



2020081701841

EKONOMISK PLAN

HSB BRF TRIM I JÄRFÄLLA

Organisationsnummer: 769618-3578

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter år 1

F. Nyckeltal

Bilagor

Lägenhetsförteckning

Ekonomisk prognos

Känslighetsanalys

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på, 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 2020-08-03

HSB BRF TRIM I JÄRFÄLLA

Johan Thidell

Johnny Forsell

Michael Wallbom

Mjirva Borg

Marie Jakobsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Trim i Järfälla, som avser bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-20 med firmaändring 2018-02-12 och är ansluten till HSB Norra-Stor Stockholm ekonomisk förening.

2020-08-17 18:42

Föreningen 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. Förvärv av bostadsrätt erbjuds i första hand medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

På fastigheten uppförs nyproduktion av 56 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus med upp till sju våningar, sjunde våningen är vinden och rymmer lägenhetsförråden. Lägenheternas storlek varierar från ettor till fyror. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse påbörjas i augusti 2020 och avslutas senast vid inflytt. Inflyttning beräknas påbörjas under mars 2021 och avslutas maj 2021.

Fastigheten, Järfälla Kallhäll 1:86 ägdes av Brunte Mark 2 AB (bolaget). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv, likvideras bolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (Bolagsbildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 och innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar, hela eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 6 812 tkr och den latent skatten uppgår till 1 498 tkr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats kontrakt daterat 2018-10-15.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsåga bostadsrättslägenheter.

Insatsgaranti lämnas av HSB Riksförbundet ekonomisk förening.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Kallhäll 1:86
Adress:	Kallhällsleden 8A-C, 176 71 Järfälla
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 554 m ²
Byggnadsarea BTA:	5 455 m ²
Bostadsarea BTA Ljus:	5 090 m ²
Bostadsarea BOA	3 660 m ²
Lokal area hyreslokaler:	0
Byggnadernas utformning:	Flerbostadshus
Byggnadsår:	2019-2021
Placering:	Byggnaden uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadslägenheter

Ett bostadshus om totalt 56 lgh.

Hyreslokaler

En föreningslokal på 22 kvm finns på entréplan.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Uppvärmning av bostäder sker genom vattenburen radiatorvärme.

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Undercentral och elcentral belägen på Entreplan

Aptussystem för passerkontroll och integrerad porttelefon

Fastigheten är ansluten till fibernät för TV, bredband och telefoni. Brf tecknar gruppabbonemang med grundutbud.

Varmvatten bereds gemensamt i undercentral men mäts individuellt och debiteras per lägenhet.

Gemensamma utrymmen

Underjordiska behållare för hushållssopor i byggnadens närhet. Utrymme för återvinning sorterade fraktioner på entréplanavfall.

3 stycken personhissar

Barnvagnsrum och rullstolsförråd. Cykelparkering på mark i ställ samt cykelrum på entreplan

26 parkeringsplatser på gården varav 2 HKP. 4 platser är utrustade med elbilsaddning

Gemensamma utrymmen mark

Utegyr samt pergola och bänkar

Cykelplatser

Servitut/ Ledningsrätt

Fastigheten är berörd av tre servitut. Ett avser mark för sopkasuner. Ett avser kommunens dagvattenledning och ett avser vår dränering och grundläggning.

Fastigheten berörs även av en ledningsrätt samt en officialnyttjanderätt. Dessa avser vatten- samt teleändamål.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2015-10-05

Bygglov laga kraft 2018-04-24 stämplat bygglov

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	HDF - (Prefab)
Ytterväggar:	Prefabricerad väggar av betong sandwich
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar
Trapphus:	Terazzo, dammbundet, målade väggar, akustikplattor i erforderlig omfattning
Yttertak:	Stora taket är av papp med plåtavslutning vid kant. Vid lågtaken är det sedumtak
Fönster och fönsterdörrar:	Öppningsbara fönster med kopplad båge 1+2-glas. Trä-aluminium
Portar/dörrar	Stål, glas, aluminiumpartier
Fasader:	Färdigputsad från fabrik
Balkonger:	Betongbalkonger med aluminiumräcken
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet
Lägenhetsförråd:	1 per lägenhet, ingår i bostadsrätten och är belägna på vindförråd

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum/sovalko	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker	Klinker	Vitmålat	Prefabricerade badrum från PartAB. Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, vattenburen golvvärme
WC	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv inkl. aktieöverlåtelse och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	187 680 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	187 680 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är i nuläget inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2019-2021, värdeområde 0123068.

Taxeringsvärde byggnad ca	57 000 000
Taxeringsvärd mark ca	12 800 000
Summa taxeringsvärde	69 800 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
SEB	15 860 000	1	1,04%	164 944	299 900
SEB	15 860 000	2	1,03%	163 358	
SEB	15 860 000	4	1,07%	169 702	
Summa lån	47 580 000			498 004	299 900

Insatser ²⁾	140 100 000
Summa finansiering	187 680 000

Ränta	498 004
Räntereserv ¹⁾	691 496
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering	1 189 500

Finansiär för projektet är SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev. Antagandet av finansiär föregicks av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare tillfrågades om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

¹⁾ Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttning, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 1, 2 och 4 år. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering 2021-05-31. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningens kalkyl totalt klarar av en ränta på 2,5 %. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

³⁾ Amortering av lån 0,63 % År 1, rak amortering.

Avskrivning (ingår inte i beräkning av löpande kostnader och intäkter)

Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och SABO:s rekommendationer.

Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år.

Planenliga avskrivningar år 1

2 207 400

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.

2020081701846

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Ekonomisk förvaltning	110 000
Teknisk förvaltning	59 000
Fastighetsdrift	111 300
Fastighetsskötsel mark	30 000
Renhållning och sotning	41 700
Trappstädning	58 600
Hissar	24 000
Revision	15 000

Medlemsavgift HSB	12 200
Styrelsearvode inkl soc.avg	62 900
Försäkring inkl brf tillägg	30 400

Tappvarmvatten enligt schablon	131 760
Hushållsel enligt schablon	181 200
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon	96 800

Vattenförbrukning	128 900
Elavgifter - belysning, motorer mm	53 130
Uppvärmning	186 700
Summa driftkostnader	1 333 590

Övriga utbetalningar

Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹⁾	0
Ränta inkl räntereserv	1 189 500
Amortering	299 900

Övriga dispositioner

Reservering av medel för underhåll ²⁾	89 kr/kvm	325 700
Summa övriga kostnader		1 815 100

Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner	3 148 690
--	------------------

¹⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt tom värdeåret ingår i kontraktssumman.

²⁾ Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättningen säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov enligt en 30 årig underhållsplan.

Inbetalningar år 1

Inbetalningar och Övriga årsavgifter täcker föreningens löpande driftkostnader, övriga utbetalningar och dispositioner enligt ovan redovisade kostnader. Årsavgifter fördelas efter andelstal, förbrukning och per lägenhet.

Inbetalningar				
Årsavgifter bostäder	3660 BOA	714 kr/m2		2 614 130
Hyresintäkter bilplatser ¹⁾	26 st	400 kr/månad		124 800
Summa inbetalningar				2 738 930
Övriga årsavgifter ²⁾				
Tappvarmvatten (schablonberäknat)				131 760
Hushållsel (schablonberäknat)				181 200
Bredband, tv och ip-telefoni				96 800
Summa övriga intäkter				409 760
Summa intäkter				3 148 690

¹⁾ Priset per parkeringsplats uppgår till 400 kr/ månad. 4 av 26 platser är utrustade med elladdstolpe vilket gör att dem kan komma att ha en något högre fast kostnad och utöver detta tillkommer separat debitering för faktisk förbrukning av el alternativt schablon.

²⁾ Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning och inkluderar moms.

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser år 1

	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	51 279
Insats	38 279
Belåning	13 000
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	826
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	714
Amortering och avsättning till underhåll	171

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA. Nyckeltalen visar ett genomsnitt.



Lägenhetsförteckning
HSB Brf Trim i Järfälla

2020081701848

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr BRF	Lgh nr Lantm.	Lgh- storlek	Kod	Boarea	Arsavgift	Arsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefon ⁴⁾	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Lappvarmv (Schablon) ⁶⁾	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr m2	Förnöjen- hetsandel ⁷⁾	Andelstal Arsavgift ⁸⁾
A	1	1	1	1001	1 rok	B	43,0	32 078	746	2 673	144	190	170	3 177	1 590 000	36 977	1,13490%	1,22711%
A	1	1	2	1002	1 rok	B	43,0	32 078	746	2 673	144	190	170	3 177	1 590 000	36 977	1,13490%	1,22711%
A	1	1	3	1003	3 rok	B	72,5	50 095	691	4 175	144	310	210	4 839	2 590 000	35 724	1,84868%	1,91631%
A	1	2	4	1101	2 rok	B	61,0	44 308	726	3 692	144	250	190	4 276	2 390 000	39 180	1,70592%	1,69495%
A	1	2	5	1102	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 690 000	39 302	1,20628%	1,24107%
A	1	2	6	1103	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 690 000	39 302	1,20628%	1,24107%
A	1	2	7	1104	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 750 000	37 931	1,96288%	1,95818%
A	1	3	8	1201	2 rok	B	61,0	44 308	726	3 692	144	250	190	4 276	2 440 000	40 000	1,74161%	1,69495%
A	1	3	9	1202	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 720 000	40 000	1,22769%	1,24107%
A	1	3	10	1203	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 720 000	40 000	1,22769%	1,24107%
A	1	3	11	1204	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 820 000	38 897	2,01285%	1,95818%
A	1	4	12	1301	2 rok	B	61,0	44 308	726	3 692	144	250	190	4 276	2 490 000	40 820	1,77730%	1,69495%
A	1	4	13	1302	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 750 000	40 698	1,24911%	1,24107%
A	1	4	14	1303	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 750 000	40 698	1,24911%	1,24107%
A	1	4	15	1304	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 890 000	39 862	2,06281%	1,95818%
A	1	5	16	1410	3 rok	B	80,0	55 677	696	4 640	144	310	210	5 304	3 210 000	40 125	2,29122%	2,12986%
A	1	5	17	1402	4 rok	BT	91,0	63 354	696	5 280	144	380	230	6 034	3 350 000	36 813	2,39115%	2,42351%
A	1	6	18	1501	3 rok	B	80,0	55 677	696	4 640	144	310	210	5 304	3 350 000	41 875	2,39115%	2,12986%
A	1	6	19	1502	4 rok	BT	91,0	63 354	696	5 280	144	380	230	6 034	3 490 000	38 352	2,49108%	2,42351%
A	2	1	20	1001	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 590 000	35 724	1,84868%	1,95818%
A	2	1	21	1002	1 rok	B	43,0	32 078	746	2 673	144	190	170	3 177	1 590 000	36 977	1,13490%	1,22711%
A	2	1	22	1003	3 rok	BT	87,5	61 260	700	5 105	144	310	210	5 769	2 950 000	33 714	2,10564%	2,34340%
A	2	2	23	1101	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 750 000	37 931	1,96288%	1,95818%
A	2	2	24	1102	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 690 000	39 302	1,20628%	1,24107%
A	2	2	25	1103	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 690 000	39 302	1,20628%	1,24107%
A	2	2	26	1104	3 rok	BT	87,5	61 260	700	5 105	144	310	210	5 769	3 100 000	35 429	2,21271%	2,34340%
A	2	3	27	1201	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 820 000	38 897	2,01285%	1,95818%
A	2	3	28	1202	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 720 000	40 000	1,22769%	1,24107%
A	2	3	29	1203	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 720 000	40 000	1,22769%	1,24107%
A	2	3	30	1204	3 rok	BT	87,5	61 260	700	5 105	144	310	210	5 769	3 170 000	36 229	2,26267%	2,34340%
A	2	4	31	1301	3 rok	B	72,5	51 189	706	4 266	144	310	210	4 930	2 890 000	39 862	2,06281%	1,95818%
A	2	4	32	1302	1 rok	B	43,0	32 443	754	2 704	144	190	170	3 208	1 750 000	40 698	1,24911%	1,24107%



Hus A	3 660,0	2 614 125	714	217 844	8 064	15 100	10 980	251 988	140 100 000	38 279	100,000000%
Totalsumma HSB Brf Trim i Järfälla	3 660	2 614 130	714	217 844	8 064	15 100	10 980	251 988	140 100 000	38 279	100,000000%



Lägenhetsförteckning

HSB BRF Trim i Järfälla

2020081701850

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Boarea	Årsavgift	Årsavgift	Manads-avgift	TV, bredband	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Insats	Insats	Förmögen-	Andelstal
hus			BRF	Lantm.				Ar 1 ³⁾	Ar 1 ³⁾	Ar 1 ³⁾	IP-telefon ⁴⁾	(Schablon) ⁵⁾	(Schablon) ⁶⁾	avgifter	Kr m2	Kr m2	hetsandel ⁷⁾	Årsavgift ⁸⁾
											Kr man	Kr man	Kr man	per manad				

¹⁾ Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D). Merpart av alla lägenheter har balkong eller uteplats (mark med bostadsrätt), vilket framgår av upplåtelseavtal.

²⁾ Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

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

⁴⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁵⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁶⁾ Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁷⁾ Förmögenhetsandelstal baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.

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

I beräkningen av årsavgiften ingår inte kostnad för ev garage- och eller parkeringsplats.



EKONOMISK PROGROS

PROJEKT/BENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Trim	Kallhäll	Järfälla	20664
FASTIGHETS BETECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Kallhäll 1:86	HSB Brf Trim i Järfälla	769618-3578	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	56 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA+BIA):	3 660,0 m2	Antagen räntesats lån	2,50%

	År							
(Belopp i tkr)	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	2 614	2 666	2 720	2 774	2 830	2 886	3 187	3 518
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	410	418	426	435	444	452	499	551
Hysesintäkter p-plats	125	127	130	132	135	138	152	168
Summa inbetalningar	3 149	3 212	3 276	3 341	3 408	3 476	3 838	4 238
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-1 190	-1 182	-1 175	-1 167	-1 160	-1 152	-1 115	-1 077
Amortering	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Driftkostnader	-1 334	-1 360	-1 387	-1 415	-1 444	-1 472	-1 626	-1 795
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³⁾								-103
Summa utbetalningar	-2 823	-2 842	-2 862	-2 882	-2 903	-2 924	-3 040	-3 275
Årets kassa	326	369	414	459	505	552	798	963
Föreningens akumulerade kassa	326	695	1 109	1 569	2 074	2 626	6 116	10 798
Av föreningens kassa sätt följande av till								
Fondavstättningar underhåll	-326	-332	-339	-346	-353	-360	-397	-438
Summa föreningens kassa efter fondavsättning	0	37	75	114	153	193	401	525
Föreningens akumulerade kassa efter fondavsättning ⁴⁾	0	37	112	226	379	571	2 153	4 728
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁵⁾	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 207	-2 101
Bokföringsmässigt resultat ⁶⁾	-1 908	-1 870	-1 832	-1 794	-1 755	-1 715	-1 506	-1 173
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-1 908	-3 778	-5 610	-7 404	-9 159	-10 874	-18 830	-25 583

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

²⁾ Räntan i prognosen är baserad på de indikativa räntorna samt räntereserven. Tillsammans uppgår dessa räntor till en genomsnittsränta på 2,5%.

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

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

⁵⁾ Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och 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.

⁶⁾ Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsavgift, övrig reservering, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar.



KÄNSLIGHETSANALYS

2020081701852

PROJEKT BENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Trim	Kallhäll	Järfälla	20664
FASTIGHETS BETECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Kallhäll 1:86	HSB Brf Trim i Järfälla	769618-3578	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	56 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA/BIA):	3 660,0 m ²	Antagen räntesats lån	2,50%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

Genomsnittliga årsavgifter inkl. förbrukning
tappvarmvatten, el, tv (basutbud), bredband, ip-telefoni
per kvm om:

Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	826	843	860	877	894	912	1 007	1 112
Antagen räntenivå +1%	956	972	988	1 004	1 021	1 038	1 129	1 230
Antagen räntenivå +2%	1 086	1 101	1 116	1 132	1 148	1 164	1 251	1 347
Antagen räntenivå -1%	696	714	731	749	768	786	885	994

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	826	847	869	891	914	937	1 064	1 213
Antagen inflationsnivå +2%	826	852	878	906	934	963	1 126	1 328
Antagen inflationsnivå -1%	826	838	850	863	875	888	955	1 024

422338/20

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2020-08-03 för HSB BRF Trim i Järfälla, org. nr: 769618-3578.

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 beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

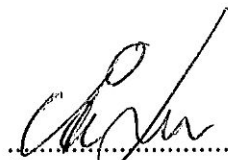
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

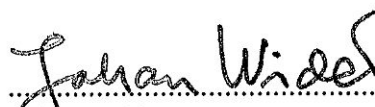
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-08-11



Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna MJ AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-08-11 för HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-02-12
2. Registreringsbevis	2020-06-26
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-10-15
4. Areasammanställning	2018-02-27
5. Uppdragsavtal	2018-04-11
6. Aktieöverlåtelseavtal	2019-09-19
7. Kreditoffert SEB	2018-11-08
8. Information från kontrollansvarig	2020-06-29
9. Koncept Köpe- och exploateringsavtal	2015-05-14
10. Tillägg till Köpe- och exploateringsavtal	2018-01-08
11. Utdrag från fastighetsregistret	2020-06-26
12. Beräkning av taxeringsvärde	2020-06-26
13. Bygglövsbeslut	2018-04-24
14. Ritning M-10.1-01	2019-05-17
15. Tidplan	2020-05-25
16. HSB:s trygghetsgaranti	2018-11-08
17. Komponentavskrivningsplan	odaterad
18. Area föreningslokal	2020-07-07
19. Beställning enligt uppdragsavtal	2018-04-04
20. Underhållsplan	2020-07-02
21. Ritning E-60-1-10001	2019-05-17
22. Kortfattad byggnadsbeskrivning	odaterad

