



2019112908492

EKONOMISK PLAN

HSB BRF BYXFICKAN I JÄRFÄLLA

Organisationsnummer: 769613-8846

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 2019-11-18
HSB BRF BYXFICKAN I JÄRFÄLLA

Pär Thidell

Pär Thidell

Mikael Vallbom

Marie Jakobsson

Mikael Østling

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-17 och är ansluten till HSB Stockholm ekonomisk förening.

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.

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB. Upplåtelse av bostadsrätt erbjuds i första hand medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

På fastigheten uppförs nyproduktion av 77 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus med 11 våningar. 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 ske i december 2019. Inflyttning beräknas påbörjas under juni 2020 och avslutas juli 2020.

Fastigheten, Järfälla Kallhäll 1:25 ägdes av Byxfickan i Kallhäll Mark AB (bolaget). Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda väsentliga 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. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 17 149 tkr och den latenta skatten uppgår till 3 772 tkr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats kontrakt daterat 2017-12-20.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB Brf Byxfickan 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 1:25
Adress:	Gjutarplan 2, 176 71 Järfälla
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	673 m ²
Postadsarea BTA Ljus:	5717 m ²
Postadsarea BOA:	4 343,5 m ²
Lokal area hyreslokaler:	30 m ²
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus
Byggnadsår:	2018-2020

Bostadslägenheter

Ett bostadshus om totalt 77 lgh

Hyreslokaler

En uthyrningslokal för kommersiell verksamhet på 30 kvm 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 källarplan

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

Föreningslokal med pentry på plan 10 kan användas som styrelserum.

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

2 stycken personhissar

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

34 parkeringsplatser på ett p-däck på närbelägen fastighet Kallhäll 1:85, i HCP i direkt anslutning till fastigheten.

Servitut/ Ledningsrätt

Fastigheten är berörd av två servitut. Ett avser allmän gångtrafik och det andra en bit mark för sopkasuner.

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

Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening

Föreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar med Kallhäll 1:27.

GA 1 avser ett parkeringsdäck där HSB Brf Byxfickan har 34 andelar av 47.

GA 2 avser en gård och lekplats, HSB Brf Byxfickan har 5709 andelar av 10 985. Förrättningen ännu ej klar.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2015-10-05

Bygglov laga kraft 2017-09-19 togs beslutet i nämnden och vann laga kraft 4 veckor senare

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Gårdsbjälklag:	-
Mellanbjälklag/stomme:	Prefab inkl sandwichväggar
Ytterväggar:	Prefabricerad vägg av betong sandwich
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar
Trapphus:	Terazzo, dammbundet, målade väggar, akustikplattor i erforderlig omfattning
Tak:	Papp med plåtavslutning vid kant
Fönster och fönsterdörrar:	Öppningsbara fönster med kopplad båge 1+2-glas. Trä-aluminium
Portar/dörrar:	Stål, glas, aluminiumpartier
Fasader:	Betong infägad samt inklädd i tegel, träpanel
Balkonger:	Stål, aluminium, glas
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 belägna på källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, eluppvärmd handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	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 huset är fullvärdesförsäkrat.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv inkl. aktieöverlåtelse och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	275 319 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	275 319 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

2021, vädeområde 0123068.

2021, vädeområde 0123068.

Taxeringsvärde byggnad	82 200 000
Taxeringsvärde lokal	360 000
Summa taxeringsvärde	82 560 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Kapitalkostnader

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
SBAB	20 409 667	1	1,00%	204 097	614 900
SBAB	20 409 667	2	0,98%	200 015	
SBAB	20 409 667	4	1,01%	206 138	0
Summa lån	61 229 000			610 249	614 900

Insatser ²⁾	214 090 000
Summa finansiering	275 319 000

Ränta	610 249
Räntereserv ¹⁾	614 331
Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering	1 224 580

Finansiär för projektet är SBAB. 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 2020-08-01. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningens ekonomiska plan totalt klarar av en ränta på 2 %. 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 beräknas uppgå till 1 % per år.

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

2 777 500

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.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1	
Ekonomisk förvaltning	120 125
Teknisk förvaltning	84 750
Fastighetsdrift	139 125
Fastighetsskötsel mark	20 000
Renhållning och sotning	60 100
Trappstädning	92 900
Hiss	10 000
Revision	15 000
Samfällighetsavgift	100 000
Oförutsedda kostnader	30 000
Medlemsavgift HSB	23 325
Styrelsearvode	63 000
Försäkring inkl brf tillägg	55 300
Tappvarmvatten enligt schablon	163 800
Hushållsel enligt schablon	243 000
Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon	133 100
Vattenförbrukning	161 800
Elavgifter - belysning, motorer mm	136 700
Uppvärmning	262 400
Summa driftkostnader	1 914 425
Övriga utbetalningar	
Kommunal fastighetsavgift bostäder ¹⁾	0
Fastighetsskatt lokal	3 600
Amortering	614 900
Ränta inkl räntereserv	1 224 580
Övriga dispositioner	
Reservering av medel för underhåll ²⁾	288 700
Summa övriga kostnader	2 131 780
Summa kapitalkostnader, löpande kostnader och dispositioner	4 046 205

¹⁾ 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 27). Fastighetsskatt tom värdeåret ingår i kontraktssumman. Fastighetsskatten ovan avser lokalen.

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

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	4343,5 m ² BOA	757 kr/m ²	3 286 705
Hysesintäkter lokaler	30 m ² LOA	1600 kr/m ²	48 000
Hysesintäkter P-däck med tak ¹⁾	12 st	550 kr/månad	79 200
Hysesintäkter P-däck utan tak ¹⁾	22 st	350 kr/månad	92 400
Summa inbetalningar			3 506 305
Övriga årsavgifter ²⁾			
Tappvarmvatten (schablonberäknat)			163 800
Hushållsel (schablonberäknat)			243 000
Bredband, tv och ip-telefoni			133 100
Summa övriga intäkter			539 900
Summa intäkter			4 046 205

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

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

F. NYCKELTAL

Samtliga nyckeltal avser år 1	kr/ kvm ¹⁾
Anskaffningsvärde för föreningens fastighet	63 386
Insats	49 290
Belåning	14 097
Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och ip-telefoni (enligt schablon)	881
Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)	757
Amortering och avsättning till underhållsfond	208

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



Lägenhetsförteckning HSB Brf Byxfickan i Järfälla

Hus	Trapp	Plan	I ggh nr	I ggh nr	I ggh- lamm.	störlek	Kod	Balkong	I ggh- area	Ar 1 ³	Ar 1 ⁴	Arsavgift	Ar 1 ⁴	Månads- avgift	IV, bredband IP-telefon ⁵	Hushållsel (Schablon) ⁶	Lappvarm (Schablon) ⁷	Summa avgifter	Insa	Insa	Insa	Formögen- hetsandel ⁸	Andelstal Arsavgift ⁹
hus	BRF	I ggh nr	I ggh nr	I ggh- lamm.	störlek	Kod	Balkong	I ggh- area	Ar 1 ³	Ar 1 ⁴	Arsavgift	Ar 1 ⁴	Månads- avgift	IV, bredband IP-telefon ⁵	Hushållsel (Schablon) ⁶	Lappvarm (Schablon) ⁷	Summa avgifter	Insa	Insa	Insa	Formögen- hetsandel ⁸	Andelstal Arsavgift ⁹	
A	1	0	1	1001	1	rok	B	FB	34,0	28 004	824	2 334	144	190	150	2 818	1 650 000	48 529	0,77070%	0,85205%			
A	1	0	2	1002	2	rok	B	FB	47,5	36 082	760	3 007	144	250	170	3 571	2 200 000	46 316	1,02761%	1,09781%			
A	1	0	3	1003	2	rok	B	U	50,0	37 942	759	3 162	144	250	170	3 726	2 360 000	47 200	1,10234%	1,15442%			
A	1	0	4	1004	1	rok	B	U	35,0	28 968	828	2 414	144	190	150	2 898	1 830 000	52 286	0,85478%	0,88136%			
A	1	0	5	1005	1	rok	B	FB	48,5	36 680	756	3 057	144	190	150	3 541	1 850 000	38 144	0,86412%	1,11601%			
A	1	0	6	1006	3	rok	B	FB	79,0	54 929	695	4 577	144	310	200	5 231	2 680 000	33 924	1,25181%	1,67125%			
A	1	0	7	1007	2	rok	B	FB	40,0	31 594	790	2 633	144	250	170	3 197	1 970 000	49 250	0,92017%	0,96128%			
A	1	1	8	1101	1	rok	B	B	40,5	33 535	828	2 795	144	190	150	3 279	2 190 000	54 074	1,02293%	1,02033%			
A	1	1	9	1102	3	rok	B	B	67,5	49 143	728	4 095	144	310	200	4 749	2 830 000	41 926	1,32187%	1,49520%			
A	1	1	10	1103	2	rok	B	B	54,5	41 365	759	3 447	144	250	170	4 011	2 670 000	48 991	1,24714%	1,25854%			
A	1	1	11	1104	2	rok	B	B	50,0	38 125	763	3 177	144	250	170	3 741	2 570 000	51 400	1,20043%	1,15997%			
A	1	1	12	1105	1	rok	B	B	35,0	29 150	833	2 429	144	190	150	2 913	1 930 000	55 143	0,90149%	0,88691%			
A	1	1	13	1106	4	rok	BTD	B	88,5	63 386	716	5 282	144	380	220	6 026	3 490 000	39 435	1,63016%	1,92855%			
A	1	1	14	1107	3	rok	B	B	80,5	56 921	707	4 743	144	310	200	5 397	3 050 000	37 888	1,42463%	1,73185%			
A	1	1	15	1108	2	rok	B	B	40,0	33 236	831	2 770	144	250	170	3 334	2 240 000	56 000	1,04629%	1,01123%			
A	1	2	16	1201	1	rok	B	B	40,5	33 535	828	2 795	144	190	150	3 279	2 220 000	54 815	1,03695%	1,02033%			
A	1	2	17	1202	3	rok	B	B	67,5	49 143	728	4 095	144	310	200	4 749	2 900 000	42 963	1,35457%	1,49520%			
A	1	2	18	1203	2	rok	B	B	54,5	41 365	759	3 447	144	250	170	4 011	2 710 000	49 725	1,26582%	1,25854%			
A	1	2	19	1204	2	rok	B	B	50,0	38 125	763	3 177	144	250	170	3 741	2 610 000	52 200	1,21911%	1,15997%			
A	1	2	20	1205	1	rok	B	B	35,0	29 150	833	2 429	144	190	150	2 913	1 960 000	56 000	0,91550%	0,88691%			
A	1	2	21	1206	4	rok	BTD	B	88,5	63 386	716	5 282	144	380	220	6 026	3 570 000	40 339	1,66752%	1,92855%			
A	1	2	22	1207	3	rok	B	B	80,5	56 921	707	4 743	144	310	200	5 397	3 120 000	38 758	1,45733%	1,73185%			
A	1	2	23	1208	2	rok	B	B	40,0	33 236	831	2 770	144	250	170	3 334	2 270 000	56 750	1,06030%	1,01123%			
A	1	3	24	1301	1	rok	B	B	40,5	33 535	828	2 795	144	190	150	3 279	2 250 000	55 556	1,05096%	1,02033%			
A	1	3	25	1302	3	rok	B	B	67,5	49 143	728	4 095	144	310	200	4 749	2 970 000	44 000	1,38727%	1,49520%			
A	1	3	26	1303	2	rok	B	B	54,5	41 365	759	3 447	144	250	170	4 011	2 750 000	50 459	1,28451%	1,25854%			
A	1	3	27	1304	2	rok	B	B	50,0	38 125	763	3 177	144	250	170	3 741	2 650 000	53 000	1,23780%	1,15997%			
A	1	3	28	1305	1	rok	B	B	35,0	29 150	833	2 429	144	190	150	2 913	1 990 000	56 857	0,92952%	0,88691%			
A	1	3	29	1306	4	rok	BTD	B	88,5	63 386	716	5 282	144	380	220	6 026	3 650 000	41 243	1,70489%	1,92855%			
A	1	3	30	1307	3	rok	B	B	80,5	56 921	707	4 743	144	310	200	5 397	3 190 000	39 627	1,49003%	1,73185%			
A	1	3	31	1308	2	rok	B	B	40,0	33 236	831	2 770	144	250	170	3 334	2 300 000	57 500	1,07431%	1,01123%			
A	1	4	32	1401	1	rok	B	B	40,5	33 535	828	2 795	144	190	150	3 279	2 280 000	56 296	1,06497%	1,02033%			



Lägenhetsförteckning HSB Brf Byxfickan i Järfälla

hus	Plan	I gh nr BRF	I gh nr Lantm.	I gh- storlek	Kod	Balkong Uteplats Terrass	I gh- areal	Arsavgift Ar 1 +	Arsavgift Ar 1 +	Månads- avgift Ar 1 +	IV, bredband IP-telefon	Hushållsel (Schablon)	Lappvarm (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats kr m2	Insats kr m2	Förvägen- hetsandel	Andelsal Arsavgift
A	1	4	33	1402	3	rok	B	67,5	49 143	728	144	310	200	4 749	3 040 000	45 037	1,41996%	1,49520%
A	1	4	34	1403	2	rok	B	54,5	41 365	759	144	250	170	4 011	2 790 000	51 193	1,30319%	1,25854%
A	1	4	35	1404	2	rok	B	50,0	38 125	763	144	250	170	3 741	2 690 000	53 800	1,25648%	1,15997%
A	1	4	36	1405	1	rok	B	35,0	29 150	833	144	190	150	2 913	2 060 000	58 857	0,96221%	0,88691%
A	1	4	37	1406	4	rok	BTD	88,5	63 386	716	144	380	220	6 026	3 730 000	42 147	1,74226%	1,92855%
A	1	4	38	1407	3	rok	B	80,5	56 921	707	144	310	200	5 397	3 260 000	40 497	1,52272%	1,73185%
A	1	4	39	1408	2	rok	B	40,0	33 236	831	144	250	170	3 334	2 330 000	58 250	1,08833%	1,01123%
A	1	5	40	1501	1	rok	B	40,5	33 535	828	144	190	150	3 279	2 310 000	57 037	1,07899%	1,02033%
A	1	5	41	1502	3	rok	B	67,5	49 143	728	144	310	200	4 749	3 110 000	46 074	1,45266%	1,49520%
A	1	5	42	1503	2	rok	B	54,5	41 365	759	144	250	170	4 011	2 830 000	51 927	1,32187%	1,25854%
A	1	5	43	1504	2	rok	B	50,0	38 125	763	144	250	170	3 741	2 730 000	54 600	1,27516%	1,15997%
A	1	5	44	1505	1	rok	B	35,0	29 150	833	144	190	150	2 913	2 090 000	59 714	0,97622%	0,88691%
A	1	5	45	1506	4	rok	BTD	88,5	63 386	716	144	380	220	6 026	3 810 000	43 051	1,77963%	1,92855%
A	1	5	46	1507	3	rok	B	80,5	56 921	707	144	310	200	5 397	3 330 000	41 366	1,55542%	1,73185%
A	1	5	47	1508	2	rok	B	40,0	33 236	831	144	250	170	3 334	2 360 000	59 000	1,10234%	1,01123%
A	1	6	48	1601	1	rok	B	40,5	33 535	828	144	190	150	3 279	2 340 000	57 778	1,09300%	1,02033%
A	1	6	49	1602	3	rok	B	67,5	49 143	728	144	310	200	4 749	3 180 000	47 111	1,48536%	1,49520%
A	1	6	50	1603	2	rok	B	54,5	41 365	759	144	250	170	4 011	2 870 000	52 661	1,34056%	1,25854%
A	1	6	51	1604	2	rok	B	50,0	38 125	763	144	250	170	3 741	2 770 000	55 400	1,29385%	1,15997%
A	1	6	52	1605	1	rok	B	35,0	29 150	833	144	190	150	2 913	2 120 000	60 571	0,99024%	0,88691%
A	1	6	53	1606	4	rok	BTD	88,5	63 386	716	144	380	220	6 026	3 890 000	43 955	1,81699%	1,92855%
A	1	6	54	1607	3	rok	B	80,5	56 921	707	144	310	200	5 397	3 400 000	42 236	1,58812%	1,73185%
A	1	6	55	1608	2	rok	B	40,0	33 236	831	144	250	170	3 334	2 390 000	59 750	1,11635%	1,01123%
A	1	7	56	1701	1	rok	B	40,5	33 535	828	144	190	150	3 279	2 370 000	58 519	1,10701%	1,02033%
A	1	7	57	1702	3	rok	B	67,5	49 143	728	144	310	200	4 749	3 250 000	48 148	1,51805%	1,49520%
A	1	7	58	1703	2	rok	B	54,5	41 365	759	144	250	170	4 011	2 910 000	53 394	1,35924%	1,25854%
A	1	7	59	1704	2	rok	B	50,0	38 125	763	144	250	170	3 741	2 810 000	56 200	1,31253%	1,15997%
A	1	7	60	1705	1	rok	B	35,0	29 150	833	144	190	150	2 913	2 150 000	61 429	1,00425%	0,88691%
A	1	7	61	1706	4	rok	BTD	88,5	63 386	716	144	380	220	6 026	3 970 000	44 859	1,85436%	1,92855%
A	1	7	62	1707	3	rok	B	80,5	56 921	707	144	310	200	5 397	3 500 000	43 478	1,63483%	1,73185%
A	1	7	63	1708	2	rok	B	40,0	33 236	831	144	250	170	3 334	2 420 000	60 500	1,13037%	1,01123%
A	1	8	64	1801	1	rok	B	40,5	33 535	828	144	190	150	3 279	2 400 000	59 259	1,12102%	1,02033%



Lägenhetsförteckning HSB Brf Byxfickan i Järfälla

hus	Trapp Plan	I gh nr BRF	I gh nr	I gh- Lantm. storlek	Kod	Balkong Uteplats Terrass	I gh- area	Arsvägift Ar I ³	Arsvägift Kr m ² Ar I ³	Månads- avgift Ar I ³	IV. bredband IP-telefoni ⁵ Kr man	Hushållsel (Schablon) ⁶ Kr man	Lappvarm (Schablon) ⁷ Kr man	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr m ²	Förnigen- hetsandel ⁸	Andelsstal Arsvägift ⁹														
																			Insats	Insats												
A 1	8	65	1802	3 rok	B	B	67,5	49 143	728	4 095	144	310	200	4 749	3 350 000	49 630	1,56476%	1,49520%														
A 1	8	66	1803	2 rok	B	B	54,5	41 365	759	3 447	144	250	170	4 011	2 950 000	54 128	1,37793%	1,25854%														
A 1	8	67	1804	2 rok	B	B	50,0	38 125	763	3 177	144	250	170	3 741	2 850 000	57 000	1,33122%	1,15997%														
A 1	8	68	1805	1 rok	B	B	35,0	29 150	833	2 429	144	190	150	2 913	2 300 000	65 714	1,07431%	0,88691%														
A 1	8	69	1806	4 rok	BTD	B	91,0	64 882	713	5 407	144	380	220	6 151	4 100 000	45 055	1,91508%	1,97406%														
A 1	8	70	1807	2 rok	B	B	44,0	35 629	810	2 969	144	250	170	3 533	2 540 000	57 727	1,18642%	1,08405%														
A 1	9	71	1901	1 rok	B	B	40,5	33 535	828	2 795	144	190	150	3 279	2 500 000	61 728	1,16773%	1,02033%														
A 1	9	72	1902	2 rok	B	B	54,5	41 365	759	3 447	144	250	170	4 011	3 100 000	56 881	1,44799%	1,25854%														
A 1	9	73	1903	2 rok	B	B	50,0	38 125	763	3 177	144	250	170	3 741	2 950 000	59 000	1,37793%	1,15997%														
A 1	9	74	1904	1 rok	B	B	35,0	29 150	833	2 429	144	190	150	2 913	2 400 000	68 571	1,12102%	0,88691%														
A 1	9	75	1906	2 rok	B	B	43,0	35 031	815	2 919	144	250	170	3 483	2 540 000	59 070	1,18642%	1,06584%														
A 1	10	76	2001	4 rok	BTD	BB	102,5	75 046	732	6 254	144	380	220	6 998	5 300 000	51 707	2,47559%	2,28331%														
A 1	10	77	2002	4 rok	BTD	BB	106,0	74 404	702	6 200	144	380	220	6 944	5 100 000	48 113	2,38218%	2,26378%														
Summa hus A															214 090 000			318 881	13 650	20 250	11 088	273 893									100,000000%	100,000000%



Lägenhetsförteckning HSB Brf Byxfickan i Järfälla

Hus	Tapp	Plan	Lgh nr	Lgh-	Kod	Balkong	Lgh-	Uteplats	Uteplats	Terass	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal	
hus	BRF	Lgh nr	Lgh- Lantm.	storlek			area	Terass			3)	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
												År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	År 1 ⁴⁾	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån

Hus	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel	Tappvarmv	Summa	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal
Hus A	4 343,5	3 286 711	År 1 ⁴⁾	273 893	11 088	20 250	13 650	318 881	214 090 000	49 290	100,000000%	100,000000%	
	4 343,5	3 286 711	År 1 ⁴⁾	273 893	11 088	20 250	13 650	318 881	214 090 000	49 290	100,000000%	100,000000%	

Totalsumma HSB Brf Byxfickan i Järfälla	4 343,5	3 286 705		273 893	11 088	20 250	13 650	318 881	214 090 000	49 290	100,000000%	100,000000%
---	---------	-----------	--	---------	--------	--------	--------	---------	-------------	--------	-------------	-------------

I beräkning av årsavgiften ingår inte följande
Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

- 1) Kod för lägenhet, Rum (R), Kök (K), Badrum (B), Toalett (T) och Dusch (D)
- 2) Balkong (B), Fransk balkong (FB), Uteplats (U), Terrass (T) ingår i bostadsrätten
- 3) Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.
- 4) Årsavgift per kvadratmeter baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten
- 5) Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud från Telenor. Utökad paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.
- 6) Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- 7) Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek
- 8) Förmögenhetsandelstal baseras på specifik lägenhets insats i förhållande till totala insatser i föreningen.
- 9) Andelstal årsavgift baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.



20101209150

PROJEKTENÄMNING Byxfickan	ORT Kallhäll	KOMMUN Järfälla	HSB's PROJ NR 20665
FASTIGHETSBECKNING Kallhäll 1:25	BYGGHERRE HSB Brf Byxfickan i Järfälla	ORGANISATIONSNUMMER 769613-8846	

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	77 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA):	4 343,5 m2	Antagen räntesats lån	2,00%

(Belopp i tkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgift Bostadsrätt (schablon)	3 287	3 352	3 419	3 488	3 558	3 629	4 006	4 423
Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh ¹⁾	540	551	562	573	584	596	658	727
Hysesinbetalningar lokal	48	49	50	51	52	53	59	65
Hysesinbetalningar bilplatser	172	175	179	182	186	189	209	231
Summa inbetalningar	4 046	4 127	4 210	4 294	4 380	4 467	4 932	5 446
Utbetalningar								
Ränteutbetalningar ²⁾	-1 225	-1 212	-1 200	-1 188	-1 175	-1 163	-1 102	-1 040
Amortering	-615	-615	-615	-615	-615	-615	-615	-615
Driftkostnader	-1 914	-1 953	-1 992	-2 032	-2 072	-2 114	-2 334	-2 577
Fastighetskatt lokal	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³⁾	0	0	0	0	0	0	0	-149
Summa utbetalningar	-3 758	-3 784	-3 810	-3 838	-3 866	-3 896	-4 055	-4 385
Årets kassa	289	344	399	456	513	572	878	1 061
Föreningens ackumulerade kassa	289	632	1 032	1 487	2 001	2 572	6 339	11 563
Av föreningens kassa sätts följande av till								
Fondavsättningar underhåll	-289	-294	-300	-306	-312	-319	-352	-389
Summa föreningens kassa efter fondavsättning	49	99	149	201	253	253	526	672
Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning ⁴⁾	49	148	297	498	751	1 004	2 826	6 182
Avskrivning enligt K3 regelverk ⁵⁾	-2 777	-2 777	-2 777	-2 777	-2 777	-2 777	-2 777	-2 643
Bokföringsmässigt resultat ⁶⁾	-2 163	-2 113	-2 064	-2 013	-1 962	-1 910	-1 637	-1 208
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-2 163	-4 276	-6 340	-8 353	-10 314	-12 224	-20 962	-28 136

¹⁾ Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättslavarna 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 %.

³⁾ Enligt nuvarande skattereger utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 27)

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 bokföringstekniskt och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

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



KÄNSLIGHETSANALYS

20191208504

PROJEKTENÄMNING Byxfickan	ORT Kallhäll	KOMMUN Järfälla	HSB's PROJ NR 20471
FASTIGHETSBECKNING Kallhäll 1:25	BYGGHERRE HSB Brf Byxfickan i Järfälla		ORGANISATIONSNUMMER 769613-8846

FÖRUTSÄTTNINGAR:			
Antal bostadsrättslägenheter:	77 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA/BIA):	4 343,5 m ²	Antagen räntesats lån	2,00%

	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	881	899	917	935	954	973	1 074	1 186
Antagen räntenivå +1%	1 022	1 038	1 055	1 072	1 089	1 107	1 201	1 305
Antagen räntenivå +2%	1 163	1 178	1 193	1 208	1 224	1 240	1 328	1 425
Antagen räntenivå -1%	740	759	778	798	818	839	947	1 066

Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +1%	881	904	927	951	976	1 001	1 137	1 294
Antagen inflationsnivå +2%	881	909	938	967	998	1 030	1 207	1 417
Antagen inflationsnivå -1%	881	894	906	919	932	946	1 016	1 092

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2019-11-18 för HSB bostadsrättsförening Byxfickan i Järfälla, org. nr: 769613-8846.

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.

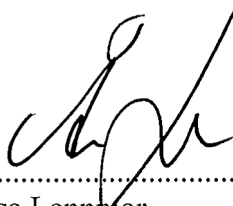
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

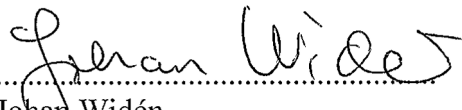
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-11-22



.....
Åsa Lennmar
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 2019-11-22 för HSB Bostadsrättsförening Byxfickan i Järfälla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-11-04
2. Registreringsbevis	2019-10-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-12-20
4. Uppdragsavtal	odaterat
5. Aktieöverlåtelseavtal	2018-03-01
6. Kreditoffert SBAB	2017-11-30
7. Samtal med Kontrollansvarig	2019-10-22
8. Utdrag från fastighetsregistret	2019-10-18
9. Beräkning av taxeringsvärde	2019-10-11
10. Bygglövsbeslut	2017-09-19
11. Köpekontrakt	2018-03-15
12. Underhållsplan	2019-04-03
13. HSB:s trygghetsgaranti	2017-10-23
14. Komponentavskrivningsplan	odaterad
15. Kortfattad byggnadsbeskrivning	2019-11-21
16. Bekräftelse av besiktningkostnad	2019-11-07
17. Boarea varje lägenhet	odaterad
18. Bekräftelse av bredbandskostnad	2019-10-14
19. Ytsammanställning	2018-04-06

fw