



2019060502902

EKONOMISK PLAN

HSB BRF STUREBACKEN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 769631-2664

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal

Bilagor

- Lägenhetsförteckning
- Ekonomisk prognos
- Känslighetsanalys

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

Stockholm 2019-05-23

HSB BRF STUREBACKEN I STOCKHOLM

Tomas Hansson

Fredrik Berg

Renè Lintunen

Camilla Brännfors

Ulrika Gustafsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Sturebacken i Stockholm, som avser bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-11-28 och är ansluten till HSB Stockholm ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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 skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

För inträde i bostadsrättsföreningen krävs medlemskap i HSB. Förvärv av bostadsrätt erbjuds i första hand medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

På fastigheten uppförs nyproduktion av 97 bostadsrättslägenheter i totalt 3 flerbostadshus med upp till 6 våningar inkl ett underbyggt garage. Lägenheternas storlek varierar från ettor till femmor. Alla lägenheter har balkong, terrass eller uteplats. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse påbörjas i juni 2019. Inflyttning beräknas påbörjas under december 2019 och avslutas april 2020.

Fastigheten, Stockholm Gamlebo 5 ägdes av Sångfågeln 1 Mark AB (bolaget). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv, likviderades bolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (Bolagsbildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 och innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar, hela eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 30 752 tkr och den latent skatten uppgår till 6 765 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats kontrakt daterat 2017-09-04.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Senioren 2
Adress:	Tussmötevägen 120 A-E, 112 64 Enskede
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 833 m ²
Byggnadsarea BTA:	8 324 m ²
Bostadsarea BTA Ljus:	6 437 m ²
Bostadsarea BOA	4 868 m ²
Lokal area hyreslokaler:	0
Byggnadernas utformning:	Flerbostadshus
Byggnadsår:	2017-2020
Placering:	Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer inrymma 97 st lägenheter varav 8 st ingår i ett gruppboende (LSS) plan 02 hus trh 3 och 4 vilket är ombyggt att rymma 6 lgh, gemensamma utrymmen mm.

Hyreslokaler

Inga uthyrningslokaler

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Uppvärmning av bostäder sker genom vattenburen radiatorvärme.

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Ventilationsaggregatet är placerade i fläktrum på vindsplanet

Undercentral och elcentral belägna i garageplan

Aptus system för passerkontroll och integrerad porttelefon

Fastigheten är ansluten till fibernät för TV, bredband och telefoni. Brf tecknar gruppabbonemang med grundutbud.

Varmvatten bereds gemensamt i undercentral men mäts individuellt och debiteras per lägenhet.

Bilpool med ca 2 år fritt medlemskap

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med pentry i trh 2

Grovtvättstuga i trh 5

Markbehållare för hushållssopor, matavfall samt källsortering.

5 stycken personhissar, en i respektive trapphus.

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

Garage med 29 st platser varav 5 st HKP.

Gemensamma utrymmen mark

Gemensam gård med sittmöbler, pergola, uteplatser, lekyta och planteringar.

Servitut/ Ledningsrätt

Inga servitut belastar fastigheten

Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening

Föreningen ingår inte i några gemensamma anläggningar eller samfälligheter

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-07-20

Bygglov laga kraft 2017-04-21

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer att sökas så snart föreskrivet intyg enligt bostadsrättslagen har erhållits.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Gårdsbjälklag:	Mellanbjälklag underbyggt garage utgör delvis gårdsbjälklag.
Mellanbjälklag/stomme:	Betong plattbärlag med ingjutna synliga fogar
Ytterväggar:	Prefabricerad halvsandwich bestående av betong och isolering av cellplast, putsskiva av stenull. Trapphus 1 och 5 av stålregelverk.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar
Trapphus:	Klinkergolv, målade väggar, undertaksplattor i erforderlig omfattning
Yttertak:	Falsad stålplåt/papp på hus 1 och 3 sedumtak. Avledning av regnvatten sker med utvändiga stuprör till dagvattenledning
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster med aluminiumbeklätt trä
Portar/dörrar:	Entrédörrar hus 2-4 i ek och glas. Entrédörrar till hus 1 och 5 i stål. Ytterörr tvättstuga i ek och glas. Ytterdörrar till allmänna utrymmen i stål, garageport i plåt.
Fasader:	Fasadputs
Balkonger:	Betong. Balkongräcken perforerad plåt.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet belägna i garageplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett + Klinker	Målat	Grängat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker (i LSS plastmatta)	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg (ej LSS), duschstång (LSS) elektrisk handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sanitetsutrustning, skåpinredning, duschstång, elektrisk handdukstork
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Grängat	Inredning enligt lägenhetsritning

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

Försäkringar

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

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv inkl. aktieöverlåtelse och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	424 889 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	424 889 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är i nuläget inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2020-2022, vädeområde 0180256.

Taxeringsvärde bostäder	137 000 000
Taxeringsvärde lokal (garage)	1 790 000
Summa taxeringsvärde	138 790 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
SBAB	21 445 667	1	1,57%	336 697	206 300
SBAB	21 445 667	2	1,60%	343 131	0
SBAB	21 445 667	4	1,63%	349 564	0
Summa lån	64 337 000			1 029 392	206 300

Insatser ²⁾	357 800 000
Investeringsmoms	2 752 000
Summa finansiering	424 889 000

Ränta	1 029 392
Räntereserv ¹⁾	707 707
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering	1 737 099

Finansiär för projektet är SBAB. Säkerhet för lånen är pantbrev. Antagandet av finansiär föregicks av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare tillfrågades om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

¹⁾ Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttning, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 1, 2 och 4 år. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering 2020-05-01. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningens kalkyl totalt klarar av en ränta på 2,7 %. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

³⁾ Amortering av lån beräknas ske enligt en 50 årig serieplan.

Avskrivning (ingår inte i beräkning av löpande kostnader och intäkter)

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.

Planenliga avskrivningar år 1

4 112 500

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Nedan beräknade kostnader och intäkter är baserad på normalförbrukning, med utgångspunkt i husens utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska värdena kan på enstaka poster bli högre eller lägre än uppskattat värde.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1	
Ekonomisk förvaltning	121 750
Fastighetsskötsel	127 875
Fastighetsskötsel mark inkl snöskottning	70 800
Rådgivning Förvaltartjänast	38 800
Teknisk förvaltning	47 500
Trappstädning	109 100
Renhållning och sotning	109 100
Hissar	25 000
Medlemsavgift HSB	18 670
Revision	20 000
Försäkring inkl brf tillägg	63 200
Oförutsedda kostnader	30 400
Styrelsearvode	60 500
Tappvarmvatten enligt schablon	189 720
Hushållsel enligt schablon	286 400
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon	167 600
Vattenförbrukning	133 200
Elavgifter - belysning, motorer mm	115 600
Uppvärmning	301 800
Summa driftkostnader	2 037 015
Övriga utbetalningar	
Fastighetsskatt garage	17 900
Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹⁾	0
Ränta inkl räntereserv	1 737 100
Amortering	206 300
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll ²⁾	331 000
Summa övriga kostnader	2 292 300
Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner	4 329 315

¹⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26). Fastighetsskatt tom värdeåret ingår i kontraktssumman.

²⁾ Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättningen säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov enligt en underhållplan.

Inbetalningar år 1

Inbetalningar och Övriga årsavgifter täcker föreningens löpande driftkostnader, övriga utbetalningar och dispositioner enligt ovan redovisade kostnader. Årsavgifter fördelas efter andelstal, förbrukning och per lägenhet.

Inbetalningar			
Årsavgifter bostäder	4868 BOA	689 kr/m ²	3 353 775
Hysesintäkter garage ¹⁾	29 st	640 kr/månad	222 720
Hyeskompensation garage år 1-10 ²⁾			109 100
Summa inbetalningar			3 685 595
Övriga årsavgifter ³⁾			
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			189 720
Hushållsel (schablonberäknat)			286 400
Bredband, tv och ip-telefoni			167 600
Summa övriga intäkter			643 720
Summa intäkter			4 329 315

¹⁾ Hysesintäkter garage avser den summa intäkter föreningen erhåller efter ersättning till driftoperatör, Corepark. Bostadsrättshavaren betalar hyra till Corepark. Priset per garageplats uppgår till 1000 kr/ månad inkl. moms.

²⁾ Hyeskompensation garage betalas ut av HSB Bostad med lika belopp under 10 år och avser ersättning för blockuthyrning och drift av parkeringshantering till externt parkeringsbolag.

³⁾ Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning.

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	87 282
Insats	73 500
Belåning	13 216
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	820
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	689
Amortering och avsättning till underhåll	110

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA. Nyckeltalen visar ett genomsnitt.



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Sturebacken i Stockholm

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr BRF	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh-areal	Balkong	Uteplats	Terrass	Arsavgift	Arsavgift	Manadsavgift	TV, bredband	IP-telefoni	Hushälsa	Lappvarmv	Summa	Instats	Instats	Förvägenhetsandel	Andelstal
A	1	0	1	1001	2 rok	B	U		27 657	709	2 305	144	250	180	2 900 000	2 879	74 359	0,81051%	0,82466%	
A	1	0	2	1002	2 rok	B	U		27 657	709	2 305	144	250	180	2 950 000	2 879	75 641	0,82448%	0,82466%	
A	1	1	3	1101	2 rok	B	B		28 161	722	2 347	144	250	180	3 000 000	2 921	76 923	0,83846%	0,83968%	
A	1	1	4	1102	2 rok	B	B		28 161	722	2 347	144	250	180	3 050 000	2 921	78 205	0,85243%	0,83968%	
A	1	2	5	1201	2 rok	B	B		28 161	722	2 347	144	250	180	3 050 000	2 921	78 205	0,85243%	0,83968%	
A	1	2	6	1202	2 rok	B	B		28 161	722	2 347	144	250	180	3 100 000	2 921	79 487	0,86641%	0,83968%	
A	1	3	7	1301	1 rok	B	T		21 828	794	1 819	144	190	130	2 400 000	2 283	87 273	0,67077%	0,65083%	
A	1	3	8	1302	1 rok	B	T		21 828	794	1 819	144	190	130	2 450 000	2 283	89 091	0,68474%	0,65083%	
Summa hus A									211 614	17 635	1 152	1 880	1 340	22 900 000	22 007	6 400 222%	6,30969%			
B	2	0	9	1001	1 rok	B	U		19 672	803	1 639	144	190	130	2 150 000	2 103	87 755	0,60089%	0,58655%	
B	2	0	10	1002	2 rok	B	U		36 375	686	3 031	144	250	180	3 500 000	3 605	66 038	0,97820%	1,08459%	
B	2	0	11	1003	4 rok	BTD	U		60 835	647	5 070	144	380	210	5 700 000	5 804	60 638	1,59307%	1,81393%	
B	2	1	12	1101	4 rok	BTD	B		62 010	660	5 168	144	380	210	5 900 000	5 902	62 766	1,64897%	1,84897%	
B	2	1	13	1102	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	3 700 000	3 628	69 159	1,03410%	1,09280%	
B	2	1	14	1103	3 rok	B	B		49 283	632	4 107	144	310	190	4 750 000	4 751	60 897	1,32756%	1,46948%	
B	2	2	15	1201	4 rok	BTD	B		62 010	660	5 168	144	380	210	6 100 000	5 902	64 894	1,70486%	1,84897%	
B	2	2	16	1202	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	3 750 000	3 628	70 093	1,04807%	1,09280%	
B	2	2	17	1203	3 rok	B	B		49 283	632	4 107	144	310	190	4 950 000	4 751	63 462	1,38345%	1,46948%	
B	2	3	18	1301	4 rok	BTD	B		62 010	660	5 168	144	380	210	6 200 000	5 902	65 957	1,73281%	1,84897%	
B	2	3	19	1302	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	3 800 000	3 628	71 028	1,06205%	1,09280%	
B	2	3	20	1303	3 rok	B	B		49 283	632	4 107	144	310	190	5 100 000	4 751	65 385	1,42538%	1,46948%	
B	2	4	21	1401	4 rok	BTD	B		62 010	660	5 168	144	380	210	6 300 000	5 902	67 021	1,76076%	1,84897%	
B	2	4	22	1402	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	3 950 000	3 628	73 832	1,10397%	1,09280%	
B	2	4	23	1403	3 rok	B	B		49 283	632	4 107	144	310	190	5 200 000	4 751	66 667	1,45333%	1,46948%	
B	2	5	24	1501	3 rok	B	T		47 799	673	3 983	144	310	190	5 350 000	4 627	75 352	1,49525%	1,42523%	
B	2	5	25	1502	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	4 000 000	3 628	74 766	1,11794%	1,09280%	
B	2	5	26	1503	2 rok	B	B		34 964	672	2 914	144	250	180	3 800 000	3 488	73 077	1,06205%	1,04254%	
B	2	6	27	1601	3 rok	B	B		47 799	673	3 983	144	310	190	5 500 000	4 627	77 465	1,53717%	1,42523%	
B	2	6	28	1602	2 rok	B	B		36 650	685	3 054	144	250	180	4 150 000	3 628	77 570	1,15987%	1,09280%	
B	2	6	29	1603	2 rok	B	B		34 964	672	2 914	144	250	180	3 950 000	3 488	75 962	1,10397%	1,04254%	
B	3	0	30	1001	1 rok	B	U		25 239	742	2 103	144	190	130	2 500 000	2 567	73 529	0,69871%	0,75256%	
B	3	0	31	1002	2 rok	B	U		35 703	674	2 975	144	250	180	3 700 000	3 549	69 811	1,03410%	1,06456%	
B	3	0	32	1003	5 rok	BTD	U		70 741	640	5 895	144	440	230	6 200 000	6 709	56 109	1,73281%	2,10930%	
B	3	1	33	1101	2 rok	B	B		31 385	690	2 615	144	250	180	6 100 000	3 189	134 066	1,70486%	0,93580%	
B	3	1	34	1102	1 rok	B	B		30 317	722	2 526	144	190	130	2 650 000	2 990	63 095	0,74064%	0,90396%	



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Sturebacken i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr BRF	Lgh nr Lantm.	Lgh- storlek l)	Kod	Balkong Uteplats Terrass ³⁾	Lgh- area 3)	Arsavgift Ar J ⁴⁾	Arsavgift Kr m ² Ar J ⁴⁾	Manads- avgift Ar J ⁴⁾	T.V. bredband P-telefon ⁵⁾ Kr man	Hushälsa (Schablon) ⁶⁾ Kr man	Lappvarm (Schablon) ⁷⁾ Kr man	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr m ²	Förvägen- hetsandel ⁸⁾	Andelsfö Arsavgift ⁹⁾
B	3	1	35	1103	1 rok	B	B	34,5	25 683	744	2 140	144	190	130	2 604	2 650 000	76 812	0,74064%	0,76578%
B	3	1	36	1104	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 850 000	72 642	1,07602%	1,05455%
B	3	2	37	1201	4 rok	BTD	B	99,5	63 676	640	5 306	144	380	210	6 040	6 100 000	61 307	1,70486%	1,89863%
B	3	2	38	1202	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 650 000	77 941	0,74064%	0,75757%
B	3	2	39	1203	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 650 000	77 941	0,74064%	0,75757%
B	3	2	40	1204	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 850 000	72 642	1,07602%	1,05455%
B	3	3	41	1301	4 rok	BTD	B	99,5	63 676	640	5 306	144	380	210	6 040	6 200 000	62 312	1,73281%	1,89863%
B	3	3	42	1302	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 700 000	79 412	0,75461%	0,75757%
B	3	3	43	1303	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 700 000	79 412	0,75461%	0,75757%
B	3	3	44	1304	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 900 000	73 585	1,08999%	1,05455%
B	3	4	45	1401	3 rok	B	B,T	74,0	50 103	677	4 175	144	310	190	4 819	5 600 000	75 676	1,56512%	1,49392%
B	3	4	46	1402	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 750 000	80 882	0,76859%	0,75757%
B	3	4	47	1403	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 750 000	80 882	0,76859%	0,75757%
B	3	4	48	1404	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 950 000	74 528	1,10397%	1,05455%
B	3	5	49	1501	3 rok	B	B	74,0	48 088	650	4 007	144	310	190	4 651	5 400 000	72 973	1,50922%	1,43384%
B	3	5	50	1502	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 800 000	82 353	0,78256%	0,75757%
B	3	5	51	1503	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 800 000	82 353	0,78256%	0,75757%
B	3	5	52	1504	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	4 000 000	75 472	1,11794%	1,05455%
B	3	6	53	1601	4 rok	BTD	T	89,0	58 901	662	4 908	144	380	210	5 642	6 500 000	73 034	1,81666%	1,75625%
B	3	6	54	1602	1 rok	B	T	25,0	20 451	818	1 704	144	190	130	2 168	2 490 000	99 600	0,69592%	0,60978%
B	3	6	55	1603	2 rok	B	T	46,0	31 660	688	2 638	144	250	180	3 212	3 700 000	80 435	1,03410%	0,94401%
B	3	6	56	1001	3 rok	B	U	81,0	51 271	633	4 273	144	310	190	4 917	4 490 000	55 432	1,25489%	1,52876%
B	4	0	57	1002	2 rok	B	U	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 600 000	67 925	1,00615%	1,05455%
B	4	0	58	1003	1 rok	B	U	34,0	24 904	732	2 075	144	190	130	2 539	2 500 000	73 529	0,69871%	0,74255%
B	4	1	59	1101	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 850 000	72 642	1,07602%	1,05455%
B	4	1	60	1102	1 rok	B	B	34,5	25 683	744	2 140	144	190	130	2 604	2 650 000	76 812	0,74064%	0,76578%
B	4	1	61	1103	1 rok	B	B	34,5	25 683	744	2 140	144	190	130	2 604	2 600 000	75 362	0,72666%	0,76578%
B	4	1	62	1104	1 rok	B	B	44,5	31 338	704	2 612	144	190	130	3 076	4 640 000	104 270	1,29681%	0,93440%
B	4	2	63	1201	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 850 000	72 642	1,07602%	1,05455%
B	4	2	64	1202	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 650 000	77 941	0,74064%	0,75757%
B	4	2	65	1203	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 600 000	76 471	0,72666%	0,75757%
B	4	2	66	1204	3 rok	B	B	75,0	48 135	642	4 011	144	310	190	4 655	4 640 000	61 867	1,29681%	1,43524%
B	4	3	67	1301	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 900 000	73 585	1,08999%	1,05455%
B	4	3	68	1302	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 700 000	79 412	0,75461%	0,75757%
B	4	3	69	1303	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 650 000	77 941	0,74064%	0,75757%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Sturebacken i Stockholm

Hus	Trapp hus	Plan	I.gh nr BRF	I.gh nr Lantm.	I.gh storlek	Kod	Balkong (T) Terrass ²⁾	I.gh-arcu ³⁾	Arsavgift Ar J ⁴⁾	Arsavgift Kr m ² Ar J ⁴⁾	Manadsavgift Ar J ⁴⁾	IV. bndband (P) telefom ⁵⁾	I.ushalsel (Schablon) ⁶⁾	I. appvarmv (Schablon) ⁷⁾	Summa avgifter per manad	Instats	Instats kr m ²	Förvägenhetsandel ⁸⁾	Andelstal Arsavgift ⁹⁾
B	4	3	70	1304	3 rok	B	B	75,0	48 135	642	4 011	144	310	190	4 655	4 790 000	63 867	1,33874%	1,43524%
B	4	4	71	1401	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	3 950 000	74 528	1,10397%	1,05455%
B	4	4	72	1402	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 750 000	80 882	0,76859%	0,75757%
B	4	4	73	1403	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 750 000	80 882	0,76859%	0,75757%
B	4	4	74	1404	3 rok	B	B	75,0	48 135	642	4 011	144	310	190	4 655	4 990 000	66 533	1,39463%	1,43524%
B	4	5	75	1501	2 rok	B	B	53,0	35 367	667	2 947	144	250	180	3 521	4 000 000	75 472	1,11794%	1,05455%
B	4	5	76	1502	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 800 000	82 353	0,78256%	0,75757%
B	4	5	77	1503	1 rok	B	B	34,0	25 407	747	2 117	144	190	130	2 581	2 800 000	82 353	0,78256%	0,75757%
B	4	5	78	1504	3 rok	B	B	75,0	48 135	642	4 011	144	310	190	4 655	5 400 000	72 000	1,50922%	1,43524%
B	4	6	79	1601	2 rok	B	T	46,0	31 660	688	2 638	144	250	180	3 212	3 700 000	80 435	1,03410%	0,94401%
B	4	6	80	1602	1 rok	B	T	25,0	20 451	818	1 704	144	190	130	2 168	2 490 000	99 600	0,69592%	0,60978%
B	4	6	81	1603	4 rok	BTD	T	90,0	59 451	661	4 954	144	380	210	5 688	6 500 000	72 222	1,81666%	1,77267%
Summa hus B									2 761 633		230 136	10 512	18 830	12 290	271 768	293 180 000	293 180 000	81,93963%	82,34417%
C	5	0	82	1001	1 rok	B	U	21,5	16 676	776	1 390	144	190	130	1 854	1 950 000	90 698	0,54500%	0,49724%
C	5	0	83	1002	1 rok	B	U	37,0	26 220	709	2 185	144	190	130	2 649	2 600 000	70 270	0,72666%	0,78180%
C	5	1	84	1101	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 340 000	82 105	0,65400%	0,65224%
C	5	1	85	1102	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 340 000	82 105	0,65400%	0,65224%
C	5	1	86	1103	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 340 000	82 105	0,65400%	0,65224%
C	5	1	87	1104	1 rok	B	B	36,0	26 005	722	2 167	144	190	130	2 631	2 810 000	78 056	0,78535%	0,77539%
C	5	2	88	1201	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 370 000	83 158	0,66238%	0,65224%
C	5	2	89	1202	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 370 000	83 158	0,66238%	0,65224%
C	5	2	90	1203	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 370 000	83 158	0,66238%	0,65224%
C	5	2	91	1204	1 rok	B	B	36,0	26 005	722	2 167	144	190	130	2 631	2 840 000	78 889	0,79374%	0,77539%
C	5	3	92	1301	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 400 000	84 211	0,67077%	0,65224%
C	5	3	93	1302	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 400 000	84 211	0,67077%	0,65224%
C	5	3	94	1303	1 rok	B	B	28,5	21 875	768	1 823	144	190	130	2 287	2 400 000	84 211	0,67077%	0,65224%
C	5	3	95	1304	1 rok	B	B	36,0	26 005	722	2 167	144	190	130	2 631	2 890 000	80 278	0,80771%	0,77539%
C	5	4	96	1401	2 rok	B	T	39,0	29 168	748	2 431	144	250	180	3 005	3 400 000	87 179	0,95025%	0,86971%
C	5	4	97	1402	2 rok	B	T	47,0	33 574	714	2 798	144	250	180	3 372	3 900 000	82 979	1,08999%	1,00108%
Summa hus C									380 528		31 711	2 304	3 160	2 180	39 355	41 720 000	41 720 000	11,66015%	11,34615%



2019060502913

PROJEKT BENÄMNING Sturbacken	ORT Stureby	KOMMUN Stockholm	HSB's PROJ NR 20575
FASTIGHETS BETECKNING Senioren 2	BYGGHERRE HSB Brf Sturebacken i Stockholm	ORGANISATIONSNUMMER 769631-2664	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	97 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA):	4 867,5 m ²	Antagen räntesats lån	2,70%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	3 354	3 421	3 489	3 559	3 630	3 703	4 088	4 514
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	644	657	670	683	697	711	785	866
Hysesinbetalningar garage	223	227	232	236	241	246	271	300
Hyseskompensation garage 1-10 år	109	109	109	109	109	109		
Summa inbetalningar	4 329	4 414	4 500	4 588	4 677	4 769	5 144	5 680
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-1 737	-1 732	-1 726	-1 719	-1 712	-1 705	-1 658	-1 592
Amortering	-206	-222	-238	-256	-276	-296	-425	-610
Driftkostnader ³⁾	-2 037	-2 078	-2 179	-2 223	-2 267	-2 313	-2 553	-2 819
Fastighetsskatt lokaler och garage	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-22	-24
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	-187
Summa utbetalningar	-3 998	-4 049	-4 162	-4 217	-4 274	-4 333	-4 659	-5 232
Årets kassa	331	364	338	370	403	435	486	447
Föreningens ackumulerade kassa	331	695	1 033	1 404	1 806	2 242	4 790	7 484
Av föreningens kassa sätts följande av till								
Fondavsättningar underhåll	-331	-338	-344	-351	-358	-365	-403	-445
Summa föreningens kassa efter fondavsättning		27	-6	19	44	70	82	2
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning ⁵⁾		27	20	39	84	154	762	1 315
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁶⁾	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-4 113	-3 914
Bokföringsmässigt resultat ⁷⁾	-3 906	-3 864	-3 881	-3 837	-3 793	-3 747	-3 605	-3 114
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-3 906	-7 770	-11 651	-15 488	-19 280	-23 027	-41 132	-58 101
Låneskuld för föreningen enligt amorteringsplan	64 337	64 131	63 909	63 671	63 414	63 139	61 418	58 949
Beräkning av taxeringsvärde, lokaler och garage	1 790	1 826	1 862	1 900	1 938	1 976	2 182	2 409

¹⁾ Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättsavarna efter individuell förbrukning av tappvarmvatten, hushållsset och tv, bredband och ip-telefoni.

²⁾ Räntan i prognosen är baserad på de indikativa räntorna samt räntereserven. Tillsammans uppgår dessa räntor till en genomsnittsränta på 2,7 %.

³⁾ Driftkostnaderna ökar år 3 eftersom kostnaden för administrativ förvaltning med utökad servicenivå är inkluderad i produktionskostnaden under de 2 första åren. Utökad kontrakt Förvaltjänst kostar enligt uppskattning 60 tkr inkl moms.

⁴⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26)

⁵⁾ Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

⁶⁾ 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 bokföringstekniskt och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

⁷⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar.



KÄNSLIGHETSANALYS

2019060502914

PROJEKT BENÄMNING Sturbacken	ORT Stureby	KOMMUN Stockholm	HSB's PROJ NR 20471
FASTIGHETS BETECKNING Senioren 2	BYGGHERRE HSB Brf Sturebacken i Stockholm		ORGANISATIONSNUMMER 769631-2664

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	97 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA/BIA):	4 867,5 m ²	Antagen räntesats lån	2,70%

	År								
	1	2	3	4	5	6	11	16	

Genomsnittliga årsavgifter inkl. förbrukning
tappvarmvatten, el, tv (basutbud), bredband, ip-telefoni
per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	821	838	854	872	889	907	1 001	1 105
Antagen räntenivå +1%	953	969	986	1 002	1 019	1 036	1 127	1 226
Antagen räntenivå +2%	1 086	1 101	1 117	1 133	1 150	1 166	1 253	1 348
Antagen räntenivå -1%	689	706	723	741	759	777	875	984

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	821	843	865	887	911	935	1 064	1 212
Antagen inflationsnivå +2%	821	847	875	903	933	963	1 132	1 334
Antagen inflationsnivå -1%	821	833	845	856	868	880	944	1 013

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2019-05-23 för HSB bostadsrättsförening Sturebacken i Stockholm, org. nr: 769631-2664.

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 slutlig 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.

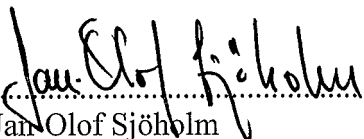
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, 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.

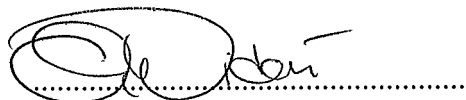
Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-05-24



Jan Olof Sjöholm
Byggning

Kungsholmstorg 3A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jurkand
BRFexperterna J&M AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-05-24 för HSB Bostadsrättsförening Sturebacken i Stockholm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-02-27
Registreringsbevis	2019-04-30
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-09-04
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt (moms)	2019-05-24
Bekräftelse av granskningsunderlag (Bofakta)	2019-05-23
Uppdragsavtal	2016-01-21
Avsiktsförklaring LSS	2016-12-20
Köpekontrakt	2017-03-01
Aktieöverlåtelseavtal	2017-02-28
Kreditoffert Handelsbanken	2017-06-16
Ränteindikation	2019-05-02
Samtal med Kontrollansvarig	2019-05-13
Utdrag från fastighetsregistret	2019-05-08
Beräkning av taxeringsvärde	2019-04-30
Bygglovsbeslut	2017-04-21
Prel. huvudtidplan (inflyttning)	2017-04-06
Exploateringsavtal (koncept)	2016-06-02
HSB:s trygghetsgaranti	2017-06-16
Komponentavskrivningsplan	odaterad
Underhållsplan	2019-04-25
Beräkning av kompensation vid återbetalning av moms	odaterad
Bekräftelse bostadsändamål	2019-05-15
Detaljplan	2016-05-16
Gruppanslutning Telenor	2019-02-20
Kortfattad byggnadsbeskrivning inkl. rumsbeskrivning	2019-05-23
Amorteringsplan (ca 50 år)	odaterad
Bekräftelse BTA	2019-05-16

2019060502916