER ÅR 1	BELOPP	Kr/BOA*
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	70 310	5
Medlemsavgifter HSB Stockholm	34 410	2
Försäkring	186 229	12
Ekonomisk förvaltning	240 000	16
Revision	25 000	2
Förvaltartjänst	242 500	16
Fastighetsskötsel inkl tillägg	246 250	16
Fastighetsskötsel mark inkl snöröjning	189 550	13
Drift och energi inkl tillägg	81 250	5
Trappstädning	284 325	19
Renhållning	303 280	20
Service och besiktning hiss ¹⁾	0	0
Uppvärmning BRF	614 523	41
Förbrukning varmvatten BRF	284 367	19
Förbrukning elavgifter BRF	360 000	24
Tappvarmvatten (schablon) ²⁾	660 240	44
Hushållsel (schablon) ²⁾	1 665 000	110
Bredband, TV och IP-telefoni (schablon) ²⁾	440 748	29
SUMMA DRIFTKOSTNADER, ÅR 1	5 927 982	393

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

¹⁾ Service och besiktning av hissar under garantitiden ingår i entreprenaden

²⁾ Förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms. Bostadsrättshavaren av bostad tecknar eget avtal med leverantör och ansvarar själv för kostnaden avseende varmvatten, hushållsel och bredband, TV och IP- telefoni.



Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid uppförandet av den ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras utifrån Skatteverkets e-tjänst Förenklad fastighetstaxering 2022-2024 och har räknats upp med inflation 2%.

Värdeområde 0180230

UPPSKATTAT TAXERINGSVÄRDE	BELOPP
Mark bostäder	277 440 000
Byggnad bostäder	486 540 000
Mark lokal	2 390 880
Byggnad lokal	15 281 640
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	781 652 520

I enlighet med nu gällande skattelagstiftning är nyproducerade bostadshyreshus befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från färdigställandet. För lokaler och garage utgår statlig fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

FASTIGHETSAVGIFT / FASTIGHETSSKATT	BELOPP	Kr/BOA*
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt förskola	160 426	11
Fastighetsskatt garage	17 330	1
Fastighetsskatt lokal	16 300	1
SUMMA FASTIGHETSAVGIFT/ FASTIGHETSSKATT, ÅR 1	194 055	13

SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER, FONDAVSÄTTNING, DRIFTKOSTNADER SAMT FASTIGHETSAVGIFT/ FASTIGHETSSKATT, ÅR 1	16 730 957	1 110
---	-------------------	--------------

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

F. BERÄKNADE LÖPANDE INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftkostnader samt avsättning för yttre underhåll.

INBETALNINGAR	ANTAL	PRIS	BELOPP	Kr/ BOA*
Årsavgifter bostäder ¹⁾	15 078 kvm		13 721 860	910
Hysesintäkter lokal	86 kvm	1 930 kr/kvm/år	165 980	11
Hysesintäkter gemensamhetslokal Ateljé	30 dygn	500 kr/dygn	15 000	1
Hysesintäkter gemensamhetslokal Terrass	30 dygn	500 kr/dygn	15 000	1
Hysesintäkter grovtvättstuga	300 pass/år	45 kr/pass	13 500	1
Fastighetsskatt garage			17 330	1
Fastighetsskatt hyreslokaler			16 300	1
ÖVRIGA ÅRSVIGTER, inkl. moms ²⁾				
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			660 240	44
Hushållsel (schablonberäknat)			1 665 000	110
Bredband, tv och IP-telefoni			440 748	29
SUMMA INBETALNINGAR, ÅR 1			16 730 957	1 110

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

¹⁾ Årsavgifterna är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftkostnader samt avsättning för yttre underhåll.



²⁾ Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

G. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1.

NYCKELTAL	Kr/ BOA*
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	91 520
Insats och upplåtelseavgift	78 248
Belåning	13 272
Årsavgift exkl. el, tappvarmvatten och bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	910
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	1 094
Amortering och avsättning till underhåll	173
Planenlig avskrivning	738
Driftkostnader exkl. hushållsel, tappvarmvatten, tv, bredband och IP-telefoni	210
Driftkostnader inkl. hushållsel, tappvarmvatten, tv, bredband och IP-telefoni	393

Kr/BOA* ingår 850,5 kvm lokalarea förskola

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 av, i fråga om kostnader för byggnadernas förvärv, kapitel C i redovisade handlingar. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Elektronisk signering sker via Scrive av styrelsen HSB Bostadsrättsförening Växeln i Stockholm





EKONOMISK PROGNO

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Växeln	Hägersten	Stockholm	20721
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Stockholm Telefonstolpen 1 & 2	HSB Brf Växeln i Stockholm	769633-9535	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Boarea inkl förskola och biarea (BOA+BIA):	15 078 kvm	Höjning år 2 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	5,00%
Antagen ränta	5,00%	Höjning år 3 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	4,50%
Antagen inflation/år	2,00%	Höjning år 4 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	4,00%
Höjning Årsavgift förbrukning och lika belopp	2,00%	Höjning fr.o.m år 5 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	2,00%

(Belopp i tkr)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon) ¹⁾	13 721 860	14 407 953	15 056 311	15 658 563	15 971 735	16 291 169	17 986 767	19 858 845
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ²⁾	2 765 988	2 821 308	2 877 734	2 935 289	2 993 994	3 053 874	3 371 724	3 722 656
Hyresinbetalningar lokaler ³⁾	165 980	174 279	182 122	189 406	193 195	197 058	217 568	240 213
Hyresinbetalningar gemensamhetslokaler ³⁾	43 500	45 675	47 730	49 640	50 632	51 645	57 020	62 955
Vidarefakturering av fastighetsskatt lokal och garage	33 629	34 302	34 988	34 988	35 688	36 402	37 130	40 994
Summa inbetalningar	16 730 957	17 483 517	18 198 885	18 868 586	19 245 957	19 630 877	21 674 074	23 929 929
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar	-10 005 800	-9 905 742	-9 805 684	-9 705 626	-9 605 568	-9 505 510	-9 005 220	-8 504 930
Räntegaranti	2 001 160	1 334 107	667 053	0	0			0
Amortering ³⁾	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160	-2 001 160
Driftkostnader ⁴⁾	-5 927 982	-6 046 542	-6 167 473	-6 290 822	-6 416 639	-6 616 972	-7 305 671	-8 066 051
Fastighetsskatt förskola	-160 426	-163 634	-166 907	-170 245	-173 650	-177 123	-195 558	-215 912
Fastighetsskatt lokal	-16 300	-16 626	-16 958	-17 297	-17 643	-17 996	-19 869	-21 937
Fastighetsskatt garage	-17 330	-17 676	-18 030	-18 391	-18 758	-19 133	-21 125	-23 324
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁵⁾	0	0	0	0	0	0	0	-485 568
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-16 127 837	-16 817 274	-17 509 158	-18 203 541	-18 233 418	-18 337 894	-18 548 603	-19 318 882
Årets kassa	603 120	666 243	689 726	665 045	1 012 539	1 292 983	3 125 471	4 611 047
Föreningens akumulerade kassa	603 120	1 269 363	1 959 090	2 624 134	3 636 674	4 929 656	16 839 280	37 836 256
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavättningar underhåll ⁶⁾	-603 120	-615 182	-627 486	-640 036	-652 836	-665 893	-735 200	-811 720
Summa föreningens kassa efter fondavättning	0	51 061	62 240	25 009	359 703	627 089	2 390 271	3 799 327
Föreningens akumulerade kassa efter fondavättning ⁷⁾	0	51 061	113 301	138 310	498 013	1 125 102	9 500 085	26 594 530
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁸⁾	-11 123 253	-11 123 253	-11 123 253	-11 123 253	-11 123 253	-11 123 253	-11 123 253	-10 585 248
Bokföringsmässigt resultat ⁹⁾	-11 089 624	-10 370 837	-9 691 918	-9 061 397	-8 725 989	-8 457 874	-6 690 828	-4 739 501

¹⁾ Under år 2 kommer årsavgifterna samt hyresinbetalningar för lokaler och gemensamhetslokaler höjda med 5%, år 3 höjs de med 4,5%, år 4 med 4% och fr.o.m år 5 höjs de årligen med 2%.

²⁾ Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättsavarna efter individuell förbrukning av tappvarmatten, hushålls- och tv, bredband och ip-telefoni.

³⁾ Amortering av lån sker med 1% per år. Amorteringen antas till 2 001 160 kr inkl hälften av fondavättning motsvarande 603 120 kr per år för att minska föreningens kapitalbindning i kassan och sänka räntekostnaderna.

⁴⁾ Service och besiktning av hissar under garantitiden ingår i entreprenaden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kr/år.

⁵⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Den kommunala fastighetsavgiften för år 2024 är uppräknad med 2% inflation till 2025 och därefter fortlöper uppräknningen med inflationen.

⁶⁾ Föreningen sätter av 1 206 240 kr per år (80 kr/m²) enligt en 30 årig underhållsplan. För att inte bygga upp en för stor kassa då underhållet kommer flera år framöver och för att minska räntekostnader så amorteras därför cirka hälften av fondavättningen (603 120 kr) och resterande 603 120 kr sätts av till underhåll.

⁷⁾ Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

⁸⁾ Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO:s rekommendationer. Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott för föreningen. Underskottet är enbart bokföringsteknisk och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

⁹⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavättning underhåll samt avskrivningar. Det bokföringsmässiga resultatet påverkar inte föreningens likviditet eller årsavgifter.





KÄNSLIGHETSANALYS

PROJEKT BENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Växeln	Hägersten	Stockholm	20721
FASTIGHETS BETECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Stockholm Telefonstolpen 1 & 2	HSB Brf Växeln i Stockholm	769633-9535	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Boarea inkl förskola och biarea (BOA+BIA):	15 078 kvm	Höjning år 2 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	5,00%
Antagen ränta	5,00%	Höjning år 3 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	4,50%
Antagen inflation/år	2,00%	Höjning år 4 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	4,00%
Höjning Årsavgift förbrukning och lika belopp	2,00%	Höjning fr.o.m år 5 Årsavgift, lokaler, gemensamhetslokal	2,00%

	År							
	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 035	2 040
Genomsnittliga årsavgifter inkl tappvarmvatten, el och tv, bredband och ip-telefoni per kvm om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 094	1 143	1 189	1 233	1 258	1 283	1 417	1 564
Antagen räntenivå +1%	1 226	1 274	1 319	1 362	1 385	1 409	1 536	1 677
Antagen räntenivå +2%	1 359	1 405	1 450	1 491	1 513	1 535	1 655	1 790
Antagen räntenivå -1%	961	1 011	1 059	1 104	1 130	1 157	1 297	1 451
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå	1 094	1 143	1 189	1 233	1 258	1 283	1 417	1 564
Antagen inflationsnivå +1%	1 094	1 147	1 199	1 247	1 277	1 303	1 467	1 658
Antagen inflationsnivå +2%	1 094	1 152	1 208	1 262	1 297	1 328	1 528	1 772
Antagen inflationsnivå -1%	1 094	1 138	1 180	1 219	1 239	1 255	1 360	1 471



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av HSB bostadsrättsförening Växeln i Stockholm, org. nr: 769633-9535.

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för HSB Bostadsrättsförening Växeln i Stockholm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-09-21
2. Registreringsbevis	2023-09-21
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-08-08
4. Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-12-08
5. Uppdragsavtal	2021-11-25
6. Tillägg till uppdragsavtal	2023-12-07
7. Aktieöverlåtelseavtal Telefonparken Holding AB och Brf Växeln	2017-02-28
8. Aktieöverlåtelseavtal Telefonparken Holding AB och Brf Kobra	2017-02-28
9. Kreditoffert Swedbank	2021-11-10
10. Indikativa räntor per	2023-11-06
11. Information från kontrollansvarig	2023-11-13
12. Utdrag från fastighetsregistret	2023-09-22
13. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
14. Bygglovsbeslut	2021-12-09
15. Energiberäkning (3 sidor)	odaterad
16. HSB:s trygghetsgaranti	2021-11-17
17. Komponentavskrivningsplan	2023-10-20
18. Underhållsplan	2023-10-02
19. Bekräftelse av förvaltingsarvoden	2023-11-10
20. Tidplan	2022-12-20
21. Adressbeslut	2022-02-18
22. Byggnadsbeskrivning	2023-12-07
23. Protokoll från extrastämman	2023-11-20
24. Koncept Nyttjanderättsavtal avs. förskola	----
25. Bekräftelse av fri hisservice (sid 4)	odaterat
26. Avsiktsförklaring avs. förskola	2018-05-08
27. Svar angående fastighetsskatt i jämförelsehyra för kontorslokaler	2023-11-10

