

Registrerad av Bolagsverket 2017-01-16

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ENEN I JÄRFÄLLA

ORG NR: 769616-6912



HSB – där möjligheterna bor



Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheten/erna	4
2.1.1	Bostadslägenheter.....	4
2.1.2	Gemensamma anordningar	4
2.1.3	Byggnadsbeskrivning	5
2.1.4	Lägenhetsbeskrivning.....	5
2.1.5	Försäkringar	6
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighet.....	6
4	Finansieringsplan	6
5	Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1	7
6	Nyckeltal	8
7	Lägenhetsförteckning	9
8	Ekonomisk prognos.....	9
9	Känslighetsanalys.....	9
	Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan	12



1 Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Enen i Järfälla. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-05-24 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm. Föreningen är den första av totalt en 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 Norra Stor-Stockholm ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 2 byggnader innehållande sammanlagt 53 bostadslägenheter påbörjades 2015-11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 2017-04-24 och avslutas 2017-05-31.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2016-12-21.

Ett totalentreprenadavtal är tecknat mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad AB 2015-10-13 avseende nyproduktion av 2 flerbostadshus samt tillhörande anläggningar.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och Enen i Järfälla, där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsåga 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.



2 Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning:	Fastigheten Järfälla Viksjö 3:615, innehas med äganderätt
Adress:	Tegvägen 9, 11 och 13
Fastighetens areal:	5 263 m ²
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Bostadsarea:	3 543,5 m ² (lägenheternas uppmätning baseras på ritning)
Antal byggnader	2 st
Utformning:	Ett lamell och ett punkthus
Byggnadsår:	2016

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 1	Hus 2	Summa
1 rum och kök	10	9	19
2 rum och kök	4	0	4
3 rum och kök	15	10	25
4 rum och kök	5		5
Summa	34	19	53

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:	FTX med värmeåtervinning.
Hiss:	3 st. personhissar. En i varje trapphus.
TV, bredband, telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni. Gruppanslutet, i 36 månader.
Övriga utrymmen:	1 st. styrelserum i hus 2. 3 st. kombinerade barnvagns, cykel och rullstolsrum.



- Sophantering: 1 st. miljöhus på gården för hushållssopor och källsortering av övriga sopfraktioner.
- Parkering: 28 st. öppna bilplatser på kvartersmark.
10 st. carportplatser på kvartersmark.

2.1.3 Byggnadsbeskrivning

- Vind: Lägenhetsförråd på kallvind.
- Antal våningar: 5 våningar ovan mark.
- Grundläggning: Platt på mark.
- Stomme: Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.
- Fasadbeklädnad: Målad betong med putsstruktur
- Yttertak: Takpapp.
- Balkonger: Betong. Målade aluminiumräcken.
- Fönster: 3-glas träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad.
- Portar/dörrar: Entréportar i lättmetall. Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i lackerad stålplåt.
- Entréer: Golvbeläggning av klinker, målade väggar.
- Trapphus: Trapplopp och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare och räcke av stål. Målade väggar.
- Lägenhetsförråd: 1 per lägenhet belägna på kallvind i hus 1.

2.1.4 Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Inredning/utrustning
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Induktionshäll, kyl/frys i lgh mindre än 62 m ² . Kyl och frys samt diskmaskin i samtliga lgh.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork.
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	



2.1.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beskrivning kostnad	Summa
Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. fastighetsbildning och lagfart	28 012 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	2 259 000
Entreprenad- och byggherrekostnad	139 529 000
Slutlig produktionskostnad	169 800 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är år 2016 bedömt till:

		Taxeringsvärde	Totalt taxeringsvärde
Byggnad	Bostäder	42 389 000	
Mark	Bostäder	9 745 000	
			52 134 000

4 Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp	Amortering	Summa
					År 1	År 1	År 1
Lån	1 år	15 755 000		0,79%	124 460	0	124 460
Lån	2 år	15 600 000		0,99%	154 440	0	154 440
Lån	4 år	15 600 000		1,50%	234 000	81 900	315 900
Summa lån		46 955 000			512 900		
Insatser		122 845 000					
Summa finansiering		169 800 000					

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.

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

**5 Föreningens löpande kostnader och intäkter, År 1**

Kapitalkostnader	Belopp
Räntor	512 900
Summa kapitalkostnader	512 900

Löpande kostnader	Belopp
inkl. moms i förekommande fall (schablonberäknad)	
Uppvärmning	283 500
Administrativ förvaltning	220 000
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	159 000
Fastighetsskötsel mark inkl. vinterunderhåll (normalår)	65 300
Trappstädning	79 500
Renhållning, sophämtning	66 300
Vattenförbrukning inkl. tappvarmvatten	226 240
Elförbrukning	258 500
Försäkringar inkl. bostadsrättstillägg	36 300
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	59 800
Medlemsavgift HSB	11 300
Diverse kostnader	35 400
Bredband, TV, IP-telefoni	157 700
Planenlig avskrivning *	1 811 800
Summa löpande kostnader	3 470 640

Dispositioner	Belopp
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	159 500
Övrig reservering**	422 800
Summa dispositioner	582 300

Summa kostnader och dispositioner	4 565 840
--	------------------

* Fr.o.m. räkenskapsår som påbörjas 2014 har ny normgivning trätt i kraft. Efter Bokföringsnämndens klagande är progressiv avskrivning inte tillämplig 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 det bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning.



201701102021

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 dvs ej avskrivningen.

**Då senaste ränteindikation från vald bank redovisar en lägre ränta än vad som kalkylerats i Kostnadskalkylen daterad 2015-08-24 har posten Övrig reservering ökat.

Utöver årsavgiften och avgiften för TV (basutbud), IP-telefoni (fast avgift) och bredband 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	2 236 800

Övriga intäkter	Belopp
Tv, bredband och IP-telefoni	157 700
Tappvarmvatten (schablonberäkнад)	99 240
Hushållsel (schablonberäkнад)	147 800
Hysesintäkter bilplatser inkl. moms	194 400
Summa intäkter	2 835 940

Bokföringsmässigt underskott	Belopp
Ej likviditetspåverkande avskrivningar	1 729 900

Summa	4 565 840
--------------	------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i förenings stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2016-12-21. Andelstalen baseras på de kostnadsdrivande funktionerna i lägenheterna som t ex kök, antal badrum, storlek på balkong respektive uteplats.

6 Nyckeltal

Nyckeltal	Kr/kv m
Anskaffningskostnad	47 919
Belåning, år 1	13 251
Insats	34 668
Driftskostnader, år 1	468
Årsavgift, år 1	631



2017011102022

7 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 2016-12-21.

8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-12-21.

9 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 2016-12-21.

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

Järfälla 2016-12-28

HSB Bostadsrättsförening Enen i Järfälla

Elisabeth Jernström

Lena Lindgren

Ann-Charlotte Lindström

Camilla Suneson

Mikael Vallbom



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 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 Stockholm.
Fastighetsskötsel byggnad:	Avtal kommer att tecknas med HSB Stockholm.
Fastighetsskötsel mark:	Avtal kommer att tecknas med HSB 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.

Lägenhetsförteckning, År 1
HSB Brf Enen i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- Lantm.	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
1	1	0	1	1001	1 rok	B	30,0	21 771	726	1 814	248	160	130	2 352	1 395 000	46 500	1,13558%	0,97332%
1	1	0	2	1002	4 rok	BTD	100,0	61 130	611	5 094	248	330	190	5 862	2 995 000	29 950	2,43803%	2,73290%
1	1	0	3	1003	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 175 000	30 208	1,77052%	1,99458%
1	1	1	4	1101	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 245 000	31 181	1,82751%	1,99458%
1	1	1	5	1102	2 rok	B	61,5	39 476	642	3 290	248	220	150	3 908	1 905 000	30 976	1,55073%	1,76484%
1	1	1	6	1103	4 rok	BTD	100,0	61 620	616	5 135	248	330	190	5 903	3 095 000	30 950	2,51944%	2,75482%
1	1	2	7	1201	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 295 000	31 875	1,86821%	1,99458%
1	1	2	8	1202	2 rok	B	61,5	38 986	634	3 249	248	220	150	3 867	1 945 000	31 626	1,58330%	1,74292%
1	1	2	9	1203	4 rok	BTD	100,0	61 620	616	5 135	248	330	190	5 903	3 185 000	31 850	2,59270%	2,75482%
1	1	3	10	1301	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 345 000	32 569	1,90891%	1,99458%
1	1	3	11	1302	2 rok	B	61,5	38 986	634	3 249	248	220	150	3 867	1 985 000	32 276	1,61586%	1,74292%
1	1	3	12	1303	4 rok	BTD	100,0	61 620	616	5 135	248	330	190	5 903	3 275 000	32 750	2,66596%	2,75482%
1	1	4	13	1401	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 445 000	33 958	1,99031%	1,99458%
1	1	4	14	1402	2 rok	B	61,5	38 986	634	3 249	248	220	150	3 867	2 045 000	33 252	1,66470%	1,74292%
1	1	4	15	1403	4 rok	BTD	100,0	61 620	616	5 135	248	330	190	5 903	3 395 000	33 950	2,76365%	2,75482%
1	2	0	16	1001	1 rok	B	42,5	28 473	670	2 373	248	160	130	2 911	1 595 000	37 529	1,29838%	1,27292%
1	2	0	17	1002	3 rok	B	85,5	51 852	606	4 321	248	270	170	5 009	2 675 000	31 287	2,17754%	2,31815%
1	2	0	18	1003	3 rok	B	85,5	51 852	606	4 321	248	270	170	5 009	2 825 000	33 041	2,29965%	2,31815%
1	2	1	19	1101	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 895 000	33 860	2,35663%	2,34007%
1	2	1	20	1102	1 rok	B	42,5	29 290	689	2 441	248	160	130	2 979	1 635 000	38 471	1,33095%	1,30946%
1	2	1	21	1103	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 635 000	38 471	1,33095%	1,28753%
1	2	1	22	1104	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 745 000	32 105	2,23452%	2,34007%
1	2	2	23	1201	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 945 000	34 444	2,39733%	2,34007%
1	2	2	24	1202	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 665 000	39 176	1,35537%	1,28753%
1	2	2	25	1203	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 665 000	39 176	1,35537%	1,28753%
1	2	2	26	1204	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 795 000	32 690	2,27522%	2,34007%
1	2	3	27	1301	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 995 000	35 029	2,43803%	2,34007%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Enen i Järfälla

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantrn.	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal
1	2	3	28	1302	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 695 000	39 882	1,37979%	1,28753%
1	2	3	29	1303	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 695 000	39 882	1,37979%	1,28753%
1	2	3	30	1304	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 845 000	33 275	2,31593%	2,34007%
1	2	4	31	1401	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	3 095 000	36 199	2,51944%	2,34007%
1	2	4	32	1402	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 745 000	41 059	1,42049%	1,28753%
1	2	4	33	1403	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 745 000	41 059	1,42049%	1,28753%
1	2	4	34	1404	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 945 000	34 444	2,39733%	2,34007%
Summa hus 1							2,575,5	1,490,701		124,225	8,432	8,180	5,400	146,237	80,560,000		65,57857%	66,64397%
2	1	0	35	1001	3 rok	B	72,0	44 615	620	3 718	248	270	170	4 406	2 325 000	32 292	1,89263%	1,99458%
2	1	0	36	1002	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 775 000	32 456	2,25894%	2,34007%
2	1	0	37	1003	1 rok	B	42,5	28 473	670	2 373	248	160	130	2 911	1 645 000	38 706	1,33909%	1,27292%
2	1	1	38	1101	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 845 000	33 275	2,31593%	2,34007%
2	1	1	39	1102	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 685 000	39 647	1,37165%	1,28753%
2	1	1	40	1103	1 rok	B	42,5	29 290	689	2 441	248	160	130	2 979	1 685 000	39 647	1,37165%	1,30946%
2	1	1	41	1104	3 rok	B	72,0	45 105	626	3 759	248	270	170	4 447	2 395 000	33 264	1,94961%	2,01650%
2	1	2	42	1201	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 895 000	33 860	2,35663%	2,34007%
2	1	2	43	1202	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 715 000	40 353	1,39607%	1,28753%
2	1	2	44	1203	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 715 000	40 353	1,39607%	1,28753%
2	1	2	45	1204	3 rok	B	72,0	45 105	626	3 759	248	270	170	4 447	2 445 000	33 958	1,99031%	2,01650%
2	1	3	46	1301	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	2 945 000	34 444	2,39733%	2,34007%
2	1	3	47	1302	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 745 000	41 059	1,42049%	1,28753%
2	1	3	48	1303	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 745 000	41 059	1,42049%	1,28753%
2	1	3	49	1304	3 rok	B	72,0	45 105	626	3 759	248	270	170	4 447	2 495 000	34 653	2,03101%	2,01650%
2	1	4	50	1401	3 rok	B	85,5	52 343	612	4 362	248	270	170	5 050	3 045 000	35 614	2,47873%	2,34007%
2	1	4	51	1402	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 795 000	42 235	1,46119%	1,28753%
2	1	4	52	1403	1 rok	B	42,5	28 800	678	2 400	248	160	130	2 938	1 795 000	42 235	1,46119%	1,28753%
2	1	4	53	1404	3 rok	B	72,0	45 105	626	3 759	248	270	170	4 447	2 595 000	36 042	2,11242%	2,01650%

Lägenhetsförteckning, År 1
HSB Brf Enen i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	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
Summa hus 2																	
						1 170,0	746 113		62 176	4 712	4 140	2 870	73 898	42 285 000		34,42143%	33,35603%

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm. storlek	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
Hus 1						2 373,5	1 490 701		124 225	8 432	8 180	5 400	146 237	80 560 000	33 941	65,57857%	66,64397%
Hus 2						1 170,0	746 113		62 176	4 712	4 140	2 870	73 898	42 285 000	36 141	34,42143%	33,35603%
Summa hus 1						3 543,5	2 236 814		186 401	13 144	12 320	8 270	220 135	122 845 000	70 082	100,00000%	100,00000%

2017011102027

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING Enen (fd Kotten)	ORT Viksjo	KOMMUN Järfälla	HSB's PROJ NR 20476
FASTIGHETSBETECKNING Viksjo S:13	BYGGHERR HSB Brf Enen i Järfälla	ORGANISATIONSNUMMER 769616-6912	

År

1

2

3

4

5

6

11

Erforderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erforderlig årsavgift SEK	2 236 800	2 281 500	2 327 200	2 373 700	2 421 200	2 469 700	2 726 700
Årsavgift per m ²	631	644	657	670	683	697	769

Erforderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	2 706 400	2 749 500	2 795 100	2 841 600	2 889 100	2 937 600	3 194 400
Årsavgift per m ²	764	776	789	802	815	829	901
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	21,0%	20,5%	20,1%	19,7%	19,3%	18,9%	17,2%

Erforderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	2 236 800	2 298 100	2 452 200	2 519 800	2 589 300	2 660 800	3 049 500
Årsavgift per m ²	631	649	692	711	731	751	861
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,7%	5,4%	6,2%	6,9%	7,7%	11,8%

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

2017011102028

PROJEKTENAMNING Enen (fd Kotten)	ORT Viksjo	KOMMUN Järfälla	HSB 's PROJ NR 20476
FASTIGHETSBETECKNING Viksjo S:13	BYGGHERR HSB Brf Enen i Järfälla	ORGANISATIONSNUMMER 769616-6912	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	53 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	3 543,5 m ²	Antagen räntesats lån	1,09%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900
Låneräntor	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900	512 900
ÖVRIGA KOSTNADER	3 470 640	3 500 700	3 531 300	3 565 700	3 597 500	3 630 000	3 809 000
Avskrivningar	1 811 800	1 811 800	1 811 800	1 811 800	1 811 800	1 811 800	1 811 800
Driftskostnader	1 501 140	1 531 200	1 561 800	1 593 000	1 624 800	1 657 300	1 829 800
TV, bredband och IP-telefoni	157 700	157 700	157 700	160 900	160 900	160 900	167 400
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-599 140	-608 000	-617 000	-629 400	-638 700	-648 200	-705 500
Hyror bostäder							
Hyror p-platser	-194 400	-198 300	-202 300	-206 300	-210 400	-214 600	-237 000
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-99 240	-101 200	-103 200	-105 300	-107 400	-109 500	-120 900
Hushållsel (schablonberäknat)	-147 800	-150 800	-153 800	-156 900	-160 000	-163 200	-180 200
TV, bredband och IP-telefoni	-157 700	-157 700	-157 700	-160 900	-160 900	-160 900	-167 400
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							
AVSÄTTNINGAR	582 300	603 600	625 400	647 500	670 100	693 000	814 700
Avsättningar yttre underhåll	159 500	162 700	166 000	169 300	172 700	176 200	194 500
Avsättningar andra ändamål*	422 800	440 900	459 400	478 200	497 400	516 800	620 200
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	3 384 400	3 405 600	3 427 200	3 449 200	3 471 700	3 494 700	3 616 400
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-1 729 900	-1 727 700	-1 725 400	-1 723 000	-1 720 600	-1 718 000	-1 704 400
Nettoutbetalningar	2 236 800	2 281 500	2 327 200	2 373 700	2 421 200	2 469 700	2 726 700
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter							
Erforderlig årsavgift SEK	2 236 800	2 281 500	2 327 200	2 373 700	2 421 200	2 469 700	2 726 700
Årsavgift per m ²	631	644	657	670	683	697	769
PROGNOISFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	422 800	863 700	1 323 100	1 801 300	2 298 700	2 815 500	5 282 900
Amorteringar lån	81 900	84 100	86 400	88 800	91 200	93 800	107 400
Låneräntor, viktat medel	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%



2017011102029

Intyg

HSB Bostadsrättsförening Enen i Järfälla

Organisationsnummer 769616-6912

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Enen 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.

Sthlm 2017-01-09

Stockholm 2016-12-30

AK Larsson

Sven-Ake Olofsson

(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
Exploateringsavtal
Registreringsbevis
Stadgar
Marknadsanalys/Prisuppdatering
Avtal trygghetsgaranti
Avtal om kredit med förtida räntebindning
Totalentreprenadkontrakt
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar, planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad