



2018092404582

## EKONOMISK PLAN

### HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BROPARKEN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 769630-7623

#### 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

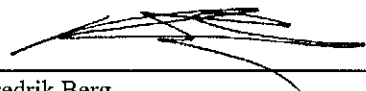
Lägenhetsförteckning  
 Ekonomisk prognos  
 Känslighetsanalys

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

2018-08-31

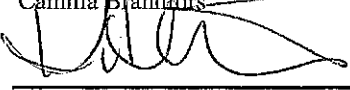
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BROPARKEN I STOCKHOLM

  
 Fredrik Berg

  
 Tomas Hansson

  
 Tomas Karlsson

  
 Camilla Brännfors

  
 Katarina Helin

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm, det är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-22 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 fastigheten Stockholm Koppången 3 från HSB Framtidsbostäder Mark AB (Bolaget) genom ett transportköp. Transportköpet innebar att Bolaget inom tre månader från sitt förvärv, på oförändrade villkor, överlät den del av fastigheten som förvärvats till HSB brf Broparken för samma köpeskillning.

På fastigheteten uppförs en nyproduktion av en huskropp som totalt innehåller 62 stycken bostadsrättslägenheter. Brf Broparken kommer bestå av tre trapphus med entréer mot Labradorgatan. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under oktober 2018. Inflyttning beräknas ske ettappvis från maj till juni 2019.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2016-08-30. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea.

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

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm, Koppången 3
Adress:	Labradorgatan 24, 26, 28 och 30
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1 439 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BTA <sub>(0)</sub> :	5 899 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BOA:	4 485 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BIA:	26 m <sup>2</sup>
Lokal area hyreslokaler:	135 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2016-2019

### Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer inrymma 62 st lägenheter som är fördelade enligt följande:

### Hyreslokaler:

Byggnaden innehåller en hyreslokal belägen i trapphus 3 i entréplan. Parkett och målade väggar, inredning enligt ritning. Lokalen kan komma att hyresgästanpassas. Vid upprättande av den ekonomiska planen har föreningen inget kontrakt med någon hyresgäst.

## Gemensamma anordningar

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

Undercentral fjärrvärme och varmvatten, el central /elrum, fläktrum beläget i källaren

Solceller på tak för produktion av el.

Porttelefon

Fastigheten är ansluten till fibernät för TV, bredband, ip-telefoni med gruppabonnemang.

Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.

## Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med wc, kan användas som styrelserum beläget i källare trapphus 2.

Växthus på gemensam takterrass på trapphus 2

Grovtvättstuga beläget i källare trapphus 2

Sopsugsanläggning för 3 st fraktioner

1 st miljörum för källsortering

3 stycken personhissar, en i respektive trapphus.

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

1 garage med 56 st parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning varav 31 tillhör Brf Broparken

## Gemensamma utrymmen mark

Plantering, gräs och markbeläggning

## Servitut/ Ledningsrätt

Vid upprättandet av den ekonomiska planen är inte avtalet angående servitutet klart. Avtalsservitut avseende avluftsledning från Stocholm Vattens pumphus kommer att inrättas.

## Gemensamhetsanläggning/ samfällighet

Vid uppförandet av den ekonomiska planen ligger ansökningen om gemensamhetsanläggningarna hos Lantmäteriet för beslut. Förslag på fördelning är enligt nedan.

2 st gemensamhetsanläggningar som kommer förvaltas av en samfällighetsförening.

1 st gemensamhetsanläggning avseende garage i kvarteret Koppången, delas med fastigheten Koppången 1. Förslag till Lantmäteriet har föreningen 31 andelar i garaget av totalt 57 andelar.--

1st gemensamhetsanläggning avseende innergård som delas mellan fastigheterna Koppången 1, 3 och 4. Förslag till Lantmäteriet är andelstalen för innergården baserade på ljus BTA och Koppången 3 har 5 756 av totalt 22 644 andelar.

## Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2015-03-18

Bygglov laga kraft 2016-08-19

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

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark, pålar
Mellanbjälklag/stomme:	Bärande väggar av betong, bjälklag av betong
Ytterväggar:	Prefabricerad betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Trapphus:	Golv i kalksten, väggar i obehandlad betong. Trapphus 2 väggar delvis inklädda med plåt. Trapphus 3 väggar delvis inklädda med träpanel. Digital namntavla.
Yttertak:	Trapphus 1 Biotoptak, trapphus 2 takterrass, trapphus 3 sedumtak samt solcellsanläggning
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas träfönster med aluminiumbeklädning.
Portar/dörrar:	Entrédörrar i ek och stål, källardörrar i stål
Fasader:	Trapphus 1: Tegel och matrisgjuten betong Trapphus 2: Terrazzo och plåt Trapphus 3: Kalksten och ek
Balkonger:	Betong. Stål och glasräcken
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Värme:	Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet belägna i källarplan.

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Kalksten	Vitmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Garderob
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg, elektrisk handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Enligt ritning

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 och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	495 556 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>495 556 000 kr</b>

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2016, vädeområde 0180142

Taxeringsvärde boostäder ca	166 000 000
Taxeringsvärde lokaler och garage	8 774 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>174 774 000</b>

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor	Amortering <sup>3)</sup>
Nordea	25 302 000	3 månader	2,35%	594 600	157 300
Nordea	25 302 000	24 månader	2,35%	594 600	0
Nordea	25 302 000	48 månader	2,35%	594 600	
<b>Summa lån</b>	<b>75 906 000</b>			<b>1 783 800</b>	<b>157 300</b>
<b>Insatser <sup>2)</sup></b>	<b>419 650 000</b>				
<b>Summa finansiering</b>	<b>495 556 000</b>				

**Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering** 1 783 800

Finansiär för projektet är Nordea. 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 3, 24 och 48 månader. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering 2019-06-01. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider 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 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 3 845 700

## 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	46 250
Fastighetsskötsel	97 500
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	49 600
Revisionsarvode	18 000
Medlemsavgift HSB	12 800
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	30 000
Ekonomisk förvaltning	65 875
Förvaltartjänst rådgivning <sup>1)</sup>	24 875
Trappstädning	60 400
Renhållning och sotning	51 100
Vattenförbrukning enligt schablon	90 100
Tappvarmvatten	72 720
Uppvärmning	222 000
Elavgifter - belysning, motorer	100 000
Hushållsel schablon beräk.	191 200
Bredband, TV och IP-telefoni	107 100
Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening	62 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 301 520</b>
<i>Övriga utbetalningar</i>	
Fastighetsskatt lokaler och garage	87 700
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2)</sup>	0
Ränta	1 783 800
Amortering	157 300
<i>Övriga dispositioner</i>	
Reservering av medel för underhåll	399 600
Övrig reservering (amortering/sparande) <sup>3)</sup>	108 300
<b>Summa övriga utbetalningar och dispositioner</b>	<b>2 536 700</b>
<b>Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner</b>	<b>3 838 220</b>

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

<sup>2)</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>3)</sup> Överskottet rekomenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

### **Inbetalningar år 1**

Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	4 511 m <sup>2</sup> 520 kr/m <sup>2</sup>	2 345 200
Hysesintäkter lokal	135 m <sup>2</sup> 2 800 kr/m <sup>2</sup>	378 000
Hysesintäkter garage <sup>2)</sup>	31 st 2000 kr/månad	744 000
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>3 467 200</b>
<b>Övriga årsavgifter <sup>3)</sup></b>		
Bredband, tv och ip-telefoni		107 100
Tappvarmvatten (schablonberäknat)		72 720
Hushållsel (schablonberäknat)		191 200
<b>Summa övriga årsavgifter</b>		<b>371 020</b>
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>3 838 220</b>

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

<sup>2)</sup> Vid upprättande av den ekonomiska planen kommer inte föreningen ansöka om registrering för mervärdesskatt och bostadsrättshavarna kommer inte betala moms på föreningens garage- eller bilplatser.

<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	109 855
Insats	93 028
Belåning	16 827
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	520
Årsavgift inkl förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	602
Amortering och avsättning till underhåll	123
Övriga reserveringar (sparande, amortering utöver plan)	24

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



# Lägenhetsförteckning

## HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm

hus	Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- Lamm.	Lgh- storlek	Lgh- B	Kod	Lgh- area	Blåta	Arsavgift		Manads- avgift	TV-, bredband ip-telefon	Hushållsel (Schablon)		Tapparmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m <sup>2</sup>	Förmögen- hetsandel	Andelstal
											Ar 1	Ar 2			Kr/mån	Kr/mån						
1	1	0	1	1001	1	rok	B		38,0		21 741	572	1 812	144	160	60	3 400 000	2 176	89 474	0,81020%	0,92705%	
1	1	0	2	1002	3	rok	B		82,5		41 955	509	3 496	144	270	110	7 550 000	4 020	91 515	1,79912%	1,78898%	
1	1	1	3	1101	4	rok	BTD		89,0		45 350	510	3 779	144	330	120	7 000 000	4 373	78 652	1,66806%	1,93373%	
1	1	1	4	1102	1	rok	B		39,5		22 129	560	1 844	144	160	60	3 600 000	2 208	91 139	0,85786%	0,94361%	
1	1	1	5	1103	2	rok	B		44,0		23 694	539	1 975	144	220	80	4 200 000	2 419	95 455	1,00083%	1,01031%	
1	1	1	6	1201	4	rok	BTD		89,0		45 350	510	3 779	144	330	120	7 150 000	4 373	80 337	1,70380%	1,93373%	
1	1	1	7	1202	1	rok	B		39,5		22 129	560	1 844	144	160	60	3 650 000	2 208	92 405	0,86977%	0,94361%	
1	1	1	8	1203	2	rok	B		44,0		23 694	539	1 975	144	220	80	4 250 000	2 419	96 591	1,01275%	1,01031%	
1	1	1	9	1301	4	rok	BTD		89,0		45 350	510	3 779	144	330	120	7 300 000	4 373	82 022	1,73954%	1,93373%	
1	1	1	10	1302	1	rok	B		39,5		22 129	560	1 844	144	160	60	3 700 000	2 208	93 671	0,88169%	0,94361%	
1	1	1	11	1303	2	rok	B		44,0		23 694	539	1 975	144	220	80	4 300 000	2 419	97 727	1,02466%	1,01031%	
1	1	1	12	1401	4	rok	BTD		89,5		45 568	509	3 797	144	330	120	7 450 000	4 391	83 240	1,77529%	1,94303%	
1	1	1	13	1402	3	rok	B		88,0		43 690	496	3 641	144	270	110	8 100 000	4 165	92 045	1,93018%	1,86294%	
1	1	1	14	1501	4	rok	BTD		89,5		45 568	509	3 797	144	330	120	7 700 000	4 391	86 034	1,83486%	1,94303%	
1	1	1	15	1502	3	rok	B		88,0		43 690	496	3 641	144	270	110	8 350 000	4 165	94 886	1,98975%	1,86294%	
1	1	1	16	1602	2	rok	B		64,0		33 883	529	2 824	144	220	80	6 500 000	3 268	101 563	1,54891%	1,44479%	
1	1	1	17	1601	4	rok	BTD		105,0		53 395	509	4 450	144	330	120	9 800 000	5 044	93 333	2,33528%	2,27678%	
Summa trapphus 1.											603 009		50 251	2 448	4 310	1 610	104 000 000	58 619		24,78256%	25,71247%	
2	1	0	18	1001	5	rok	BTD		103,5		53 406	516	4 451	144	380	170	9 300 000	5 145	89 855	2,21613%	2,27723%	
2	1	0	19	1002	3	rok	B		88,0		44 887	510	3 741	144	270	110	7 900 000	4 265	89 773	1,88252%	1,91399%	
2	1	1	20	1103	4	rok	BTD		95,5		48 585	509	4 049	144	330	120	7 500 000	4 643	78 534	1,78720%	2,07167%	
2	1	1	21	1102	1	rok	B		34,5		19 948	578	1 662	144	160	60	3 350 000	2 026	97 101	0,79828%	0,85059%	
2	1	1	22	1101	4	rok	BTD		105,0		52 730	502	4 394	144	330	120	8 000 000	4 988	76 190	1,90635%	2,24841%	
2	1	2	23	1203	4	rok	BTD		95,5		48 585	509	4 049	144	330	120	7 650 000	4 643	80 105	1,82295%	2,07167%	
2	1	2	24	1202	1	rok	B		34,5		19 948	578	1 662	144	160	60	3 400 000	2 026	98 551	0,81020%	0,85059%	
2	1	2	25	1201	4	rok	BTD		105,0		52 730	502	4 394	144	330	120	8 150 000	4 988	77 619	1,94209%	2,24841%	
2	1	3	26	1303	4	rok	BTD		95,5		48 585	509	4 049	144	330	120	7 800 000	4 643	81 675	1,85869%	2,07167%	
2	1	3	27	1302	1	rok	B		34,5		19 948	578	1 662	144	160	60	3 450 000	2 026	100 000	0,82211%	0,85059%	
2	1	3	28	1301	4	rok	BTD		105,0		52 730	502	4 394	144	330	120	8 300 000	4 988	79 048	1,97784%	2,24841%	





# Lägenhetsförteckning

## HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm

Hus hus	Trapp Plan	Lgh nr HSB	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- Kod	Lgh- area <sup>2)</sup>	Barea	Arsavgift		Månads- avgift	Tv, bredband ip-telefon <sup>4)</sup>	Hushållsel (Schablon) <sup>5)</sup> (Schablon) <sup>6)</sup>		Tappvarmv K <sup>7)</sup> (Schablon) <sup>8)</sup>	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m <sup>2</sup>	Förmögen- hetsandel <sup>9)</sup>	Andelstal
							Ar 1 <sup>3)</sup>	Kr/m <sup>2</sup> Ar 1 <sup>3)</sup>			Kr/man	Kr/man						
2	1	4	29	4 rok BTD	95,5		48 585	509	4 049	144	330	120	4 643	7 950 000	83 246	1,894444%	2,07167%	
2	1	4	30	1 rok   B	34,5		19 948	578	1 662	144	160	60	2 026	3 500 000	101 449	0,83403%	0,85059%	
2	1	4	31	4 rok BTD	105,0		52 730	502	4 394	144	330	120	4 988	8 450 000	80 476	2,01358%	2,24841%	
2	1	5	32	4 rok BTD	95,5		48 585	509	4 049	144	330	120	4 643	8 100 000	84 817	1,93018%	2,07167%	
2	1	5	33	1 rok   B	34,5		19 948	578	1 662	144	160	60	2 026	3 550 000	102 899	0,84594%	0,85059%	
2	1	5	34	4 rok BTD	105,0		52 730	502	4 394	144	330	120	4 988	8 600 000	81 905	2,04933%	2,24841%	
Summa trapphus 2							704 608		58 717	2 448	4 750	1 780	67 695	114 950 000		27,39187%	30,04458%	
3	1	0	35	2 rok   B	50,0	26,0	32 191	644	2 683	144	220	80	3 127	5 900 000	118 000	1,40593%	1,37264%	
3	1	0	36	1 rok   B	51,5		27 365	531	2 280	144	160	60	2 644	3 900 000	75 728	0,92935%	1,16686%	
3	1	1	37	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 300 000	98 851	1,02466%	1,01803%	
3	1	1	38	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 250 000	92 179	1,96592%	1,99408%	
3	1	1	39	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 350 000	93 296	1,98975%	1,99408%	
3	1	1	40	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 300 000	98 851	1,02466%	1,01803%	
3	1	2	41	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 350 000	100 000	1,03658%	1,01803%	
3	1	2	42	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 400 000	93 855	2,00167%	1,99408%	
3	1	2	43	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 500 000	94 972	2,02550%	1,99408%	
3	1	2	44	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 350 000	100 000	1,03658%	1,01803%	
3	1	3	45	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 400 000	101 149	1,04849%	1,01803%	
3	1	3	46	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 550 000	95 531	2,03741%	1,99408%	
3	1	3	47	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 650 000	96 648	2,06124%	1,99408%	
3	1	3	48	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 400 000	101 149	1,04849%	1,01803%	
3	1	4	49	2 rok   B	60,0		31 473	525	2 623	144	220	80	3 067	5 900 000	98 333	1,40593%	1,34202%	
3	1	4	50	2 rok   B	71,5		37 688	527	3 141	144	220	80	3 585	7 200 000	100 699	1,71572%	1,60702%	
3	1	4	51	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 800 000	98 324	2,09699%	1,99408%	
3	1	4	52	2 rok   B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	2 434	4 450 000	102 299	1,06041%	1,01803%	
3	1	5	53	2 rok   B	60,0		31 473	525	2 623	144	220	80	3 067	6 000 000	100 000	1,42976%	1,34202%	
3	1	5	54	2 rok   B	71,5		37 688	527	3 141	144	220	80	3 585	7 300 000	102 098	1,73954%	1,60702%	
3	1	5	55	3 rok BTD	89,5		46 765	523	3 897	144	270	110	4 421	8 950 000	100 000	2,13273%	1,99408%	



## Lägenhetsförteckning HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm

Hus hus	Trapp Plan	Lgh nr HSB	Lgh nr Lanm. storlek	Lgh- Kod	Lgh- area <sup>3)</sup>	Blaarea	Arsavgift		Arsavgift Kr m <sup>2</sup> Ar l <sup>5)</sup>	Manads- avgift Ar l <sup>5)</sup>	Tv-, bredband ip-telefoni <sup>4)</sup> Kr/man	Hushållsel (Schablon) <sup>5)</sup> Kr/man	Tappvarmv (Schablon) <sup>6)</sup> Kr/man		Summa avgifter per manad	Insats	Insats kr/m <sup>2</sup>	Förtögen- helsandel <sup>5)</sup>	Andelstal	
							Ar l <sup>5)</sup>	Ar l <sup>5)</sup>					Kr/man	Kr/man						Arsavgift <sup>5)</sup>
3	1	5	1504	2 rok	B	43,5		23 875	549	1 990	144	220	80	80	2 434	4 500 000	103 448	1,072322%	1,01803%	
3	1	6	1601	2 rok	B	60,5		32 755	541	2 730	144	220	80	80	3 174	6 700 000	110 744	1,596577%	1,39669%	
3	1	6	1602	2 rok	B	71,5		38 087	533	3 174	144	220	80	80	3 618	7 500 000	104 895	1,787200%	1,62403%	
3	1	6	1603	3 rok	BTD	89,0		47 345	532	3 945	144	270	110	110	4 469	9 300 000	104 494	2,21613%	2,01881%	
3	1	6	1604	2 rok	B	37,5		21 789	581	1 816	144	220	80	80	2 260	4 700 000	125 333	1,119988%	0,92909%	
3	1	7	1701	5 rok	BTD	134,5		67 197	500	5 600	144	380	170	170	6 294	16 400 000	121 933	3,90802%	2,86531%	
3	1	7	1702	5 rok	BTD	135,0		67 415	499	5 618	144	380	170	170	6 312	16 400 000	121 481	3,90802%	2,87461%	
Summa trapphus 3										1 956,5	26,0	1 037 586	86 466	4 032	6 870	2 670	100 038	200 700 000	47,82557%	44,24295%



# Lägenhetsförteckning

## HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	Lgh- area <sup>2)</sup>	Bianca	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Manads- avgift	Tv, bredband ip-telefoni <sup>4)</sup>	Hushållsel (Schablon) <sup>5)</sup>	Tappvarmv (Schablon) <sup>6)</sup>	Summa	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel <sup>7)</sup>	Andelstal
							Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Ar 1 <sup>3)</sup>	Kr/linn	Kr/linn	Kr/linn	avgifter per månad	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>		Årsavgift <sup>8)</sup>

Hus 1					1 162,0	0,0	603 009		50 251	2 448	4 310	1 610	58 619	104 000 000	89 501		24,78256%	25,71247%
Hus 2					1 366,5	0,0	704 608		58 717	2 448	4 750	1 780	67 695	114 950 000	84 120		27,39187%	30,04458%
Hus 3					1 956,5	26,0	1 037 586		86 466	4 032	6 870	2 670	100 038	200 700 000	102 581		47,82557%	44,24295%
					4 485,0	26,0	2 345 203		195 434	8 928	15 930	6 060	226 352	419 650 000	93 567		100,00000%	100,00000%

<b>Totalsumma</b>					4 485,0	26,0	2 345 200		195 434	8 928			226 352	419 650 000	93 567			
-------------------	--	--	--	--	---------	------	-----------	--	---------	-------	--	--	---------	-------------	--------	--	--	--

I beräkning av årsavgiften ingår inte följande

Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

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

<sup>2)</sup> Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

<sup>3)</sup> Årsavgift per kvadratmeter baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

<sup>4)</sup> Schablonberäknad årsavgift per månad och lägenhet med basutbud från leverantör. Utökat paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

<sup>5)</sup> Schablonberäknad årsavgift per månad och lägenhet baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

<sup>6)</sup> Schablonberäknad årsavgift per månad och lägenhet baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

<sup>7)</sup> Förmögenhetsandelstal baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.

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



## EKONOMISK PROGNO

PROJEKT BENÄMNING <b>Broparken</b>	ORT <b>Norra Djurgården</b>	KOMMUN <b>Stockholm</b>	HSB's PROJ NR <b>20545</b>
FASTIGHETS BETECKNING <b>Koppången 3</b>	BYGGHERRE <b>HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm</b>	ORGANISATIONSNUMMER <b>769630-7623</b>	

### FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	62 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	4 511,0 m <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	2,35%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	2 345	2 392	2 440	2 489	2 539	2 589	2 859	3 156
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh <sup>1)</sup>	371	378	386	394	402	410	452	499
Hysesinbetalningar lokaler	378	386	393	401	409	417	461	509
Hysesinbetalningar garage	744	759	774	790	805	821	907	1 001
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 838</b>	<b>3 915</b>	<b>3 993</b>	<b>4 073</b>	<b>4 155</b>	<b>4 238</b>	<b>4 679</b>	<b>5 166</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Ränteutbetalningar	-1 784	-1 780	-1 776	-1 772	-1 767	-1 762	-1 731	-1 687
Amortering	-157	-169	-182	-195	-210	-226	-324	-466
Driftkostnader <sup>2)</sup>	-1 302	-1 328	-1 531	-1 561	-1 592	-1 624	-1 793	-1 980
Fastighetsskatt lokaler och garage	-88	-89	-91	-93	-95	-97	-107	-118
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	-114
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-3 330</b>	<b>-3 366</b>	<b>-3 580</b>	<b>-3 622</b>	<b>-3 665</b>	<b>-3 709</b>	<b>-3 956</b>	<b>-4 365</b>
<b>Årets kassa</b>	<b>508</b>	<b>549</b>	<b>414</b>	<b>452</b>	<b>490</b>	<b>528</b>	<b>723</b>	<b>801</b>
Föreningens akumulerade kassa	508	1 057	1 470	1 922	2 412	2 940	6 165	10 244
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavsättningar underhåll	-400	-408	-416	-424	-433	-441	-487	-538
<b>Summa föreningens kassa efter fondavsättning</b>	<b>108</b>	<b>141</b>	<b>-2</b>	<b>28</b>	<b>57</b>	<b>87</b>	<b>236</b>	<b>263</b>
Föreningens akumulerade kassa efter fondavsättning <sup>4)</sup>	108	249	247	275	332	419	1 302	2 796
<b>Avskrivning enligt K3 regelverk <sup>5)</sup></b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 660</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat <sup>6)</sup></b>	<b>-3 580</b>	<b>-3 535</b>	<b>-3 666</b>	<b>-3 623</b>	<b>-3 578</b>	<b>-3 533</b>	<b>-3 286</b>	<b>-2 817</b>
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-3 580	-7 116	-10 782	-14 405	-17 983	-21 515	-38 451	-53 862

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

<sup>2)</sup> 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 daterat 2018-08-14, 141 200 kr exkl moms.

<sup>3)</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>4)</sup> Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

<sup>5)</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 bokföringsteknisk och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

<sup>6)</sup> Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar.



## KÄNSLIGHETSANALYS

PROJEKTENÄMNING <b>Broparken</b>	ORT <b>Norra Djurgården</b>	KOMMUN <b>Stockholm</b>	HSB's PROJ NR <b>20545</b>
FASTIGHETS BETECKNING <b>Koppången 3</b>	BYGGHERR <b>IISB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm</b>	ORGANISATIONSNUMMER <b>769630-7623</b>	

<b>FÖRUTSÄTTNINGAR:</b>					
Antal bostadsrättslägenheter:	62 st	Antagen inflation/år:	2,00%	Ränta	0%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	4 511,0 m <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	2,35%	Inflation	-1%

	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	602	614	626	639	652	665	734	810
Antagen räntenivå +1%	770	782	794	806	818	831	897	970
Antagen räntenivå +2%	939	950	962	973	985	997	1 061	1 129
Antagen räntenivå -1%	434	446	459	472	485	499	571	651

### Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå	602	614	626	639	652	665	734	810
Antagen inflationsnivå +1%	602	618	635	652	670	688	787	905
Antagen inflationsnivå +2%	602	622	643	665	688	712	845	1 014
Antagen inflationsnivå -1%	602	610	618	626	634	643	685	728

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31/8 2018 för bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Broparken, org. nr: 769630-7623.

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.

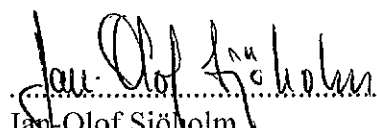
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

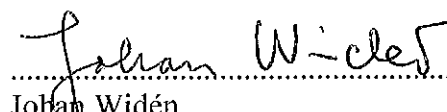
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 19/9 2018

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

  
.....  
Johan Widén  
Civ. ing.  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-09-19 för HSB Bostadsrättsförening Broparken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-02-20
2. Registreringsbevis	2018-08-30
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-08-30
4. Tillägg till tidigare totalentreprenadkontrakt	2018-08-31
5. Trepartsavtal	2017-02-01
6. Kreditoffert Nordea	2016-09-02
7. Exploateringsavtal (utan bilagor)	2015-02-04
8. Utdrag från fastighetsregistret	2018-08-06
9. Beräkning av taxeringsvärde	2018-06-27
	2018-09-07
10. Bygglövsbeslut	2016-08-19
11. Samtal med kontrollansvarig	odaterat
12. Beställning av gruppanslutning bredband	2018-01-16
13. Uppdragsavtal	2016-01-21
14. Sammanställning av kontraktsbeskrivning	2018-08-31
15. Insatsgaranti	2018-08-31
16. Ansökan om lagfart med bilagor	odaterad
17. Tillägg till beställning enligt uppdragsavtal	2017-02-02
18. Arearedovisning	2018-07-09
19. Inflyttningsetapper	2018-05-07
20. Transportköp	2017-11-09
21. Koncept överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	odaterad
22. HSB:s trygghetsgaranti	2016-08-30
23. Komponentavskrivningsplan	odaterad
24. Adressbeslut	2017-09-27

*fw*