

Upprättad 2022-02-10

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe
Organisationsnr. 769638-1123

Kommun: Järfälla

NYCKELTAL

Köpeskilling	23085 kr/m ² Area
Förvärvskostnad	24983 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	17531 kr/m ² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	7684 kr/m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	12289 kr/m ² Area
Dolt värde kvarvarande hyresrätter	27328 kr/m ² Boarea
Dolt värde kvarvarande hyresrätter / upplåtna bostäder	9844 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	588 kr/m ² Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area bostäder	1143 kr/m ² Boarea
Kassaflöde	38 kr/m ² Area
Amortering	83 kr/m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	122 kr/m ² Boarea
Driftskostnader	420 kr/m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	1,78 %
Hyra från garageplatser - Andel av omsättningen	4,87 %
Hyresintäkter täcker räntor till	162,85 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattat lägenhetsbeskrivning	7
FASTIGHETENS SKICK	8
Fastighetens underhållsbehov	8
TAXERINGSVÄRDE	9
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	9
FINANSIERINGSPLAN	10
Medlemmars insats	10
Lån i föreningen	10
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	12
Avskrivningar	12
Avsättning Fond yttre underhåll	12
Årsavgifter	12
Föreningens lån	12
Ränteöverskott	12
Kvarvarande hyresrättlar	12
Fastighetsförsäkring	12
Hushållens kostnader	12
LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
LOKALFÖRTECKNING	15
EKONOMISK PROGNOIS	16
KÄNSLIGHETSANALYS	17
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18
INTYG EKONOMISK PLAN	19
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Celsiusgatan 10
112 30 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Härsta Backe, org. nr. 769638-1123, i Järfälla kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-11-20

Fastighetsägaren till fastigheten Jakobsberg 18:13 i Järfälla kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Dackevägen 7-31 i JÄRFÄLLA nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, .

2020-06-29

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (inital kassa om 25 000 kronor).

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 63.179.146 kr per 31 december 2021.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till april 2022

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad bestående av entréplan/suterräng och driftsutrymmen. Fem till nio våningar med bostäder.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Jakobsberg 18:13
Adress	Dackevägen 7-31
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	15 874 m ²
Byggnadsår	1990
Värdeår	1990
Antal bostadslägenheter	150 st
Lägenhetsarea	11 756 m ²
Antal lokaler	2 st
Lokalarea	157 m ²
Total area	11 913 m²
Antal p-platser	67 st
Antal garage	71 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Gällande planer och servitut

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Jakobsberg 18:13 m fl	Detaljplan	1988-01-25 Genomf. start: 1988-02-25 Genomf. slut: 1998-02-24	0123-P88/0125/1
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0123-90/16,1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Järfälla Jakobsberg GA:3

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt. Avlopp av ma-rör och plast. Kv-/vv-installationer av koppar. Tryckstegringspump ansluten till inkommande kallvatten.
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till fjärrvärme. Vattenradatorer och värmestammar från byggnadsåret
Undercentral	Utbytt 2013

Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med totalt 5 aggregat, vad avser bostäderna. Mekanisk frånluft med frånluftsfläkt i lokalbyggnaden samt mekanisk frånluft i garaget. Ett av aggregaten har enligt uppgift bytts ut 2016. Kontrollventiler för frånluft i bad, separata wc:ar, kök och klädkammare. Tilluft via ventiler i sov- och vardagsrum.
Sophantering	Utvändiga behållare samt grovsoputrymmen.
Elinstallationer	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer till lägenheter. Blandat jordade och ojordade (i huvudsak) installationer i lägenheterna.
Tomt/mark	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer, på vägar samt på parkeringar, stödmurar, utvändiga trappor, lekplats, uteplatser till vissa bottenvåringslägenheter mm. Motorvärmare till vissa utvändiga p-platser.
Tvättstugor	9 st tvättstugor. Totalt 18 TM, 18 TT, 9 TS, 8 manglar. WC:ar i anslutning till respektive tvättstuga. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak eller akustikplattor i tak. Maskinpark av blandad ålder (i all huvudsak 2010-tal). Manglar äldre.
Hiss	9 hissar för 8 personer, 630 kg. Hissinstallationerna är genomgående från byggnadsåret. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2021.
Garageportar	2 st mekaniska portar till garaget. Godkända och besiktigade till oktober 2021.
OVK	OVK skall utföras av Järfälåhus när pandemin tillåter. Dem står även för kostnader för att den skall bli godkänd.
Energideklaration	Utförd 2018-10-27 samt 2019-03-28.
Radon	Radonmätningar med mycket låga redovisade mätvärden har utförts
Asbest	Förekommer inte i byggnaderna.
PCB	Förekommer inte i byggnaderna.
Skyddsrum	Senaste redovisade skyddsrumbesiktning oktober 2006. Då noterade brister är åtgärdade enligt skriftlig dokumentation

Kortfattat byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Grundläggning	Betongplatta på mark med grundmurar av betong direkt mot berg.
Undergrund	Berg
Stomme	Armerad betong
Bjälklag	Armerad betong

Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcken och plåtskärmar. Över balkongerna finns skärmtak av trapetskorrugerad plåt.
Gårdsbjälklag	Terrassbjälklag över garaget bestående av armerad betong med tätskikt av gjutasfalt.
Yttertak	Asfaltpapp på bostadsbyggnaden. Plåt på lokalbyggnaden. Skärmtak över entréer etc belagda med trapetskorrugerad plåt.
Fasad	Putsade betongelement i våningsplanen. Mursten i del av bottenvåningen.
Fönster	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. På många fönsterenheter finns ett vädringsfönster. Fönsterdörrar till balkonger med samma konstruktion.
Trapphus	Betongmosaikgolv och betongklinker på golv i trapplopp och på vilplan. Målade väggar och målat tak. Akustikplattor i delar av taket. Smidesräcken och handledare.
Entréparti	Aluminiumpartier med glasinslag. Aptussystem.
Övriga dörrar	Dörrar till installationsutrymmen av stål.
Lägenhetsdörrar	Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelser förekommer)

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. Plastmatta i de flesta övriga rum. Plastmatta i de flesta kök. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, egenin-stallerad DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum/duschrum	Plastmatta på golv, kaklade väggar, målade undertak, tvättställ, wc-stol, egeninstallerad TM i vissa (förberedelse för TM-installation i alla). VVC-handduktork som värmekälla. Sanitetspor-slin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret.
WC	Plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.
Lägenhetsförråd	Är belägna inne i lägenheterna.
Cykelförråd	Utvändiga cykelförråd belägna på "balkonger".

FASTIGHETENS SKICK se även bilaga, Teknisk besiktning

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normal standard. Efter att de noterade bristerna under punkten Fastighetens underhållsbehov är genomförda kommer byggnaden att få ett skick som rubriceras som gott.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 6 620 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	år 4-10
Stomme	Reparation av betongpelare i garaget, 2025		400 000 kr
Fasad	Ommålning träpanelsväggdelar, garage, 2025		50 000 kr
Fönster/fönsterdörrar	Utbyte tätningslister, 2028		150 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte låssystem, 2021	500 000 kr	
Tvättstuga	Utbyte av 3 TM, 3 TT, 2025-2030		320 000 kr
Värmedistribution	Utbyte radiatorventiler, 2025		800 000 kr
Avlopp/vatten	Rensning avlopp, 2021	250 000 kr	
Ventilation	Rensning frånluftskanaler, 2022	300 000 kr	
	Utbyte fläktmotor på lokalbyggnaden, 2025		50 000 kr
	Moderinisering ventilationsaggregat, 2024-27		1 600 000 kr
Hissinstallation	Modernisering av hissar (en per år från 2027)		2 400 000 kr
Summa		1 050 000 kr	5 570 000 kr
Totalt renoveringsbehov			6 620 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	105 000 000 kr
Bostäder mark	41 000 000 kr
Lokaler	2 920 000 kr
Lokaler mark	3 760 000 kr
Totalt	152 680 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2022

Antal lägenheter	150 st	1 519 kr per lägenhet		227 850 kr
Taxeringsvärde, lokaler		6 680 000 kr	1%	66 800 kr
Summa				294 650 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling		275 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader	1)	2 390 200 kr
Pantbrevskostnader	2)	2 900 000 kr
Ombildning	3)	9 453 125 kr
Summa total och slutligt känd kostnad		289 743 325 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov	4)	6 620 000 kr
Kassa		1 000 000 kr
Uppläggningsavgift lån		250 000 kr
Summan anskaffningskostnad, fonder och kassa		297 613 325 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet ell. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 1 750 000 kr.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, inlygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 73,5% (110 st, 8645,1 kvm) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 26,5% (40 st, 3110,4 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	151 215 704 kr
Summa insatser	151 215 704 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	1,78%	1 629 251 kr	91 530 957 kr
Uteblivna insatser	1,78%	976 627 kr	54 866 664 kr
Summa lån		2 605 878 kr	146 397 621 kr
Summa finansiering			297 613 325 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		
Räntekostnad		2 605 878 kr
Kostnad för lån per 3 år	7 817 633 kr	
Summa kapitalkostnader		2 605 878 kr
Driftkostnader		
Administration		250 000 kr
Fastighetskötsel, byggnad och mark		450 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		350 000 kr
Fastighetsförsäkring		175 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme		1 500 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		550 000 kr
Vattenförbrukning		500 000 kr
Sophantering, inkl grovsopor		515 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen		250 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		150 000 kr
Kabel-TV		60 000 kr
Styrelsearvode		200 000 kr
Övrigt		50 000 kr
Summa driftkostnader		5 000 000 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt		294 650 kr
Summa skatter/avgifter		294 650 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar/Amorteringar		980 349 kr
Fond yttre underhåll		458 040 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		1 438 389 kr
Summa kostnader		9 338 917 kr
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		12 kr
Hyresintäkter, bostäder		3 567 276 kr
Hyresintäkter, p-platser och garage		690 000 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		4 257 286 kr
Årsavgift från medlemmar		5 081 629 kr
Summa intäkter		9 338 917 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5% av föreningsslånet/byggnadsvärdet (ca 980 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och lanspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Arsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, avskrivning och avsättning till yttre fond.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 14 kr/mån för en lägenhet på 79 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (1,78 %, vilket överstiger räntenivån på offererade bindningstider). Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om ca 1,33 % istället för budgeterade 1,78 %

Föreningens sk. ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 650.000 kr som föreningen kan amortera föreningens lån med eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 40 hyresrätter (3.110 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 85 miljoner kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hushållens kostnader

Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 79 kvm är ca 7000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 2000 kr/år och hushållsel 5000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift, år 1
1501	100 m ²	Dackevägen 15	1 586 000 kr	0,7696%	0,8522%	58 780 kr
1502	99 m ²	Dackevägen 15	1 576 032 kr	0,7648%	0,8411%	58 016 kr
1511	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1512	70 m ²	Dackevägen 15	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
1513	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1521	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1522	64 m ²	Dackevägen 15	1 210 064 kr	0,5872%	0,5420%	37 384 kr
1523	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1531	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1532	53 m ²	Dackevägen 15	1 086 344 kr	0,5271%	0,4500%	31 036 kr
1533	79 m ²	Dackevägen 15	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
1541	106 m ²	Dackevägen 15	1 635 088 kr	0,7934%	0,9016%	62 190 kr
1542	93 m ²	Dackevägen 15	1 522 336 kr	0,7387%	0,7891%	54 431 kr
1551	91 m ²	Dackevägen 15	1 502 760 kr	0,7292%	0,7755%	53 490 kr
1552	93 m ²	Dackevägen 15	1 522 336 kr	0,7387%	0,7891%	54 431 kr
1701	62 m ²	Dackevägen 17	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
1702	62 m ²	Dackevägen 17	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
1711	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1712	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1721	68 m ²	Dackevägen 17	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
1722	68 m ²	Dackevägen 17	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
1731	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1732	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1741	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1742	68 m ²	Dackevägen 17	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
1751	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1752	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1901	100 m ²	Dackevägen 19	1 586 000 kr	0,7696%	0,6732%	46 437 kr
1902	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1911	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1912	70 m ²	Dackevägen 19	1 282 272 kr	0,6222%	0,5991%	41 323 kr
1913	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1921	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1922	70 m ²	Dackevägen 19	1 282 272 kr	0,6222%	0,5991%	41 323 kr
1923	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1931	79 m ²	Dackevägen 19	1 420 680 kr	0,6894%	0,6732%	46 437 kr
1932	70 m ²	Dackevägen 19	1 282 272 kr	0,6222%	0,5991%	41 323 kr
1933	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1941	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1942	63 m ²	Dackevägen 19	1 206 416 kr	0,5854%	0,5403%	37 267 kr
1943	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1951	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1952	53 m ²	Dackevägen 19	1 082 248 kr	0,5252%	0,4483%	30 919 kr
1953	79 m ²	Dackevägen 19	1 415 680 kr	0,6869%	0,6732%	46 437 kr
1961	79 m ²	Dackevägen 19	1 420 680 kr	0,6894%	0,6732%	46 437 kr
1962	93 m ²	Dackevägen 19	1 526 944 kr	0,7409%	0,7917%	54 607 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe

1971	79 m ²	Dackevägen 19	1 420 680 kr	0,6894%	0,6732%	46 437 kr
2101	100 m ²	Dackevägen 21	1 586 000 kr	0,7696%	0,8522%	58 780 kr
2102	99 m ²	Dackevägen 21	1 576 032 kr	0,7648%	0,8411%	58 016 kr
2111	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2112	70 m ²	Dackevägen 21	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
2113	79 m ²	Dackevägen 21	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2121	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2122	70 m ²	Dackevägen 21	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
2123	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2131	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2132	70 m ²	Dackevägen 21	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
2133	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2141	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2142	64 m ²	Dackevägen 21	1 210 064 kr	0,5872%	0,5420%	37 384 kr
2143	79 m ²	Dackevägen 21	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2151	79 m ²	Dackevägen 21	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2152	53 m ²	Dackevägen 21	1 081 344 kr	0,5247%	0,4500%	31 036 kr
2153	79 m ²	Dackevägen 21	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2161	111 m ²	Dackevägen 21	1 668 032 kr	0,8094%	0,9476%	65 364 kr
2162	93 m ²	Dackevägen 21	1 527 336 kr	0,7411%	0,7891%	54 431 kr
2171	91 m ²	Dackevägen 21	1 497 760 kr	0,7268%	0,7755%	53 490 kr
2301	62 m ²	Dackevägen 23	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
2302	62 m ²	Dackevägen 23	1 187 720 kr	0,5763%	0,5249%	36 209 kr
2311	97 m ²	Dackevägen 23	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2312	68 m ²	Dackevägen 23	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2321	97 m ²	Dackevägen 23	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2322	68 m ²	Dackevägen 23	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2331	97 m ²	Dackevägen 23	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2332	68 m ²	Dackevägen 23	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2341	97 m ²	Dackevägen 23	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2342	68 m ²	Dackevägen 23	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2351	97 m ²	Dackevägen 23	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2352	68 m ²	Dackevägen 23	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2361	97 m ²	Dackevägen 23	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2362	68 m ²	Dackevägen 23	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2371	97 m ²	Dackevägen 23	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2372	68 m ²	Dackevägen 23	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2381	97 m ²	Dackevägen 23	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2382	68 m ²	Dackevägen 23	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2391	97 m ²	Dackevägen 23	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2501	62 m ²	Dackevägen 25	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
2502	62 m ²	Dackevägen 25	1 187 720 kr	0,5763%	0,5249%	36 209 kr
2511	99 m ²	Dackevägen 25	1 572 960 kr	0,7633%	0,8394%	57 899 kr
2512	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2521	99 m ²	Dackevägen 25	1 577 960 kr	0,7657%	0,8394%	57 899 kr
2522	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2531	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2532	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2541	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2542	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2551	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2552	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2561	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2562	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2571	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2572	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2581	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2582	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2591	68 m ²	Dackevägen 25	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe

2592	68 m ²	Dackevägen 25	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2701	133 m ²	Dackevägen 27	1 906 872 kr	0,9253%	1,1300%	77 943 kr
2702	79 m ²	Dackevägen 27	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2711	79 m ²	Dackevägen 27	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2712	70 m ²	Dackevägen 27	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
2713	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2721	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2722	70 m ²	Dackevägen 27	1 283 624 kr	0,6229%	0,5974%	41 205 kr
2723	79 m ²	Dackevägen 27	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
2731	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2732	64 m ²	Dackevägen 27	1 210 064 kr	0,5872%	0,5420%	37 384 kr
2733	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2741	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2742	53 m ²	Dackevägen 27	1 081 344 kr	0,5247%	0,4500%	31 036 kr
2743	79 m ²	Dackevägen 27	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
2751	93 m ²	Dackevägen 27	1 522 336 kr	0,7387%	0,7891%	54 431 kr
2752	111 m ²	Dackevägen 27	1 668 032 kr	0,8094%	0,9476%	65 364 kr
2761	93 m ²	Dackevägen 27	1 531 944 kr	0,7434%	0,7917%	54 607 kr
2901	105 m ²	Dackevägen 29	1 622 800 kr	0,7875%	0,8948%	61 719 kr
2902	82 m ²	Dackevägen 29	1 432 272 kr	0,6950%	0,6954%	47 965 kr
2911	97 m ²	Dackevägen 29	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2912	68 m ²	Dackevägen 29	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2921	97 m ²	Dackevägen 29	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2922	68 m ²	Dackevägen 29	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2931	97 m ²	Dackevägen 29	1 555 312 kr	0,7547%	0,8241%	56 841 kr
2932	68 m ²	Dackevägen 29	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
2941	97 m ²	Dackevägen 29	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
2942	68 m ²	Dackevägen 29	1 241 672 kr	0,6025%	0,5778%	39 853 kr
2951	97 m ²	Dackevägen 29	1 560 312 kr	0,7571%	0,8241%	56 841 kr
3101	99 m ²	Dackevägen 31	1 576 032 kr	0,7648%	0,8411%	58 016 kr
3111	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3112	70 m ²	Dackevägen 31	1 283 624 kr	0,6229%	0,5974%	41 205 kr
3113	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3121	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3122	70 m ²	Dackevägen 31	1 283 624 kr	0,6229%	0,5974%	41 205 kr
3123	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3131	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3132	64 m ²	Dackevägen 31	1 215 064 kr	0,5896%	0,5420%	37 384 kr
3133	79 m ²	Dackevägen 31	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
3141	79 m ²	Dackevägen 31	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
3142	53 m ²	Dackevägen 31	1 081 344 kr	0,5247%	0,4500%	31 036 kr
3143	79 m ²	Dackevägen 31	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
3151	93 m ²	Dackevägen 31	1 527 336 kr	0,7411%	0,7891%	54 431 kr
3152	111 m ²	Dackevägen 31	1 665 352 kr	0,8081%	0,9434%	65 070 kr
3161	93 m ²	Dackevägen 31	1 533 480 kr	0,7441%	0,7925%	54 666 kr
	11 756 m²		206 082 368 kr	100,00%	100,00%	6 897 592 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1	Kontor	18 m ²	0 kr
2	Kontor, samlingslokal	139 m ²	12 kr
2		157 m ²	12 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Insatigkred: förändras under löpande kalenderår. Även lyresvärd, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognosräkenskapsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
 Observera att ovarsärande år en prognos som gäller under senare förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att sika vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Teckeningsvärde	152 050 000 kr	155 733 500 kr	158 048 872 kr	162 025 237 kr	165 255 742 kr	168 571 057 kr	171 942 478 kr	179 381 528 kr	179 868 864 kr	182 466 733 kr	186 118 088 kr
Tekningförlå	148 397 621 kr	145 417 272 kr	144 436 922 kr	143 456 573 kr	142 476 223 kr	141 495 874 kr	140 515 524 kr	139 535 175 kr	139 554 826 kr	137 574 476 kr	136 594 127 kr
Överskottsanalys											
Ansattkostnad	2 658 978 kr	2 598 427 kr	2 570 877 kr	2 553 527 kr	2 538 977 kr	2 518 827 kr	2 501 178 kr	2 493 728 kr	2 486 278 kr	2 448 828 kr	2 431 375 kr
Vinstmargin	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr
Commuterad resultatavgiften och fastighetskostnad	284 850 kr	300 542 kr	312 685 kr	318 938 kr	325 317 kr	328 460 kr	331 824 kr	338 480 kr	345 228 kr	352 134 kr	359 177 kr
Självtillräckligt värde, 0,5% av taxeringsvärde	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 078 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 403 kr	558 348 kr
Xantkostnad	5 000 000 kr	5 100 000 kr	5 200 000 kr	5 300 000 kr	5 412 161 kr	5 520 404 kr	5 630 812 kr	5 743 423 kr	5 858 287 kr	5 975 488 kr	6 094 872 kr
tyror	4 245 788 kr	4 328 864 kr	4 415 237 kr	4 503 542 kr	4 593 619 kr	4 685 485 kr	4 779 195 kr	4 874 778 kr	4 972 274 kr	5 071 720 kr	5 173 154 kr
Stiftordföring årsavgift	5 085 128 kr	5 107 897 kr	5 121 988 kr	5 135 135 kr	5 148 710 kr	5 164 926 kr	5 180 794 kr	5 197 390 kr	5 214 848 kr	5 232 453 kr	5 251 088 kr

	12 kr	12 kr	13 kr	13 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	15 kr
Tjänstgöringskostnader	3 533 776 kr	3 824 852 kr	3 887 348 kr	3 771 286 kr	3 646 721 kr	3 528 636 kr	4 002 128 kr	4 068 172 kr	4 183 612 kr	4 247 061 kr	4 332 033 kr
Lyresvärd, boendekostnader	880 000 kr	709 600 kr	717 878 kr	732 234 kr	746 878 kr	761 816 kr	777 082 kr	792 588 kr	808 448 kr	824 814 kr	841 108 kr
Lyresvärd enligt kassabilansanalys	5 095 128 kr	5 107 897 kr	5 121 988 kr	5 135 135 kr	5 148 710 kr	5 164 926 kr	5 180 794 kr	5 197 390 kr	5 214 848 kr	5 232 453 kr	5 251 088 kr
Jämna intäkter	9 338 917 kr	9 438 321 kr	9 536 425 kr	9 633 677 kr	9 743 323 kr	9 859 959 kr	9 989 989 kr	10 072 108 kr	10 166 919 kr	10 264 172 kr	10 424 222 kr

Överningens övriga kostnader	2 805 578 kr	2 468 427 kr	2 670 377 kr	2 553 527 kr	2 538 977 kr	2 518 827 kr	2 501 178 kr	2 493 728 kr	2 486 278 kr	2 448 828 kr	2 431 375 kr
Zantekostnad	294 850 kr	300 542 kr	306 554 kr	312 685 kr	318 938 kr	325 317 kr	331 824 kr	338 480 kr	345 228 kr	352 134 kr	359 177 kr
Commuterad resultatavgiften och fastighetskostnad	880 000 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr	980 348 kr
Självtillräckligt värde, 0,5% av taxeringsvärde	5 000 000 kr	5 100 000 kr	5 202 000 kr	5 306 040 kr	5 412 161 kr	5 520 404 kr	5 630 812 kr	5 743 423 kr	5 858 287 kr	5 975 488 kr	6 094 872 kr
Jantkostnad	8 990 872 kr	9 098 320 kr	9 199 881 kr	9 307 691 kr	9 417 926 kr	9 529 697 kr	9 644 162 kr	9 761 364 kr	9 880 403 kr	9 999 474 kr	10 119 584 kr
tyror	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 078 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 403 kr	558 348 kr
Reservering för yt värde, 0,5% av taxeringsvärde	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 078 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 403 kr	558 348 kr
Övriga kostnader	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga kostnader	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 078 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 403 kr	558 348 kr
Kommunerat kassabilans	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 078 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 403 kr	558 348 kr
Överningens övriga kostnader	588 kr	591 kr	592 kr	593 kr	596 kr	597 kr	599 kr	601 kr	603 kr	605 kr	607 kr
Stiftordföring årsavgift för kostnadsbeskrivning	528 kr	537 kr	537 kr	538 kr	539 kr	540 kr	540 kr	541 kr	541 kr	542 kr	543 kr
Överskottsanalys	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²	8 645,1 m ²

	1,75%	2,0%	2,0%
Övriga upplysningar om ekonomiska prognoser			
Värderna genomskedd vid årslut			
Överskottsanalys			
Lyresvärd			
Övriga upplysningar om ekonomiska prognoser			
Värderna genomskedd vid årslut			
Överskottsanalys			
Lyresvärd			

ÄNSLIGHETSANALYS 1

Ärskänslig kalkyl visar vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntemärken kan få för föreningens medlemmars besparingar. För höjning har tagits till ett föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningslängder och ett räntesävertjän i verksamheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
gens inflationsskiva och dagens konsumtionsprisvärdessavvigt enligt ovanstående ignas	588 kr/m ²	581 kr/m ²	562 kr/m ²	564 kr/m ²	595 kr/m ²	537 kr/m ²	588 kr/m ²	621 kr/m ²	623 kr/m ²	625 kr/m ²	507 kr/m ²
savviftar om:											
gens inflationsskiva och gens konsumtionsprisvärdessavvigt +1%	758 kr/m ²	759 kr/m ²	759 kr/m ²	750 kr/m ²	780 kr/m ²	761 kr/m ²	762 kr/m ²	763 kr/m ²	763 kr/m ²	764 kr/m ²	765 kr/m ²
gens konsumtionsprisvärdessavvigt +2%	928 kr/m ²	927 kr/m ²	927 kr/m ²	926 kr/m ²	925 kr/m ²	925 kr/m ²	924 kr/m ²	924 kr/m ²	924 kr/m ²	924 kr/m ²	923 kr/m ²
gens konsumtionsprisvärdessavvigt +1%	420 kr/m ²	423 kr/m ²	423 kr/m ²	428 kr/m ²	431 kr/m ²	424 kr/m ²	437 kr/m ²	440 kr/m ²	443 kr/m ²	446 kr/m ²	449 kr/m ²
gens räntemärken och gens inflationsskiva +1%	588 kr/m ²	591 kr/m ²	594 kr/m ²	598 kr/m ²	601 kr/m ²	605 kr/m ²	609 kr/m ²	613 kr/m ²	618 kr/m ²	622 kr/m ²	627 kr/m ²
gens konsumtionsprisvärdessavvigt +1%	588 kr/m ²	587 kr/m ²	587 kr/m ²	587 kr/m ²	587 kr/m ²	586 kr/m ²	588 kr/m ²	596 kr/m ²	588 kr/m ²	596 kr/m ²	595 kr/m ²

ÄNSLIGHETSANALYS 2

Den analys visar att vissa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillrädesdagen. En ekonomiska plan utgår från 73,5 % anslutningsgrad. Utryck för äggen hänsyn till förändringar i driftunderhållskostnad berorande av andelen hyresgäster

Föreningens skulder (år 1)	Skuldskattens %	E) Ilevärdittes på kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
138 838 236 kr	47%	-8 750 555 kr	130 084 kr
163 558 406 kr	52%	-5 011 171 kr	-130 084 kr

gens ränte-, inflations och
gens anslutningsgrad +5%
gens anslutningsgrad -5%

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat ökat bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe

Ort och datum enligt digital signering

Hassan Salpoor

Rickard Norgren

Jahangir Hashemi

Lanja Rashid

Nicklas Uhlan

Hassan Yusuf

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe med organisationsnummer 769638-1123. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 150 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska minst täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kan det påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Hårsta Backe, daterad 2022-02-10.
- Stadgar för Brf Hårsta Backe, registrerade hos Bolagsverket 2019-11-20.
- Registreringsbevis för Brf Hårsta Backe, daterat 2021-11-23.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Järfälla Jakobsberg 18:13, daterat 2020-03-10.
- Utkast aktieförvärlåtelsavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2020-06-29.
- Offerter finansiering, daterade 2020-11-20 respektive 2020-10-22.
- Offerter fastighetsskötsel, daterad 2020-10-05.
- Offerter trappstädning, daterad 2020-11-18.
- Offerter ekonomisk förvaltning, daterad 2020-10-05.
- Energideklaration, daterad 2018-10-17.
- Radonmätning, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Mäklarstatistik för Järfälla kommun, daterad 2022-01-18.

Ort och datum enligt digital signering

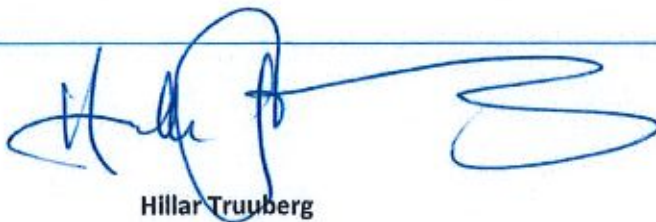
Fredrik Wirf
Dygnnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilökonom

Av Boverket behöriiga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Järfälla Jakobsberg 18:13

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till bostadsrättsföreningens ekonomiska
plan**



Hillar Truußberg
2020-08-04 (rev)

Järfälla Jakobsberg 18:13 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Hårsta Backe genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 juni 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 3 hyreslokaler, garaget samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 23 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare, en Försäljningspromemoria upprättad av Catella samt viss övrig överskickad skriftlig dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Rickard Norberg, boende
- Sara Madankar, boende
- Fariba Emerestian, boende
- Håkan Nilsson, AB Järfällahus, fastighetsskötare (del av tid)
- Philip Sandberg, Mäklarhuset
- Sophie Ångström, Catella
- Clarence Hammarslätt, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Jakobsberg 18:13
Adresser:	Dackevägen 7-31
Kommun:	Järfälla
Nuvarande ägare:	Järfällahus AB
Ägandeform:	Äganderätt
Byggnader:	Sammanbyggda huskroppar med källare / platta på mark och 6-10 våningar med bostäder, en fristående 2-plansbyggnad med lokaler samt ett garage i tvåvåningar med ovanliggande parkeringsdäck.
Byggnadsår:	1990
Areor:	Bostäder 11656 m ² Lokaler 257 m ² Totalt 11 913 m ²
Lägenheter:	149 st: 1 rok - 5 rok.
Lokaler:	3 hyreskontrakt
Parkering:	Garage 70 platser; markparkering 70 platser
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Betongplatta på mark med grundmurar av betong direkt mot berg.
Mark, tomt:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer, på vägar samt på parkeringar, stödmurar, utvändiga trappor, lekplats, uteplatser till vissa bottenvåningslägenheter mm. Motorvärmare till vissa utvändiga p-platser.
Stomme:	Armerad betong
Bjälklag:	Armerad betong.

Yttertak:	Asfaltpapp på bostadsbyggnaden. Plåt på lokalbyggnaden. Skärmtak över entréer etc belagda med trapets-korrugerad plåt.
Fasad:	Putsade betongelement i våningsplanen. Mursten i del av bottenvåningen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcken och plåtskärmar. Över balkongerna finns skärmtak av trapetskorru-gerad plåt.
Terrassbjälklag:	Terrassbjälklag över garaget bestående av arme-rad betong med tätskikt av gjutasfalt.
Trapphus:	Betongmosaikgolv och betongklinker på golv i trapplopp och på vilplan. Målade väggar och målat tak. Akustikplattor i delar av taket. Smidesräcken och handledare.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade båg-ar. På många fönsterenheter finns ett vädringsfön-ster. Fönsterdörrar till balkonger med samma kons-truktion.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glasinslag. Aptussystem.
Övriga dörrar:	Dörrar till installationsutrymmen av stål.
Lägenhetsdörrar:	Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, egeninstallerad DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kaklade väggar, målade undertak. tvättställ, wc-stol, egeninstallerad TM i vissa (förberedelse för TM-installation i alla). VVC-handdukstork som värmekälla. Sanitetspor-slin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret.
Separata wc:ar:	Plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstugor:	9 st tvättstugor. Totalt 18 TM, 18 TT, 9 TS, 9 manglar. WC:ar i anslutning till respektive tvättstuga. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak eller akustikplattor i tak. Maskinpark av blandad ålder (i all huvudsak 2010-tal). Manglar äldre.
Soppantering:	Utvändiga behållare samt grovsoputrymmen.
Cykelförråd:	"Utvändiga" cykelförråd belägna på "balkonger".
Lägenhetsförråd:	Är belägna inne i lägenheterna.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i huvudsak utbytta 2013.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och plast. Kv- / vv-installationer av koppar. Tryckstegringspump ansluten till inkommande kallvatten.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med totalt 5 aggregat, vad avser bostäderna. Mekanisk frånluft med frånluftsfläkt i lokalbyggnaden samt mekanisk frånluft i garaget. Ett av aggregaten har enligt uppgift bytts ut 2016.

	Kontrollventiler för frånluft i bad, separata wc:ar, kök och klädkammare.
	Tilluft via ventiler i sov- och vardagsrum.
Elinstallationer:	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer till lägenheter. Blandat jordade och ojordade (i huvudsak) installationer i lägenheterna.
Hissar:	9 hissar för 8 personer, 630 kg. Hissinstallationerna är genomgående från byggnadsåret. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2021.
Garageportar:	2 st mekaniska portar till garaget. Godkända och besiktigade till oktober 2021.
Allmänt:	<p>Byggnader uppförda 1990. Under byggnadernas livslängd har inga mer omfattande renoveringar utöver löpande underhåll, såsom utbyte av takpapp, utbyte av utrustning i värmeundercentral samt utbyten av maskinpark i tvättstugor utförts.</p> <p>Därutöver har några badrum renoverats och t ex utbyten av vitvaror och montage av säkerhetsdörrar i lägenheter genomförts.</p> <p>Några boende har också genomfört egna ytskiktsrenoveringar i sina lägenheter,</p> <p>Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.</p> <p>De åtgärder som finns upptagna är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.</p>
OVK-status:	<p>OVK är godkänd. För ventilationssystemen som betjänar lägenheter löper godkännandena till augusti 2020.</p> <p>OVK-protokoll för lokalbyggnaden och garaget har inte varit tillgängliga.</p>
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med mycket låga redovisade mätvärden har utförts.

Asbest:	Förekommer inte i byggnaderna.
PCB:	Förekommer inte i byggnaderna.
Övrig miljöbelastning:	Bedöms som mycket låg.
Skyddsrum:	Senaste redovisade skyddsrumbesiktning genomfördes oktober 2006. Då noterade brister är åtgärdade enligt skriftlig dokumentation.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Bostadsbyggnaden och lokalbyggnaden är grundlagda med platta på mark med grundmurar av betong direkt till berg.

Garaget har källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga marksättningar noterades och ingen sprickbildning / sättningar fanns heller i tillgängliga delar av nedersta bjälklag.

I garaget kunde inte heller någon antydning till fukt som kom genom källarytterväggen noteras.

Garagets terrassbjälklag är i gott skick. Inga fuktgenomslag noterades från parkeringsdäcket ner till övre garageplan. Gjutasfalttätskiktet bedöms ha kompletterats vid någon tidpunkt. Oklart när. Inget åtgärdsbehov.

Stödmurar och utvändiga trappor mm i bedömt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Hårdgjorda ytor (huvudsakligen belagda med asfaltbetong) till entréer och på parkeringsplatser mm i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Uteplatser till lägenheter i bottenvåningar i normalt skick. Skärmar i genomgående gott skick. Övrigt underhållsansvar för uteplatserna kommer framöver lämpligen åligga respektive lägenhetsinnehavare.

Lekplatser i bedömt tillfredsställande skick. Senaste tekniska säkerhetsbesiktning genomfördes i juni 2020. På lekplatsen Dackevägen 31 finns två marginella brister och på lekplatsen Dackevägen 17 finns en brist i anslutning till linbanan som rekommenderas åtgärdas snarast. Det har här förutsatts att detta genomförs av nuvarande fastighetsägare.

5.1b Stomme

Bostadsbyggnaden och lokalbyggnaden:

I praktiken ingen sprickbildning noterades i bjälklag och bärande väggar mm. Sprickbildning noterades heller inte annat än i ytterst begränsad och fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

Inget åtgärdsbehov.

Garagebyggnaden:

I garaget finns ett antal bärande betongpelare. I "botten" av dessa finns antydningar till betongkorrosion på vissa pelare. Skadorna uppkommer av det vägsalt som bilar tar med sig vintertid. Inget akut åtgärdsbehov, men om ca 5 år rekommenderas en reparation av berörda pelare genomföras.

Ytterst begränsade fuktgenomslag fanns genom garagebjälklaget (mellan våningsplanen). Hålls under uppsikt, men inga åtgärder bedöms behöva utföras inom ca 10 år åtminstone.

5.1c Fasad

Bostadsbyggnaden och lokalbyggnaden:

Putsade fasadelement i generellt gott skick. På en plats i anslutning mot yttertaket vid uppgång 21 förekommer en begränsad putsskada. Det gick inte att säkert avgöra bakomliggande anledning till skadans uppkomst, men en kvalificerad gissning är att det har förekommit dagvatten från taket som på något sätt letts in i putsen.

Inget generellt åtgärdsbehov avseende fasaderna på minst 10 år, men punktskadan behöver utredas och åtgärdas snarast.

Murade fasader i delar av bottenvåningarna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Garaget:

Betongväggar i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Träpanelspartier på garageväggarna i tillfredsställande skick, men en utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5 år.

5.1d Tak / takavvattning

Bostadsbyggnaden:

Yttertak belagda med asfaltpapp. Pappen är omlagd, exakt tidpunkt okänd, men baserat på utförda okulära iakttagelser har utbytet skett för ca 5-6 år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändig takavvattning i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak över entréer och över balkongrader av trapetskorrugerad plåt. Normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Lokalbyggnaden:

Yttertak belagt med plåt från byggnadsåret. Normalt skick. Inget bedömt tekniskt åtgärdsbehov inom kommande 10-årsperiod.

5.1e Balkonger

Betongplattor från byggnadsåret i normalt skick. Aluminiumräcken och plåtskärmar i likaledes normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder, lokaler och trapphus mm:

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbåge av aluminium. Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov, men inom kommande 10-årsperiod är det ändå rimligt att ett utbyte av tätningslister kommer behöva genomföras.

Fönsterdörrar med samma konstruktion och i samma skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

I bostadsbyggnaden finns totalt 9 tvättstugor, vilket innebär att det finns en mycket hög tvättkapacitet i förhållande till antalet lägenheter. Dessutom finns det ganska många lägenheter som har egna tvättmaskiner, vilket rimligen ytterligare begränsar nyttjandet av fastighetstvättstugorna.

Alla tvättstugor besöktes inte, men maskinerna i besökta tvättstugor var genomgående utbytta mellan ca 2012 och 2016 (detta avser tvättmaskiner och torktumlare).

Normal teknisk livslängd för tvättmaskiner och torktumlare i fastighetstvättstugor är ungefär 15 år, men med tanke på att utnyttjandegraden rimligen är lägre än genomsnittet är det sannolikt att anta att maskinerna har längre tekniska livslängder.

Torkskåp och särskilt manglar har normalt längre livslängd än 15 år.

Med tanke på det höga antalet maskiner har antagits att 3 TM och 3 TT (bland vilka både tvättmaskinen och torktumlaren i grovtvättstugan kommer att ingå) bedöms behöva bytas ut inom kommande 10-årsperiod.

WC:ar i anslutning till tvättstugorna i normalt skick. Inget bedömt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggmässigt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Ytskikt, räcken och handledare mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier med glas i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Låssystem:

I nuläget är byggnaderna anslutna till Järfällahus Aptus-system. Med erfarenhet från andra objekt är det sannolikt att ett nytt låssystem kommer att behöva monteras. Kostnader för låssystem varierar beroende på valt system.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Badrummens yt- och tätskikt är i de allra flesta fall från byggnadsåret och således ca 30 år. Normal teknisk livslängd för ett badrums yt- och tätskikt med aktuell konstruktion är ungefär 30 år eller kanske lite längre. Renovering rekommenderas genomföras inom kommande 5-årsperiod.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för yt- och tätskiktrenovering bedöms till ca 140-150 000:- / badrum (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nytt tätskikt, nya ytskikt (klinker, kakel), utbyte sanitetsporlin och sanitetsarmaturer, utbyte av elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam.

Elinstallationer i lägenheterna från byggnadsåret. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I en del lägenheter har säkerhetsdörrar monterats.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Hyresgästföreningen:

Ytskikt i normalt skick. Dusch / wc samt vitvaror i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Samlingslokal:

Ytskikt i likaledes normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Uthyrningslokal:

Tomställd lokal med ytskikt i stor omfattning från byggnadsåret. Inget nödvändigt tekniskt åtgärdsbehov.

Garage:

Ytskikt i normalt skick. Automatiska portar som bytts ut (okänt när). Portarna är besiktigade och godkända.

Betongpelare med begynnande korrosionsskador med smärre behov av reparation inom några år.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral som huvudsakligen bytts ut ca 2013. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret i normalt skick. Värmeinstallationer har normalt mycket lång teknisk livslängd.

Mellan huskropparna finns en värmekulvert med installationer från byggnadsåret. Statistiskt lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorventiler från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom ca 4-5 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

I samband med utbytet rekommenderas också en injustering av värmesystemet genomföras.

Stamregleringsventiler från byggnadsåret med lång återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av ma-rör från byggnadsåret. Ingjutna avlopp i t ex badrumsgolv är av plast. Enligt uppgift har några vattenskador uppstått beroende på skador i horisontella avlopp. I samband med rekommenderade badrumsrenoveringar byts de liggande avloppen i badrums- och duschgolven ut.

Vertikala avlopp med bedömt lång återstående teknisk livslängd. Däremot rekommenderas avloppen spolas / rensas inom något år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostadsbyggnaden:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med totalt 5 aggregat. Ett av aggregaten har bytts ut (2016 enligt uppgift) medan övriga är från byggnadsåret.

Det är rimligt att anta att vissa moderniseringar av några av de övriga aggregaten också kommer att behöva utföras inom kommande 5-6-årsperiod.

OVK-besiktningar utfördes senast 2017. Giltighetstiden för godkännande löper till augusti 2020.

Inom några år är det sannolikt att en rensning av både från- och tilluftskanalerna kommer behöva utföras.

Lokalbyggnaden:

Mekanisk frånluft med fläktenhet från byggnadsåret. Fläktmotor från byggnadsåret som rimligen kommer behöva bytas ut inom ca 5 år.

Okänt när senaste OVK genomfördes.

Garaget:

Mekanisk frånluft med fläktenhet som inte avsynades i samband med besiktningen.

Okänt när senaste OVK genomfördes.

5.3 El-installationer

I praktiken alla elinstallationer är från byggnadsåret och i tekniskt gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hissinstallationer

9 st linhissar med styr- och reglerutrustningar och hissmaskiner mm från byggnadsåret. Hissarna är godkända och besiktigade till mars / april 2021.

Enligt erhållna besiktningsprotokoll har samtliga hissar betryggande säkerhet.

Med tanke på åldern är det ändå sannolikt att moderniseringar av hissarna kommer att behöva utföras åtminstone på några av hissarna inom kommande 10 årsperiod. I protokollet har antagits att en hiss om året kommer att behöva moderniseras från och med år 6 (= 2027) och framåt.

I samband med moderniseringarna kommer också både person- och arbetsmiljö-säkerhet byggas om i hissarna.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2020)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1b Stomme

Reparation av betongpelare i garaget, ca 2025 ca 400 kkr
(avser bottendelen på alla pelare)

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsväggdelar garage, ca 2025 bedömt 50 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, ca 2028 ca 150 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 3 TM, 3 TT, ca 2025-2030 ca 320 kkr
Utbyte låssystem, ca 2021 bedömt 500 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, löpande 2024-2028
(förutsätts bekostas av respektive Bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installation

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2025 ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Rensning av avlopp, ca 2021 ca 250 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2022 ca 300 kkr
Utbyte fläktmotor på lokalbyggnaden, bedömt 2025 ca 50 kkr
Modernisering ventilationsaggregat, ca 2024-2027 ca 1 600 kkr

6.4 Hissinstallation

Modernisering av hissar (en per år), ca 2027-2030 ca 2 400 kkr
(bedömda tidpunkter; ca 600 kkr / hiss)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1990. Byggnaderna kan anses vara i tillfredsställande skick för byggnadsåret. Inga mer omfattande underhållsarbeten har utförts under byggnadernas livslängd.

Underhållsbehov inom några år finns främst avseende utvändiga trädetaljer, radiator-ventilerna, maskinpark i fastighetstvättstugor samt de flesta badrums yt- och tätskikt.

Inom intervallet 5-10 år från idag kommer sannolikt också ventilationsaggregaten behöva moderniseras liksom hissar och styr- och reglerutrustningar till dessa. Åtgärdernas tidpunkter har bedömts.

I statusbesiktningsprotokollet har ett utbyte av ett låssystem till ett nytt nyckelbaserat system inräknats. Skulle man istället välja ett låssystem baserat på elektronisk kortavläsning ökar kostnaden från beräknade 500 000:- till ungefär 1 500 000:-.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 050 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 5 370 000:-
Totalt (avrundat):	ca 6 420 000:-

Under kalkylperioden kommer badrummens yt- och tätskikt behöva renoveras. Kostnaden är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger respektive Bostadsrättshavare.

Renovering av badrum i eventuella kvarvarande lägenheter upplåtna med hyresrätt kommer åligga Bostadsrättsföreningen.

Ovan har inräknats att en hiss per år kommer behöva renoveras fr o m år 7 (=2027). Under den här statusrapportens kalkylperiod kommer då 4 av hissarna hinna byggas om. Övriga 5 hissars förväntas behöva byggas om under de närmast därefter följande åren.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det också rimligt att årligen avsätta ca 300 000:- för oförutsett underhåll eller smärre reparationsåtgärder.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Hårsta Backe 10 feb 2022

Unikt dokument-id:

63ad5fc0-b289-43b9-988d-214ab7573592

Dokumentets fingeravtryck:

1ef351a44dc0b3f4454d9f696dd4c7022e868e11ca1bc6de696a2cd4f228810477f6c4fb03641ee29890eb
ba49c01e912dd44832963a84520fcd6aadba2e46db

Undertecknare

 <p>Lanja Rashid E-post: lanja_rashid@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 12 SA SM-G973F (smartphone) IP nummer: 83.185.36.102 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LANJA FAWZI RASHID (195905021860)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-10 12:00:00 UTC</p> 
 <p>Hassan Yusuf E-post: hasyus85@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 172.226.48.41 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HASSAN YUSUF (198507011255)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-10 12:00:18 UTC</p> 
 <p>Rickard Norgren E-post: rickardnorgren@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 11 SA SM-G715FN (smartphone) IP nummer: 94.255.135.57 IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: RICKARD NORGREN (197506240295)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-10 12:03:18 UTC</p> 
 <p>Nicklas Uhlán E-post: nicklas.uhlan@icloud.com Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 213.113.65.96 IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: NICKLAS UHLAN (196811146650)</p> <p>Undertecknad med BankID: NICKLAS UHLAN (196811146650)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-10 12:08:20 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Hassan Saipoor E-post: asaipoor@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.2 on IOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 178.249.209.17 IP Plats: Prague, Hlavni mesto Praha, Czechia</p>	<p>Undertecknad med BankID: Hassan Saipoor (198009080097) Betrodd tidsstämpel: 2022-02-11 07:30:01 UTC</p> 
 <p>Jahangir Hashemi E-post: jahangirhashemi@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 97.0 on Android 11 () IP nummer: 45.83.91.53 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: J Hashemi Shahzadeh Ali Akbari (198103270958) Betrodd tidsstämpel: 2022-02-11 11:24:07 UTC</p> 
 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 146.119.129.132 IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956) Betrodd tidsstämpel: 2022-02-11 12:04:42 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2022-02-12 10:28:44 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-02-12 10:28:44 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med Insamlade uppgifter
2022-02-12 10:28:44 UTC	Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2022-02-12 10:28:36 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 98.0.4758.82 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2022-02-12 10:27:29 UTC	Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2022-02-12 10:24:09 UTC	Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2022-02-11 12:04:42 UTC	Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland
2022-02-11 12:04:35 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 98.0.4758.82 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland
2022-02-11 12:04:09 UTC	Dokumentet lästes igenom av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland
2022-02-11 12:03:43 UTC	Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland
2022-02-11 11:24:12 UTC	Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Unknown on Unknown () IP nummer: 127.0.0.1
2022-02-11 11:24:09 UTC	Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Unknown on Unknown () IP nummer: 127.0.0.1
2022-02-11 11:24:07 UTC	Dokumentet signerades av Jahangir Hashemi (jahangirhashemi@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 97.0 on Android 11 () IP nummer: 45.83.91.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-02-11 11:23:59 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jahangir Hashemi (jahangirhashemi@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 97.0.4692.98 on Android 11 Unknown (smartmobil) IP nummer: 45.83.91.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-02-11 11:23:40 UTC Dokumentet lästes igenom av Jahangir Hashemi (jahangirhashemi@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 97.0 on Android 11 ()
IP nummer: 45.83.91.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-11 11:23:26 UTC Dokumentet öppnades av Jahangir Hashemi (jahangirhashemi@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 97.0 on Android 11 ()
IP nummer: 45.83.91.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-11 07:30:01 UTC Dokumentet signerades av Hassan Saipoor (asaipoor@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 178.249.209.17 - IP Plats: Prague, Hlavni mesto Praha, Czechia

2022-02-11 07:29:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hassan Saipoor (asaipoor@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 178.249.209.17 - IP Plats: Prague, Hlavni mesto Praha, Czechia

2022-02-11 07:29:32 UTC Dokumentet lästes igenom av Hassan Saipoor (asaipoor@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 178.249.209.17 - IP Plats: Prague, Hlavni mesto Praha, Czechia

2022-02-11 07:29:22 UTC Dokumentet öppnades av Hassan Saipoor (asaipoor@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 178.249.209.17 - IP Plats: Prague, Hlavni mesto Praha, Czechia

2022-02-10 12:08:49 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.113.65.96 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:08:20 UTC Dokumentet signerades av Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.113.65.96 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:08:12 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.113.65.96 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:06:14 UTC Dokumentet lästes igenom av Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.113.65.96 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:03:18 UTC Dokumentet signerades av Rickard Norgren (rickardnorgren@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 11 SA SM-G715FN (smartmobil)
IP nummer: 94.255.135.57 - IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden

2022-02-10 12:03:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Rickard Norgren (rickardnorgren@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0.4758.87 on Android 11 Samsung GALAXY Xcover Pro (smartmobil)
IP nummer: 94.255.135.57 - IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden

2022-02-10 12:02:57 UTC Dokumentet lästes igenom av Rickard Norgren (rickardnorgren@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 11 SA SM-G715FN (smartmobil)
IP nummer: 94.255.135.57 - IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden



2022-02-10 12:02:24 UTC Dokumentet öppnades av Rickard Norgren (rickardnorgren@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 11 SA SM-G715FN (smartmobil)
IP nummer: 94.255.135.57 - IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden

2022-02-10 12:00:18 UTC Dokumentet signerades av Hassan Yusuf (hasyus85@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 172.226.48.41 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:00:10 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hassan Yusuf
(hasyus85@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 172.226.48.41 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 12:00:00 UTC Dokumentet signerades av Lanja Rashid (lanja_rashid@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 12 SA SM-G973F (smartmobil)
IP nummer: 83.185.36.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lanja Rashid
(lanja_rashid@hotmail.com)
Enhet: Chrome Webview 98.0.4758.87 on Android 12 Samsung GALAXY S10
(smartmobil)
IP nummer: 83.185.36.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:50 UTC Dokumentet lästes igenom av Hassan Yusuf (hasyus85@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 172.226.48.41 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:49 UTC Dokumentet öppnades av Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 213.113.65.96 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:41 UTC Dokumentet lästes igenom av Lanja Rashid (lanja_rashid@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 12 SA SM-G973F (smartmobil)
IP nummer: 83.185.36.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:39 UTC Dokumentet öppnades av Hassan Yusuf (hasyus85@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 172.226.48.41 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:59:32 UTC Dokumentet öppnades av Lanja Rashid (lanja_rashid@hotmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 98.0 on Android 12 SA SM-G973F (smartmobil)
IP nummer: 83.185.36.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:39 UTC Dokumentet skickades till Rickard Norgren (rickardnorgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:36 UTC Dokumentet skickades till Hassan Yusuf (hasyus85@hotmail.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:33 UTC Dokumentet skickades till Hassan Saipoor (asaipoor@gmail.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-02-10 11:58:30 UTC Dokumentet skickades till Nicklas Uhlán (nicklas.uhlan@icloud.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:27 UTC Dokumentet skickades till Jahangir Hashemi (jahangirhashemi@gmail.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:23 UTC Dokumentet skickades till Lanja Rashid (lanja_rashid@hotmail.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:58:19 UTC Dokumentet förseglades av Clarence Hammarlatt
(clarence.hammarlatt@restate.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-10 11:51:11 UTC Dokumentet skapades av Clarence Hammarlatt
(clarence.hammarlatt@restate.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

