



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 avsåga 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 <sup>2</sup>
Byggnadsarea BTA:	10 814 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BTA Ljus:	7 534 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BOA	5 207 m <sup>2</sup>
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 samfällighetsförening 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
Trapphus:	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
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>456 697 000 kr</b>

### 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 <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor	Amortering <sup>3)</sup>
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 <sup>2)</sup>	375 150 000
Investeringsmoms	6 266 000
Summa finansiering	456 697 000

Ränta	1 545 770
Räntereserv <sup>1)</sup>	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.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

<sup>3)</sup> 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.

<b>Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1</b>	
Ekonomisk förvaltning	82 500
Fastighetskötsel	108 250
Fastighetskötsel mark inkl snöskottning	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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 879 380</b>
<b>Övriga utbetalningar</b>	
Fastighetsskatt lokaler och garage	47 600
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>1)</sup>	0
Ränta inkl räntereserv	2 032 600
Amortering	236 000
Övrig reservering	213 500
<b>Övriga dispositioner</b>	
Reservering av medel för underhåll <sup>2)</sup>	234 300
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>2 764 000</b>
<b>Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner</b>	<b>4 643 380</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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/m2	3 154 536
Hysesintäkter garage <sup>1)</sup>	67 st	816 kr/månad	656 064
Hyseskompensation garage år 1-10 <sup>2)</sup>			266 600
<b>Summa inbetalningar</b>			<b>4 077 200</b>
<b>Övriga årsavgifter <sup>3)</sup></b>			
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			207 480
Hushållsel (schablonberäknat)			244 700
Bredband, tv och ip-telefoni			114 000
<b>Summa övriga intäkter</b>			<b>566 180</b>
<b>Summa intäkter</b>			<b>4 643 380</b>

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

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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 <sup>1)</sup>
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

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



# Lägenhetsförteckning

## HSB Brf Fyrhusen i Nacka

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Varav BIA	Manads- avgift Ar 1	Arsavgift Kr m2 Ar 1	TV, bredband IP-telefoni Kr man	Hushallsel (Schablon) Kr man	Tappvarmv (Schablon) Kr man	Summa avgifter per manad	Insats kr m2	Insats	Förnögen- hetsandel	Andelstal
1	1	-2	1	2 rok	B	45,0	13,5	2 476	660	144	250	240	3 110	48 889	2 200 000	0,58643%	0,94202%
1	1	-2	2	2 rok	B	69,0		3 484	606	144	250	240	4 118	65 217	4 500 000	1,19952%	1,32545%
1	1	-1	3	2 rok	B	45,0	13,5	2 476	660	144	250	240	3 110	57 778	2 600 000	0,69306%	0,94202%
1	1	-1	4	2 rok	B	69,0		3 484	606	144	250	240	4 118	66 667	4 600 000	1,22618%	1,32545%
1	1	0	5	2 rok	B	45,0		2 476	660	144	250	240	3 110	64 444	2 900 000	0,77302%	0,94202%
1	1	0	6	4 rok	BTD	99,0		4 862	589	144	380	290	5 676	68 182	6 750 000	1,79928%	1,84955%
1	1	1	7	3 rok	B	86,5		4 219	585	144	310	260	4 933	71 676	6 200 000	1,65267%	1,60504%
1	1	1	8	4 rok	BTD	102,0		4 988	587	144	380	290	5 802	68 627	7 000 000	1,86592%	1,89748%
1	1	2	9	3 rok	B	86,5		4 219	585	144	310	260	4 933	73 988	6 400 000	1,70598%	1,60504%
1	1	2	10	4 rok	BTD	102,0		4 988	587	144	380	290	5 802	71 078	7 250 000	1,93256%	1,89748%
1	1	3	11	3 rok	B	86,5		4 219	585	144	310	260	4 933	76 301	6 600 000	1,75930%	1,60504%
1	1	3	12	4 rok	BTD	102,0		4 988	587	144	380	290	5 802	73 529	7 500 000	1,99920%	1,89748%
1	1	4	13	3 rok	B	101,0		5 865	697	144	310	260	6 579	106 931	10 800 000	2,87885%	2,23123%
Summa hus 1								52 747		1 872	4 010	3 400	62 029		75 300 000	20,07197%	20,06531%
2	1	-2	14	2 rok	B	55,0		2 896	632	144	250	240	3 530	87 273	4 800 000	1,27949%	1,10178%
2	1	-2	15	3 rok	BT	90,0		4 443	592	144	310	260	5 157	82 222	7 400 000	1,97254%	1,69018%
2	1	-1	16	2 rok	B	55,0		2 896	632	144	250	240	3 530	88 182	4 850 000	1,29282%	1,10178%
2	1	-1	17	3 rok	BT	90,0		4 443	592	144	310	260	5 157	83 333	7 500 000	1,99920%	1,69018%
2	1	0	18	2 rok	B	55,0		2 896	632	144	250	240	3 530	89 091	4 900 000	1,30614%	1,10178%
2	1	0	19	5 rok	BTD	113,5		5 471	578	144	440	310	6 365	86 344	9 800 000	2,61229%	2,08121%
2	1	1	20	4 rok	BTD	96,0		4 736	592	144	380	290	5 550	87 500	8 400 000	2,23910%	1,80162%
2	1	1	21	5 rok	BTD	113,5		5 471	578	144	440	310	6 365	87 225	9 900 000	2,63894%	2,08121%
2	1	2	22	4 rok	BTD	96,0		4 736	592	144	380	290	5 550	88 542	8 500 000	2,26576%	1,80162%
2	1	2	23	5 rok	BTD	113,5		5 471	578	144	440	310	6 365	88 106	10 000 000	2,66560%	2,08121%
2	1	3	24	4 rok	BTD	96,0		4 736	592	144	380	290	5 550	89 583	8 600 000	2,29242%	1,80162%
2	1	3	25	5 rok	BTD	113,5		5 471	578	144	440	310	6 365	88 987	10 100 000	2,69226%	2,08121%
2	1	4	26	4 rok	BTD	110,5		6 459	701	144	380	290	7 273	114 027	12 600 000	3,35866%	2,45704%
Summa hus 2								60 127		1 872	4 650	3 640	70 289		107 350 000	28,61522%	22,87247%
3	1	-2	27	2 rok	B	45,0		2 476	660	144	250	240	3 110	70 000	3 150 000	0,83966%	0,94202%





# Lägenhetsförteckning

## HSB Brf Fyrhusen i Nacka

Hus nr	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Varav BIA	Arsavgift		Manads- avgift	TV, bredband IP-telefoni <sup>1</sup>		Hushallsel (Schablon) <sup>2</sup>		Tappvarmv (Schablon) <sup>3</sup>		Summa avgifter per manad	Insats kr m <sup>2</sup>	Förmögen- hetsandel	Andelstal
								Ar l	Ar l		Kr man	Kr man	Kr man	Kr man	Kr man	Kr man				
3	1	-2	28	2 rok	B	69,0		41 812	606	3 484	144	144	250	240	240	4 200 000	60 870	1,11955%	1,32545%	
3	1	-1	29	2 rok	B	45,0		29 716	660	2 476	144	144	250	240	240	3 250 000	72 222	0,86632%	0,94202%	
3	1	-1	30	2 rok	B	69,0		41 812	606	3 484	144	144	250	240	240	4 500 000	65 217	1,19952%	1,32545%	
3	1	0	31	3 rok	B	86,5		50 631	585	4 219	144	144	310	260	260	6 700 000	77 457	1,78595%	1,60504%	
3	1	0	32	2 rok	B	58,5		36 520	624	3 043	144	144	250	240	240	4 400 000	75 214	1,17286%	1,15770%	
3	1	1	33	3 rok	B	86,5		50 631	585	4 219	144	144	310	260	260	6 850 000	79 191	1,82594%	1,60504%	
3	1	1	34	4 rok	BTD	102,5		60 109	586	5 009	144	144	380	290	290	6 900 000	67 317	1,83926%	1,90547%	
3	1	2	35	3 rok	B	86,5		50 631	585	4 219	144	144	310	260	260	7 000 000	80 925	1,86592%	1,60504%	
3	1	2	36	4 rok	BTD	102,5		60 109	586	5 009	144	144	380	290	290	7 100 000	69 268	1,89258%	1,90547%	
3	1	3	37	3 rok	B	86,5		50 631	585	4 219	144	144	310	260	260	7 150 000	82 659	1,90590%	1,60504%	
3	1	3	38	4 rok	BTD	102,5		60 109	586	5 009	144	144	380	290	290	7 300 000	71 220	1,94589%	1,90547%	
3	1	4	39	4 rok	BTD	116,5		76 845	660	6 404	144	144	380	290	290	12 600 000	108 155	3,35866%	2,43600%	
Summa hus 3							1 056,5	0,0	639 272		53 273	1 872	4 010	3 400		81 100 000	62 555	21,61802%	20,26521%	
4	1	-1	40	2 rok	B	64,0		39 292	614	3 274	144	144	250	240	240	2 950 000	46 094	0,78635%	1,24557%	
4	1	-1	41	2 rok	B	55,0	9,5	33 834	615	2 820	144	144	250	240	240	2 450 000	44 545	0,65307%	1,07256%	
4	1	0	42	2 rok	B	64,0		39 292	614	3 274	144	144	250	240	240	3 750 000	58 594	0,99960%	1,24557%	
4	1	0	43	2 rok	B	55,0		33 834	615	2 820	144	144	250	240	240	3 500 000	63 636	0,93296%	1,07256%	
4	1	0	44	2 rok	B	51,0		31 357	615	2 613	144	144	250	240	240	2 100 000	41 176	0,55978%	0,99404%	
4	1	1	45	4 rok	BTD	103,0		60 361	586	5 030	144	144	380	290	290	6 400 000	62 136	1,70598%	1,91346%	
4	1	1	46	2 rok	B	58,0		35 346	609	2 946	144	144	250	240	240	4 000 000	68 966	1,06624%	1,12049%	
4	1	1	47	2 rok	B	56,5		34 590	612	2 883	144	144	250	240	240	2 400 000	42 478	0,63974%	1,09652%	
4	1	2	48	4 rok	BTD	103,0		60 361	586	5 030	144	144	380	290	290	6 600 000	64 078	1,75930%	1,91346%	
4	1	2	49	2 rok	B	58,0		35 346	609	2 946	144	144	250	240	240	4 100 000	70 690	1,09290%	1,12049%	
4	1	2	50	2 rok	B	56,5		34 590	612	2 883	144	144	250	240	240	2 500 000	44 248	0,66640%	1,09652%	
4	1	3	51	4 rok	BTD	103,0		60 361	586	5 030	144	144	380	290	290	6 800 000	66 019	1,81261%	1,91346%	
4	1	3	52	2 rok	B	58,0		35 346	609	2 946	144	144	250	240	240	4 200 000	72 414	1,11955%	1,12049%	
4	1	3	53	2 rok	B	56,5		34 590	612	2 883	144	144	250	240	240	2 600 000	46 018	0,69306%	1,09652%	
4	1	4	54	4 rok	BTD	123,0		83 808	681	6 984	144	144	380	290	290	12 900 000	104 878	3,43862%	2,65675%	
Summa hus 4							1 064,5	9,5	652 308		54 359	2 160	4 270	3 800		67 250 000	64 589	17,92616%	20,67845%	



# Lägenhetsförteckning

## HSB Brf Fyrhusen i Nacka

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Varav BIA	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Kr m2 Ar 1	Manads- avgift Ar 1	TV, bredband IP-telefoni <sup>2</sup>	Hushallsel (Schablon) <sup>3</sup>	Tappvarmv (Schablon) <sup>4</sup>	Summa avgifter per manad	Insats Kr man	Insats kr m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal Arsavgift	
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

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Varav	Årsavgift	Årsavgift	Manads- avgift	TV, bredband	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per manad	Insats	Insats kr m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal	Årsavgift
Hus			HSB				BIA	Ar 1	Ar 1	Ar 1	IP-telefoni	Kr man	Kr man	per manad	kr m2		%		Ar 1
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%	
				5 207,0		36,5		3 154 532		262 878	9 504	20 390	17 290	310 062	375 150 000	72 047	100,00000%	100,00000%	
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%	100,00000%	

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

4) Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud från Telenor. Utökat 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) 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

PROJEKT BENÄMNING Fyrhusen	ORT Orminge	KOMMUN Nacka	HSB's PROJ NR 20654
FASTIGHETS BETECKNING Nacka Skarpnäs 2:22	BYGGHERRE 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 <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	2,70%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Inbetalningar</b>								
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 <sup>1)</sup>	566	578	589	601	613	625	690	762
Hysesinbetalningar garage	656	669	683	696	710	724	800	883
Hyeskompensation garage 1-10 år	267	267	267	267	267	267		
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 643</b>	<b>4 731</b>	<b>4 820</b>	<b>4 911</b>	<b>5 004</b>	<b>5 099</b>	<b>5 335</b>	<b>5 891</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Ränteutbetalningar <sup>2)</sup>	-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 <sup>3)</sup>	-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 <sup>4)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	-127
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-4 196</b>	<b>-4 228</b>	<b>-4 448</b>	<b>-4 486</b>	<b>-4 524</b>	<b>-4 563</b>	<b>-4 773</b>	<b>-5 136</b>
<b>Årets kassa</b>	<b>448</b>	<b>503</b>	<b>372</b>	<b>426</b>	<b>480</b>	<b>536</b>	<b>562</b>	<b>754</b>
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
<b>Summa föreningens kassa efter fondavsättning</b>	<b>214</b>	<b>264</b>	<b>128</b>	<b>177</b>	<b>227</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>439</b>
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning <sup>5)</sup>	214	478	606	783	1 010	1 287	3 194	5 308
<b>Avskrivning enligt K3 regelverk <sup>6)</sup></b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-4 016</b>	<b>-3 822</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat <sup>7)</sup></b>	<b>-3 567</b>	<b>-3 516</b>	<b>-3 652</b>	<b>-3 603</b>	<b>-3 554</b>	<b>-3 503</b>	<b>-3 504</b>	<b>-3 020</b>
Ackumulerat 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

<sup>1)</sup> Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrätthavarna efter individuell förbrukning av tappvarmvatten, lushållsset och tv, bredband och ip-telefoni.

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

<sup>3)</sup> Driftkostnaderna ökar år 3 eftersom kostnaden för administrativ förvaltning med utökad servicenivå är inkluderad i produktionskostnaden under de 2 första åren. Kontrakt Förvaltartjänst kostar enligt avtal 171 000 kr exkl moms.

<sup>4)</sup> 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)

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

<sup>6)</sup> 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.

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





## KÄNSLIGHETSANALYS

2019030406143

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

<b>FÖRUTSÄTTNINGAR:</b>			
Antal bostadsrättslägenheter:	66 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA/BIA):	5 207,0 m <sup>2</sup>	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.

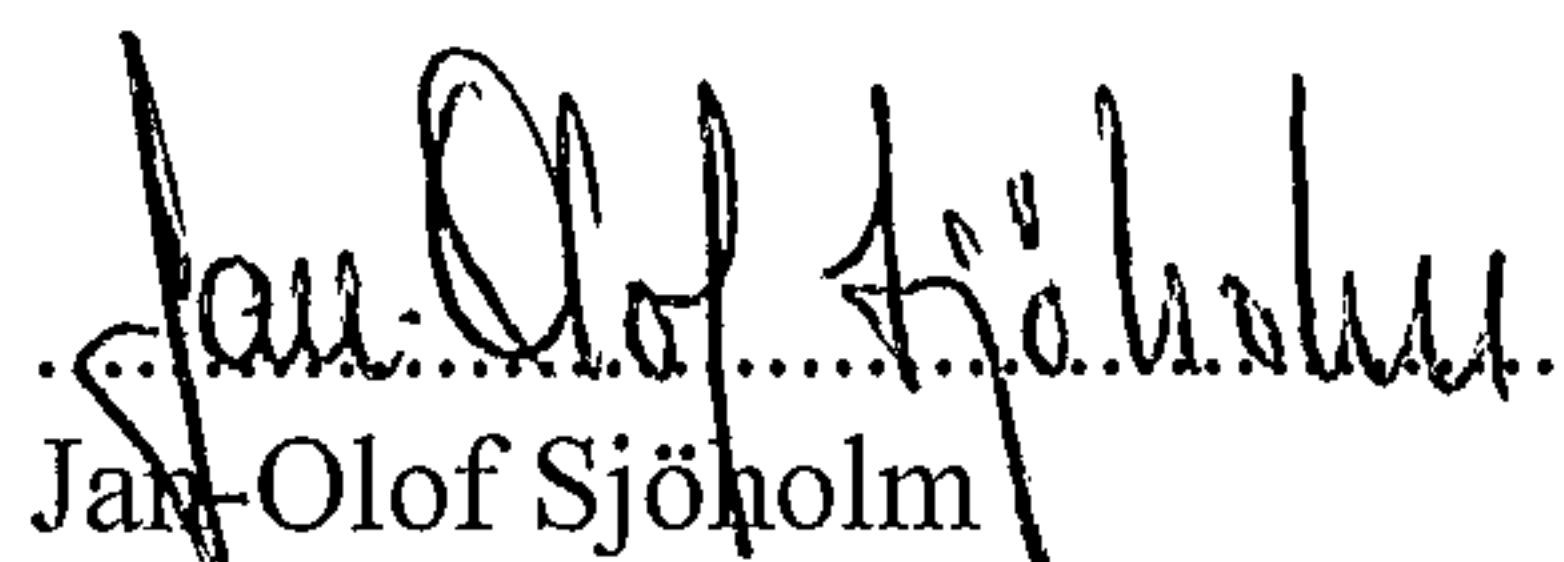
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

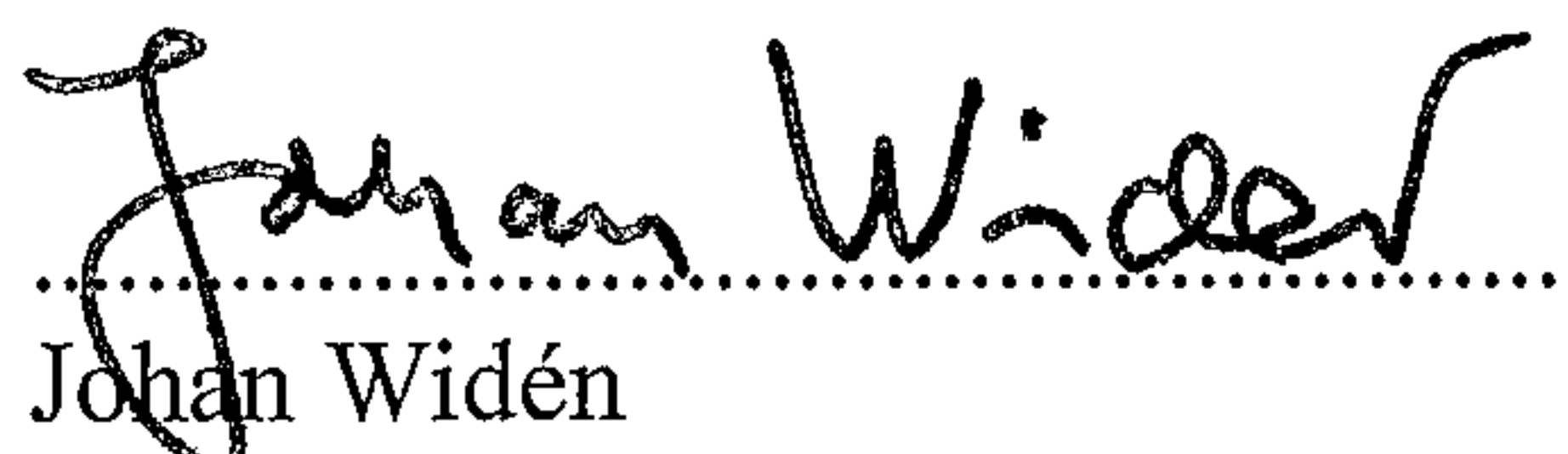
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

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	odaterat
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*