



EKONOMISK PLAN

2021052705685

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Organisationsnummer: 769635-2546

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



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Atomen i Sundbyberg är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-09-07 och är ansluten till HSB Stockholm.

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.

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

På fastigheteten uppförs en nyproduktion av två huskroppar som totalt innehåller 64 stycken bostadsrättslägenheter. Lägenheternas storlek varierar från ett till fyra 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 juni 2021. Inflyttning beräknas ske etappvis från november 2021 till december 2021.

Fastigheten, Atomen 1 ägdes av Ursbäcken Holding AB. 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 skattepliktigt vinst. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 31 914 tkr och den latent skatten uppgår till 7 021 tkr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2019-05-10.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB BRF Atomen i Sundbyberg där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsåga bostadsrättslägenheter.

Insatsgaranti lämnas av HSB Riksförbundet ekonomisk förening.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Atomen 1, Sundbyberg
Adress:	Forskargränd 2-4
Fastigheten (marken) innehåller med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1 534 m ²
Bostadsarea BTA (ot):	5 680 m ²
Bostadsarea BOA:	4 302 m ²
Bostadsarea LOA:	0
Lokal area hyreslokaler:	0
Byggnadens utformning:	Punkthus
Byggnadsår:	2019-2022
Placering:	Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.



Bostadslägenheter

Två bostadshus om totalt 64 st lägenheter.

Hyseslokaler:

Föreningen saknar hyreslokaler

Gemensamma anordningar

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

Undercentral fjärrvärme och varmvatten, elcentral /elrum och fläktrum

Porttelefon

Byggnaden är ansluten med fiber. Tv och bredband anknutet till COM Hem.

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

Sopsugsnedkast för hushållsavfall.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med wc, kan användas som styrelserum.

1 st miljörum för källsortering

2 stycken personhissar, en i respektive trapphus.

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

2 garage med 35 st parkeringsplatser

Gemensamma utrymmen mark

Plantering, gräs och markbeläggning. På gården mellan husen kommer det finnas bänkar, soffgrupp och en skulptur.

Servitut/ Ledningsrätt

Inga servitut belastar fastigheten

Gemensamhetsanläggning/ samfällighet

Vid upprättandet av den ekonomiska planen finns det ingen gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2014-12-24

Bygglöv laga kraft 2019-04-15

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Plattbärlag
Ytterväggar:	Halvprefabricerad betong, puts
Lägenhetsskiljande väggar:	Halvfabricerad betong
Innervägg, bärande	Halvfabricerad betong
Innervägg, ej bärande	Gips med stålreglar
Trapphus:	Betong
Yttertak:	Papp, stålplåt och gröna tak
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminium, trä 3-glasfönster
Portar/dörrar	Enpartier i trä, ståldörrar
Fasader:	Puts, natursten i form av kalksten i bottenvåningen
Hissar:	2 st
Balkong/ terrass	Inspända balkonger i betong
Ventilation:	FTX-ventilation
Värme:	Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme.
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet enligt planritning. Förråden är belägna på plan 10 och 11



Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Parkett	Målade	Målade	Garderob enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målade	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Målade	Målade	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målade	Målade	Garderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målade	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg enligt ritning
WC/Dusch+ WC	Klinker	Kakel	Målade	Inredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målade	Hylla och linneskåp enligt ritning

Typ av parkett, kakel och klinker samt färg på väggar och tak framgår av inredarens val.

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 husen är fullvärdesförsäkrade.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv inkl. aktieöverlåtelse och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt

251 856 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad

251 856 000 kr

Återvunnen investeringsmoms med preliminärt belopp 3 094 000 kr tillfaller entreprenören enligt entreprenadkontraktet.

Uppskattat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2020, vädeområde 0183091.

Taxeringsvärde mark	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad	86 000 000
Taxeringsvärde lokal (garage)	2 482 000
Summa taxeringsvärde	123 482 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
SEB	18 642 000	3 månader	0,93%	173 400	333 800
SEB	18 642 000	24 månader	0,99%	184 600	0
SEB	18 642 000	48 månader	1,20%	223 700	0
Summa lån	55 926 000			581 700	333 800
Insatser ²⁾	195 930 000				
Summa finansiering	251 856 000				

Ränta 581 700

Räntereserv ¹⁾ 984 200

Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering 1 565 900

Finansiär för projektet är SEB. Säkerhet är pantbrev.

¹⁾ 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 2021-03-09. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningens ekonomiska plan totalt klarar av en ränta på 2,8 %. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

³⁾ Amortering av lån 0,6% år 1 rak amortering,

Avskrivning (ingår ej i beräkning av löpande kostnader och intäkter, år 1)

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 Sveriges Allmännyttas 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

2 756 000

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 enskilda poster bli högre eller lägre än uppskattat värde.

Driftkostnader inkl. moms, år 1

Ekonomisk förvaltning	91 875
Förvaltartjänst	135 875
Fastighetsskötsel hus	81 250
Drift och energi	47 500
Fastighetsskötsel mark	76 800
Renhållning och sotning	86 000
Trappstädning	91 400
Hiss	20 000
Revision	20 000
Medlemsavgift HSB	15 000
Styrelsearvode inkl. soc. avgifter	63 310
Försäkring inkl. brf tillägg	44 000
Tappvarmvatten enligt schablon ¹⁾	156 960
Hushållsel enligt schablon. ¹⁾	220 680
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon ¹⁾	144 000
Vattenförbrukning	199 900
Elavgifter- belysning, motorer mm	132 300
Uppvärmning	189 300
Summa driftkostnader	1 816 150

Övriga utbetalningar

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²⁾	0
Fastighetsskatt garage	24 800
Ränta inkl. räntereserv ³⁾	1 565 900
Amortering	333 800
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll enl. 30-årig underhållsplan	292 500
Summa övriga utbetalningar och dispositioner	2 217 000

Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner **4 033 150**

¹⁾ Förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

²⁾ 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)

³⁾ Eventuellt överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.



Inbetalningar år 1

Årsavgifter bostäder ¹⁾	4 302 BOA	711 kr/m ²	3 057 980
Hyresintäkter garage ²⁾	33 st	768 kr/månad	304 130
Hyreskompensation garage år 1-10 ³⁾			149 400
Summa inbetalningar			3 511 510

Övriga årsavgifter ⁴⁾

Bredband, tv och IP-telefoni			144 000
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			156 960
Hushållsel (schablonberäknat)			220 680
Summa övriga årsavgifter			521 640

Summa inbetalningar**4 033 150**

¹⁾ Årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftkostnader samt avsättning för yttre underhåll.

²⁾ Hyresintäkter avser den summa intäkter som föreningen erhåller efter ersättning till driftoperatör (garage 1200 kr-240 kr moms -192 kr ersättning driftoperatör, ger hyresintäkt på 768 kr/ månad till föreningen. Bostadsrättshavaren betalar hyran för garageplats till driftoperatör. Priset per garageplats för bostadsrättshavaren beräknas till 1 200 kr/månaden inkl. moms. I dagsläget finns inte något signerat avtal med driftoperatör och priserna är preliminära och kan komma att justeras.

³⁾ Hyreskompensationen betalas ut av HSB Bostad AB med lika belopp för 10 år och avser ersättning för blockuthyrning och drift av parkeringshantering till externt parkeringsbolag.

⁴⁾ Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

F. NYCKELTAL**Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1, i genomsnitt****kr/ kvm ¹⁾**

Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	58 544
Insats	45 544
Belåning	13 000
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	711
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	832
Amortering och avsättning till underhåll	146
Planenliga avskrivningar	641
Driftkostnader (enligt schablon)	301
Driftkostnader inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och bredband, Tv och IP-telefoni	422

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

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

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

_____	_____
_____	_____
_____	_____

Verifikat

Transaktion 09222115557447313332

Dokument

Ek plan Huvuddokument 8 sidor <i>Startades 2021-05-24 09:56:23 CEST (+0200) av Linda Odén (LO)</i> <i>Färdigställt 2021-05-24 16:18:32 CEST (+0200)</i>	Igh Bilaga 1 2 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Linda Odén (LO)</i>
ek prognos Bilaga 2 2 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Linda Odén (LO)</i>	

Signerande parter

Linda Odén (LO) HSB Bostad <i>ekonomi.bostad@hsb.se</i> <i>+46768360056</i> <i>Signerade 2021-05-24 16:18:32 CEST (+0200)</i>	Ulrika Gustafsson (UG) HSB Stockholm <i>Personnummer 690721-2408</i> <i>Ulrika.Gustavsson@hsb.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA GUSTAFSSON"</i> <i>Signerade 2021-05-24 10:26:46 CEST (+0200)</i>
Camilla Brännfors (CB) HSB Stockholm <i>Personnummer 19680402-0482</i> <i>Camilla.Brannfors@hsb.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA BRÄNNFORS"</i> <i>Signerade 2021-05-24 10:19:13 CEST (+0200)</i>	Petrus Jansson (PJ) HSB Stockholm <i>Personnummer 19800626-2490</i> <i>Petrus.Jansson@hsb.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETRUS JANSSON"</i> <i>Signerade 2021-05-24 16:08:06 CEST (+0200)</i>
René Lintunen (RL)	Krister Norlin (KN)



Verifikat

Transaktion 09222115557447313332

HSB Stockholm
Personnummer 701125-5531
Rene.Lintunen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"René Sebastian Lintunen"
Signerade 2021-05-24 10:31:21 CEST (+0200)

HSB Stockholm
Personnummer 690212-0259
Krister.Norlin@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTER NORLIN"
Signerade 2021-05-24 14:10:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





2021052705690

Lägenhetsinformation						Avgift år 1 ³⁾		Kostnad per månad efter förbrukning år 1			Bedömd kostnad per månad
Hus	Lgh nr	Antal rum	Area ¹⁾	Insats	Andelstal ²⁾	År	Månad	Tv, bredband ⁴⁾	Hushållsel ⁵⁾	Tappvarmv. ⁶⁾	
A	1	2 rok	40	1 590 000	0,95463%	29 192	2 433	188	250	200	3 070
A	2	3 rok	73	2 590 000	1,59898%	48 897	4 075	188	310	220	4 792
A	3	2 rok	55	2 290 000	1,24752%	38 149	3 179	188	250	200	3 817
A	4	2 rok	54	2 390 000	1,26371%	38 644	3 220	188	250	200	3 858
A	5	2 rok	55	2 190 000	1,25728%	38 447	3 204	188	250	200	3 841
A	6	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	7	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	8	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
A	9	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
A	10	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	11	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	12	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	13	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	14	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	15	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	16	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	17	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	18	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	19	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	20	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	21	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	22	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	23	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	24	4 rok	88	4 090 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	25	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	26	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	27	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	28	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	29	3 rok	81	3 650 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	30	4 rok	92	4 990 000	2,26668%	69 315	5 776	188	380	240	6 584
A	31	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
A	32	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
A	33	4 rok	89	4 900 000	2,19834%	67 225	5 602	188	380	240	6 410
Summa hus A			2 198	96 840 000	51,109169%	1 562 911	130 243	6 188	9 450	6 740	152 620
B	34	3 rok	73	2 590 000	1,59898%	48 897	4 075	188	310	220	4 792
B	35	2 rok	55	2 390 000	1,28324%	39 241	3 270	188	250	200	3 908
B	36	3 rok	69	2 490 000	1,52088%	46 508	3 876	188	310	220	4 593
B	37	3 rok	78	2 750 000	1,76115%	53 855	4 488	188	310	220	5 205
B	38	3 rok	66	3 060 000	1,51588%	46 355	3 863	188	310	220	4 580
B	39	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
B	40	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
B	41	3 rok	66	3 060 000	1,51588%	46 355	3 863	188	310	220	4 580
B	42	3 rok	81	3 440 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	43	4 rok	88	3 890 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	44	3 rok	67	3 180 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	45	1 rok	48	2 500 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	46	1 rok	48	2 500 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	47	3 rok	67	3 180 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	48	3 rok	81	3 510 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	49	4 rok	88	3 990 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	50	3 rok	67	3 240 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	51	1 rok	48	2 550 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	52	1 rok	48	2 550 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495





Lägenhetsinformation						Avgift år 1 ³⁾		Kostnad per månad efter förbrukning år 1			Bedömd kostnad per månad
Hus	Lgh nr	Antal rum	Area ²⁾	Insats	Andelstal ²⁾	År	Månad	Tv, bredband ⁴⁾	Hushållsel ⁵⁾	Tappvarmv. ⁶⁾	
B	53	3 rok	67	3 240 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	54	3 rok	81	3 590 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	55	4 rok	88	4 090 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	56	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	57	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	58	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	59	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	60	3 rok	81	3 650 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	61	4 rok	91	4 990 000	2,24715%	68 717	5 726	188	380	240	6 534
B	62	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
B	63	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
B	64	4 rok	89	4 900 000	2,19834%	67 225	5 602	188	380	240	6 410
Summa hus B			2 105	99 090 000	48,89083%	1 495 073	124 589	5 813	8 940	6 340	145 682
Totalt			4 302	195 930 000	100%	3 057 980	254 832	12 000	18 390	13 080	298 302

I beräkning av årsavgiften ingår inte

Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

Balkong och uteplats framgår av upplåtelseavtal

Förråd ingår med bostadsrätt enligt upplåtelseavtal

¹⁾ Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

²⁾ Andelstal baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.

³⁾ Avgift baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

⁴⁾ Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud. Utökad paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

⁵⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, hushållsel.

⁶⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, tappvarmvatten.



EKONOMISK PROGNOIS

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Atomen	Ursvik	Sundbyberg	20737
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Atomen 1	HSB Brf Atomen i Sundbyberg	769635-2546	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	64 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	4 302 m ²	Antagen räntesats lån	2,80%

	År								
(Belopp i tkr)	1	2	3	4	5	6	11	16	
Inbetalningar									
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	3 057 980	3 119 140	3 181 522	3 245 153	3 310 056	3 376 257	3 727 661	4 115 638	
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	521 640	532 073	542 714	553 569	564 640	575 933	635 876	702 059	
Hysesinbetalningar garage	304 130	310 213	316 417	322 745	329 200	335 784	370 733	409 319	
Hyseskompensation 1-10 år	149 400	149 400	149 400	149 400	149 400	149 400	0	0	
Summa inbetalningar	4 033 150	4 110 825	4 190 054	4 270 867	4 353 296	4 437 374	4 734 270	5 227 016	
Utbetalningar									
Ränteutbetalningar	-1 565 900	-1 556 582	-1 547 235	-1 537 889	-1 528 542	-1 519 196	-1 472 464	-1 425 732	
Amortering ²⁾	-333 800	-333 800	-333 800	-333 800	-333 800	-333 800	-333 800	-333 800	
Driftkostnader	-1 816 150	-1 852 473	-1 889 522	-1 927 313	-1 965 859	-2 005 176	-2 213 877	-2 444 299	
Fastighetsskatt lokaler och garage	-24 800	-25 296	-25 802	-26 318	-26 844	-27 381	-30 231	-33 400	
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³⁾	0	0	0	0	0	0	0	-123 432	
Summa utbetalningar	-3 740 650	-3 768 151	-3 796 360	-3 825 320	-3 855 046	-3 885 554	-4 050 372	-4 360 663	
Årets kassa	292 500	342 674	393 694	445 547	498 250	551 820	683 898	866 353	
Föreningens ackumulerade kassa	292 500	635 174	1 028 868	1 474 415	1 972 665	2 524 486	3 208 384	4 074 737	
Av föreningens kassa sätts följande av till									
Fondavsättningar underhåll	-292 500	-298 350	-304 317	-310 403	-316 611	-322 944	-356 556	-393 666	
Summa föreningens kassa efter fondavsättning	0	44 324	89 377	135 144	181 639	228 877	327 342	472 687	
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning ⁴⁾	0	44 324	133 701	268 845	450 483	679 360	1 006 702	1 479 374	
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁵⁾	-2 756 000	-2 756 000	-2 756 000	-2 756 000	-2 756 000	-2 756 000	-2 756 000	-2 622 700	
Bokföringsmässigt resultat ⁶⁾	-2 422 200	-2 377 876	-2 332 823	-2 287 056	-2 240 561	-2 193 323	-2 094 858	-1 692 781	
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-2 422 200	-4 800 076	-7 132 899	-9 419 955	-11 660 517	-13 853 840	-16 008 698	-18 171 479	

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

²⁾ Amortering av lån antas ske med 0,6% motsvarande 333 800 kr per år enligt en rak amorteringsplan.

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 27)

⁴⁾ Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

⁵⁾ 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 Sveriges Allmännyttas 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.

⁶⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, fastighetsavgift, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar. Det bokföringsmässiga resultatet påverkar inte föreningens likviditet eller årsavgifter.





KÄNSLIGHETSSANALYS

PROJEKT BENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Atomen	Ursvik	Sundbyberg	20737
FASTIGHETSBETECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Atomen 1	HSB Brf Atomen i Sundbyberg	769635-2546	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	64 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	4 302 m2	Antagen räntesats lån	2,80%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittliga årsavgifter inkl. tappvarmvatten, el och tv, bredband och IP-telefoni per kvm om:								
<u>Antagen Inflationsnivå och</u>								
Antagen räntenivå	832	849	866	883	901	919	1 014	1 120
Antagen räntenivå +1%	962	978	994	1 011	1 028	1 045	1 137	1 238
Antagen räntenivå +2%	1 092	1 107	1 123	1 138	1 154	1 171	1 259	1 357
Antagen räntenivå -1%	702	720	737	755	774	793	892	1 002
<u>Antagen räntenivå och</u>								
Antagen inflationsnivå	832	849	866	883	901	919	1 014	1 120
Antagen inflationsnivå +1%	832	854	876	899	922	946	1 076	1 230
Antagen inflationsnivå +2%	832	859	886	915	944	975	1 144	1 355
Antagen inflationsnivå -1%	832	844	856	868	880	892	958	1 024



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-05-24 för HSB bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg, org. nr: 769635-2546.

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.

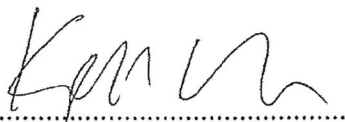
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

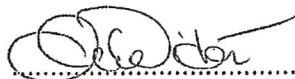
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-05-25



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-05-25 för HSB Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-09-28
Registreringsbevis	2021-04-16
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-05-10
Beställning enl. uppdragsavtal	2017-10-23
Uppdragsavtal	2017-10-23
Uppdragsavtal förvaltning	2017-10-23
Aktieöverlåtelseavtal	2019-11-12
Köpekontrakt	2019-11-13
Kreditoffert	2019-04-30
Indikativa räntor	2021-03-09
Beräkning kompensation vid återbet. av moms på parkeringsuthyrning	odaterad
HSB:s trygghetsgaranti	2019-05-10
Info från kontrollansvarig	2021-05-21
Utdrag från fastighetsregistret	2021-03-26
Beräkning av taxeringsvärde	2021-03-26
Bygglovsbeslut	2019-04-15
Underhållsplan 30 år	2021-02-24
Avtal Com hem	2020-04-22
Komponentavskrivningsplan	2021-04-29
Tidplan som bekräftar inflyttning	2019-05-29 rev. 2020-06-11
Bekräftelse BTA	2019-04-26
Utdrag styrelseprotokoll 2021/3 för bekräftelse av tjänstgörande ledamot	2021-04-27