



# EKONOMISK PLAN

## HSB Brf Silverskatten

Organisationsnummer: 769633-4833

### 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 Silverskatten är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-12 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.

På fastigheteten uppförs nyproduktion av 77 bostadsrättslägenheter fördelat på 2 flerbostadshus i 5 våningar. I föreningen finns även en lokal för uthyrning samt ett garage i källarplan. Föreningen ingår i två gemensamhetsanläggningar avseende kvartersgator i området. 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. En intygsgiven ekonomisk plan daterad 2022-10-20 har återkallats. Preliminärt kommer upplåtelse ske under nov 2022 till mars 2023. Inflyttning beräknas ske etappvis från juni 2023 till sep 2023.

Fastigheten, Sigtuna Borgmästarinnan 1 har förvärvats att föreningen via en fastighetsförsäljning.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2020-11-03.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Brf Silverskatten där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsagda bostadsrättslägenheter.

Insatsgaranti lämnas av HSB Riksförbundet ekonomisk förening.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Borgmästarinnan 1
Adress:	Silvergatan 4, 6A-B Skattsökargränd 2A-C, 4A-B, 8A-C Stadsängsgatan 10, 12A-B 193 37 Sigtuna
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 345 m <sup>2</sup>
Bostadsarea BOA:	5 064 m <sup>2</sup>
Lokalarea LOA:	63 m <sup>2</sup>
Bruttototalarea BTA <sub>(ot)</sub> :	6 425 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	2 st flerbostadshus
Byggnadsår:	2020-2023
Placering:	Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.



### *Lokal*

Det finns en uthyrningslokal på 63 kvm i bottenvåningen. Lokalen saknar hyresgäst vid upprättandet av den ekonomiska planen. Lämplig verksamhet för lokalen är butik alternativt kontor.

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmeanläggning och uppvärmning sker genom vattenburen radiatorvärme. Undercentral, varmvatten, el central /elrum och fläktrum  
Central anläggning för Tv och bredband anknutet till Telia.  
Fastigheten ansluts till det kommunala va-nätet.

### *Gemensamma utrymmen*

Barnvagns/rullstolsrum  
Cykelrum  
Miljörum  
Hissar  
Garage

### *Gemensamma utrymmen mark*

Gård  
Markbehållare (underjordsbehållare) för sophantering

### *Servitut/ nyttjanderättsavtal/ avtal*

Servitutsavtal för 5 st markparkeringar på tjänade fastighet Sigtuna Ragvaldsbo 1:190  
Avtal om parkeringsköp 2 st parkeringsplatser i P-Skullen. Markparkering fram tills att garage är byggt. Hyrestiden är 25 år och gäller från den dag hyresvärd och hyresgäst kommer överens om alternativt senast 20230630.

Nyttjanderättsavtal av 2 st parkeringsplatser i anslutning till P-Skullen, avser bilpoolsplatser avtalstid för markparkering är 10 år.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Sigtuna Borgmästarinnan GA:1  
Gemensamhetsanläggning med väg, kommunikationsytor, belysning och andra till gaturummet hörande anordningar  
Andelstal 1 av 10. Delägare tillsammans med Sigtuna Handlaren 1. Kostnaderna för utförande och drift fördelas enligt andelstal i en samfällighetsförening

### *Sigtuna Ragvaldsbo GA:12*

Gemensamhetsanläggning med vägar och gångpassage/gångväg består av kommunikationsytor såsom kör ytor och trottoarer, samt belysning och andra till gaturummet hörande anordningar.  
Andelstal 5 417 av 34 747. Delägare tillsammans med Sigtuna Arbetshästen 1, Sigtuna Chauffören 1, Sigtuna Doktorn 1, Sigtuna Fältskären 1, Sigtuna Harven 1 och 2, Sigtuna Höskullen 1 och 2, Sigtuna Konduktören 1, Sigtuna Löparen 1 och 2, Sigtuna Ryttmästaren 1, Sigtuna Seldonet 1, Sigtuna Silverskatten 1 och Sigtuna Stadstjänaren 1. Kostnaderna för utförande och drift fördelas enligt andelstal.

### *Erforderliga lov och tillstånd*

Detaljplan laga kraft	2016-08-10
Bygglov laga kraft	2019-11-12

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



#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad grundplatta
Stomme	Plattbärlag och utfackningsvägg med stålpelare.
Yttreväggar:	Puts och trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Yttertak:	Papp, gröna tak med solceller
Fönster och fönsterdörrar:	Fönster i trä med utvändig beklädnad av aluminium
Portar/dörrar	Aluminiumpartier
Fasader:	Puts och träpanel
Hissar:	3 st
Balkong/ terrass	62 st balkonger, 12 uteplatser
Ventilation:	FTX-ventilation
Värme:	Byggnaden är fjärrvärmeansluten.
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet

#### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Garderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg enligt ritning
WC/Dusch+ WC	Klinker	Kakel	Undertak i WC/dusch, vitmålat i WC	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Klädkammarhylla på konsol inkl. stånghållare och klädstång
Loft i lgh	Parkett	Vitmålade	Vitmålat	Trappa i furu

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 samt inredarens val.

#### 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. nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt samt uppdragsavtal	273 515 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>273 515 000 kr</b>

Återvunnen investeringsmoms med preliminärt belopp 4 636 000 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 2022-2024, vädeområde 0191020.

Taxeringsvärde bostäder	139 000 000
varav mark	25 000 000
Taxeringsvärde lokal	879 000
Taxeringsvärde lokal (garage)	2 698 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>167 577 000</b>

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor	Amortering <sup>3)</sup>
SBAB	22 215 000	3 månader	2,94%	653 100	346 554
SBAB	22 215 000	2 år	4,00%	888 600	0
SBAB	22 215 000	4 år	3,96%	879 700	0
<b>Summa lån</b>	<b>66 645 000</b>		<b>3,63%</b>	<b>2 421 400</b>	<b>346 554</b>
Insatser <sup>2)</sup>	206 870 000				
<b>Summa finansiering</b>	<b>273 515 000</b>				

Ränta	2 421 400
Räntereserv motsvarande 0,37% <sup>1)</sup>	244 400
<b>Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering</b>	<b>2 665 800</b>

Finansiär för projektet är SBAB. Säkerhet är pantbrev.

<sup>1)</sup> Räntesättningen baseras på indikativa räntor från SBAB vid ekonomiska planens upprättande, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 3 mån resp. 2 och 4 år. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell. Vid upprättandet av ekonomisk plan har föreningen räknat med en ränta på 4% och eventuellt överskott bör användast till att amortera föreningens lån för att säkerställa föreningens ekonomi på lång sikt.

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

<sup>3)</sup> Amortering av lån sker enligt en rak amorteringsplan om 0,52% per år, år 1-16.

### 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 3 074 630



## E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Nedan beräknade kostnader och intäkter är baserad på normalförbrukning, med utgångspunkt i husens utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska värdena kan på enstaka poster bli högre eller lägre än uppskattat värde.

### Driftkostnader inkl. moms, år 1

Ekonomisk förvaltning	75 000
Förvaltartjänst	128 750
Fastighetsskötsel hus	93 125
Drift och energi	42 500
Fastighetsskötsel mark	43 950
Renhållning och sotning	102 520
Trappstädning	108 928
Samfällighetsavgift	48 125
Hyra av 2 parkeringsplatser	21 500
Hyra av 2 garageplatser	23 170
Hiss	30 000
Revision	20 000
Medlemsavgift HSB	20 588
Styrelsearvode inkl. soc. avgifter	63 870
Försäkring inkl. brf tillägg	97 630
Tappvarmvatten enligt schablon <sup>1)</sup>	213 360
Hushållsel enligt schablon. <sup>1)</sup>	510 600
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon <sup>1)</sup>	189 420
Vattenförbrukning	226 800
Elavgifter- belysning, motorer mm	171 401
Uppvärmning	287 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 518 235</b>

### Övriga utbetalningar

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2)</sup>	0
Fastighetsskatt garage och lokal	35 770
Ränteutbetalning <sup>3)</sup>	2 665 800
Amortering	346 554
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll enl. 30-årig underhållsplan <sup>4)</sup>	202 540
<b>Summa övriga utbetalningar och dispositioner</b>	<b>3 250 664</b>

**Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner 5 768 899**

<sup>1)</sup> Förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

<sup>2)</sup> Enligt nuvarande skatteregler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

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

<sup>4)</sup> Föreningen sätter av 202 540 kr per år (40 kr/m<sup>2</sup>). Utöver amortering ovan beräknas även ca 144 000kr/ år amorteras från fondavsättningen för att minska kapitalbindningen i kassan och sänka räntekostnaderna.



**Inbetalningar år 1**

Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	5063 BOA	832 kr/m <sup>2</sup>	4 212 580
Hyresintäkter lokal	63 LOA	1 700 kr/m <sup>2</sup>	106 250
Hyresintäkter garage <sup>2)</sup>	38 st	730 kr/månad	333 062
Hyresintäkter garage laddstolpe <sup>2)</sup>	4 st	930 kr/månad	44 621
Hyresintäkter parkeringsplats <sup>2)</sup>	5 st	432 kr/månad	25 896
Hyresintäkter begränsad p-plats <sup>2)</sup>	2 st	370 kr/månad	8 876
Hyreskompensation garage år 1-10 <sup>3)</sup>			124 234
<b>Summa inbetalningar</b>			<b>4 855 519</b>

**Övriga årsavgifter <sup>4)</sup>**

Bredband, tv och IP-telefoni			189 420
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			213 360
Hushållsel (schablonberäknat)			510 600
<b>Summa övriga årsavgifter</b>			<b>913 380</b>

**Summa inbetalningar****5 768 899**

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

<sup>2)</sup> Hyresintäkter garage/bilplats avser den summan föreningen preliminärt erhåller efter ersättning till driftoperatör och moms. Bostadsrättshavaren betalar hyran till driftoperatör. Priset per garageplats uppgår preliminärt till 1100 kr/ månad inkl. moms, garageplats med elladdstolpe 1400 kr/månad inkl. moms (utöver detta tillkommer separat debitering för faktisk förbrukning av el alternativt schablon), parkeringsplats 650 kr/ månad inkl. moms. Hyresintäkt begränsad p-plats 557 kr inkl. moms. Vid upprättandet av den ekonomiska planen saknas signerat hyresavtal med Corepark för de öppna p-platserna, men avtal för garageplatser finns för perioden 20230701-20280630.

<sup>3)</sup> Hyreskompensationen betalas ut av HSB Bostad AB med lika belopp för 10 år och avser kompensation för viss merkostnad pga. extern operatör.

<sup>4)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	54 017
Insats	40 855
Belåning	13 162
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	832
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	1 012
Amortering och avsättning till underhåll	108
Planenliga avskrivningar	607
Driftkostnader inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och bredband, Tv och IP-telefoni	497

<sup>1)</sup> Med kvm avses upplåten BOA, 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 Silverskatten**

\_\_\_\_\_  
Ulrika Gustavsson

\_\_\_\_\_  
Réne Lintunen

\_\_\_\_\_  
Eva Hedenskog

\_\_\_\_\_  
Anna Örnehus

\_\_\_\_\_  
Camilla Brännfors







# LÄGENHETSFÖRTECKNING

HSB Brf Silverskatten

Lägenhets information										Årsavgift år 1 efter andelstal <sup>4)</sup>		Årsavgift per månad efter förbrukning år 1			Total årsavgift per månad
Hus	Plan	Lgh nr	Lantm.	Antal rum	Mark <sup>1)</sup>	Area <sup>2)</sup>	Varav lgh area loft	Insats	Andelstal <sup>3)</sup>	År	Månad	Tv, bredband <sup>5)</sup>	Hushållsel <sup>6)</sup>	Tappvarmv. <sup>7)</sup>	
A	0	1	1001	2 rok	U	64,5		2 590 000	1,25314%	52 789	4 399	205	500	220	5 324
A	0	2	1002	1 rok	U	28,0		1 225 000	0,67884%	28 597	2 383	205	380	190	3 158
A	0	3	1003	1 rok	U	28,0		1 225 000	0,67884%	28 597	2 383	205	380	190	3 158
A	0	4	1004	3 rok	U	84,5		3 250 000	1,57272%	66 252	5 521	205	630	250	6 606
A	1	5	1101	2 rok	B	64,5		2 690 000	1,28586%	54 168	4 514	205	500	220	5 439
A	1	6	1102	1 rok	B	28,0		1 275 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	1	7	1103	1 rok	B	28,0		1 275 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	1	8	1104	3 rok	B	84,5		3 330 000	1,60160%	67 469	5 622	205	630	250	6 707
A	2	9	1201	2 rok	B	64,5		2 740 000	1,28586%	54 168	4 514	205	500	220	5 439
A	2	10	1202	1 rok	B	28,0		1 300 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	2	11	1203	1 rok	B	28,0		1 300 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	2	12	1204	3 rok	B	84,5		3 410 000	1,60160%	67 469	5 622	205	630	250	6 707
A	3	13	1301	2 rok	B	64,5		2 600 000	1,28586%	54 168	4 514	205	500	220	5 439
A	3	14	1302	1 rok	B	28,0		1 325 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	3	15	1303	1 rok	B	28,0		1 325 000	0,69039%	29 083	2 424	205	380	190	3 199
A	3	16	1304	3 rok	B	84,5		3 490 000	1,60160%	67 469	5 622	205	630	250	6 707
A	4	17	1401	4 rok	B	113,5	17,0	4 760 000	2,08830%	87 971	7 331	205	750	270	8 556
A	0	18	1001	4 rok	B	101,5		3 390 000	1,87961%	79 180	6 598	205	750	270	7 823
A	0	19	1002	2 rok	B	49,0		2 310 000	1,04117%	43 860	3 655	205	500	220	4 580
A	0	20		2 rok	U	49,0		2 390 000	1,01036%	42 562	3 547	205	500	220	4 472
A	0	21		3 rok	U	88,0		3 350 000	1,65686%	69 796	5 816	205	630	250	6 901
A	0	22		3 rok	U	77,5		2 470 000	1,46414%	61 678	5 140	205	630	250	6 225
A	0	23		2 rok	U	43,0		1 740 000	0,91564%	38 572	3 214	205	500	220	4 139
A	1	24	1101	4 rok	B	101,5		3 750 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
A	1	25	1102	2 rok	B	49,0		2 390 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	1	26	1103	2 rok	B	49,0		2 390 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	1	27	1104	3 rok	B	88,0		3 450 000	1,68574%	71 013	5 918	205	630	250	7 003
A	1	28	1105	3 rok	B	77,5		2 470 000	1,47184%	62 003	5 167	205	630	250	6 252
A	1	29	1106	2 rok	B	43,0		1 820 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	1	30	1107	2 rok	B	43,0		1 820 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	2	31	1201	4 rok	B	101,5		3 850 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
A	2	32	1202	2 rok	B	49,0		2 440 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	2	33	1203	2 rok	B	49,0		2 440 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	2	34	1204	3 rok	B	88,0		3 550 000	1,68574%	71 013	5 918	205	630	250	7 003
A	2	35	1205	3 rok	B	77,5		2 550 000	1,47184%	62 003	5 167	205	630	250	6 252
A	2	36	1206	2 rok	B	43,0		1 860 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	2	37	1207	2 rok	B	43,0		1 860 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	3	38	1304	4 rok	B	101,5		3 950 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
A	3	39	1302	2 rok	B	49,0		2 490 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	3	40	1303	2 rok	B	49,0		2 490 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
A	3	41	1304	3 rok	B	88,0		3 290 000	1,68574%	71 013	5 918	205	630	250	7 003
A	3	42	1305	3 rok	B	77,5		2 630 000	1,47184%	62 003	5 167	205	630	250	6 252
A	3	43	1306	2 rok	B	43,0		1 900 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	3	44	1307	2 rok	B	43,0		1 900 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
A	4	45	1401	3 rok	B	112,5	18,5	4 950 000	2,07252%	87 306	7 276	205	630	250	8 361
A	4	46	1402	1 rok	B	56,0	12,0	2 100 000	1,11317%	46 893	3 908	205	380	190	4 683
A	4	47	1403	4 rok	B	126,5	21,5	4 630 000	2,29353%	96 617	8 051	205	750	270	9 276
A	4	48	1404	3 rok	B	116,5	23,5	4 850 000	2,13566%	89 967	7 497	205	630	250	8 582
A	4	49	1405	1 rok	B	52,5	12,0	1 995 000	1,05792%	44 566	3 714	205	380	190	4 489
<b>Summa hus A</b>						<b>3 158,5</b>	<b>104,5</b>	<b>128 575 000</b>	<b>62,581125%</b>	<b>2 636 281</b>	<b>219 690</b>	<b>10 045</b>	<b>26 620</b>	<b>11 200</b>	<b>267 555</b>





# LÄGENHETSFÖRTECKNING

HSB Brf Silverskatten

Lägenhets information										Årsavgift år 1 efter andelstal <sup>4)</sup>		Årsavgift per månad efter förbrukning år 1			Total årsavgift per månad
Hus	Plan	Lgh nr	Lantm.	Antal rum	Mark <sup>1)</sup>	Area <sup>2)</sup>	Varav lgh area loft	Insats	Andelstal <sup>3)</sup>	År	Månad	Tv, bredband <sup>5)</sup>	Hushållsel <sup>6)</sup>	Tappvarmv. <sup>7)</sup>	
B	0	50	1001	2 rok	B	49,0		2 340 000	1,04117%	43 860	3 655	205	500	220	4 580
B	0	51		2 rok	B/U	49,0		2 440 000	1,04502%	44 022	3 669	205	500	220	4 594
B	0	52		3 rok	U	87,5		3 300 000	1,65089%	69 545	5 795	205	630	250	6 880
B	0	53		3 rok	U	77,5		2 620 000	1,46222%	61 597	5 133	205	630	250	6 218
B	0	54		2 rok	U	43,0		1 740 000	0,91757%	38 653	3 221	205	500	220	4 146
B	1	55	1101	4 rok	B	101,5		3 850 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
B	1	56	1102	2 rok	B	49,0		2 440 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
B	1	57	1103	2 rok	B	49,0		2 440 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
B	1	58	1104	3 rok	B	87,5		3 550 000	1,67784%	70 680	5 890	205	630	250	6 975
B	1	59	1105	3 rok	B	77,5		2 620 000	1,49109%	62 814	5 235	205	630	250	6 320
B	1	60	1106	2 rok	B	43,0		1 820 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	1	61	1107	2 rok	B	43,0		1 820 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	2	62	1201	4 rok	B	101,5		3 950 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
B	2	63	1202	2 rok	B	49,0		2 490 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
B	2	64	1203	2 rok	B	49,0		2 490 000	1,02191%	43 049	3 587	205	500	220	4 512
B	2	65	1204	3 rok	B	87,5		3 290 000	1,67784%	70 680	5 890	205	630	250	6 975
B	2	66	1205	3 rok	B	77,5		2 700 000	1,49109%	62 814	5 235	205	630	250	6 320
B	2	67	1206	2 rok	B	43,0		1 860 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	2	68	1207	2 rok	B	43,0		1 860 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	3	69	1301	4 rok	B	101,5		4 050 000	1,89886%	79 991	6 666	205	750	270	7 891
B	3	70	1302	2 rok		61,5	16,0	2 400 000	1,20000%	50 551	4 213	205	500	220	5 138
B	3	71	1303	3 rok	B	103,5	21,0	4 550 000	1,90156%	80 105	6 675	205	630	250	7 760
B	3	72	1304	3 rok	B	77,5		2 780 000	1,49109%	62 814	5 235	205	630	250	6 320
B	3	73	1305	2 rok	B	43,0		1 900 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	3	74	1306	2 rok	B	43,0		1 900 000	0,92719%	39 059	3 255	205	500	220	4 180
B	4	75	1401	3 rok	B	103,5	17,5	4 350 000	1,90156%	80 105	6 675	205	630	250	7 760
B	4	76	1402	3 rok	B	112,0	19,0	4 750 000	2,06462%	86 974	7 248	205	630	250	8 333
B	4	77	1403	1 rok		52,5	12,0	1 995 000	1,05792%	44 566	3 714	205	380	190	4 489
<b>Summan Hus B</b>						<b>1 905,0</b>	<b>85,5</b>	<b>78 295 000</b>	<b>37,418875%</b>	<b>1 576 303</b>	<b>131 359</b>	<b>5 740</b>	<b>15 930</b>	<b>6 580</b>	<b>159 609</b>
<b>Totalt</b>						<b>5 063,5</b>	<b>190,0</b>	<b>206 870 000</b>	<b>100%</b>	<b>4 212 580</b>	<b>351 049</b>	<b>15 785</b>	<b>42 550</b>	<b>17 780</b>	<b>427 164</b>

<sup>1)</sup> Balkong/Uteplats. Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten.

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

<sup>3)</sup> Andelstal baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.

<sup>4)</sup> Avgift baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

<sup>5)</sup> Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud. Utökat paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

<sup>6)</sup> Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, hushållsel.

<sup>7)</sup> Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, tappvarmvatten.





# EKONOMISK PROGNO

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB'S PROJ NR
HSB Brf Silverskatten	Sigtuna	Sigtuna	20703
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Borgmästarinnan 1	HSB Brf Silverskatten	769633-4833	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	77 st	Antagen inflation/år	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	5 064 m <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	4,00%
		Antagen höjning/ år för årsavgift, lokalhyra och p-intäkt	2,00%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	4 212 580	4 296 831	4 382 768	4 470 423	4 559 832	4 651 028	5 135 111	5 669 578
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh <sup>1)</sup>	913 380	931 648	950 281	969 286	988 672	1 008 445	1 113 405	1 229 289
Hyresinbetalningar garage	412 456	420 705	429 119	437 701	446 455	455 384	502 781	555 111
Hyresinbetalningar lokal	106 250	108 375	110 543	112 753	115 008	117 309	129 518	142 999
Hyreskompensation garage 1-10 år	124 234	124 234	124 234	124 234	124 234	124 234	124 234	124 234
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>5 768 899</b>	<b>5 881 793</b>	<b>5 996 944</b>	<b>6 114 398</b>	<b>6 234 201</b>	<b>6 356 401</b>	<b>6 880 815</b>	<b>7 596 976</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Ränteutbetalningar	-2 665 800	-2 651 938	-2 638 076	-2 624 214	-2 610 351	-2 596 489	-2 527 178	-2 457 868
Amortering <sup>2)</sup>	-346 554	-346 554	-346 554	-346 554	-346 554	-346 554	-346 554	-346 554
Driftkostnader	-2 518 235	-2 568 600	-2 619 972	-2 672 371	-2 725 819	-2 780 335	-3 069 715	-3 389 213
Fastighetsskatt lokaler och garage	-35 770	-36 485	-37 215	-37 959	-38 719	-39 493	-43 603	-48 100
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	-160 526
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-5 566 359</b>	<b>-5 603 577</b>	<b>-5 641 817</b>	<b>-5 681 098</b>	<b>-5 721 443</b>	<b>-5 762 871</b>	<b>-5 987 051</b>	<b>-6 402 260</b>
<b>Årets kassa</b>	<b>202 540</b>	<b>278 215</b>	<b>355 127</b>	<b>433 300</b>	<b>512 758</b>	<b>593 529</b>	<b>893 765</b>	<b>1 194 716</b>
Föreningens ackumulerade kassa	202 540	480 755	835 882	1 269 182	1 781 940	2 375 470	6 478 227	12 155 345
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavsättningar underhåll <sup>4)</sup>	-202 540	-206 591	-210 723	-214 937	-219 236	-223 621	-246 895	-272 592
<b>Summa föreningens kassa efter fondavsättning</b>	<b>0</b>	<b>71 625</b>	<b>144 404</b>	<b>218 363</b>	<b>293 523</b>	<b>369 909</b>	<b>646 870</b>	<b>922 124</b>
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning <sup>5)</sup>	0	71 625	216 029	434 391	727 914	1 097 823	4 013 575	8 380 144
<b>Avskrivning enligt K3 regelverk<sup>6)</sup></b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-3 074 630</b>	<b>-2 925 918</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat<sup>7)</sup></b>	<b>-2 728 076</b>	<b>-2 656 452</b>	<b>-2 583 672</b>	<b>-2 509 714</b>	<b>-2 434 553</b>	<b>-2 358 167</b>	<b>-2 081 206</b>	<b>-1 657 240</b>
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-2 728 076	-5 384 528	-7 968 199	-10 477 913	-12 912 466	-15 270 634	-25 995 262	-35 120 361
Låneskuld för föreningen enligt amorteringsplan	66 645 000	66 298 446	65 951 892	65 605 338	65 258 784	64 912 230	63 179 460	61 446 690
Beräkning av taxeringsvärde, lokaler och garage	3 577 000	3 648 540	3 721 511	3 795 941	3 871 860	3 949 297	4 360 343	4 814 171

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

<sup>2)</sup> Amortering av lån sker enligt en rak amorteringsplan om 0,52% per år, år 1-16. Utöver amortering ovan beräknas även ca 144 000 kr amorteras från fondavsättning för att minska föreningens kapitalbindning i kassan och sänka räntekostnaderna.

<sup>3)</sup> Enligt nuvarande skatteregler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

<sup>4)</sup> Föreningen sätter av 202 540 kr per år (40 kr/m<sup>2</sup>). Utöver amortering ovan beräknas även ca 144 000kr/år amorteras från fondavsättningen för att minska kapitalbindningen i kassan och sänka räntekostnaderna.

<sup>5)</sup> Föreningens eventuella 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 redovisningsystemet 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>7)</sup> Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar. Det bokföringsmässiga resultatet påverkar inte föreningens likviditet eller årsavgifter.





# KÄNSLIGHETSANALYS

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB'S PROJ NR
HSB Brf Silverskatten	Sigtuna	Sigtuna	20703
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
Borgmästarinnan 1	HSB Brf Silverskatten	769633-4833	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	77 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	5 064 m <sup>2</sup>	Antagen räntesats lån	4,00%
		Antagen höjning/ år för årsavgift, lokalhyra och p-intäkt	2,00%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Genomsnittliga årsavgifter inkl tappvarmvatten, el och tv, bredband och ip-telefoni per kvm om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	1 012	1 033	1 053	1 074	1 096	1 118	1 234	1 362
Antagen räntenivå +1%	1 144	1 164	1 183	1 204	1 225	1 246	1 359	1 484
Antagen räntenivå +2%	1 276	1 294	1 314	1 333	1 354	1 374	1 484	1 605
Antagen räntenivå -1%	881	902	923	945	967	990	1 109	1 241
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå	1 012	1 033	1 053	1 074	1 096	1 118	1 234	1 362
Antagen inflationsnivå +1%	1 012	1 038	1 064	1 091	1 119	1 148	1 302	1 483
Antagen inflationsnivå +2%	1 012	1 043	1 076	1 109	1 143	1 179	1 376	1 621
Antagen inflationsnivå -1%	1 012	1 027	1 042	1 057	1 073	1 089	1 172	1 258



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen HSB Silverskatten, org. nr: 769633-4833.

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.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

*Digital underskrift*

Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Tryckerigatan 8  
111 28 Stockholm

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 Stockholm



## Bilaga till granskningsintyg för Brf HSB Silverskatten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2016-12-12
Registreringsbevis	2022-09-13
Totalentreprenadkontrakt med bilagor bil 1,2,7,8	2020-11-03
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2022-10-18
Uppdragsavtal	2017-03-20
Tillägg 1 till uppdragsavtal (momskompensation, insatsgaranti, underhållsplan)	2020-11-06
Tillägg 2 till uppdragsavtal (kostnader p-avtal, servitut mm)	2022-10-18
Beräkning momsåtervinning parkering	odaterad
Bofakta	2021-06-10
Köpekontrakt för marken	2020-12-04
Kreditoffert	2019-10-11
Ränteindikation	2022-11-02
Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-23
Beräkning av taxeringsvärden 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-11-12
Försäljningsläge	2022-09-30
Information från kontrollansvarig	2022-10-06
Bekräftelse lokalarea A-49-1-002	2021-03-24
HSBs trygghetsgaranti	2022-10-05
Bekräftelse 3 hissar	2021-03-24
Underhållsplan	2018-04-17
Avskrivningsplan	odaterad
Hyreskontakt garage Corepark	2022-08-15
Offert Telia	2022-01-03
Servitutsavtal 5 p-platser	2019-09-16
Avtal om parkeringsköp 2 p-platser	2022-08-23
Hyresavtal nuvarande mark p-platser blivande garageplatser P-skullen	2022-09-27
Anläggningsförrättning Borgmästarinnan GA:1	2017-10-02
Anläggningsåtgärd Ragvaldsbo GA:12	2018-12-20
Underlag kostnadsbedömning fjärrvärme, el, varmvatten	2022-09-08
Bekräftelse BTA	2021-03-24
Stämmoprotokoll	2022-10-19
Anbud Fastighetsskötsel	2022-10-04
Anbud Förvaltartjänst	2022-10-04
Anbud Drift och energi	2022-10-06
Anbud ekonomisk förvaltning	2022-09-14
Bedömning driftskostnad fastighetsskötsel mark	2022-11-02



# Verifikat

Transaktion 09222115557481003701

## Dokument

**HSB Brf Silverskatten Ekonomisk plan 2022-11-03**  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2022-11-08 10:20:07 CET (+0100) av Linda Odén (LO)  
Färdigställt 2022-11-10 17:34:45 CET (+0100)

## Signerande parter

<b>Linda Odén (LO)</b> HSB Bostad Personnummer 198211140200 ekonomi.bostad@hsb.se +46768360056 Signerade 2022-11-08 10:20:10 CET (+0100)	<b>Camilla Brännfors (CB)</b> Identifierad med svenskt BankID som "CAMILLA BRÄNNFORS" HSB Stockholm Personnummer 19680402-0482 Camilla.Brannfors@hsb.se Signerade 2022-11-09 08:44:57 CET (+0100)
<b>Rene Lintunen (RL)</b> Identifierad med svenskt BankID som "René Sebastian Lintunen" HSB Stockholm Personnummer 19701125-5531 rene.lintunen@hsb.se Signerade 2022-11-08 10:53:51 CET (+0100)	<b>Ulrika Gustfsson (UG)</b> Identifierad med svenskt BankID som "ULRIKA GUSTAFSSON" HSB Stockholm Personnummer 19690721-2408 ulrika.gustavsson@hsb.se Signerade 2022-11-09 08:33:40 CET (+0100)
<b>Anna Örneilius (AÖ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Anna Maria Alexandra Örneilius" HSB Stockholm Personnummer 19731206-0481 anna.ornelius@hsb.se Signerade 2022-11-08 10:36:50 CET (+0100)	<b>Eva Hedenskog (EH)</b> Identifierad med svenskt BankID som "EVA HEDENSKOG" HSB Stockholm Personnummer 19760826-0241 eva.hedenskog@hsb.se Signerade 2022-11-08 15:44:26 CET (+0100)
<b>Marie-Ann Widén (MW)</b> Identifierad med svenskt BankID som "MARIE-ANN WIDÉN" Personnummer 19650131-0020 mw@brfexperten.se Signerade 2022-11-10 09:36:41 CET (+0100)	<b>Joakim Grönwall (JG)</b> Identifierad med svenskt BankID som "JOAKIM GRÖNWALL" Personnummer 19600118-0212 joakim.gronwall@advokatdelta.se Signerade 2022-11-10 17:34:45 CET (+0100)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557481003701

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>

