



EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNSTUGAN I JÄRFÄLLA

Organisationsnummer: 769613-8937

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

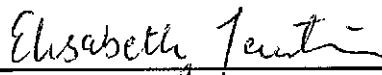
Bilagor

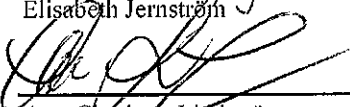
Lägenhetsförteckning
 Ekonomisk prognos
 Känslighetsanalys

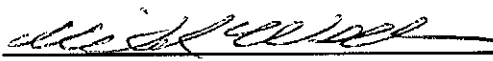
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig av, i fråga om kostnader för byggnadernas förvärv, kapitel C i redovisade handlingar. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

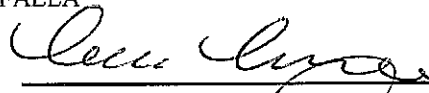
Stockholm 2018-03-08

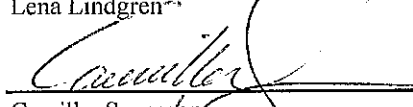
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNSTUGAN I JÄRFÄLLA


 Elisabeth Jernström


 Ann-Charlotte Lindström


 Mikael Vallbom


 Lena Lindgren


 Camilla Sunesson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla, som är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-20 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter 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.

På fastigheteten uppförs en nyproduktion av 85 stycken bostadsrättslägenheter i 6-8 våningshus med tillhörande garage. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under maj 2018. Inflyttning beräknas preliminärt ske ettappvis från september 2018 till januari 2019.

HSB Brf Kvarnstugan har ett hyreskontrakt avseende blockhyra av parkeringsplatser hos HSB Brf Kvarnen i Järfälla. Hyrestiden löper 10 år och bostadsrättsinnehavarna får hyra parkeringsplatser HSB Brf Kvarnstugan.

Fastigheten, Jakobsberg 2:2842 ägdes av BÅM 1 Holding AB (Bolaget). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv, likviderades 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. Den totala latent skatten uppgår till 7,8 mkr för hela fastigheten.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2016-05-23. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

Som säkerhet för att garantera att föreningen återbetalar insatser och upplåtelseavgifter i enlighet med 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar HSB Norra Storstockholm samt HSB Riksförbund Ekonomiska förening.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Jakobsberg 2:2842
Adress:	Kvarnvägen 38A, 38 B samt 38 C
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	4 598
Byggnadsarea BTA _(total) :	7 851
Byggnadsarea BTA _(ot) :	6 929
Bostadsarea BOA:	5 073
Lokal area hyreslokaler:	0
Byggnadernas utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2016 -2018
Placering:	Byggnaden uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 85 lägenheter som är fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Summa
Kvarnvägen 38 A- 38 C	57	16	12	85
Summa:	57	16	12	85

Hyreslokaler:

Byggnaden innehåller inga hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och uppvärmning sker genom vattenburen radiatorvärme.

Undercentral fjärrvärme och varmvatten, el-central/elrum samt fläktrum

Central anläggning för tv och bredband anknutet till Com hem.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med pentry, kan användas som styrelserum och övernattningslägenhet.

Grovtvättstuga

3 hissar

Barnvagnsrum, cykelrum och rullstolsförråd.

Gemensamma anläggningar och utrymmen mark

Lekplats med gungdjur och klätterställning, cykelställ, pergola samt möbelgrupp med bänk, soffa och bord.

Underjordisk avfallsbehållare

Servitut/ Ledningsrätt

Inga servitut belastar fastigheten

Parkering

9 platser på egen mark, 22 platser i eget garage och 26 platser hyrs av grannföreningen.

Gemensamhetsanläggning/ samfällighet

Gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Järfälla Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:265 samt Järfälla Jakobsberg s:1 gällande angöringsväg.

Andelstalet för drift och underhåll av angöringsvägen uppgår till 85 av totalt 336. Andelstalet baseras på antalet lägenheter inom respektive fastighet.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2015-09-28

Bygglöva laga kraft 2016-10-04

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Sula direkt på berg över krossad sprängsten
Mellanbjälklag /stomme:	Plattbärlag förutom vid gårdsbjälklag där det är HDF
Ytterväggar:	Betong sandwich
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innervägg, bärande:	Betong
Innervägg, ej bärande:	Enkelgips
Trapphus:	Betong
Yttertak:	Pappbeklädnad
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda
Portar /dörrar:	Trä alt stål
Fasader:	Tegel /målad betong
Hissar:	Linhiss
Balkonger:	Inspända av betong
Ventilation:	FTX
Värme:	Vattenburen värme via radiatorer vid fasad
Vatten och avlopp:	Anslutet till kommunalt nät, individuell mätning per lägenhet
Lägenhetsförråd:	På plan 10

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall /Passage	Parkett	Vitmålade	Grängat	
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Grängat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Vitmålade	Grängat	Köksinredning och vitvaror
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Grängat	Garderober enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg
WC / dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har erhållit ett exemplar av ritningar som hålls tillgängligt.

Försäkringar

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

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	303 817 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	303 817 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är i nuläget inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2016, vädeområde 0123068

Taxeringsvärde byggnad ca	62 205 000
varav taxeringsvärde lokal (garage) ca	1 205 000
<u>Taxeringsvärde mark ca</u>	<u>13 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	76 005 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Handelsbanken	66 717 000		2,16%	1 441 100	164 000
Summa lån	66 717 000			1 441 100	164 000
<u>Insatser ²⁾</u>	<u>237 100 000</u>				
Summa finansiering	303 817 000				

<i>Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering</i>	<i>1 441 100</i>
--	------------------

Finansiär för projektet är Handelsbanken. 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 0, 2, 4 år. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering 2019-03-01. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider och räntor bli aktuell.

²⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

³⁾ Amortering av lån beräknas ske enligt en 50-årig serieplan

E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall, år 1

Ekonomisk förvaltning	110 000
Administrativ förvaltning	85 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	60 500
Revisionsarvode	12 500
Medlemsavgift HSB	15 400
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	63 500

Fastighetsdrift inkl. jour		120 000
Fastighetsdrift mark inkl vinterunderhåll (normalår)		57 500
Trappstädning		81 800
Renhållning och sotning		98 800
 Vattenförbrukning inkl tappvarmvatten		363 600
Uppvärmning		238 400
Elavgifter - schablonberäkning av belysning, motorer, hushållsel etc		408 300
 Besiktning och service hissar, ingår i fastighetsdrift		0
Gemensamhetsanläggning / samfällighetsförening		42 500
Diverse kostnader		50 700
Bredband, tv och ip-telefoni		212 160
<i>Summa driftkostnader</i>		<i>2 020 660</i>
 Avskrivningar ¹⁾		3 242 500
Avgår ej likviditespåverkande avskrivningar ¹⁾		-3 078 500
Fastighetsskatt garage		12 100
Kommunal fastighetsavgift ²⁾		0
Blockhyra parkeringsplats från HSB Brf Kvarnen		136 500
<i>Summa löpande kostnader</i>		<i>2 333 260</i>
 <i>Dispositioner</i>		
Reservering av medel för underhåll	45 kr/m ²	228 300
Likviditetets överskott ³⁾	87 kr/m ²	441 400
<i>Summa dispositioner</i>		<i>669 700</i>
<i>Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner</i>		<i>4 444 060</i>

¹⁾ Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och 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.

Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan av föreningens likviditet eller årsavgifter

²⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26)

³⁾ Skulle räntan bli lägre än den antagna vid slutplacering, rekommenderas överskottet användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Intäkter år 1

Årsavgifter bostäder	5 073 BOA	680 kr/m2	3 452 100
Hysesintäkter blockhyra ¹⁾	26 st	350 kr/månad exkl moms	109 200
Hysesintäkter garage ¹⁾	22 st	850 kr/månad	224 400
Hysesintäkter bilplatser ¹⁾	9 st	400 kr/månad	33 800
Summa intäkter			3 819 500

Övriga årsavgifter ²⁾

Bredband, tv och ip-telefoni			212 160
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			162 600
Hushållsel (schablonberäknat)			249 800
Summa övriga intäkter			624 560

Summa intäkter **4 444 060**

¹⁾ Vid upprättande av den ekonomiska planen kommer inte föreningen ansöka om registrering för mervärdesskatt och bostadsrättshavarna kommer inte betala moms på föreningens garage- eller bilplatser. För blockhyresplatser kommer mervärdesskatt tillkomma.

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

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	59 889
Insats	46 738
Belåning	13 151
Årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	804
Årsavgift exkl. el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	680
Amortering och avsättning till underhåll	77
Övriga reserveringar (sparande, amortering utöver plan)	87
Årsavgift varmvatten	32

¹⁾ Med kvm avses upplåten BOA enskild, ej BOA gemensam, om inget annat anges.



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm.	Kod	Lgh- area ²⁾	Årsavgift År 1 ³⁾	Årsavgift Kr/m ² År 1 ³⁾	Månads- avgift År 1 ³⁾	Tv, bredband ip-telefon ⁴⁾	Hushållsel (Schablon) ⁵⁾	Tappvarmv Kr/mån	Summa avgifter per månad ⁵⁾	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁶⁾	Andelstal
1	1	1	1	1101	3	rok	B	79,5	53 837	677	4 486	208	270	170	2 950 000	37 107	1,24420%	1,55954%
1	1	1	2	1102	2	rok	B	41,0	30 191	736	2 516	208	220	150	2 290 000	55 854	0,96584%	0,87457%
1	1	1	3	1103	2	rok	B	62,0	41 711	673	3 476	208	220	150	2 665 000	42 984	1,12400%	1,20827%
1	1	1	4	1201	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	2 950 000	37 107	1,24420%	1,49966%
1	1	1	5	1202	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 290 000	55 854	0,96584%	0,85461%
1	1	1	6	1203	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 220 000	54 146	0,93631%	0,85461%
1	1	1	7	1204	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 690 000	43 387	1,13454%	1,19829%
1	1	1	8	1301	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	3 000 000	37 736	1,26529%	1,49966%
1	1	1	9	1302	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 330 000	56 829	0,98271%	0,85461%
1	1	1	10	1303	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 260 000	55 122	0,95318%	0,85461%
1	1	1	11	1304	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 740 000	44 194	1,15563%	1,19829%
1	1	1	12	1401	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	3 050 000	38 365	1,28638%	1,49966%
1	1	1	13	1402	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 370 000	57 805	0,99958%	0,85461%
1	1	1	14	1403	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 300 000	56 098	0,97005%	0,85461%
1	1	1	15	1404	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 790 000	45 000	1,17672%	1,19829%
1	1	1	16	1501	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	3 100 000	38 994	1,30747%	1,49966%
1	1	1	17	1502	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 410 000	58 780	1,01645%	0,85461%
1	1	1	18	1503	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 340 000	57 073	0,98693%	0,85461%
1	1	1	19	1504	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 840 000	45 806	1,19781%	1,19829%
1	1	1	20	1601	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	3 150 000	39 623	1,32855%	1,49966%
1	1	1	21	1602	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 450 000	59 756	1,03332%	0,85461%
1	1	1	22	1603	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 380 000	58 049	1,00380%	0,85461%
1	1	1	23	1604	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 890 000	46 613	1,21889%	1,19829%
1	1	1	24	1701	3	rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	3 250 000	40 881	1,37073%	1,49966%
1	1	1	25	1702	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 530 000	61 707	1,06706%	0,85461%
1	1	1	26	1703	2	rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	2 460 000	60 000	1,03754%	0,85461%
1	1	1	27	1704	2	rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	2 990 000	48 226	1,26107%	1,19829%
1	2	1	28	1101	4	rok	BTD	94,0	63 786	679	5 316	208	330	190	3 430 000	36 489	1,44665%	1,84773%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm.	Kod	Lgh- area ²⁾	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Tv, bredband ip-telefon ⁴⁾	Hushållsel (Schablon) ⁴⁾	Tappvarmv Kr/mån	Summa avgifter per månad ⁵⁾	Insats	Insats	Förvärgen- hetsandel ⁶⁾	Andelstal
hus			Hambo					År 1 ³⁾	År 1 ³⁾	År 1 ³⁾	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	per månad ⁵⁾	Kr/m2			Årsavgift ⁷⁾
1	2	1	29	1102	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 200 000	53 659	0,92788%	0,85461%
1	2	1	30	1103	4 rok	BTD	94,0	63 786	679	5 316	208	330	190	6 044	3 430 000	36 489	1,44665%	1,84773%
1	2	2	31	1201	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 510 000	37 340	1,48039%	1,79784%
1	2	2	32	1202	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 220 000	54 146	0,93631%	0,85461%
1	2	2	33	1203	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 220 000	54 146	0,93631%	0,85461%
1	2	2	34	1204	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 510 000	37 340	1,48039%	1,79784%
1	2	3	35	1301	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 590 000	38 191	1,51413%	1,79784%
1	2	3	36	1302	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 260 000	55 122	0,95318%	0,85461%
1	2	3	37	1303	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 260 000	55 122	0,95318%	0,85461%
1	2	3	38	1304	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 590 000	38 191	1,51413%	1,79784%
1	2	4	39	1401	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 670 000	39 043	1,54787%	1,79784%
1	2	4	40	1402	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 300 000	56 098	0,97005%	0,85461%
1	2	4	41	1403	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 300 000	56 098	0,97005%	0,85461%
1	2	4	42	1404	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 670 000	39 043	1,54787%	1,79784%
1	2	5	43	1501	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 750 000	39 894	1,58161%	1,79784%
1	2	5	44	1502	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 340 000	57 073	0,98693%	0,85461%
1	2	5	45	1503	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 340 000	57 073	0,98693%	0,85461%
1	2	5	46	1504	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 750 000	39 894	1,58161%	1,79784%
1	2	6	47	1601	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 900 000	41 489	1,64488%	1,79784%
1	2	6	48	1602	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 420 000	59 024	1,02067%	0,85461%
1	2	6	49	1603	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 420 000	59 024	1,02067%	0,85461%
1	2	6	50	1604	4 rok	BTD	94,0	62 063	660	5 172	208	330	190	5 900	3 900 000	41 489	1,64488%	1,79784%
1	3	1	51	1101	2 rok	B	62,0	41 711	673	3 476	208	220	150	4 054	2 665 000	42 984	1,12400%	1,20827%
1	3	1	52	1102	2 rok	B	41,0	30 191	736	2 516	208	220	150	3 094	2 330 000	56 829	0,98271%	0,87457%
1	3	1	53	1103	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 100 000	38 994	1,30747%	1,49966%
1	3	2	54	1201	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 690 000	43 387	1,13454%	1,19829%
1	3	2	55	1202	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 220 000	54 146	0,93631%	0,85461%
1	3	2	56	1203	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 330 000	56 829	0,98271%	0,85461%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area ²⁾	Årsavgift	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift	Tv, bredband ip-telefon ^{b)}	Hushållsel (Schablon) ^{b)}	Tappvarmv (Schablon) ^{b)}	Summa avgifter per månad ⁵⁾	Insats	Insats	Förnöjenhetsandel ⁶⁾	Andelstal
hus			Hanno	Lantm.				År 1 ³⁾	År 1 ³⁾	År 1 ³⁾	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	Årsavgift ⁷⁾
1	3	2	57	1204	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 150 000	39 623	1,32855%	1,49966%
1	3	3	58	1301	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 740 000	44 194	1,15563%	1,19829%
1	3	3	59	1302	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 260 000	55 122	0,95318%	0,85461%
1	3	3	60	1303	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 370 000	57 805	0,99958%	0,85461%
1	3	3	61	1304	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 200 000	40 252	1,34964%	1,49966%
1	3	4	62	1401	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 790 000	45 000	1,17672%	1,19829%
1	3	4	63	1402	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 300 000	56 098	0,97005%	0,85461%
1	3	4	64	1403	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 410 000	58 780	1,01645%	0,85461%
1	3	4	65	1404	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 250 000	40 881	1,37073%	1,49966%
1	3	5	66	1501	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 840 000	45 806	1,19781%	1,19829%
1	3	5	67	1502	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 340 000	57 073	0,98693%	0,85461%
1	3	5	68	1503	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 450 000	59 756	1,03332%	0,85461%
1	3	5	69	1504	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 300 000	41 509	1,39182%	1,49966%
1	3	6	70	1601	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 890 000	46 613	1,21889%	1,19829%
1	3	6	71	1602	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 380 000	58 049	1,00380%	0,85461%
1	3	6	72	1603	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 490 000	60 732	1,05019%	0,85461%
1	3	6	73	1604	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 350 000	42 138	1,41291%	1,49966%
1	3	7	74	1701	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 940 000	47 419	1,23998%	1,19829%
1	3	7	75	1702	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 420 000	59 024	1,02067%	0,85461%
1	3	7	76	1703	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 530 000	61 707	1,06706%	0,85461%
1	3	7	77	1704	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 400 000	42 767	1,43399%	1,49966%
1	3	8	78	1801	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	2 990 000	48 226	1,26107%	1,19829%
1	3	8	79	1802	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 460 000	60 000	1,03754%	0,85461%
1	3	8	80	1803	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 570 000	62 683	1,08393%	0,85461%
1	3	8	81	1804	3 rok	B	79,5	51 770	651	4 314	208	270	170	4 962	3 450 000	43 396	1,45508%	1,49966%
1	3	9	82	1901	2 rok	B	62,0	41 366	667	3 447	208	220	150	4 025	3 090 000	49 839	1,30325%	1,19829%
1	3	9	83	1902	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 540 000	61 951	1,07128%	0,85461%
1	3	9	84	1903	2 rok	B	41,0	29 502	720	2 459	208	220	150	3 037	2 650 000	64 634	1,11767%	0,85461%



Lägenhetsförteckning

HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	Lgh nr	Lgh- Hambo	Lgh- Lantm. storlek	Lgh- area ²⁾	Årsavgift År 1 ³⁾	Årsavgift Kr/m ² År 1 ³⁾	Månads- avgift År 1 ³⁾	Tv, bredband ip-telefoni ⁴⁾ Kr/mån	Hushållsel (Schablon) ⁴⁾ Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) ⁴⁾ Kr/mån	Summa avgifter per månad ⁵⁾	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel ⁶⁾	Andelstal
1	3	9	85	1904	3 rok	B	79,5	51 770	4 314	208	270	170	4 962	3 550 000	44 654	1,49726%	1,49966%
Summa hus 1										17 680	20 820	13 550	339 725	237 100 000		100,000000%	100,000000%

	Lgh- area 2)	Årsavgift År 1 3)	Årsavgift	Månads- avgift År 1 3)	Tv, bredband ip-telefoni 4) Kr/mån	Hushållsel (Schablon) 4) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) 4) Kr/mån	Summa avgifter per månad 5)	Insats	Insats kr/m ²	Förmögen- hetsandel	Andelstal
Hus 1	5 073,0	3 452 095		287 675	17 680	20 820	13 550	339 725	0	0	0	0
	5 073,0	3 452 095		287 675	17 680	20 820	13 550	339 725	46 738	46 738	100,000000%	100,000000%

Summa HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla	5 073,0	3 452 100		287 675	17 680			339 725	237 100 000	46 738		
--------------------------------------	---------	-----------	--	---------	--------	--	--	---------	-------------	--------	--	--

I beräkning av årsavgiften ingår inte följande
Tv, bredband och ip-telefoni.

Hushållsel, köps in gemensamt och förbrukningen mäts individuellt och debiteras per lägenhet.

Tappvarmvatten, mäts individuellt och förbrukningen debiteras per lägenhet.

Kostnad för ev. garage- eller parkeringsplats

¹⁾ Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D)

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 kostnad per lägenhet med basutbud från Comhem. Utökat paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

⁵⁾ Schablonberäknad kostnad baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek

⁶⁾ Schablonberäknad kostnad 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.



EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

PROJEKTENÄMNING Kvarnstugan	ORT Jakobsberg	KOMMUN Järfälla	HSB's PROJ NR 20533
FASTIGHETSBETECKNING Järfälla Jakobsberg 2:2842	BYGGHERRE HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla	ORGANISATIONSNUMMER 769613-8937	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	85 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA):	5 073,0 m ²	Antagen räntesats lån	2,16%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	1 441 100	1 437 500	1 433 800	1 429 700	1 425 400	1 420 700	1 392 100	1 352 100
Låneräntor	1 441 100	1 437 500	1 433 800	1 429 700	1 425 400	1 420 700	1 392 100	1 352 100
ÖVRIGA KOSTNADER	5 411 800	5 455 100	5 506 400	5 551 800	5 598 000	5 645 200	5 895 700	6 168 000
Planerliga avskrivningar	3 242 500	3 242 500	3 242 500	3 242 500	3 242 500	3 242 500	3 242 500	3 085 700
Driftkostnader	2 020 700	2 061 100	2 102 300	2 144 400	2 187 300	2 231 100	2 463 600	2 720 000
Fastighetsskatt lokaler och garage	12 100	12 300	12 500	12 800	13 100	13 400	14 900	16 400
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	153 000
Hyra av parkering ¹⁾	136 500	139 200	149 100	152 100	155 100	158 200	174 700	192 900
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-991 960	-1 011 900	-1 032 100	-1 052 800	-1 073 900	-1 095 400	-1 209 800	-1 335 800
Hyror bostäder								
Hyror lokaler mm	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter garage	-224 400	-228 900	-233 500	-238 200	-243 000	-247 900	-273 900	-302 400
Hysesintäkter p-platser	-143 600	-145 900	-148 800	-151 800	-154 800	-157 900	-174 400	-192 600
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-162 600	-165 900	-169 200	-172 600	-176 100	-179 600	-198 300	-218 900
Hushållsel (schablonberäknat)	-249 800	-254 800	-259 900	-265 100	-270 400	-275 800	-304 500	-336 200
Tv, bredband och ip-telefoni	-212 160	-216 400	-220 700	-225 100	-229 600	-234 200	-258 700	-285 700
AVSÄTTNINGAR	669 700	707 400	738 100	776 200	814 500	853 300	1 049 800	1 094 800
Avsättningar yttre underhåll	228 300	232 900	237 600	242 400	247 200	252 100	278 200	307 200
Likviditets överskott, sparande ²⁾	441 400	474 500	500 500	533 800	567 300	601 200	771 600	787 600
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	6 530 640	6 588 100	6 646 200	6 704 900	6 764 000	6 823 800	7 127 800	7 279 100
Nettokostnader	6 530 640	6 588 100	6 646 200	6 704 900	6 764 000	6 823 800	7 127 800	7 279 100
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-3 078 500	-3 067 000	-3 054 700	-3 041 600	-3 027 500	-3 012 500	-2 919 800	-2 633 100
Nettoutbetalningar	3 452 100	3 521 100	3 591 500	3 663 300	3 736 500	3 811 300	4 208 000	4 646 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER								
Erforderlig årsavgift, exkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni	3 452 100	3 521 100	3 591 500	3 663 300	3 736 500	3 811 300	4 208 000	4 646 000
Årsavgift per m ² exkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni	680	694	708	722	737	751	829	916
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni (enligt schablon)	4 076 700	4 158 200	4 241 300	4 326 100	4 412 600	4 500 900	4 969 500	5 486 800
Årsavgift per m ² inkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni (enligt schablon)	804	820	836	853	870	887	980	1 082
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Akkumulerad avsättning år 1-16 ³⁾	228 300	461 200	698 800	941 200	1 188 400	1 440 500	2 549 800	4 026 800
Amorteringar lån	164 000	175 500	187 800	200 900	215 000	230 000	322 700	452 600
Låneräntor, viktat medel	2,17%	2,16%	2,16%	2,15%	2,15%	2,14%	2,10%	2,04%
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ⁴⁾	-3 078 540	-3 067 000	-3 054 700	-3 041 600	-3 027 500	-3 012 500	-2 919 800	-2 633 100

¹⁾ Hyra parkeringar från tillträde t.o.m 30 2021 -2000 exkl. moms per plats och år. Från 1 juli 2021 4620 kr exkl. moms per plats och år. Avgiften är uppräknad med inflation 2,0% per år.

²⁾ Skulle räntan bli lägre än den antagna vid slutplacering, rekommenderas överskottet användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

³⁾ Avsättning till underhållsfond

⁴⁾ Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller årsavgifter.



KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB's PROJ NR
Kvarnstugan	Jakobsberg	Järfälla	20533
FASTIGHETSBETECKNING	BYGGHERRE	ORGANISATIONSNUMMER	
Järfälla Jakobsberg 2:2842	HSB Bostadsrättsförening Kvarnstugan i Järfälla	769613-8937	

År

	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift enl ekonomisk prognos								
Erforderlig årsavgift SEK	3 452 100	3 521 100	3 591 500	3 663 300	3 736 500	3 811 300	4 208 000	4 646 000
Årsavgift per m ²	680	694	708	722	737	751	829	916
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni (enligt schablon)	4 076 700	4 158 200	4 241 300	4 326 100	4 412 600	4 500 900	4 969 500	5 486 800
Årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	804	820	836	853	870	887	980	1 082

Erforderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	4 119 300	4 186 600	4 255 300	4 325 200	4 396 400	4 469 000	4 852 500	5 272 000
Årsavgift per m ²	812	825	839	853	867	881	957	1 039
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni (enligt schablon)	4 743 900	4 823 800	4 905 000	4 988 000	5 072 400	5 158 700	5 614 100	6 112 700
Årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	935	951	967	983	1 000	1 017	1 107	1 205
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	19,3%	18,9%	18,5%	18,1%	17,7%	17,3%	15,3%	13,5%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	16,4%	16,0%	15,6%	15,3%	15,0%	14,6%	13,0%	11,4%

Erforderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erforderlig årsavgift SEK	3 452 100	3 543 800	3 637 900	3 734 700	3 834 000	3 936 200	4 490 500	5 125 600
Årsavgift per m ²	680	699	717	736	756	776	885	1 010
Årsavgift inkl. el, tappvarmvatten och bredband/tv/telefoni (enligt schablon)	4 076 700	4 180 800	4 287 700	4 397 400	4 510 100	4 625 800	5 251 900	5 966 200
Årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	804	824	845	867	889	912	1 035	1 176
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,6%	1,3%	1,9%	2,6%	3,3%	6,7%	10,3%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift inkl el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,8%	5,7%	8,7%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 mars 2018 för bostadsrättsföreningen HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla, org. nr: 769613-8937.

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 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.

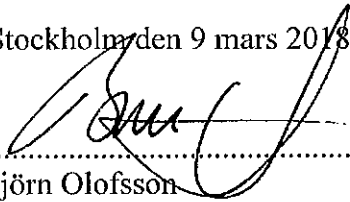
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

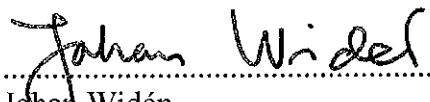
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 9 mars 2018


Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-09 för Brf HSB Brf Kvarnstugan i Järfälla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2014-12-22 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-09-27 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-09-23 |
| 4. Kreditoffert Handelsbanken | 2016-10-24 |
| 5. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-02-02 |
| | 2018-02-23 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2018-03-06 |
| 7. Bygglovsbeslut | 2016-10-04 |
| 8. Överlåtelse av hyreskontrakt | 2016-12-13 |
| 9. Tidplan | odaterad |
| 10. Hyreskontrakt avs parkeringsplatser | 2016-07-04 |
| 11. Markplaneringsritning | 2017-11-06 |
| 12. Rambeskrivning finplanering | 2016-09-30 |
| 13. Lägenhets- och ytsammanställning | 2018-02-05 |
| 14. HSB:s trygghetsgaranti | 2016-09-23 |
| 15. Aktieöverlåtelseavtal | 2016-12-12 |
| 16. Hissbeskrivning | 2016-01-01 |
| 17. Överenskommelse och ansökan om gemensamhetsanläggning | 2016-07-04 |
| 18. Adressbesked | 2018-02-02 |