

Registrerad av Bolagsverket 2017-01-17

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ENGELBREKTSHÖJDEN I JÄRFÄLLA

ORG NR: 769617-9899



HSB – där möjligheterna bor



2017011300813

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
2.1.1	Bostadslägenheter.....	4
2.1.2	Gemensamma anordningar	4
2.1.3	Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.....	5
2.1.4	Byggnadsbeskrivning	5
2.1.5	Lägenhetsbeskrivning.....	6
2.1.6	Försäkringar	6
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighet.....	6
4	Finansieringsplan	7
5	Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1	8
6	Nyckeltal	10
7	Lägenhetsförteckning	10
8	Ekonomisk prognos.....	10
9	Känslighetsanalys.....	10



1 Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Engelbrektshöjden i Järfälla. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-12-21 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm. Föreningen är den enda föreningen som HSB uppför i området.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsningar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Stockholm ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel å 500 kr.

Uppförandet av 3 byggnader innehållande sammanlagt 109 bostadslägenheter (ingen uthyrningsbar lokal) påbörjades 2015-12.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 2017-07-01 och avslutas 2017-12-31.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2016-12-27.

Ett totalentreprenadavtal är tecknat mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB avseende nyproduktion av 109 lägenheter i flerbostadshus.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och Engelbrektshöjden i Järfälla, där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda bostadsrätter avseende bostadslägenheter. Lägenheter som inte är upplåtna vid inflyttningstillfället belastar därmed inte bostadsrättsföreningens ekonomi.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen granskas av 2 st. av Boverket behöriga intygsgivare.

Planens offentlighet regleras i Bostadsrättslagen 3 kap 5 §. Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.



2017011300815

2 Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Jakobsberg 2:2835, innehas med äganderätt
Adress:	Engelbrektsvägen 41 A-B, Hammarvägen 64
Fastighetens areal:	4878 m ²
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Bostadsarea:	4805,5 m ²
Antal byggnader	3 st
Utformning:	Lamellhus med entrébalkong
Byggnadsår:	2015-2017
Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkar mellan bostadrättshavarna medges.	

2.1.1 Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Hus A	Hus B	Hus C	Summa
1 rum och kök	16	1	15	32
2 rum och kök	31	17	20	68
3 rum och kök	9			9
Summa	56	18	35	109

2.1.2 Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.
Uppvärmning:	Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme för värmeleverans.
El:	Enhetsmätare för individuell debitering. Gruppanslutet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft. Ventilation med värmeåtervinning, s.k. FTX-system.
Hiss:	3 st. personhissar. En i respektive trapphus.
TV, bredband, telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni. Gruppanslutet, i Comhem (ingår ej i avgiften).
Övriga utrymmen:	1 st. styrelserum med WC och pentry i hus A. 1 st. barnvagnrum/rullstolsrum i Hus B. 1 st. cykelförråd på gården.
Soppantering:	2 sopmoluker för hushållssopor på gården.



2017011300816

Parkering: 21 st. carportplatser
46 st. öppna bilplatser på kvartersmark.
Parkeringsplatserna kommer att vara reserverade och ingår i gemensamhetsanläggningen.

2.1.3 Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning:

Föreningen kommer att ingå i 1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Jakobsberg 2:964 avseende parkering (öppna platser samt carport).

Servitut:

Avtalsservitut, belastning avseende ledning.

Officialservitut, förmån avseende väg.

2.1.4 Byggnadsbeskrivning

Källare: Betonggolv, målade väggar och tak.

Vind: Innehåller fläktrum med plastmatta, målade väggar och tak. Övriga vindsutrymmen ej inredda.

Antal våningar: Hus A, 9 våningar (varav 1 våning i soutteräng).
Hus B, 5 våningar (varav 1 våning i soutteräng).
Hus C, 5 våningar ovan mark.

Grundläggning: Platt på mark.

Stomme: Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.

Fasadbeklädnad: Målad betong.

Yttertak: Takpapp.

Balkonger: Betong. Räcken av perforerad plåt.

Fönster: 3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.

Portar/dörrar: Entréportar i lättmetall. Källardörrar i stål. Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.

Entréer: Golvbeläggning av klinker, målade väggar.

Trapphus: Trapplöp och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare och räcke av stål. Målade väggar.

Lägenhetsförråd: 1 per lägenhet belägna i källare i Hus A och B.



2017011300817

2.1.5 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Inredning/utrustning
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Induktionshäll infälld i bänkskiva, ugn mikro, volymkåpa, helintegrerad diskmaskin, smaldisk i mindre lgh, kyl och frys (2 rok och större), kyl/frys (1 rok samt mindre 2 rok).
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin i mindre lgh, elektrisk handduktork, tvättställ med komod, spegelskåp med belysning.
Övriga rum	Trälamell	Belysningsarmatur i klädkammare.

2.1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beskrivning kostnad	Summa
Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. fastighetsbildning och lagfart	41 149 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el	2 998 500
Entreprenad- och byggherrekostnad	234 020 500
Produktionskostnad enligt kontrakt	278 168 000
Slutlig produktionskostnad	278 168 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 80 276 000 kr (byggnad 61 054 000 och mark 19 222 000 kr) vid taxeringsår 2017.



2017011300818

4 Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats	Räntebelopp	Amortering	Summa
Lån*	62 353 000	1,30%	810 600	134 000**	944 600
Summa lån	62 353 000				
Insatser	215 815 000				
Summa finansiering	278 168 000				

Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttningen, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 0, 2, 4 år.

Antagandet av finansiär har föregåtts av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare har tillfrågats om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

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

*Låneränta 2016-12-22. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning. Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindningstider.

** Amortering planeras att ske enligt 50-årig serieplan.



2017011300819

5 Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1

Kapitalkostnader	Belopp
Räntor	810 600
Summa kapitalkostnader	810 600

Löpande kostnader inkl. moms i förekommande fall (schablonberäknad)	Belopp
Uppvärmning	384 400
Administrativ förvaltning	151 050
Ekonomisk förvaltning	210 200
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	197 000
Fastighetsskötsel mark inkl. vinterunderhåll (normalår)	85 000
Trappstädning	136 300
Renhållning, sophämtning	122 600
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	447 980
Elförbrukning	420 300
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	64 400
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	59 400
Medlemsavgift HSB	30 525
Diverse kostnader	48 100
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening	109 000
Bredband, TV, IP-telefoni	274 700
Planenlig avskrivning *	2 972 800
Summa löpande kostnader	5 713 755

Dispositioner	Belopp
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	192 200
Övrig reservering **	316 200
Summa dispositioner	508 400

Summa kostnader och dispositioner	7 032 755
--	------------------



2017011300820

* Fr.o.m. räkneskapsår som påbörjas 2014 har ny normgivning trätt i kraft. Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Regeringen har tillsatt en utredning med uppdrag att se över konsumentskyddet inom bostadsrättssektorn. Utredningen behandlar bl.a. redovisningsinformation till intressenter i bostadsrättsföreningar. I väntan på att utredningen presenteras, senast i april 2017, och eventuella förändringar i normgivningen har föreningen bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är de bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning.

Detta medför att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen vilket inte påverkar likviditeten eller årsavgifternas storlek. Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter såsom, räntor, amorteringar driftskostnader m.m. samt reservering av medel för yttre underhåll.

** Då den bedömda räntenivån i dagsläget är lägre än vad som kalkylerats i Kostnadskalkylen (daterad 2015-10-06) har posten övrig reservering ökat.

Utöver årsavgiften betalar bostadsrättshavarna själva kostnaden för tappvarmvatten, hushållsel, samtalsavgift för IP-telefoni, TV utöver basutbudet samt hyra för garage- eller parkeringsplats. Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av till lägenheten hörande uteplats.

Intäkter	Belopp
Årsavgifter bostäder	3 111 675

Övriga intäkter	Belopp
Tv, bredband och IP-telefoni	274 700
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	190 680
Hushållsel (schablonberäknad)	270 100
Hyresintäkter bilplatser inkl/exkl. moms	346 800
Summa intäkter	4 193 955

Bokföringsmässigt underskott	Belopp
Ej likviditetspåverkande avskrivningar	2 838 800

Summa	7 032 755
--------------	------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i förenings stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-12-27.



2017011300821

6 Nyckeltal

Nyckeltal	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	57 885
Belåning, år 1	12 975
Insats	44 910
Driftskostnader, år 1	570
Årsavgift, år 1	648

7 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 2016-12-27.

8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-12-27.

9 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-12-27.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planen upprättade kända förutsättningar.

Stockholm 2016-12-28

HSB Bostadsrättsförening Engelbrekthöjden i Järfälla

Elisabeth Jernström

Lena Lindgren

Ann-Charlotte Lindström

Mikael Vallbom

Camilla Sunesson



2017011300822

Begreppsförklaringar

Gemensamhetsanläggning:	En gemensamhetsanläggning är en anläggning till nytta för flera fastigheter. Den kan utgöras av exempelvis vägar, vatten- och avloppsanläggningar, grönytor och lekplatser, garage- och parkeringsplatser. Det finns två olika förvaltningsformer av en gemensamhetsanläggning, genom en samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggningen registreras hos Lantmäteriet.
Förvaltning Samfällighetsförening:	Samfällighetsföreningen är en juridisk person. Medlemmarna är de deltagande fastigheterna. I en samfällighetsförening kan flera gemensamhetsanläggningar ingå. Inom en förening kan en majoritet bland delägarna besluta om förvaltningen.
Delägarförvaltning:	En samfällighet som förvaltas direkt av delägarna.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, kostnaden är schablonberäknad.
Administrativ förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Norra Stor-Stockholm. Kostnaden avser rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de första två åren. Från år tre är kostnaden för standardnivå inräknad.
Ekonomisk förvaltning:	Avtal kommer att tecknas med HSB Norra Stor-Stockholm.
Fastighetsskötsel byggnad:	Avtal kommer att tecknas med HSB Norra Stor-Stockholm.
Fastighetsskötsel mark:	Avtal kommer att tecknas med HSB Norra Stor-Stockholm.
Trappstädning:	Schablonberäknad kostnad. Avtal kommer att tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Renhållning, sophämtning:	Gällande hushållssopor, kommunens taxa. Källsortering, schablonberäknad kostnad. Avtal tecknas med entreprenör innan inflyttning.
Vattenförbrukning:	Schablonberäknad kostnad med aktuell taxa för vatten i respektive kommun.
Elförbrukning:	Schablonberäknad kostnad.
Försäkringar, inklusive bostadsrättstillägg:	Schablonberäknad kostnad.
Medlemsavgift HSB:	Enligt gällande uppgifter.
Diverse kostnader:	Schablonberäknad kostnad.
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsanläggning:	Schablonberäknad kostnad.
Bredband/telefoni:	Fast kostnad per lägenhet. Offert finns.
Avskrivningar:	Enligt plan.
Fastighetsskatt:	Schablonberäknad utifrån taxeringsvärde.
Reservering för yttre underhåll:	Schablonberäknad kostnad.



2017011300823

Intyg

HSB Bostadsrättsförening Engelbrektshöjden i Järfälla

Organisationsnummer 769617-9899

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrektshöjden i Järfälla, daterad 2016-12 -28, intygar härmed följande:

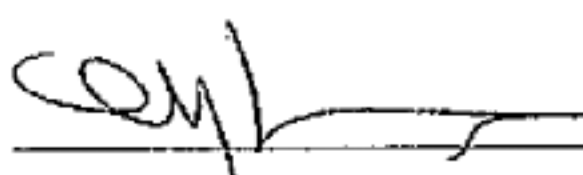
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

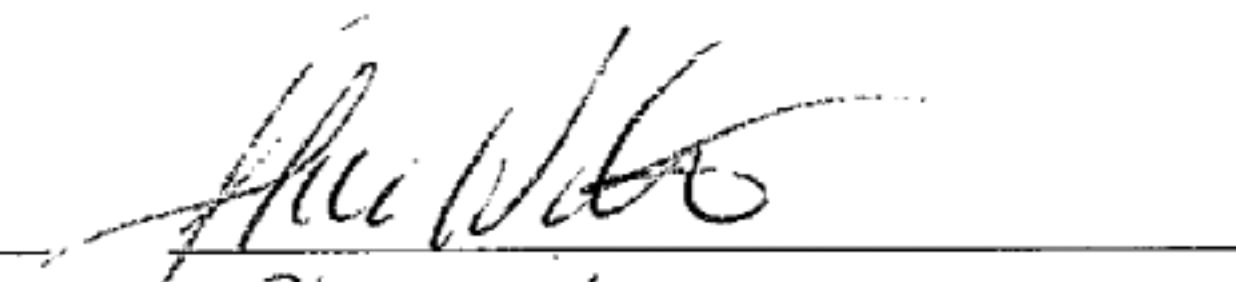
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som långsiktigt hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är vår uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017- 01-11


Ann Larsson


Sten Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämnda lagrum)

Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan

Köpebrev
Köpekontrakt
Ramavtal
Exploateringsavtal
Registreringsbevis
Stadgar
Prisuppdatering
Avtal trygghetsgaranti
Bankoffert
Totalentreprenadkontrakt
SHG-Garanti
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar, planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh m	Lgh- antm	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal
A	1	0	1	1001	3	rok	B	70,0	44 226	632	3 686	210	270	170	4 336	2 445 000	34 929	1,13291%	1,42129%
A	1	1	2	1101	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 835 000	44 217	0,85027%	0,87200%
A	1	1	3	1102	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 835 000	44 217	0,85027%	0,87200%
A	1	1	4	1103	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 395 000	34 214	1,10975%	1,34101%
A	1	1	5	1104	2	rok	B	55,5	33 991	612	2 833	210	220	150	3 413	2 185 000	39 369	1,01244%	1,09236%
A	1	1	6	1105	1	rok	B	33,5	22 725	678	1 894	210	160	130	2 394	1 485 000	44 328	0,68809%	0,73031%
A	1	1	7	1106	1	rok	B	33,5	22 725	678	1 894	210	160	130	2 394	1 485 000	44 328	0,68809%	0,73031%
A	1	2	8	1201	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 895 000	45 663	0,87807%	0,87200%
A	1	2	9	1202	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 895 000	45 663	0,87807%	0,87200%
A	1	2	10	1203	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 445 000	34 929	1,13291%	1,34101%
A	1	2	11	1204	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 245 000	40 450	1,04024%	1,10239%
A	1	2	12	1205	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 535 000	45 821	0,71126%	0,74035%
A	1	2	13	1206	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 535 000	45 821	0,71126%	0,74035%
A	1	2	14	1207	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 145 000	42 059	0,99391%	1,02392%
A	1	3	15	1301	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 935 000	46 627	0,89660%	0,87200%
A	1	3	16	1302	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 935 000	46 627	0,89660%	0,87200%
A	1	3	17	1303	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 495 000	35 643	1,15608%	1,34101%
A	1	3	18	1304	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 285 000	41 171	1,05878%	1,10239%
A	1	3	19	1305	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 555 000	46 418	0,72052%	0,74035%
A	1	3	20	1306	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 555 000	46 418	0,72052%	0,74035%
A	1	3	21	1307	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 185 000	42 843	1,01244%	1,02392%
A	1	4	22	1401	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 975 000	47 590	0,91514%	0,87200%
A	1	4	23	1402	2	rok	B	41,5	27 134	634	2 261	210	220	150	2 841	1 975 000	47 590	0,91514%	0,87200%
A	1	4	24	1403	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 545 000	36 357	1,17925%	1,34101%
A	1	4	25	1404	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 325 000	41 892	1,07731%	1,10239%
A	1	4	26	1405	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 575 000	47 015	0,72979%	0,74035%
A	1	4	27	1406	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 575 000	47 015	0,72979%	0,74035%
A	1	4	28	1407	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 225 000	43 627	1,03098%	1,02392%

2017011300825

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Lgh nr Hambo	Lgh nr antm	Lgh storlek	Kod	Lgh area	Årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats	Förmögenhetsandel	Andelsl
A	1	5	29	1501	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 015 000	48 554	0,93367%	0,87200%
A	1	5	30	1502	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 015 000	48 554	0,93367%	0,87200%
A	1	5	31	1503	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 595 000	37 071	1,20242%	1,34101%
A	1	5	32	1504	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 415 000	43 514	1,11901%	1,10239%
A	1	5	33	1505	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 595 000	47 612	0,73906%	0,74035%
A	1	5	34	1506	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 595 000	47 612	0,73906%	0,74035%
A	1	5	35	1507	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 265 000	44 412	1,04951%	1,02392%
A	1	6	36	1601	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 055 000	49 518	0,95220%	0,87200%
A	1	6	37	1602	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 055 000	49 518	0,95220%	0,87200%
A	1	6	38	1603	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 645 000	37 786	1,22559%	1,34101%
A	1	6	39	1604	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 455 000	44 234	1,13755%	1,10239%
A	1	6	40	1605	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 615 000	48 209	0,74833%	0,74035%
A	1	6	41	1606	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 615 000	48 209	0,74833%	0,74035%
A	1	6	42	1607	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 305 000	45 196	1,06804%	1,02392%
A	1	7	43	1701	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 095 000	50 482	0,97074%	0,87200%
A	1	7	44	1702	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 095 000	50 482	0,97074%	0,87200%
A	1	7	45	1703	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 695 000	38 500	1,24875%	1,34101%
A	1	7	46	1704	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 495 000	44 955	1,15608%	1,10239%
A	1	7	47	1705	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 635 000	48 806	0,75759%	0,74035%
A	1	7	48	1706	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 635 000	48 806	0,75759%	0,74035%
A	1	7	49	1707	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 345 000	45 980	1,08658%	1,02392%
A	1	8	50	1801	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 195 000	52 892	1,01707%	0,87200%
A	1	8	51	1802	2	rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 195 000	52 892	1,01707%	0,87200%
A	1	8	52	1803	3	rok	B	70,0	41 728	596	3 477	210	270	170	4 127	2 845 000	40 643	1,31826%	1,34101%
A	1	8	53	1804	2	rok	B	55,5	34 303	618	2 859	210	220	150	3 439	2 595 000	46 757	1,20242%	1,10239%
A	1	8	54	1805	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 695 000	50 597	0,78539%	0,74035%
A	1	8	55	1806	1	rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 695 000	50 597	0,78539%	0,74035%
A	1	8	56	1807	2	rok	B	51,0	31 861	625	2 655	210	220	150	3 235	2 445 000	47 941	1,13291%	1,02392%
Summa hus A									276 310	6 677 301	638	11 760	111 810	8 260	117 605	1 051 400 000		25 471 729%	53 905 82%

2017011300826

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- ant	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefon	Hushållsei (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelsal
	hus							År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån		Kr/m2			Årsavgift
B	1	0	57	1001	2 rok	B	43,5	31 143	716	2 595	210	220	150	3 175	1 755 000	40 345	0,81320%	1,00084%
B	1	0	58	1002	2 rok	B	41,0	29 863	728	2 489	210	220	150	3 069	1 755 000	42 805	0,81320%	0,95970%
B	1	1	59	1101	2 rok	B	44,5	28 358	637	2 363	210	220	150	2 943	1 795 000	40 337	0,83173%	0,91133%
B	1	1	60	1102	2 rok	B	41,5	26 822	646	2 235	210	220	150	2 815	1 695 000	40 843	0,78539%	0,86196%
B	1	1	61	1103	2 rok	B	41,5	26 822	646	2 235	210	220	150	2 815	1 695 000	40 843	0,78539%	0,86196%
B	1	1	62	1104	1 rok	B	40,5	26 309	650	2 192	210	160	130	2 692	1 595 000	39 383	0,73906%	0,84551%
B	1	2	63	1201	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	1 855 000	41 685	0,85953%	0,92137%
B	1	2	64	1202	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 755 000	42 289	0,81320%	0,87200%
B	1	2	65	1203	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 755 000	42 289	0,81320%	0,87200%
B	1	2	66	1204	2 rok	B	52,5	32 767	624	2 731	210	220	150	3 311	2 085 000	39 714	0,96611%	1,05302%
B	1	3	67	1301	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	1 895 000	42 584	0,87807%	0,92137%
B	1	3	68	1302	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 795 000	43 253	0,83173%	0,87200%
B	1	3	69	1303	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 795 000	43 253	0,83173%	0,87200%
B	1	3	70	1304	2 rok	B	52,5	32 767	624	2 731	210	220	150	3 311	2 125 000	40 476	0,98464%	1,05302%
B	1	4	71	1402	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	1 995 000	44 831	0,92440%	0,92137%
B	1	4	72	1402	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 895 000	45 663	0,87807%	0,87200%
B	1	4	73	1403	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	1 895 000	45 663	0,87807%	0,87200%
B	1	4	74	1404	2 rok	B	52,5	32 767	624	2 731	210	220	150	3 311	2 225 000	42 381	1,03098%	1,05302%
Summa hus B										515 432	5 780	3 900	1 220 680	58 596	33 360 000		15,45768%	16,59646%
C	1	0	75	1001	2 rok	B	44,5	29 919	672	2 493	210	220	150	3 073	2 155 000	48 427	0,99854%	0,96151%
C	1	0	76	1002	2 rok	B	44,5	29 919	672	2 493	210	220	150	3 073	2 105 000	47 303	0,97537%	0,96151%
C	1	0	77	1003	2 rok	B	41,5	28 383	684	2 365	210	220	150	2 945	2 055 000	49 518	0,95220%	0,91214%
C	1	0	78	1004	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 595 000	47 612	0,73906%	0,74035%
C	1	0	79	1005	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 525 000	45 522	0,70662%	0,74035%
C	1	0	80	1006	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 525 000	45 522	0,70662%	0,74035%
C	1	0	81	1007	2 rok	B	41,0	27 502	671	2 292	210	220	150	2 872	1 995 000	48 659	0,92440%	0,88384%
C	1	1	82	1101	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 115 000	47 528	0,98001%	0,92137%
C	1	1	83	1102	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 065 000	46 404	0,95684%	0,92137%
C	1	1	84	1103	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 015 000	48 554	0,93367%	0,87200%
C	1	1	85	1104	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 645 000	49 104	0,76223%	0,74035%
C	1	1	86	1105	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 575 000	47 015	0,72979%	0,74035%
C	1	1	87	1106	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 575 000	47 015	0,72979%	0,74035%
C	1	1	88	1107	2 rok	B	46,5	29 694	639	2 475	210	220	150	3 055	2 115 000	45 484	0,98001%	0,95428%
C	1	2	89	1201	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 155 000	48 427	0,99854%	0,92137%
C	1	2	90	1202	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 105 000	47 303	0,97537%	0,92137%

2017011300827

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Engelbrekthöjden i Järfälla

Hus/Trapphus	Plan	Lgh nr	Lgh- Lantm	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal Årsavgift
C	1	2	1203	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 055 000	49 518	0,95220%	0,87200%
C	1	2	1204	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 665 000	49 701	0,77149%	0,74035%
C	1	2	1205	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 595 000	47 612	0,73906%	0,74035%
C	1	2	1206	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 595 000	47 612	0,73906%	0,74035%
C	1	2	1207	2 rok	B	46,5	29 694	639	2 475	210	220	150	3 055	2 155 000	46 344	0,99854%	0,95428%
C	1	3	1301	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 195 000	49 326	1,01707%	0,92137%
C	1	3	1302	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 145 000	48 202	0,99391%	0,92137%
C	1	3	1303	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 095 000	50 482	0,97074%	0,87200%
C	1	3	1304	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 685 000	50 299	0,78076%	0,74035%
C	1	3	1305	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 615 000	48 209	0,74833%	0,74035%
C	1	3	1306	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 615 000	48 209	0,74833%	0,74035%
C	1	3	1307	2 rok	B	46,5	29 694	639	2 475	210	220	150	3 055	2 195 000	47 204	1,01707%	0,95428%
C	1	4	1401	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 295 000	51 573	1,06341%	0,92137%
C	1	4	1402	2 rok	B	44,5	28 670	644	2 389	210	220	150	2 969	2 245 000	50 449	1,04024%	0,92137%
C	1	4	1403	2 rok	B	41,5	27 134	654	2 261	210	220	150	2 841	2 195 000	52 892	1,01707%	0,87200%
C	1	4	1404	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 745 000	52 090	0,80856%	0,74035%
C	1	4	1405	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 675 000	50 000	0,77613%	0,74035%
C	1	4	1406	1 rok	B	33,5	23 037	688	1 920	210	160	130	2 420	1 675 000	50 000	0,77613%	0,74035%
C	1	4	1407	2 rok	B	46,5	29 694	639	2 475	210	220	150	3 055	2 295 000	49 355	1,06341%	0,95428%
Summahus C							917 950	664	76 496	7550	6300	4950	95596	67 055 000	49 355	81,07059%	29,50022%

Hus A	Hus B	Hus C
2 631,0	792,5	1 382,0
1 677 301	516 432	917 950
638	652	664
139 775	43 036	76 496
11 760	3 780	7 350
11 810	3 900	6 800
8 260	2 680	4 950
171 605	53 396	95 596
115 400 000	33 360 000	67 055 000
43 862	42 095	48 520
53,47172%	15,45768%	31,07059%
53,90332%	16,59646%	29,50022%
100,00000%	100,00000%	100,00000%

EKONOMISK PROGNOSE

EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde

2017011300828

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Engelbrektshöjden	Jakobsberg	Järfälla	20508
FASTIGHETSBETECKNING	BYGGHERR	ORGANISATIONSNUMMER	
del av Jakobsberg 2:964	HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla	769617-9899	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	109 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	4 805,5 m ²	Antagen räntesats lån	1,30%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	810 600	808 800	807 100	805 200	803 300	801 400	790 900
Låneräntor	810 600	808 800	807 100	805 200	803 300	801 400	790 900
ÖVRIGA KOSTNADER	5 713 755	5 763 100	5 813 400	5 870 200	5 922 600	5 976 000	6 270 800
Avskrivningar	2 972 800	2 972 800	2 972 800	2 972 800	2 972 800	2 972 800	2 972 800
Driftskostnader	2 466 255	2 515 600	2 565 900	2 617 200	2 669 600	2 723 000	3 006 500
TV, bredband och IP-telefoni	274 700	274 700	274 700	280 200	280 200	280 200	291 500
Fastighetsskatt lokaler och garage	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-1 082 280	-1 098 400	-1 114 900	-1 137 200	-1 154 300	-1 171 700	-1 276 000
Hyror bostäder							
Hyror lokaler mm	0	0	0	0	0	0	0
Hyror garage Ej momsade	0	0	0	0	0	0	0
Hyror p-platser	-346 800	-353 700	-360 800	-368 000	-375 400	-382 900	-422 800
Hyreskompensation garage år 1-10	0	0	0	0	0	0	0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-190 680	-194 500	-198 400	-202 400	-206 400	-210 500	-232 500
Hushållsel (schablonberäknat)	-270 100	-275 500	-281 000	-286 600	-292 300	-298 100	-329 200
TV, bredband och IP-telefoni	-274 700	-274 700	-274 700	-280 200	-280 200	-280 200	-291 500
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							
AVSÄTTNINGAR	508 400	535 500	563 200	591 400	620 100	649 300	804 500
Avsättningar yttre underhåll	192 200	196 000	199 900	203 900	208 000	212 200	234 200
Avsättningar andra ändamål*	316 200	339 500	363 300	387 500	412 100	437 100	570 300
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	5 442 075	5 473 500	5 505 600	5 538 200	5 571 600	5 605 700	5 785 700
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-2 838 800	-2 835 100	-2 831 400	-2 827 500	-2 823 500	-2 819 400	-2 797 100
Nettoutbetalningar	3 111 675	3 173 900	3 237 400	3 302 100	3 368 200	3 435 600	3 793 100
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Erforderlig årsavgift SEK	3 111 675	3 173 900	3 237 400	3 302 100	3 368 200	3 435 600	3 793 100
Årsavgift per m ²	648	660	674	687	701	715	789
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	316 200	655 700	1 019 000	1 406 500	1 818 600	2 255 700	4 519 800
Amorteringar lån	134 000	137 700	141 400	145 300	149 300	153 400	175 700
Låneräntor, viktat medel	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,29%	1,29%	1,27%

2017011300829

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTBNÄMNING Engelbrektshöjden	ORT Jakobsberg	KOMMUN Järfälla	HSB 's PROJ NR 20508
FASTIGHETSBETECKNING del av Jakobsberg 2:964	BYGGHERRE HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla		ORGANISATIONSNUMMER 769617-9899

År

1

2

3

4

5

6

11

Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	3 111 675	3 173 900	3 237 400	3 302 100	3 368 200	3 435 600	3 793 100
Årsavgift per m ²	648	660	674	687	701	715	789

Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	3 735 175	3 793 100	3 858 200	3 924 700	3 992 600	4 061 800	4 429 300
Årsavgift per m ²	777	789	803	817	831	845	922

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	20,0%	19,5%	19,2%	18,9%	18,5%	18,2%	16,8%
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	3 111 675	3 200 500	3 418 800	3 516 600	3 617 300	3 720 900	4 286 000
Årsavgift per m ²	648	666	711	732	753	774	892

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,8%	5,6%	6,5%	7,4%	8,3%	13,0%
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------