



2019012304567

EKONOMISK PLAN

HSB BRF TOLLARE STRAND I NACKA

Organisationsnummer: 769630-5809

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 av, 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 2018-12-28

HSB BRF TOLLARE STRAND I NACKA


Fredrik Berg


Tomas Hansson


René Lintunen



Camilla Brännfors



Ulrika Gustafsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka, är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-04 och är ansluten till HSB Stockholm Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen 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.

Föreningen förvärvade fastigheterna Tollare 1:454 och Tollare 1:455 i Nacka från Boende Jackie fem AB och Boende Jackie sex AB (Bolagen). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolagen och bolagens enda tillgång var fastigheterna. Efter föreningens förvärv, likvideras bolagen. 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 (latent skatten) att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Det totala övertagna skattevärdet är ca 149 000 tkr och den latent skatten uppgår till ca 33 000 tkr för fastigheten.

På fastigheteten uppförs en nyproduktion av fem huskroppar som totalt innehåller 115 stycken bostadsrättslägenheter. HSB Brf Tollare Strand i Nacka ligger längs med Tollareslingan. Husen är sju till nio våningar med tre tillhörande innejårdar placerade mellan husen. Huskropparna inrymmer bostäder, garage, allmänna utrymmen och teknikutrymmen. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök. Varje hus har en gemensam takterras för de boende. Upplåtelse av bostäderna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under februari 2019. Inflyttning beräknas ske etappvis från augusti 2019 till april 2020.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2017-09-04 med tilläggsavtal daterat 2018-12-19.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tollare 1:454, Tollare 1:455 Nacka kommun
Adress:	Tollareslingan 27,29, 31, 33, 35, 132 49 Saltsjö-Boo
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	3 821 m ²
Bostadsarea BOA:	8 684,5 m ²
Byggnadens utformning:	Punkthus i suterräng
Byggnadsår:	2016-2020
Placering:	Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer inrymma 115 st lägenheter.

Hyreslokaler:

Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och uppvärmning sker genom vattenburen radiatorvärme.

Nätägare för fiber fram till fastigheten är en samfällighet,

Porttelefoni, passersystem Aptus med bokningstavla i trapphus

Varmvatten-/vattenmätare

Undercentral fjärrvärme och varmvatten, elrum, fläktrum (FTX)

Gemensamma utrymmen

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd i anslutning till entréer.

1 föreningslokal med pentry, kan användas som styrelserum och övernattningslägenhet.

1 gym

2 grovtvättstugor

2 soprum (hus 2 och hus 5) och 1 återvinningsrum (hus 3)

1 fastighetsförråd, 2 undercentraler, 7 fläktrum (2 tillhör GA), 3 pumpgropar, 4 elrum (2 tillhör GA)

1 relax med bastu

4 garage via GA med 155 platser varav 88 tillhör brf Tollare strand

5 hissar, en i vardera huskropp och 4 plattformshissar

Gemensamma utrymmen mark

3 gårdar med utrustning (3 sandlådor, 3 gemensamma uteplatser med bord och stolar, cykelplarkeringar och planteringar)

5 gemensamma takterrasser (möbler och planteringar)

Ledningar för värme och kommunikationskablage mellan SH3 och SH4.

Dagvattenledning fram till anslutningspunkt i kommunalt nät

Nätägare för fiber fram till fastigheten är en samfällighetsförening där HSB brf Tollare Strand i Nacka är deltagande fastighet.

Nätägare ansvarar för fjärrvärme-, vatten- och elledning fram till fastighetsgräns/husliv.

Servitut/ Ledningsrätt

Till förmån för Tollare 1:16 ska servitut upprättas för rätt att ta väg över Tollare Strands fastighet (genom garage) för inspektion och underhåll av intilliggande vägkonstruktion.

Till förmån för Tollare Strands fastighet ska servitut upprättas för ledningar för värme och kommunikationskablage i mark på Tollare 1:16.

Till förmån för Tollare Strands fastighet ska servitut upprättas för del av mur på Tollare 1:16.

Gemensamhetsanläggning/ samfällighet

Gemensamhetsanläggning för garage tillsammans med Tollare 1:452 och Tollare 1:453

Samfällighetsförening för områdets fibernät där HSB Tollare Strand är deltagande fastighet.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-01-02

Bygglov laga kraft 2017-05-17

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning, platta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong, prefab
Ytterväggar:	Betongväggar med putsbärare och puts
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Trapphus:	Klinkergolv, målade väggar, undertaksplattor i erforderlig omfattning
Yttertak:	Plåt, bandtäckning. Sedum på främre tak. Avledning av regnvatten sker med utvändiga stuprör till dagvattenledning
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Portar/dörrar:	Pulverlackerad aluminium
Fasader:	Fasadputs
Balkonger:	Betongplatta
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Värme:	Fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per bostadsrätt, typ Troax.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Klinker/Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Kapphylla och garderob
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	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	646 935 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	646 935 000 kr

2018012304571

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras på skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2019, vädeområde 0182285

Taxeringsvärde byggnad ca	173 000 000
Taxeringsvärde garage ca	4 994 000
Taxeringsvärde Mark	69 000 000
Summa taxeringsvärde	246 994 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Swedbank	35 953 333	1	1,76%	633 000	371 600
Swedbank	35 953 333	2	1,85%	665 000	0
Swedbank	35 953 333	4	2,16%	777 000	
Summa lån	107 860 000			2 075 000	371 600
Insatser ²⁾	539 075 000				
Summa finansiering	646 935 000				

Ränta	2 075 000
Räntereserv ¹⁾	999 000
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering	3 074 000

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⁾ Räntesättning baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttning, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid 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 föreningen klarar av en snittränta på 2,85%. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

³⁾ Amortering av lån beräknas ske enligt en av banken antagen 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

5 362 200

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Nedan beräknade kostnader och intäkter 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.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1	
Drift och energi	54 750
Fastighetsskötsel inkl mark och snöskottning	258 750
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	60 500
Revisionsarvode	20 000
Medlemsavgift HSB	20 700
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	69 400
Ekonomisk förvaltning	147 500
Förvaltartjänst rådgivning ¹⁾	46 250
Felanmälan hiss	60 000
Trappstädning	141 100
Renhållning och sotning	119 400
Vattenförbrukning enligt schablon	137 300
Tappvarmvatten	342 000
Uppvärmning	486 300
Elavgifter - belysning, motorer	428 850
Hushållsel schablon beräk.	379 000
Bredband, TV och IP-telefoni ²⁾	0
Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening	230 000
Oförutsedda kostnader	44 300
Summa driftkostnader	3 046 100
Övriga utbetalningar	
Fastighetsskatt lokaler och garage	49 900
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³⁾	0
Ränta	3 074 000
Amortering enligt serieplan	371 600
Övrig reservering ⁴⁾	225 800
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll	390 800
Summa övriga utbetalningar och dispositioner	4 112 100
Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner	7 158 200

¹⁾ Avser kostnaderna för Rådgivningsavtal. Kostnaden för Förvaltartjänst rådgivning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden under år 1-2.

²⁾ Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang gällande bredband, tv och ip-telefoni med leverantör.

³⁾ 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)

⁴⁾ Övrigt sparande som rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Inbetalningar år 1

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

Inbetalningar

Årsavgifter bostäder	8 684,5 m2 611 kr/m2	5 302 800
Hysesintäkter garage ¹⁾	88 st 704 kr/månad	743 400
Hyeskompensation garage ²⁾		372 600
Hysesintäkter bilplatser	3 st 512 kr/månad	18 400
Summa inbetalningar		6 437 200

Övriga årsavgifter ³⁾

Bredband, tv och ip-telefoni ⁴⁾		0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)		342 000
Hushållsel (schablonberäknat)		379 000
Summa övriga årsavgifter		721 000

Summa inbetalningar

7 158 200

¹⁾ Hysesintäkter garage avser den summa intäkter föreningen erhåller efter ersättning till driftoperatör, Corepark. Bostadsrättshavaren betalar hyra till Corepark. Enligt avtal uppgår priset per garageplats till 1100 kr/ månad inkl. moms. Öppen bilplats kostar 800 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 schablonberäknade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning. Årsavgifterna fördelas efter andelstal och verklig förbrukning.

⁴⁾ Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang gällande bredband, tv och ip-telefoni med leverantör.

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	74 493
Insats	62 073
Belåning	12 420
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	611
Årsavgift inkl. förbrukning av el och tappvarmvatten	694
Amortering, övrig reservering och avsättning till underhåll (sparande)	114
Övrig reservering	26

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



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Hus nr	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ⁵⁾	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Tappvarmv (Schablon) ⁶⁾	Summa avgifter	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁷⁾	Andelstal Årsavgift ⁸⁾
		BRF			1)	1)	2)	3)	År I ⁴⁾	År I ⁴⁾	År I ⁴⁾	År I ⁴⁾	Kr/mån	Kr/mån	per månad				
1	1	1	1001	4	rok	BTD	B	105,0	61 975	590	5 165	330	280	5 775	5 700 000	54 286	1,05737%	1,16872%	
1	1	2	1002	4	rok	BTD	B	92,5	55 466	600	4 622	330	280	5 232	5 400 000	58 378	1,00172%	1,04598%	
1	1	3	1003	3	rok	B	B	63,0	37 693	598	3 141	270	250	3 661	3 350 000	53 175	0,62143%	0,71081%	
1	1	4	1101	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 650 000	64 583	0,86259%	0,82612%	
1	1	5	1102	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	5 700 000	61 622	1,05737%	1,05496%	
1	1	6	1103	3	rok	B	B	63,0	39 122	621	3 260	270	250	3 780	4 000 000	63 492	0,74201%	0,73775%	
1	1	7	1104	3	rok	B	U	87,5	51 720	591	4 310	270	250	4 830	4 400 000	50 286	0,81621%	0,97533%	
1	1	8	1201	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 750 000	65 972	0,88114%	0,82612%	
1	1	9	1202	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	5 900 000	63 784	1,09447%	1,05496%	
1	1	10	1203	3	rok	B	B	63,0	39 122	621	3 260	270	250	3 780	4 100 000	65 079	0,76056%	0,73775%	
1	1	11	1204	3	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 650 000	53 143	0,86259%	0,97832%	
1	1	12	1205	2	rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 450 000	60 494	0,45448%	0,50784%	
1	1	13	1301	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 850 000	67 361	0,89969%	0,82612%	
1	1	14	1302	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	6 100 000	65 946	1,13157%	1,05496%	
1	1	15	1303	3	rok	B	B	63,0	39 122	621	3 260	270	250	3 780	4 200 000	66 667	0,77911%	0,73775%	
1	1	16	1304	3	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 800 000	54 857	0,89041%	0,97832%	
1	1	17	1305	2	rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 500 000	61 728	0,46376%	0,50784%	
1	1	18	1401	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 950 000	68 750	0,91824%	0,82612%	
1	1	19	1402	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	6 300 000	68 108	1,16867%	1,05496%	
1	1	20	1403	3	rok	B	B	63,0	39 122	621	3 260	270	250	3 780	4 300 000	68 254	0,79766%	0,73775%	
1	1	21	1404	3	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 950 000	56 571	0,91824%	0,97832%	
1	1	22	1405	2	rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 550 000	62 963	0,47303%	0,50784%	
1	1	23	1501	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	5 100 000	70 833	0,94607%	0,82612%	
1	1	24	1502	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	6 600 000	71 351	1,22432%	1,05496%	
1	1	25	1503	3	rok	B	B	63,0	39 122	621	3 260	270	250	3 780	4 400 000	69 841	0,81621%	0,73775%	
1	1	26	1504	3	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	5 100 000	58 286	0,94607%	0,97832%	
1	1	27	1505	2	rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 600 000	64 198	0,48231%	0,50784%	
1	1	28	1601	4	rok	BTD	B	98,0	58 806	600	4 901	330	280	5 511	6 450 000	65 816	1,19649%	1,10896%	



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Hus nr	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ⁵⁾	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Tappvarmv (Schablon) ⁶⁾	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel ⁷⁾	Andelstal	Årsavgift ⁸⁾
		BRF	Lantern						Kr/m ²	År I ⁴⁾	År I ⁴⁾	År I ⁴⁾	Kr/mån	Kr/mån						
1	1	7	1602	4	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	280	330	280	4 933	5 300 000	60 571	0,98317%	0,97832%	
1	1	7	1603	2	rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	210	220	210	3 282	3 450 000	63 303	0,63999%	0,64531%	
1	1	8	1701	4	rok	B	B,T	87,5	58 070	664	4 839	280	330	280	5 449	6 500 000	74 286	1,20577%	1,09507%	
1	1	8	1702	2	rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	210	220	210	3 282	3 550 000	65 138	0,65854%	0,64531%	
Summa hus 1									1 453 638		121 137	8 060	8 940		138 137	149 600 000		27,75124%	27,41263%	
2	1	0	0801	1	rok	B	U	55,5	34 423	620	2 869	170	160	170	3 199	2 450 000	44 144	0,45448%	0,64914%	
2	1	1	0901	4	rok	BTD	B	105,0	61 975	590	5 165	280	330	280	5 775	5 750 000	54 762	1,06664%	1,16872%	
2	1	1	0902	4	rok	BTD	B	102,0	60 413	592	5 034	280	330	280	5 644	5 900 000	57 843	1,09447%	1,13926%	
2	1	2	1001	4	rok	BTD	B	105,0	62 451	595	5 204	280	330	280	5 814	6 000 000	57 143	1,11302%	1,17770%	
2	1	2	1002	3	rok	B	B	76,5	46 151	603	3 846	250	270	250	4 366	5 100 000	66 667	0,94607%	0,87031%	
2	1	2	1003	3	rok	B	U	72,5	43 909	606	3 659	250	270	250	4 179	4 250 000	58 621	0,78839%	0,82804%	
2	1	3	1101	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	250	270	250	4 171	4 750 000	65 972	0,88114%	0,82612%	
2	1	3	1102	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	280	330	280	5 272	5 900 000	63 784	1,09447%	1,05496%	
2	1	3	1103	3	rok	B	B	72,5	44 068	608	3 672	250	270	250	4 192	4 300 000	59 310	0,79766%	0,83103%	
2	1	3	1104	3	rok	B	U	87,5	51 720	591	4 310	250	270	250	4 830	4 400 000	50 286	0,81621%	0,97533%	
2	1	3	1105	2	rok	B	U	40,5	26 612	657	2 218	210	220	210	2 648	2 375 000	58 642	0,44057%	0,50185%	
2	1	4	1201	3	rok	B	B	72,0	43 808	608	3 651	250	270	250	4 171	4 900 000	68 056	0,90896%	0,82612%	
2	1	4	1202	4	rok	BTD	B	92,5	55 942	605	4 662	280	330	280	5 272	6 200 000	67 027	1,15012%	1,05496%	
2	1	4	1203	3	rok	B	B	72,5	44 068	608	3 672	250	270	250	4 192	4 400 000	60 690	0,81621%	0,83103%	
2	1	4	1204	3	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	250	270	250	4 843	4 650 000	53 143	0,86259%	0,97832%	
2	1	4	1205	2	rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	210	220	210	2 674	2 450 000	60 494	0,45448%	0,50784%	
2	1	5	1301	5	rok	BTD	B	107,5	63 753	593	5 313	310	380	310	6 003	6 400 000	59 535	1,18722%	1,20225%	
2	1	5	1302	4	rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	280	330	280	4 933	4 900 000	56 000	0,90896%	0,97832%	
2	1	5	1303	2	rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	210	220	210	3 282	3 300 000	60 550	0,61216%	0,64531%	
2	1	6	1401	4	rok	B	B,T	87,5	59 498	680	4 958	280	330	280	5 568	6 100 000	69 714	1,13157%	1,12202%	
2	1	6	1402	2	rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	210	220	210	3 282	3 400 000	62 385	0,63071%	0,64531%	
Summa hus 2									997 665		83 139	5 280	5 890		94 309	97 875 000		18,15610%	18,81394%	
3	1	0	0701	2	rok	B	U	58,0	35 724	616	2 977	210	220	210	3 407	2 900 000	50 000	0,53796%	0,67369%	



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ⁵⁾	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Tappvarmv (Schablon) ⁶⁾	Summa avgifter	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁷⁾	Andelstal Årsavgift ⁸⁾
hus	BRF	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	1)	2)	3)	4)	År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	Kr/mån	Kr/mån	per månad	kr/m ²	kr/m ²	%	kr
3	1	55	0801	3 rok	B	B	B	75,5	45 154	598	3 763	270	250	4 283	4 600 000	60 927	0,85331%	0,85151%	
3	1	56	0802	4 rok	BT	B	B	101,0	59 384	588	4 949	330	280	5 559	5 900 000	58 416	1,09447%	1,11986%	
3	1	57	0901	3 rok	B	B	B	75,5	45 630	604	3 803	270	250	4 323	4 750 000	62 914	0,88114%	0,86049%	
3	1	58	0902	4 rok	BT	B, T	B, T	101,0	59 860	593	4 988	330	280	5 598	6 150 000	60 891	1,14084%	1,12884%	
3	1	59	1001	3 rok	B	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 750 000	65 972	0,88114%	0,82612%	
3	1	60	1002	3 rok	B	B	B	76,5	46 151	603	3 846	270	250	4 366	5 200 000	67 974	0,96462%	0,87031%	
3	1	61	1003	3 rok	B	U	U	72,5	43 909	606	3 659	270	250	4 179	4 250 000	58 621	0,78839%	0,82804%	
3	1	62	1101	3 rok	B	B	B	72,0	43 808	608	3 651	270	250	4 171	4 900 000	68 056	0,90896%	0,82612%	
3	1	63	1102	4 rok	BTD	B	B	92,5	55 942	605	4 662	330	280	5 272	6 200 000	67 027	1,15012%	1,05496%	
3	1	64	1103	3 rok	B	B	B	72,5	44 068	608	3 672	270	250	4 192	4 400 000	60 690	0,81621%	0,83103%	
3	1	65	1104	3 rok	B	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 750 000	54 286	0,88114%	0,97832%	
3	1	66	1105	2 rok	B	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 500 000	61 728	0,46376%	0,50784%	
3	1	67	1201	5 rok	BTD	B	B	107,5	63 753	593	5 313	380	310	6 003	6 500 000	60 465	1,20577%	1,20225%	
3	1	68	1202	4 rok	B	B	B	87,5	51 878	593	4 323	330	280	4 933	5 000 000	57 143	0,92751%	0,97832%	
3	1	69	1203	2 rok	B	B	B	54,5	34 219	628	2 852	220	210	3 282	3 300 000	60 550	0,61216%	0,64531%	
3	1	70	1301	4 rok	B	B, T	B, T	87,5	59 498	680	4 958	330	280	5 568	6 300 000	72 000	1,16867%	1,12202%	
3	1	71	1302	2 rok	B	B	B	54,5	34 219	628	2 852	220	210	3 282	3 400 000	62 385	0,63071%	0,64531%	
Summa hus 3									845 813		70 484	5 070	4 550	80 104	85 750 000			15,90688%	15,95035%
4	1	0	0601	1 rok	B	U	U	50,0	31 559	631	2 630	160	170	2 960	2 400 000	48 000	0,44521%	0,59514%	
4	1	1	0701	3 rok	B	B	B	83,5	49 319	591	4 110	270	250	4 630	5 250 000	62 874	0,97389%	0,93006%	
4	1	1	0702	2 rok	B	B	B	55,5	34 740	626	2 895	220	210	3 325	3 250 000	58 559	0,60288%	0,65513%	
4	1	2	0801	3 rok	B	B	B	83,5	49 796	596	4 150	270	250	4 670	5 450 000	65 269	1,01099%	0,93904%	
4	1	2	0802	2 rok	B	B	B	55,5	35 216	635	2 935	220	210	3 365	3 400 000	61 261	0,63071%	0,66411%	
4	1	3	0901	3 rok	B	B	B	83,5	49 796	596	4 150	270	250	4 670	5 600 000	67 066	1,03882%	0,93904%	
4	1	3	0902	3 rok	B	B	B	73,5	44 589	607	3 716	270	250	4 236	5 100 000	69 388	0,94607%	0,84085%	
4	1	4	1001	3 rok	B	B	B	69,5	42 506	612	3 542	270	250	4 062	4 800 000	69 065	0,89041%	0,80158%	
4	1	4	1002	4 rok	BTD	B	B	90,0	54 641	607	4 553	330	280	5 163	5 900 000	65 556	1,09447%	1,03041%	
4	1	4	1003	2 rok	B	B	B	57,5	36 258	631	3 022	220	210	3 452	3 250 000	56 522	0,60288%	0,68375%	



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Hus nr	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ⁵⁾	Årsavgift År I ⁴⁾	Årsavgift Kr/m ² År I ⁴⁾	Månads- avgift År I ⁴⁾	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾ Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) ⁶⁾ Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁷⁾	Andelstal Årsavgift ⁸⁾
4	1	5	82	1101	3 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	270	250	4 062	4 950 000	71 223	0,91824%	0,80158%
4	1	5	83	1102	4 rok	BTD	B	90,0	54 641	607	4 553	330	280	5 163	6 200 000	68 889	1,15012%	1,03041%
4	1	5	84	1103	3 rok	B	B	72,5	44 068	608	3 672	270	250	4 192	4 500 000	62 069	0,83476%	0,83103%
4	1	5	85	1104	3 rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 450 000	50 857	0,82549%	0,97832%
4	1	5	86	1105	2 rok	B	B	40,5	26 930	665	2 244	220	210	2 674	2 450 000	60 494	0,45448%	0,50784%
4	1	6	87	1201	5 rok	BTD	B	107,5	63 753	593	5 313	380	310	6 003	6 500 000	60 465	1,20577%	1,20225%
4	1	6	88	1202	4 rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	330	280	4 933	4 800 000	54 857	0,89041%	0,97832%
4	1	6	89	1203	2 rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	220	210	3 282	3 375 000	61 927	0,62607%	0,64531%
4	1	7	90	1301	4 rok	B	B, T	87,5	59 498	680	4 958	330	280	5 568	6 300 000	72 000	1,16867%	1,12202%
4	1	7	91	1302	2 rok	B	B	54,5	34 219	628	2 852	220	210	3 282	3 475 000	63 761	0,64462%	0,64531%
Summa hus 4									892 010		74 334	5 340	4 860	84 534	91 400 000		16,95497%	16,82150%
5	1	0	92	0601	2 rok	B	U	52,5	32 861	626	2 738	220	210	3 168	2 800 000	53 333	0,51941%	0,61968%
5	1	1	93	0701	2 rok	B	B	69,5	42 030	605	3 503	220	210	3 933	4 050 000	58 273	0,75129%	0,79260%
5	1	1	94	0702	4 rok	BTD	B	100,5	59 632	593	4 969	330	280	5 579	5 900 000	58 706	1,09447%	1,12453%
5	1	2	95	0801	2 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	220	210	3 972	4 300 000	61 871	0,79766%	0,80158%
5	1	2	96	0802	4 rok	BTD	B	100,5	60 108	598	5 009	330	280	5 619	6 150 000	61 194	1,14084%	1,13351%
5	1	3	97	0901	2 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	220	210	3 972	4 500 000	64 748	0,83476%	0,80158%
5	1	3	98	0902	4 rok	BTD	B	100,5	60 108	598	5 009	330	280	5 619	6 450 000	64 179	1,19649%	1,13351%
5	1	4	99	1001	2 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	220	210	3 972	4 500 000	64 748	0,83476%	0,80158%
5	1	4	100	1002	3 rok	B	B	73,5	44 589	607	3 716	270	250	4 236	5 200 000	70 748	0,96462%	0,84085%
5	1	5	101	1101	2 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	220	210	3 972	4 600 000	66 187	0,85331%	0,80158%
5	1	5	102	1102	4 rok	BTD	B	90,0	54 641	607	4 553	330	280	5 163	6 100 000	67 778	1,13157%	1,03041%
5	1	5	103	1103	3 rok	B	B	72,5	44 068	608	3 672	270	250	4 192	4 250 000	58 621	0,78839%	0,83103%
5	1	5	104	1104	3 rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	4 900 000	56 000	0,90896%	0,97832%
5	1	5	105	1105	1 rok	B	B	40,5	26 454	653	2 205	160	170	2 535	2 425 000	59 877	0,44984%	0,49886%
5	1	6	106	1201	2 rok	B	B	69,5	42 506	612	3 542	220	210	3 972	4 800 000	69 065	0,89041%	0,80158%
5	1	6	107	1202	4 rok	BTD	B	90,0	54 641	607	4 553	330	280	5 163	6 400 000	71 111	1,18722%	1,03041%
5	1	6	108	1203	3 rok	B	B	72,5	44 068	608	3 672	270	250	4 192	4 400 000	60 690	0,81621%	0,83103%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Kod	Balkong/ Uteplats	Lgh- area ⁴⁾	Årsavgift År I ¹⁾	Årsavgift Kr/m ² År I ¹⁾	Månads- avgift År I ¹⁾	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Tappvarmv (Schablon) ⁶⁾	Summa avgifter per månad	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁷⁾	Andelstal Årsavgift ⁸⁾
5	1	6	109	1204	3 rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	270	250	4 843	57 714	0,93679%	0,97832%
5	1	6	110	1205	1 rok	B	B	40,5	26 454	653	2 205	160	170	2 535	61 111	0,45912%	0,49886%
5	1	7	111	1301	5 rok	BTD	B	107,5	63 753	593	5 313	380	310	6 003	59 535	1,18722%	1,20225%
5	1	7	112	1302	4 rok	B	B	87,5	51 878	593	4 323	330	280	4 933	60 571	0,98317%	0,97832%
5	1	7	113	1303	2 rok	B	B	58,5	36 302	621	3 025	220	210	3 455	58 974	0,63999%	0,68459%
5	1	8	114	1401	4 rok	B	B, T	87,5	59 498	680	4 958	330	280	5 568	74 286	1,20577%	1,12202%
5	1	8	115	1402	2 rok	B	B	58,5	36 302	621	3 025	220	210	3 455	60 684	0,65854%	0,68459%
Summa hus 5									1 113 673		92 806	6 340	5 750	104 896	114 450 000	21,23081%	21,00158%

Hus 1								2 379,5	1 453 638		121 137	8 940	8 060	138 137	149 600 000	62 870	27,75124%	27,41263%
Hus 2								1 638,0	997 665		83 139	5 890	5 280	94 309	97 875 000	59 753	18,15610%	18,81394%
Hus 3								1 388,5	845 813		70 484	5 070	4 550	80 104	85 750 000	61 757	15,90688%	15,95035%
Hus 4								1 453,5	892 010		74 334	5 340	4 860	84 534	91 400 000	62 883	16,95497%	16,82150%
Hus 5								1 825,0	1 113 673		92 806	6 340	5 750	104 896	114 450 000	62 712	21,23081%	21,00158%
Summa hus 5									5 302 799		441 900	31 580	28 500	501 980	539 075 000	62 073	100,00000%	100,00000%

HSB Brf Tollare Strand i Nacka

I beräkning av årsavgiften ingår inte följande

Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

¹⁾ Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D)

²⁾ Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

³⁾ Balkong (B), Uteplats (U), Terrass (T) ingår i bostadsrätten

⁴⁾ Årsavgift per kvadratmeter baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

⁵⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁶⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁷⁾ Förmögenhetsandelstal baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.

⁸⁾ Andelstal årsavgift baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.



EKONOMISK PROGNOIS

PROJEKTENÄMNING Tollare Strand	ORT Tollare	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20621
FASTIGHETSBEDECKNING Tollare 1:454, Tollare 1:455 Nacka kommun	BYGGHERRE HSB Brf Tollare Strand i Nacka	ORGANISATIONSNUMMER 769630-5809	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	115 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	8 684,5 m ²	Antagen räntesats lån	2,85%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	5 303	5 409	5 517	5 627	5 740	5 855	6 464	7 137
Årsavgift efter förbrukning ¹⁾	721	735	750	765	780	796	879	970
Hysesinbetalningar garage	743	758	773	789	805	821	906	1 001
Hyseskompensation garage	373	373	373	373	373	373		
Hysesinbetalningar bilplatser	18	19	19	20	20	20	22	25
Summa inbetalningar	7 158	7 294	7 432	7 574	7 718	7 864	8 272	9 133
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-3 074	-3 063	-3 052	-3 040	-3 027	-3 012	-2 924	-2 797
Amortering enligt serieplan	-372	-400	-429	-462	-496	-534	-766	-1 100
Driftkostnader ³⁾	-3 046	-3 107	-3 398	-3 466	-3 535	-3 606	-3 981	-4 396
Fastighetsskatt lokaler och garage	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	-211
Summa utbetalningar	-6 542	-6 621	-6 931	-7 020	-7 112	-7 207	-7 732	-8 571
Årets kassa	617	673	501	553	605	657	539	562
Föreningens akumulerade kassa	617	1 290	1 791	2 344	2 949	3 607	7 291	10 490
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavstättningar underhåll	-391	-399	-407	-415	-423	-431	-476	-526
Summa föreningens kassa efter fondavsättning	226	274	94	139	182	226	63	36
Föreningens akumulerade kassa efter fondavsättning ⁵⁾	226	500	595	733	916	1 142	2 535	3 206
Avskrivning enligt K3 regelverk⁶⁾	-5 362	-5 362	-5 362	-5 362	-5 362	-5 362	-5 362	-5 103
Bokföringsmässigt resultat⁷⁾	-4 765	-4 688	-4 838	-4 762	-4 684	-4 603	-4 533	-3 756
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-4 765	-9 453	-14 291	-19 053	-23 737	-28 340	-50 426	-71 314
Låneskuld för föreningen enligt amoteringsplan	107 860	107 488	107 089	106 660	106 198	105 702	102 603	98 155
Beräkning av taxeringsvärde, lokaler och garage	4 990	5 090	5 192	5 295	5 401	5 509	6 083	6 716

¹⁾ Årsavgifter efter förbrukning och per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättsinnehavarna efter individuell förbrukning av tappvarmatten och hushållsset.

²⁾ Röntan i prognosen är baserad på de indikativa räntorna samt räntereserven. Tillsammans uppgår dessa räntor till en genomsnittsränta på 2,85 %.

³⁾ Driftkostnaderna ökar år 3 eftersom kostnaden för administrativ förvaltning med utökad servicenivå samt markskötsel är inkorporerad i produktionskostnaden under de 2 första åren. Bedömd kostnad för Förvaltningstjänst utökad beräknas bli 188 750 kr inkl moms och markskötsel utökad beräknas bli ca 40 000 kr 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 bokföringsteknisk 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

PROJEKTENÄMNING Tollare Strand	ORT Tollare	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20621
FASTIGHETSBECKNING Tollare 1:454, Tollare 1:455 Nacka kommun	BYGGHERRE HSB Brf Tollare Strand i Nacka		ORGANISATIONSNUMMER 769630-5809

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	115 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	8 684,5 m ²	Antagen räntesats lån	2,85%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16

Genomsnittliga årsavgifter inkl tappvarmvatten, el och tv, bredband och ip-telefoni per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	694	707	722	736	751	766	846	934
Antagen räntenivå +1%	818	831	845	859	873	888	964	1 047
Antagen räntenivå +2%	942	955	968	982	995	1 009	1 082	1 160
Antagen räntenivå -1%	569	584	598	613	629	644	727	821

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	694	712	730	749	769	789	898	1 027
Antagen inflationsnivå +2%	694	716	738	762	787	813	956	1 134
Antagen inflationsnivå -1%	694	703	713	723	733	744	797	852



KÄNSLIGHETSANALYS

2019012304580

PROJEKTENÄMNING Tollare Strand	ORT Tollare	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20621
FASTIGHETSBECKNING Tollare 1:454, Tollare 1:455 Nacka kommun	BYGGHERRE HSB Brf Tollare Strand i Nacka	ORGANISATIONSNUMMER 769630-5809	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	115 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	8 684,5 m2	Antagen räntesats lån	2,85%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

Genomsnittliga årsavgifter inkl tappvarmvatten, el och tv, bredband och ip-telefoni per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	694	707	722	736	751	766	846	934
Antagen räntenivå +1%	818	831	845	859	873	888	964	1 047
Antagen räntenivå +2%	942	955	968	982	995	1 009	1 082	1 160
Antagen räntenivå -1%	569	584	598	613	629	644	727	821

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	694	712	730	749	769	789	898	1 027
Antagen inflationsnivå +2%	694	716	738	762	787	813	956	1 134
Antagen inflationsnivå -1%	694	703	713	723	733	744	797	852

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 december 2018 för HSB bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka, org. nr: 769630-5809.

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.

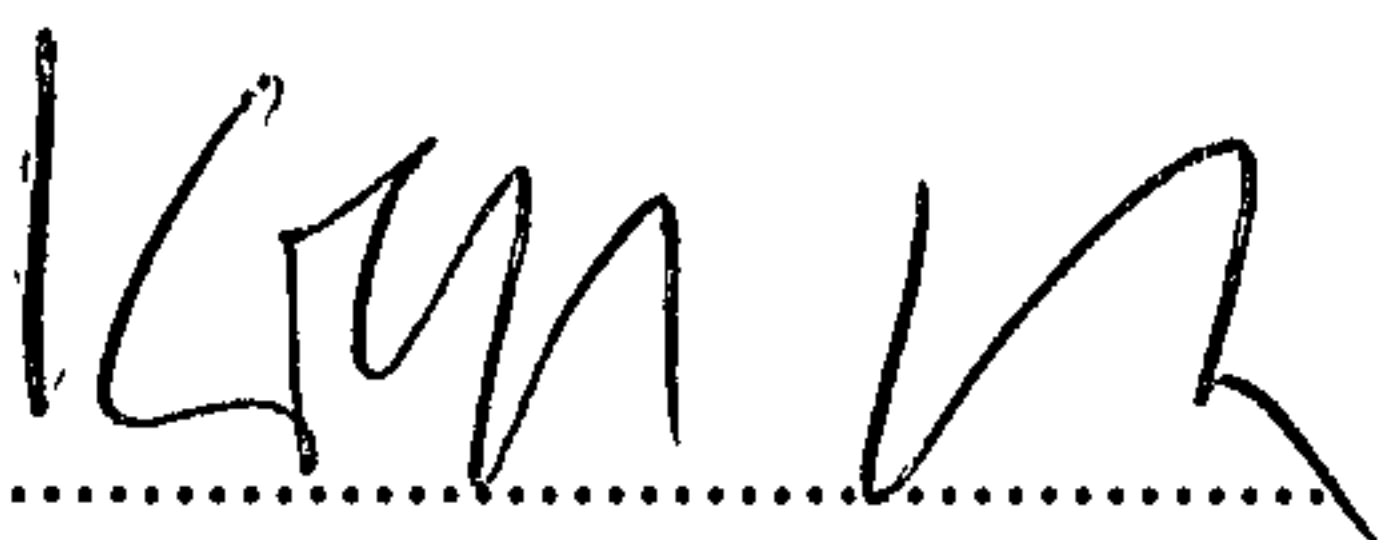
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

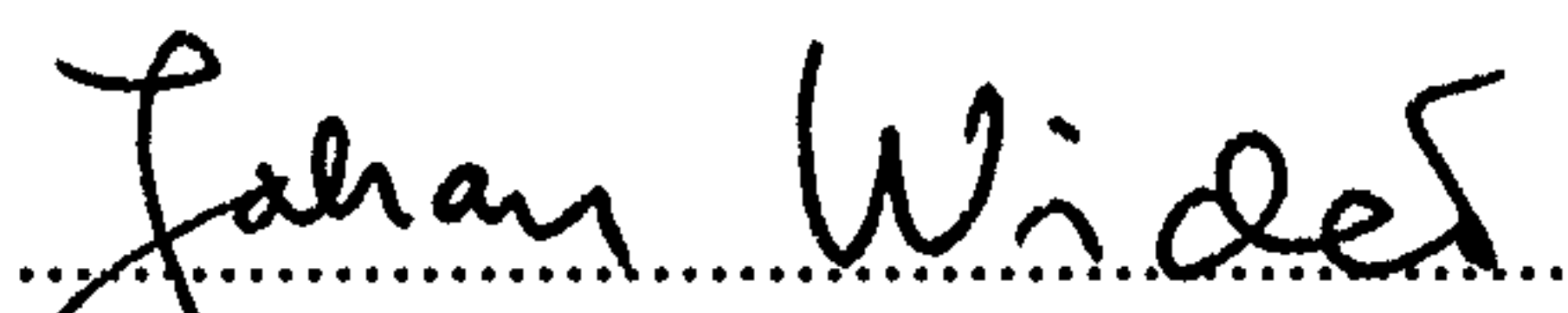
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 15 januari 2019



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-01-15 för HSB BRF Tollare Strand i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-02-27
2. Registreringsbevis	2019-01-08
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-09-04
4. Tilläggsbeställning Totalentreprenad	2018-12-19
5. Uppdragsavtal	2016-08-17
6. Aktieöverlåtelseavtal	2017-02-28
7. Kreditoffert	2017-06-26
8. Samtal med Kontrollansvarig	2018-12-14
9. Utdrag från fastighetsregistret	2018-10-18
10. Beräkning av taxeringsvärde	2018-10-23
11. Bygglovsbeslut	2017-05-17
12. Kortfattad byggnadsbeskrivning	2018-12-19
13. Beräkning av momsåterbetalning	Odaterad
14. HSB:s trygghetsgaranti	2017-06-16
15. Komponentavskrivningsplan	Odaterad
16. Area och lägenhetsförteckning	2018-05-08
17. Beräkning av köpeskilling aktier	2017-02-28
18. Skiss	2016-12-06
19. Bekräftelse avs kostnader för markförvärv	2019-01-15
20. Betalningsbekräftelse	2019-01-15
21. Ritning L-18-1-20002, -3	2018-07-06
22. Komplettering till ansökan om gemensamhetsanläggning för garage	2017-04-20
23. Tidplan	Odaterad
24. Styrelseprotokoll	2017-11-14
25. Beräkning av hyreskompensation	2018-12-17
26. Koncept Bilaga 2 till hyresavtal	Odaterat
27. Lägenhetsritningar	2018-05-30
28. Sammanställning av underhållskostnader enligt underhållsplan	2017-02-22

ju