



EKONOMISK PLAN

HSB Brf Ester i Stockholm

Organisationsnummer: 769634-5854

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader, år 1
- F. Beräknade löpande intäkter, år 1
- G. Nyckeltal

Bilagor

- Lägenhetsförteckning
- Ekonomisk prognos
- Känslighetsanalys



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Ester i Stockholm är ansluten till HSB Stockholm och registrerades hos Bolagsverket 2017-04-11. Enligt föreningens stadgar är bostadsrättsföreningens ändamål att i föreningens 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 föreningen krävs medlemskap i HSB Stockholm.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på, vid tiden för denna plans upprättande, kända förhållanden. Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske etappvis från kvartal 3 2023 till kvartal 2 2024 och inflyttning (tillträde) beräknas ske etappvis från kvartal 1 2024 till kvartal 1 2025.

Föreningen avser att bli en så kallad äkta bostadsrättsförening och består av 152 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Brf Ester i Stockholm 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:	Stockholm Ester 1
Adress:	Borghöjdsvägen 1-5 Fröken Göhles Väg 2-6 Skogsängsvägen 32-36, 38 A-B, 40 Åkare Engströms väg 5-9
Fastighetens areal	4 554 kvm
	Fastigheten innehas med lagfart av Stockholm Ester 1 (äganderätt)
Planbestämmelser	
Detaljplan	2016-10-06
Beviljat bygglov	2021-09-30
Antal byggnader	4 st huskroppar i 4-6 våningar, sammanbyggda med garage i markplan samt med gemensam innergård.
Byggnadsår	2021-2024
Husets utformning	Flerfamiljshus om 4-6 våningar.
Antal bostadslägenheter	152
Antal lokaler	Två stycken uthyrningslokaler där planerad verksamhet är ex handel, försäljning, kontor eller frisörsalong. En gemensamhetslokal (styrelserum).
Bruttoarea total (BTA)	15 351 kvm
Bostadsarea (BOA)	9 181 kvm
Lokalarea (LOA)	98 kvm

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Föreningens fastighet belastas av nedan servitut:

- 1) Gångväg, officialservitut: Last. Rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya gångväg

Föreningens fastighet ingår inte i gemensamhetsanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong
Fasadbehandling:	Puts, sockel i natursten
Yttertak:	Sedumtak samt solcellsanläggning
Balkong/terrasser:	124 st balkonger, 23 st uteplatser (upplåtna med bostadsrätt)
Fönster	Träkarm med utvändigt aluminiumbeklädnad
Portar/dörrar:	Entréport i aluminium, källardörrar i stål. Övriga dörrar mot gata i stål.

Installationer:

Vatten/avlopp	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
El:	Fastighetsmätare i el centralen. individuella mätare i lägenheterna, solceller på taket
Ventilation:	FTX-system
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.



Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/husen

Styrelserum/Gemensamhetslokal	Parkett, målade innerväggar och tak, inredning enligt ritning
Sophantering	Soprum och miljörum i huset
Lekplats	Soffa/bänk, sandlåda samt lekredskap
Parkering	62 garageplatser, 3 stycken bilpoolsplatser

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/ hall:	Parkett
Kök:	Köksinredning och vitvaror enligt ritning.
Hygienrum:	Klinker på golvet, kakel på väggarna, badkar/duschplats, wc stol, handduksstång. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum:	Parkett

Beskrivning av lokaler:

Lokal 1: Parkett. Målade innerväggar och tak, inredning enligt ritning. Vid upprättande av den ekonomiska planen har föreningen inte tecknat kontrakt med hyresgäst.

Lokal 2: Parkett. Målade innerväggar och tak, inredning enligt ritning. Vid upprättande av den ekonomiska planen har föreningen inte tecknat kontrakt med hyresgäst.

Typ av parkett, kakel och klinkers 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.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad och därav bedöms inget investeringsbehov, förutom löpande underhåll, föreligga under år 1-30.

Försäkringar:

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknat.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens har förvärvat samtliga aktier i bolaget Bromsten kv F Mark AB. Därefter har föreningen förvärvat fastigheten Stockholm Ester 1 från bolaget. Efter förvärvet har bolaget avvecklats.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (Bolagsbildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 och innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar, hela eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet beräknas uppgå till 6 516 000 kr.

Latent skatt beräknas uppgå till 1 433 000 kr.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten och uppför ett flerfamiljshus om 4-6 våningar med totalt 152 bostadslägenheter och två lokaler. Bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt. Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av HSB Bostad AB och entreprenadavtal har tecknats daterat 2022-05-04. Samtliga exploateringskostnader samt bilpoolskostnad för 60 månader från första inflytt ingår i entreprenadavtalet.

AREA	
Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea (BOA)	9 181 kvm
Area upplåten med hyresrätt	
Lokalarea (LOA)	98 kvm
TOTAL AREA	9 279 kvm

ANSKAFFNINGSVÄRDE	BELOPP	KR/ BTA ¹⁾
Entreprenadkontrakt inkl. exploateringsavgifter, fastighetsförvärv och skatter	549 931 000	35 824
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	549 931 000	35 824

Återvunnen investeringsmoms med preliminärt belopp 7 100 000 kr tillfaller entreprenören enligt entreprenadkontraktet och faktureras efter att skatteverket har godkänt och utbetalt investeringsmomsen till föreningen.

FINANSIERING	BELOPP	KR/ BTA ¹⁾
Insatser och upplåtelseavgifter	424 840 000	27 675
Lån	125 091 000	8 149
SUMMA FINANSIERING	549 931 000	35 824

¹⁾ Kronor per kvm bruttoarea total (BTA)

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnad och amortering

Finansiär för projektet är SBAB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Banken har lämnat finansieringsoffert till föreningen per den 2023-05-15 med räntevillkor enligt nedan. Räntorna kan komma att förändras till tidpunkten för slutplacering av lånet. Vid slutplacering kan även annan kombination av löptider och fördelning av lånet vara aktuellt.

Föreningen tillämpar rak amortering på 1% av lånebeloppet tills lånet är avbetalat.

LÅN	BELOPP	BINDNINGSTID	RÄNTESATS	RÄNTEKOSTNAD
Bank 1	41 697 000	4 år	3,89%	1 622 013
Bank 2	41 697 000	5 år	3,85%	1 605 335
Bank 3	41 697 000	7 år	3,84%	1 601 165
SUMMA LÅN	125 091 000		3,86%	4 828 513

Räntereserv upp till 4%	0,14%	175 127
Räntekostnad inkl. räntereserv		5 003 640

BERÄKNAD KOSTNAD ÅR 1	BELOPP	Kr/BOA
Räntekostnad inkl. räntereserv	5 003 640	545
Amortering	1 250 910	136
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER, ÅR 1	6 254 550	681



Fondavsättning

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Enligt upprättad 30 årig underhållsplan ska föreningen sätta av 807 928 kr per år (88 kr/kvm) För att inte bygga upp en för stor kassa då underhållet kommer flera år framöver och för att minska räntekostnader amorteras cirka hälften av fondavsättningen (403 964 kr) och resterande 403 964 kr sätts av till underhåll.

FONDAVSÄTTNING	BELOPP	Kr/ BOA
Fondavsättning	403 964	44
Del av fondavsättning som amorteras	403 964	44
SUMMA FONDAVSÄTTNING, ÅR 1	807 928	88

Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket inte påverkar föreningens likviditet utan enbart det bokföringsmässiga resultatet.

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.

AVSKRIVNINGAR	BELOPP	Kr/BOA
Avskrivningsbelopp (ingår ej i beräkning av löpande kostnader och intäkter, år 1)	5 641 086	614

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER, ÅR 1

Nedan beräknade kostnader 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. Driftkostnaderna är inkl. moms i förekommande fall.

DRIFTKOSTNADER ÅR 1	BELOPP	Kr/BOA
Styrelsearvoden	68 996	8
Förvaltartjänst	322 500	35
Ekonomisk förvaltning	222 500	24
Revision	20 000	2
Medlemsavgifter HSB	30 900	3
Försäkring inkl brf-tillägg	169 696	18
Fastighetsskötsel inkl tillägg	247 500	27
Fastighetsskötsel mark inkl snöröjning	115 988	13
Drift och energi inkl tillägg	73 750	8
Trappstädning	197 179	21
Renhållning och sotning	185 580	20
Hiss	90 000	10
Uppvärmning BRF	448 500	49
Förbrukning varmvatten BRF	200 700	22
Förbrukning elavgifter BRF	210 000	23
Tappvarmvatten (schablon) ¹⁾	477 120	52
Hushållsel (schablon) ¹⁾	538 320	59
Bredband, TV och IP-telefoni (schablon) ¹⁾	494 304	54
SUMMA DRIFTKOSTNADER, ÅR 1	4 113 532	448

¹⁾ Förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms. Bostadsrättshavaren av bostad tecknar eget avtal med leverantör och ansvarar själv för kostnaden avseende varmvatten, hushållsel och bredband, TV och IP- telefoni.



Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid uppförandet av den ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras utifrån Skatteverkets e-tjänst Förenklad fastighetstaxering 2022-2024.

Värdeområde 0180117

UPPSKATTAT TAXERINGSVÄRDE	BELOPP
Mark bostäder	61 000 000
Byggnad bostäder	234 000 000
Mark lokal	224 000
Byggnad lokal	8 423 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	303 647 000

I enlighet med nu gällande skattelagstiftning är nyproducerade bostadshyreshus befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från färdigställandet. För lokaler och garage utgår statlig fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

FASTIGHETSAVGIFT / FASTIGHETSSKATT	BELOPP	Kr/BOA
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler och garage	86 470	9
SUMMA FASTIGHETSAVGIFT/ FASTIGHETSSKATT, ÅR 1	86 470	9
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER, FONDAVSÄTTNING, DRIFTSKOSTNADER SAMT FASTIGHETSAVGIFT/ FASTIGHETSSKATT, ÅR 1	10 858 516	1 183



F. BERÄKNADE LÖPANDE INTÄKTER, ÅR 1

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

INBETALNINGAR	ANTAL	PRIS	BELOPP	Kr/ BOA
Årsavgifter bostäder ¹⁾	9 181 kvm	899 kr/kvm/år	8 255 940	899
Hysesintäkter lokal	98 kvm	2 000 kr/kvm/år	196 000	21
Hysesintäkter garage ²⁾	54 st	896 kr/månad	580 867	63
Hysesintäkter garageplats med laddstolpe ²⁾	8 st	1 129 kr/månad	108 365	12
Hyeskompensation garage 1-10 år ³⁾			207 600	23
ÖVRIGA ÅRSVIGIFTER, inkl moms ⁴⁾				
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			477 120	52
Hushållsel (schablonberäknat)			538 320	59
Bredband, tv och IP-telefoni			494 304	54
SUMMA INBETALNINGAR, ÅR 1			10 858 516	1 183

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

²⁾ Hysesintäkter garage avser den summan föreningen preliminärt erhåller efter ersättning till driftoperatör och moms. Bostadsrättshavaren betalar hyran till driftoperatör. Priset per garageplats uppgår preliminärt till 1 350 kr/ månad inkl. moms, garageplats med elladdstolpe 1 700 kr/månad inkl. moms (utöver detta tillkommer separat debitering för faktisk förbrukning av el alternativt schablon). Vid upprättandet av den ekonomiska planen finns signerat hyresavtal med Corepark för perioden 20240101-20281231.

³⁾ Hyeskompensationen betalas ut av HSB Bostad AB med lika belopp för 10 år och avser kompensation för viss merkostnad pga. extern operatör.

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

G. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1.

NYCKELTAL	Kr/ BOA ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	59 899
Insats	46 274
Belåning	13 625
Årsavgift exkl. el, tappvarmvatten och bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	899
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon)	1 064
Amortering och avsättning till underhåll	180
Planenlig avskrivning	614
Driftkostnader exkl. hushållsel, tappvarmvatten, tv, bredband och IP-telefoni	284
Driftkostnader inkl. hushållsel, tappvarmvatten, tv, bredband och IP-telefoni	448

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA enskild, ej BOA gemensam, 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 driftkostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Elektronisk signering styrelsen HSB Brf Ester i Stockholm



EKONOMISK PROGNO

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Ester	Bromsten, Spånga	Stockholm	20472
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Stockholm Ester 1	HSB Brf Ester i Stockholm	769634-5854	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	152 st	Antagen inflation/år:	2%
Total bostadsrättsarea (BOA):	9 181 kvm	Antagen räntesats lån:	4%
Total lokalarea hyresrätt (LOA):	98 kvm	Antagen höjning/år för årsavgift, lokalhyra samt p-intäkt	2%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	8 255 941	8 421 060	8 589 481	8 761 271	8 936 496	9 115 226	10 063 946	11 111 410
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	1 509 744	1 539 939	1 570 738	1 602 152	1 634 195	1 666 879	1 840 370	2 031 917
Hyresinbetalningar lokaler	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	238 923	263 790
Hyresinbetalningar garage	689 232	703 017	717 077	731 419	746 047	760 968	840 170	927 616
Hyreskompensation garage 1-10 år	207 600	207 600	207 600	207 600	207 600	207 600	0	0
Summa inbetalningar	10 858 517	11 071 535	11 288 814	11 510 438	11 736 495	11 967 073	12 983 408	14 334 732
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar	-5 003 640	-4 953 604	-4 903 567	-4 853 531	-4 803 494	-4 753 458	-4 503 276	-4 253 094
Amortering ²⁾	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910	-1 250 910
Driftkostnader	-4 113 533	-4 195 804	-4 279 720	-4 365 314	-4 452 620	-4 541 673	-5 014 374	-5 536 274
Fastighetsskatt lokaler och garage	-86 470	-88 199	-89 963	-91 763	-93 598	-95 470	-105 406	-116 377
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³⁾	0	0	0	0	0	0	0	-325 065
Summa utbetalningar	-10 454 553	-10 488 517	-10 524 160	-10 561 518	-10 600 623	-10 641 511	-10 873 966	-11 481 720
Årets kassa	403 964	583 019	764 654	948 921	1 135 872	1 325 562	2 109 442	2 853 012
Föreningens akumulerade kassa	403 964	986 983	1 751 636	2 700 557	3 836 430	5 161 992	14 527 289	27 922 929
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavstättningar underhåll ⁴⁾	-403 964	-412 043	-420 284	-428 690	-437 264	-446 009	-492 430	-543 682
Summa föreningens kassa efter fondavstättning	0	170 975	344 370	520 231	698 609	879 553	1 617 012	2 309 330
Föreningens akumulerade kassa efter fondavstättning ⁵⁾	0	170 975	515 345	1 035 576	1 734 185	2 613 738	9 611 566	20 393 329
Avskrivning enligt K3 regelverk⁶⁾	-5 641 086	-5 641 086	-5 641 086	-5 641 086	-5 641 086	-5 641 086	-5 641 086	-5 368 241
Bokföringsmässigt resultat⁷⁾	-4 390 176	-4 219 201	-4 045 807	-3 869 945	-3 691 568	-3 510 623	-2 773 164	-1 808 001

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

²⁾ Amortering av lån sker med 1 % per år. Amorteringen antas till 1 250 910 kr inkl hälften av fondavstättning motsvarande 403 964 kr per år för att minska föreningens kapitalbindning i kassan och sänka räntekostnaderna.

³⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

⁴⁾ Föreningen sätter av 807 928 kr per år (88 kr/m²) enligt en 30 årig underhållsplan. För att inte bygga upp en för stor kassa då underhållet kommer flera år framöver och för att minska räntekostnader så amorteras därför cirka hälften av fondavstättningen (403 964 kr) och resterande 403 964 kr sätts av till underhåll.

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

⁶⁾ Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO s rekommendationer. Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott för föreningen. Underskottet är enbart bokföringsteknisk och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

⁷⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, ränta, fondavstättning underhåll samt avskrivningar. Det bokföringsmässiga resultatet påverkar inte föreningens likviditet eller årsavgifter.





KÄNSLIGHETSANALYS

PROJEKTBENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Ester	Bromsten, Spånga	Stockholm	20472
FASTIGHETSBECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Stockholm Ester 1	HSB Brf Ester i Stockholm	769634-5854	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	152 st	Antagen inflation/år:	2%
Total bostadsrättsarea (BOA+LOA):	9 181 kvm	Antagen räntesats lån:	4%
Total lokalarea hyresrätt (LOA):	98 kvm	Antagen höjning/år för årsavgift, lokalhyra samt p-avgift:	2%

	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	1 064	1 085	1 107	1 129	1 151	1 174	1 297	1 432
Antagen räntenivå +1%	1 200	1 220	1 240	1 261	1 282	1 304	1 419	1 547
Antagen räntenivå +2%	1 336	1 355	1 374	1 393	1 413	1 433	1 542	1 663
Antagen räntenivå -1%	927	950	973	997	1 021	1 045	1 174	1 316
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå	1 064	1 085	1 107	1 129	1 151	1 174	1 297	1 432
Antagen inflationsnivå +1%	1 064	1 092	1 120	1 150	1 180	1 211	1 380	1 578
Antagen inflationsnivå +2%	1 064	1 098	1 134	1 171	1 210	1 249	1 471	1 747
Antagen inflationsnivå -1%	1 064	1 078	1 093	1 108	1 124	1 139	1 220	1 304



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för HSB Brf Ester i Stockholm, org. nr: 769634-5854.

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.

Digitalt signerat intyg

.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 Stockholm

.....
Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm



Bilaga till granskningsintyg för HSB Brf Ester i Stockholm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-04-11
Registreringsbevis	2023-05-02
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-05-04
Aktieöverlåtelseavtal	2016-12-06
Tilläggskontrakt till totalentreprenadkontrakt	2023-06-16
Uppdragsavtal	2021-06-15
Underlag för kostnadsbedömning fjärrvärme och el	2023-05-05
Uppdragsavtal förvaltning	2021-05-16
Kreditoffert SBAB	2021-09-02
HSB:s trygghetsgaranti	2021-06-24
Styrelsens accept av offerten	2021-09-17
Aktuella räntor	2023-05-15
Bekräftelse av avslutad likvidation	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret	2023-04-27
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-09-30
Beräkning av momsåtervinning	2023-05-29
Information från kontrollansvarig	2023-05-30
Beskrivning av fastigheten, lägenhetsbeskrivning	2023-16-15
Bilpoolsavtal KINTO share	2021-07-15
Bekräftelse av inflyttningstider	2023-06-14
Hyseskontrakt garage	2023-03-20
Komponentavskrivningsplan	odaterad
Ytsammanställning	2021-12-23
Underhållsplan	2023-03-03
Adressbeslut	2023-03-17

Verifikat

Transaktion 09222115557495610187

Dokument

HSB Brf Ester Ekonomisk plan

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-06-27 08:20:26 CEST (+0200) av Linda Odén (LO)

Färdigställt 2023-06-27 17:06:03 CEST (+0200)

Signerande parter

Linda Odén (LO)

HSB Bostad

Personnummer 198211140200

ekonomi.bostad@hsb.se

+46768360056

Signerade 2023-06-27 08:20:27 CEST (+0200)

Camilla Brännfors (CB)

Personnummer 19680402-0482

Camilla.Brannfors@hsb.se

Signerade 2023-06-27 08:21:17 CEST (+0200)

Eva Hedenskog (EH)

Personnummer 19760826-0241

eva.hedenskog@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HEDENSKOG"

Signerade 2023-06-27 10:46:45 CEST (+0200)

Rene Lintunen (RL)

Personnummer 19701125-5531

rene.lintunen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "René Sebastian Lintunen"

Signerade 2023-06-27 09:14:47 CEST (+0200)

Ulrika Gustavsson (UG)

Personnummer 19690721-2408

ulrika.gustavsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA GUSTAFSSON"

Signerade 2023-06-27 08:34:13 CEST (+0200)

Anna Örnelius (AÖ)

Personnummer 19731206-0481

anna.ornelius@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Alexandra Örnelius"

Signerade 2023-06-27 09:28:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557495610187

Johan Widén (JW)

Personnummer 19531013-0074

jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN WIDÉN"

Signerade 2023-06-27 11:55:41 CEST (+0200)

Joakim Grönwall (JG)

Personnummer 19600118-0212

joakim.gronwall@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOAKIM GRÖNWALL"

Signerade 2023-06-27 17:06:03 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>

