



2019030406131
EKONOMISK PLAN

HSB BRF FYRHUSEN I NACKA

Organisationsnummer: 769631-7259

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 2019-02-21

HSB BRF FYRHUSEN I NACKA

Tomas Hansson

Fredrik Berg

René Lintunen

Camilla Brännfors

Tomas Berggren

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Fyrhusen i Nacka, som är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-22 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 66 bostadsrättslägenheter i totalt fem flerbostadshus med upp till 5 våningar samt 2 våningar i suterräng inkl ett garage i två plan. Lägenheternas storlek varierar från tvåor 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 mars 2019. Inflyttning beräknas påbörjas under december 2019 och avslutas augusti 2020.

Fastigheten, Nacka Skarpnäs 2:22 ägdes av Fyrnåset 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 54 126 tkr och den latent skatten uppgår till 11 908 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 Handelsbanken.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Skarpnäs 2:22
Adress:	Semaforvägen i Saltsjö-Boo
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	5 630 m ²
Byggnadsarea BTA:	10 814 m ²
Bostadsarea BTA Ljus:	7 534 m ²
Bostadsarea BOA	5 207 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 66 st lägenheter samt 1 övernattningslägenhet.

Hyreslokaler

Inga uthyrningslokaler

Gemensamma anordningar

Byggnaden har egen bergvärmeanläggning.

Uppvärmning av bostäder sker genom vattenburen radiatorvärme.

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Ventilationsaggregaten är placerade i fläktrum i kulvert under garageplan samt i fläktrum i samma plan som garage.

Undercentral och elcentral belägna i garageplan.

Aptus system för passerkontroll.

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

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

Gemensamma utrymmen

Övernattningslägenhet i Hus 5.

Grovtvättstuga med ingång från innergård beläget i Hus 5.

Soprum inkl källsortering beläget bredvid garageinfart i garageplan.

5 stycken personhissar, en i respektive trapphus samt en plattformshus till soprum och en utvändig hiss mellan hus 3 och 4

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

Garage med 67 st platser varav 3 st HKP samt ytterligare två markparkeringsplatser på innergård varav 1 HKP.

Gemensamma utrymmen mark

Gemensam innergård med plantering samt en gemensam uteplats med lekyta och utrustning för samvaro.

Servitut/ Ledningsrätt

Brf Fyrhusen berörs av följande servitut:

Kallvattenledningar, spillvattenledning och dagvattenledningar från huvudstråk till fastighet.

Fiber till fastigheten

Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening

Brf Fyrhusen kommer att ingå i en samfällighetsföreningar för att hantera följande gemensamhetsanläggningar:

GA för lokalgator, gångbanor, trappor, belysning samt elledningar

GA för VA, brandvatten och dagvatten

GA för fiber

GA för gångbro, utvändig hiss, relax, träningslokal och övernattningsrum

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2015-10-21

Bygglov laga kraft 2017-04-19

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande betongplatta på plintar och pålar på berg
Gårdsbjälklag:	Prefabricerade håldäckselement
Mellanbjälklag/stomme:	Betong plattbärlag
Ytterväggar:	Prefabricerad helsandwich bestående av betong och isolering
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar, murade väggar kan förekomma i begränsad omfattning
Frapphus:	Klinkergolv, målade väggar, undertaksplattor i erforderlig omfattning
Yttertak:	Sedum, papp och falsad stålplåt i varierande omfattning beroende på byggnadsdel. Avledning av regnvatten sker med utvändiga stuprör till dagvattenledning
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster med aluminiumbeklätt trä samt vissa fönsterdörrar, glasade partier och fönster som utförs helt i aluminium
Portar/dörrar:	Entrédörrar i stål och glas, ytterdörrar till allmänna utrymmen i stål och i vissa fall delvis glas, garageport i plåt, lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar enligt klass RC 3
Fasader:	Betong, Cortén-stål samt aluminiumplåt
Balkonger:	Betong. Balkongräcken klarglas
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Värme:	Bergvärme, 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, delvis klinker vid ytterdörr	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg, elektrisk handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning och inredarens val
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	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	456 697 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	456 697 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är i nuläget inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2019-2021, vädeområde 0182286.

Taxeringsvärde bostäder	125 000 000
Taxeringsvärde lokal (garage)	4 755 000
Summa taxeringsvärde	129 755 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Handelsbanken	25 093 667	1	1,73%	434 120	236 000
Handelsbanken	25 093 667	2	1,98%	496 855	0
Handelsbanken	25 093 667	4	2,45%	614 795	0
Summa lån	75 281 000			1 545 770	236 000

Insatser ²⁾	375 150 000
Investeringsmoms	6 266 000
Summa finansiering	456 697 000

Ränta	1 545 770
Räntereserv ¹⁾	486 817
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering	2 032 587

Finansiär för projektet är Handelsbanken. 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 2020-09-01. 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 rak amortering i 16 år och därefter har styrelsen gjort ett antagande om 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

4 016 300

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	82 500
Fastighetsskötsel	108 250
Fastighetsskötsel mark inkl snöskotning	77 500
Rådgivning Förvaltartjänast	26 375
Teknisk förvaltning	53 750
Trappstädning	84 600
Renhållning och sotning	71 600
Hissar	30 000
Samfällighetsavgift/GA	132 000
Medlemsavgift HSB	15 260
Revision	20 000
Försäkring inkl brf tillägg	62 000
Oförutsedda kostnader	22 500
Styrelsearvode	60 500
Hushållsel enligt schablon	244 700
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon	114 000
Vattenförbrukning inkl tappvarmvatten	296 700
Elavgifter - belysning, motorer mm	377 145
Summa driftkostnader	1 879 380
Övriga utbetalningar	
Fastighetsskatt lokaler och garage	47 600
Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹⁾	0
Ränta inkl räntereserv	2 032 600
Amortering	236 000
Övrig reservering	213 500
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll ²⁾	234 300
Summa övriga kostnader	2 764 000
Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner	4 643 380

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

Inbetalningar			
Årsavgifter bostäder	5207 BOA	606 kr/m ²	3 154 536
Hysesintäkter garage ¹⁾	67 st	816 kr/månad	656 064
Hyseskompensation garage år 1-10 ²⁾			266 600
Summa inbetalningar			4 077 200
Övriga årsavgifter ³⁾			
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			207 480
Hushållsel (schablonberäknat)			244 700
Bredband, tv och ip-telefoni			114 000
Summa övriga intäkter			566 180
Summa intäkter			4 643 380

¹⁾ Hysesintäkter garage avser den summa intäkter föreningen erhåller efter ersättning till driftoperatör, Corepark. Bostadsrättshavaren betalar hyra till

²⁾ Hyseskompensation 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 kostnader och intäkter som uppstår år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	87 708
Insats	72 047
Belåning	14 458
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	715
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	606
Amortering och avsättning till underhåll	90
Övrig reservering	41

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA enskild, ej BOA gemensam, om inget annat anges.



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Fyrhusen i Nacka

2019030406138

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh. svoflek	Kod	Lgh-areal	Varo	Ansvargift Ar 1	Ansvargift Kr m ² Ar 1	Vannadsavgift Ar 1	TV, bredband IP-telefon Kr man	Hushållsdel (Schablon) Kr man	Tapparrör (Schablon) Kr man	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr m ²	Förväggen-hersandel	Andelstul Ansvargift
1	1	-2	1	2	B	45,0	13,5	29 716	660	2 476	144	250	240	3 110	2 200 000	48 889	0,58643%	0,94202%
1	1	-2	2	2	B	69,0	13,5	41 812	606	3 484	144	250	240	4 118	4 500 000	65 217	1,19952%	1,32545%
1	1	-1	3	2	B	45,0	13,5	29 716	660	2 476	144	250	240	3 110	2 600 000	57 778	0,69306%	0,94202%
1	1	-1	4	2	B	69,0		41 812	606	3 484	144	250	240	4 118	4 600 000	66 667	1,22618%	1,32545%
1	1	0	5	2	B	45,0		29 716	660	2 476	144	250	240	3 110	2 900 000	64 444	0,77302%	0,94202%
1	1	0	6	4	BTD	99,0		58 345	589	4 862	144	380	290	5 676	6 750 000	68 182	1,79928%	1,84955%
1	1	1	7	3	B	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	6 200 000	71 676	1,65267%	1,60504%
1	1	1	8	4	BTD	102,0		59 857	587	4 988	144	380	290	5 802	7 000 000	68 627	1,86592%	1,89748%
1	1	1	9	3	B	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	6 400 000	73 988	1,70598%	1,60504%
1	1	2	10	4	BTD	102,0		59 857	587	4 988	144	380	290	5 802	7 250 000	71 078	1,93256%	1,89748%
1	1	3	11	3	B	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	6 600 000	76 301	1,75930%	1,60504%
1	1	3	12	4	BTD	102,0		59 857	587	4 988	144	380	290	5 802	7 500 000	73 529	1,99920%	1,89748%
1	1	4	13	3	B	101,0		70 385	697	5 865	144	310	260	6 579	10 800 000	106 931	2,87883%	2,23123%
Summa hus 1						1 038,5	27,0	632 966	632	2 896	1 872	4 010	3 400	62 029	75 300 000	87 273	20,07197%	20,06531%
2	1	-2	14	2	B	55,0		34 756	632	2 896	144	250	240	3 530	4 800 000	87 273	1,27949%	1,10178%
2	1	-2	15	3	BT	90,0		53 317	592	4 443	144	310	260	5 157	7 400 000	82 222	1,97254%	1,69018%
2	1	-1	16	2	B	55,0		34 756	632	2 896	144	250	240	3 530	4 850 000	88 182	1,29282%	1,10178%
2	1	-1	17	3	BT	90,0		53 317	592	4 443	144	310	260	5 157	7 500 000	83 333	1,99920%	1,69018%
2	1	0	18	2	B	55,0		34 756	632	2 896	144	250	240	3 530	4 900 000	89 091	1,30614%	1,10178%
2	1	0	19	5	BTD	113,5		65 653	578	5 471	144	440	310	6 365	9 800 000	86 344	2,61229%	2,08121%
2	1	1	20	4	BTD	96,0		56 833	592	4 736	144	380	290	5 550	8 400 000	87 500	2,23910%	1,80162%
2	1	1	21	5	BTD	113,5		65 653	578	5 471	144	440	310	6 365	9 900 000	87 225	2,63894%	2,08121%
2	1	1	22	4	BTD	96,0		56 833	592	4 736	144	380	290	5 550	8 500 000	88 542	2,26576%	1,80162%
2	1	2	23	5	BTD	113,5		65 653	578	5 471	144	440	310	6 365	10 000 000	88 106	2,66560%	2,08121%
2	1	2	24	4	BTD	96,0		56 833	592	4 736	144	380	290	5 550	8 600 000	89 583	2,29242%	1,80162%
2	1	3	25	5	BTD	113,5		65 653	578	5 471	144	440	310	6 365	10 100 000	88 987	2,69226%	2,08121%
2	1	4	26	4	BTD	110,5		77 508	701	6 459	144	380	290	7 273	12 600 000	114 027	3,35866%	2,45704%
Summa hus 2						1 197,5	0,0	721 521	660	2 476	1 872	4 650	3 640	70 289	107 350 000	70 000	28,61522%	22,87247%
3	1	-2	27	2	B	45,0		29 716	660	2 476	144	250	240	3 110	3 150 000	70 000	0,83966%	0,94202%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Fyrhusen i Nacka

2019030406139

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- areal	Varav	Ansavgift	Ansavgift	Manads- avgift	TV, bredband (Skadobron)	Hushållsd (Skadobron)	Tapparmy (Skadobron)	Summa avgifter	Insut	Insut	Fremvänt- intärend	Andelsf Ansavgift
hus			HSB	störsk	B/A	Ar 1	Ar 1	Ar 1	Kr man	Kr man	Kr man	per manad		Kr m2		
3	1	-2	28	69,0		41 812	606	3 484	144	250	240	4 118	4 200 000	60 870	1,11955%	1,32545%
3	1	-1	29	45,0		29 716	660	2 476	144	250	240	3 110	3 250 000	72 222	0,86632%	0,94202%
3	1	-1	30	69,0		41 812	606	3 484	144	250	240	4 118	4 500 000	65 217	1,19952%	1,32545%
3	1	0	31	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	6 700 000	77 457	1,78595%	1,60504%
3	1	0	32	58,5		36 520	624	3 043	144	250	240	3 677	4 400 000	75 214	1,17286%	1,15770%
3	1	1	33	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	6 850 000	79 191	1,82594%	1,60504%
3	1	1	34	102,5		60 109	586	5 009	144	380	290	5 823	6 900 000	67 317	1,83926%	1,90547%
3	1	2	35	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	7 000 000	80 925	1,86592%	1,60504%
3	1	2	36	102,5		60 109	586	5 009	144	380	290	5 823	7 100 000	69 268	1,89258%	1,90547%
3	1	3	37	86,5		50 631	585	4 219	144	310	260	4 933	7 150 000	82 659	1,90590%	1,60504%
3	1	3	38	102,5		60 109	586	5 009	144	380	290	5 823	7 300 000	71 220	1,94589%	1,90547%
3	1	4	39	116,5		76 845	660	6 404	144	380	290	7 218	12 600 000	108 155	3,35866%	2,43000%
Summa hus 3				1 056,5	0,0	639 272	614	53 273	1 872	4 010	3 400	62 555	81 100 000		21,61802%	20,26521%
4	1	-1	40	64,0		39 292	614	3 274	144	250	240	3 908	2 950 000	46 094	0,78635%	1,24557%
4	1	-1	41	55,0	9,5	33 834	615	2 820	144	250	240	3 454	2 450 000	44 545	0,65307%	1,07256%
4	1	0	42	64,0		39 292	614	3 274	144	250	240	3 908	3 750 000	58 594	0,99960%	1,24557%
4	1	0	43	55,0		33 834	615	2 820	144	250	240	3 454	3 500 000	63 636	0,93296%	1,07256%
4	1	0	44	51,0		31 357	615	2 613	144	250	240	3 247	2 100 000	41 176	0,53978%	0,99404%
4	1	1	45	103,0		60 361	586	5 030	144	380	290	5 844	6 400 000	62 136	1,70598%	1,91346%
4	1	1	46	58,0		35 346	609	2 946	144	250	240	3 580	4 000 000	68 966	1,06624%	1,12049%
4	1	1	47	56,5		34 590	612	2 883	144	250	240	3 517	2 400 000	42 478	0,63974%	1,09652%
4	1	2	48	103,0		60 361	586	5 030	144	380	290	5 844	6 600 000	64 078	1,75930%	1,91346%
4	1	2	49	58,0		35 346	609	2 946	144	250	240	3 580	4 100 000	70 690	1,09290%	1,12049%
4	1	2	50	56,5		34 590	612	2 883	144	250	240	3 517	2 500 000	44 248	0,66640%	1,09652%
4	1	3	51	103,0		60 361	586	5 030	144	380	290	5 844	6 800 000	66 019	1,81261%	1,91346%
4	1	3	52	58,0		35 346	609	2 946	144	250	240	3 580	4 200 000	72 414	1,11955%	1,12049%
4	1	3	53	56,5		34 590	612	2 883	144	250	240	3 517	2 600 000	46 018	0,63906%	1,09652%
4	1	4	54	123,0		83 808	681	6 984	144	380	290	7 798	12 900 000	104 878	3,43862%	2,65675%
Summa hus 4				1 064,5	9,5	652 308	681	54 359	2 160	4 270	3 800	64 589	67 250 000		17,92616%	20,67845%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Fyrhusen i Nacka

2019030406140

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Värv	Ansavgift	Ansavgift	Monats- avgift	TV, bredband	Hushållsel	Tappvann	Summa avgifter	Insats	Insats	Förtägen- insattdel	Andrstäl	
hus	hus		HSB			area	BIA	Ar 1	Kr m2	Ar 1	Kr man	(Schablon)	(Schablon)	Kr man	per månad	Kr man	Kr m2	insattdel	Ansavgift
5	1	0	55	2 rok	B	54,5		32 814	602	2 735	144	250	240	3 369	2 350 000	43 119	0,62642%	1,04022%	
5	1	1	56	2 rok	B	72,5		43 115	595	3 593	144	250	240	4 227	3 100 000	42 759	0,82634%	1,36676%	
5	1	1	57	3 rok	B	85,5		50 588	592	4 216	144	310	260	4 930	4 700 000	54 971	1,25283%	1,60367%	
5	1	2	58	4 rok	BTD	97,0		56 876	586	4 740	144	380	290	5 554	5 500 000	56 701	1,46608%	1,80299%	
5	1	2	59	2 rok	B	61,0		36 858	604	3 072	144	250	240	3 706	2 850 000	46 721	0,75970%	1,16842%	
5	1	2	60	2 rok	B	54,5		33 582	616	2 799	144	250	240	3 433	2 550 000	46 789	0,67973%	1,06457%	
5	1	3	61	4 rok	BTD	97,0		56 876	586	4 740	144	380	290	5 554	5 700 000	58 763	1,51939%	1,80299%	
5	1	3	62	2 rok	B	61,0		36 858	604	3 072	144	250	240	3 706	2 950 000	48 361	0,78635%	1,16842%	
5	1	3	63	2 rok	B	54,5		33 582	616	2 799	144	250	240	3 433	2 650 000	48 624	0,70638%	1,06457%	
5	1	4	64	4 rok	BTD	97,0		56 876	586	4 740	144	380	290	5 554	5 900 000	60 825	1,57270%	1,80299%	
5	1	4	65	2 rok	B	61,0		36 858	604	3 072	144	250	240	3 706	3 100 000	50 820	0,82634%	1,16842%	
5	1	4	66	2 rok	B	54,5		33 582	616	2 799	144	250	240	3 433	2 800 000	51 376	0,74637%	1,06457%	
Summa hus 5							850,0	0,0	508 465		42 372	1 728	3 450	3 050	50 600	44 150 000		11,76863%	16,11857%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Fyrhusen i Nacka

2019030406141

Hus	Trapp	Plan	Egh nr	Egh- storlek	Kod	Egh- area	Varv	Årsavgift Ar 1	Årsavgift Kr m2 Ar 1	Månadsavgift Ar 1	TV, bredband IP-telefon ² Kr man	Hushållskost (Schablon) ³ Kr man	Tappvarmvatten (Schablon) ³ Kr man	Summa avgifter per månad	Insats	Insats Kr m2	Förnyelsen- insatser	Andskat Årsavgift	
Hus 1						1 038,5	27,0	632 966		52 747	1 872	4 010	3 400	62 029	75 300 000	72 508	20,07197%	20,06531%	
Hus 2						1 197,5	0,0	721 521		60 127	1 872	4 650	3 640	70 289	107 350 000	89 645	28,61522%	22,87247%	
Hus 3						1 056,5	0,0	639 272		53 273	1 872	4 010	3 400	62 555	81 100 000	76 763	21,61802%	20,26521%	
Hus 4						1 064,5	9,5	652 308		54 359	2 160	4 270	3 800	64 589	67 250 000	63 175	17,92616%	20,67845%	
Hus 5						850,0	0,0	508 465		42 372	1 728	3 450	3 050	50 600	44 150 000	51 941	11,76863%	16,11857%	
Totalsumma HSB Brf Fyrhusen i Nacka							5 207,0	36,5	3 154 536		262 878	9 504	20 390	17 290	310 062	375 150 000	72 047	100,00000%	100,000000%

- ¹⁾ Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D)
- ²⁾ Angivnen lägenhetsarea (cirka) är baserad på lägenhets area utifrån en rättning.
- ³⁾ Årsavgift per kvadrattmeter baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållskost eller tappvarmvatten
- ⁴⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på lägenhet med basutbud från Telenor. Utöver paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.
- ⁵⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- ⁶⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- ⁷⁾ Förnyelseinsatser baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.
- ⁸⁾ Andelsinsats baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.



EKONOMISK PROGNOIS

PROJEKT BENÄMNING Fyrhusen	ORT Orminge	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20654
FASTIGHETS BETECKNING Nacka Skarpnäs 2:22	BYGGHERR HSB Brf Fyrhusen i Nacka		ORGANISATIONSNUMMER 769631-7259

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	66 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA):	5 207,0 m ²	Antagen räntesats lån	2,70%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	3 155	3 218	3 282	3 348	3 415	3 483	3 845	4 246
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	566	578	589	601	613	625	690	762
Hyresinbetalningar garage	656	669	683	696	710	724	800	883
Hyreskompensation garage 1-10 år	267	267	267	267	267	267		
Summa inbetalningar	4 643	4 731	4 820	4 911	5 004	5 099	5 335	5 891
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-2 033	-2 026	-2 020	-2 013	-2 007	-2 001	-1 969	-1 937
Amortering	-236	-236	-236	-236	-236	-236	-236	-236
Driftkostnader ³⁾	-1 879	-1 917	-2 143	-2 186	-2 229	-2 274	-2 510	-2 772
Fastighetsskatt lokaler och garage	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-58	-64
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	-127
Summa utbetalningar	-4 196	-4 228	-4 448	-4 486	-4 524	-4 563	-4 773	-5 136
Årets kassa	448	503	372	426	480	536	562	754
Föreningens ackumulerade kassa	448	951	1 323	1 749	2 229	2 765	6 045	9 675
Av föreningens kassa sätts följande av till								
Fondavsättningar underhåll	-234	-239	-244	-249	-254	-259	-286	-315
Summa föreningens kassa efter fondavsättning	214	264	128	177	227	277	276	439
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning ⁵⁾	214	478	606	783	1 010	1 287	3 194	5 308
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁶⁾	-4 016	-4 016	-4 016	-4 016	-4 016	-4 016	-4 016	-3 822
Bokföringsmässigt resultat ⁷⁾	-3 567	-3 516	-3 652	-3 603	-3 554	-3 503	-3 504	-3 020
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-3 567	-7 083	-10 735	-14 338	-17 891	-21 395	-38 389	-54 855
Låneskuld för föreningen enligt amorteringsplan	75 281	75 045	74 809	74 573	74 337	74 101	72 921	71 741
Beräkning av taxeringsvärde, lokaler och garage	4 760	4 855	4 952	5 051	5 152	5 255	5 802	6 406

¹⁾ Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättsinnehavarna efter individuell förbrukning av tappvarmvatten, hushållsöl 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. Kontrakt Förvaltningstjänst kostar enligt avtal 171 000 kr exkl moms.

⁴⁾ Enligt nuvarande skatteregler 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.

2019030406142



KÄNSLIGHETSANALYS

2019030405143

PROJEKT BENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Fyrhusen	Orminge	Nacka	20471
FASTIGHETS BETECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Nacka Skarpnäs 2:22	HSB Brf Fyrhusen i Nacka	769631-7259	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	66 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA/BIA):	5 207,0 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	715	729	743	758	773	789	871	962
Antagen räntenivå +1%	859	873	887	902	916	931	1 011	1 099
Antagen räntenivå +2%	1 004	1 017	1 031	1 045	1 059	1 074	1 151	1 237
Antagen räntenivå -1%	570	585	600	615	631	647	731	824

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	715	733	753	773	793	814	928	1 070
Antagen inflationsnivå +2%	715	737	762	787	813	840	989	1 179
Antagen inflationsnivå -1%	715	725	735	745	756	766	821	892

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

21

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 februari 2019 för HSB bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka, org. nr: 769631-7259.

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.

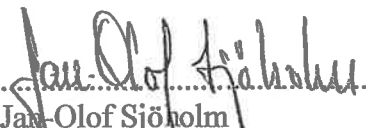
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.


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 intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 25 februari 2019


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 Stockholm


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna J&M AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-25 för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-11-03
2. Registreringsbevis	2018-03-21
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-10-03
4. Tilläggsbeställning Totalentreprenad	2017-04-06
5. Uppdragsavtal	2016-02-28
6. Aktieöverlåtelseavtal	2016-12-12
7. Kreditoffert Handelsbanken	2016-09-09
8. Samtal med Kontrollansvarig	2018-04-04
9. Utdrag från fastighetsregistret	2018-03-02
10. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
11. Bygglovsbeslut	2016-08-16
12. Transportköp	2017-01-11
13. Överenskommelse om gemensamhetsanläggningar	2018-02-13
14. HSB:s trygghetsgaranti	2016-09-20
15. Komponentavskrivningsplan	odaterad
16. Sammanställning BTA	2016-04-22
17. Ritning A-45.4-1052	2017-01-10
18. Ritning A-45.4-1021	2017-01-10
19. Ritning A-41.1-0170	2017-01-10
20. Ritning K-01.1-0001	2017-01-12
21. Godkännande av ökad kredit	2017-06-30
22. Bekräftelse	odaterad
23. Indikativa räntor per 2018-02-28	2018-03-01
24. Adressbeslut	2018-03-15

fw

