



HSB – där möjligheterna bor

EKONOMISK PLAN

BROTORP I SUNDBYBERG

Registrerades av Bolagsverket 2015-09-01

Ekonomisk plan för

BROTORP I SUNDBYBERG

Org nr 769617-4783

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet**
- D. Finansieringsplan**
- E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1**
- F. Nyckeltal**
- G. Lägenhetsförteckning**
- H. Ekonomisk prognos**
- I. Känslighetsanalys**

A. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 07-10-01 och är ansluten till HSB Stockholm. Föreningen är den andra av totalt två, som HSB uppför i området.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Stockholm ek för. För medlemskap i sistnämnda förening fordras deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kr.

Uppförandet av 3 byggnader innehållande sammanlagt 94 bostadslägenheter påbörjades 14-08

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats. Inflyttning beräknas ske med början 16-01-04 och avslutas 16-06-30.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 15-08-12 .

Sundbyberg 2:88 ägdes av Torbro 1 Mark AB (Bolaget). Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Bolagets enda tillgång var fastigheten.

Föreningen förvärvar sedan fastigheten från Bolaget. Bolaget likvideras därefter.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg där HSB Bostad åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrätter avseende bostadslägenheter. Lägenheter som inte är upplåtna vid inflyttningstillfället belastar därmed inte bostadsrättsföreningens ekonomi.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen granskas av 2 st. av Boverket certifierade intygsgivare.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg 2:88 i Sundbyberg kommun
 Adress: Brotorps Alle 5-8, Vinthundsgatan 84, 86 och 88.
 Fastighetens areal: 6 918 m²
 Fastigheten innehas med: Äganderätt
 Bostadsarea: 6 667,0 m²
 Antal byggnader: 3 st
 Utformning: Lamellhus
 Byggnadsår: 2015
 Husens placering i förhållande till varandra: Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna medges

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Hus A1	Hus A2	Hus B	Summa
1 rum och kök	2	2	2	6
2 rum och kök	10	10	12	32
3 rum och kök	9	10	13	32
4 rum och kök	6	5	7	18
5 rum och kök	1	1	4	6
Summa	28	28	38	94

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.

Uppvärmning: Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme för värmeleverans.

El: Enhetsmätare för individuell debitering. Gruppanslutet.

Ventilation: S.k FTX med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Hiss: 7 st. personhissar. En i varje trapphus.

TV, bredband, telefoni: Fastigheten ansluts till fibernät för överföring av data, TV och IP-telefoni.
Gruppanslutet.

Tvättstuga: 1 st. avsedd för grovtvätt. Belägen i hus A2

- Övriga utrymme
- 1 st. föreningslokal med RWC och pentry i hus A2.
 - 2 st. kombinerade barnvagns-, rullstols- och cykelrum.
 - 3 st. cykel- och barnvagnsrum.
- Sophantering:
- Markbehållare för hushållssopor med mobil sopsug utanför hus B.
 - Utrymme i hus A1 för hushållssopor med mobil sopsug.
 - 1 st. miljörum i hus A2.
- Parkering:
- 57 st. garageplatser. Platserna i garaget kommer hyras ut via en extern parkeringsoperatör. Garageplatserna kommer vara oreserverade vilket innebär att den som hyr garageplats och innehar tillstånd parkerar på ledig plats.

Servitut

Servitut

På fastigheten kommer det att finnas ett avtalsservitut med förmån gällande att uppföra, nyttja och underhålla infart till garaget på fastigheten boxern 19.

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Betonggolv, målade väggar och tak
Vind:	Ej inredd
Antal våningar:	4 våningar ovan mark och källare
Grundläggning:	Pålar och platta på mark
Stomme:	Bärande VST-väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.
Fasadbeklädnad:	Tjockputs
Yttertak:	Takpapp
Balkonger:	Betong. Målade smidesräcken.
Fönster:	3-glas träfönster.
Portar/dörrar:	Entréportar i lättmetall Källardörr i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.
Entréer:	Golvbeläggning av terrazzo, målade väggar.
Trapphus:	Trapplöp och vilplan belagda med cementmosaik. Handledare och räcke av stål. Målade väggar.
Lägenhetsförråd	1 st. per lägenhet belägna i källare

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Inbyggnadsugn och induktionshäll, kyl/frys i lgh mindre än 57 m ² . Kyl och frys i övriga lgh. Diskmaskin enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	58 852 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	844 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	<u>268 418 000</u>
Produktionskostnad enligt kontrakt	328 114 000
Tilläggsbeställningar	<u>2 161 000</u>
Slutlig produktionskostnad	330 275 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 134 321 000 kr vid taxeringsår 2015.

D. Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån*	rörligt	83 323 000		1,50%	1 249 800	159 900	1 409 700
Summa lån		83 323 000			1 249 800	159 900	1 409 700
Insatser		241 280 000					
Återvunnen moms		5 672 000					
Summa finansiering		330 275 000					

Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttningen, med en lånekorg bestående av lån med olika bindningstider.

Antagandet av finansiär har föregåtts av ett anbudsförfarande. Flera kreditgivare har tillfrågats om att lämna offerter på kreditiv, slutlig belåning samt medlemmarnas enskilda bostadsrättslån. Den kreditgivare som i konkurrens ansågs vara den med bäst villkor antogs.

Finansiär för projektet är Nordea.

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 15-08-12. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.

Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindningstider.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	1 249 800
Summa kapitalkostnader	1 249 800

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall (schablonberäknade)

Uppvärmning	533 400
Administrativ förvaltning *	45 200
Ekonomisk förvaltning	125 000
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	191 700
Fastighetsskötsel mark inkl vinterunderhåll (normalår)	148 900
Trappstädning	141 000
Renhållning, sophämtning	117 500
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	369 600
Elförbrukning	481 600
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	67 400
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	94 700
Medlemsavgift HSB	15 400
Diverse kostnader	100 000
Bredband, TV, IP-telefoni	180 500
Planenlig avskrivning**	2 243 100
Fastighetsskatt	25 100
Summa löpande kostnader	4 880 100

Dispositioner

Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	300 000
Övrig reservering	1 134 000
Summa dispositioner	1 434 000

Summa kostnader och dispositioner **7 563 900**

* Avser kostnad för rådgivningsavtal. Kostnaden för förvaltning med utökad servicenivå är inräknad i produktionskostnaden för de 2 första åren.
Från år 3 är kostnaden för standardnivå inräknad

**Fr.o.m. räkenskapsår som påbörjas 2014 eller senare träder ny normgivning i kraft.

Detta kan komma att medföra att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen vilket inte påverkar likviditeten eller årsavgifternas storlek.

Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter såsom, räntor, amorteringar, driftskostnader m.m. samt reservering av medel för yttre underhåll.

Utöver årsavgiften och avgiften för TV (basutbud), IP-telefoni (fast avgift) och bredband betalar bostadsrättshavarna själva kostnaden för tappvarmvatten, hushållsel, samtalsavgift för IP-telefoni, TV utöver basutbudet samt hyra för garage- eller parkeringsplats.
Bostadsrättshavarna har ansvar för skötseln av till lägenheten hörande uteplats.

Intäkter

Årsavgifter bostäder	4 133 600
----------------------	-----------

Övriga intäkter

TV, bredband och IP-telefoni	180 500
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	188 400
Hushållsel (schablonberäknad)	298 300
Hyreskompensation garage kr/år (år 1-10)	220 300
Hyresintäkter garage exkl moms	459 600

Summa intäkter	5 480 700
-----------------------	------------------

Bokföringsmässigt underskott

Ej likviditetspåverkande avskrivning	2 083 200
--------------------------------------	-----------

Summa	7 563 900
--------------	------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 15-08-12.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	49 539
Belåning per kvm år 1	12 498
Insats per kvm	36 190
Driftskostnader per kvm år 1	396
Årsavgift per kvm år 1	620

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 15-08-12.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 15-08-12.

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 15-08-12.

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

Sundbyberg 2015 - 08-19

HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Tomas Berggren

Tomas Hansson

Jonas Andreasson

Hanna Bladsjö

Tomas Karlsson

Ulrika Gustafsson

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. Lantr.	Lgh- storlek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal Årsavgift
A1	1	0	1	1001	3 rok	B	66,5	40 359	607	3 363	160	270	170	3 963	2 350 000	35 338	0,97397%	0,97636%
A1	1	0	2	1002	3 rok	B	68,5	43 274	632	3 606	160	270	170	4 206	2 195 000	32 044	0,90973%	1,04689%
A1	1	0	3	1003	1 rok	B	33,5	23 670	707	1 973	160	160	130	2 423	1 275 000	38 060	0,52843%	0,57262%
A1	1	0	4	1004	3 rok	BT	81,5	49 658	609	4 138	160	270	170	4 738	2 565 000	31 472	1,06308%	1,20133%
A1	1	1	5	1101	3 rok	B	69,5	42 061	605	3 505	160	270	170	4 105	2 425 000	34 892	1,00506%	1,01755%
A1	1	1	6	1102	3 rok	B	68,5	41 546	607	3 462	160	270	170	4 062	2 195 000	32 044	0,90973%	1,00509%
A1	1	1	7	1103	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 575 000	37 500	0,65277%	0,67477%
A1	1	1	8	1104	3 rok	BT	84,5	51 204	606	4 267	160	270	170	4 867	2 695 000	31 893	1,11696%	1,23872%
A1	1	2	9	1201	3 rok	B	69,5	42 061	605	3 505	160	270	170	4 105	2 495 000	35 899	1,03407%	1,01755%
A1	1	2	10	1202	3 rok	B	68,5	41 546	607	3 462	160	270	170	4 062	2 265 000	33 066	0,93874%	1,00509%
A1	1	2	11	1203	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 595 000	37 976	0,66106%	0,67477%
A1	1	2	12	1204	3 rok	BT	84,5	51 204	606	4 267	160	270	170	4 867	2 775 000	32 840	1,15012%	1,23872%
A1	1	3	13	1301	5 rok	BTD	116,0	75 615	652	6 301	160	380	210	7 051	4 695 000	40 474	1,94587%	1,82928%
A1	1	3	14	1302	4 rok	BTD	82,5	53 504	649	4 459	160	330	190	5 139	3 295 000	39 939	1,36563%	1,29436%
A1	2	0	15	1001	4 rok	BT	92,0	55 068	599	4 589	160	330	190	5 269	2 925 000	31 793	1,21228%	1,33221%
A1	2	0	16	1002	1 rok	B	33,5	23 670	707	1 973	160	160	130	2 423	1 275 000	38 060	0,52843%	0,57262%
A1	2	0	17	1003	2 rok	B	54,5	35 118	644	2 927	160	220	150	3 457	1 895 000	34 771	0,78539%	0,84958%
A1	2	0	18	1004	2 rok	B	47,0	29 193	621	2 433	160	220	150	2 963	1 695 000	36 064	0,70250%	0,70624%
A1	2	1	19	1101	4 rok	BT	95,0	56 614	596	4 718	160	330	190	5 398	3 075 000	32 368	1,27445%	1,36960%
A1	2	1	20	1102	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 575 000	37 500	0,65277%	0,67477%
A1	2	1	21	1103	2 rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	3 413	2 025 000	36 818	0,83927%	0,83681%
A1	2	1	22	1104	2 rok	B	50,0	31 681	634	2 640	160	220	150	3 170	1 950 000	39 000	0,80819%	0,76643%
A1	2	2	23	1201	4 rok	BT	95,0	56 614	596	4 718	160	330	190	5 398	3 175 000	33 421	1,31590%	1,36960%
A1	2	2	24	1202	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 595 000	37 976	0,66106%	0,67477%
A1	2	2	25	1203	2 rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	3 413	2 050 000	37 273	0,84964%	0,83681%
A1	2	2	26	1204	2 rok	B	50,0	31 681	634	2 640	160	220	150	3 170	1 995 000	39 900	0,82684%	0,76643%
A1	2	3	27	1301	4 rok	BTD	88,0	56 809	646	4 734	160	330	190	5 414	3 595 000	40 852	1,48997%	1,37432%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg

Hus	Trapphus	Lgh nr	Lgh nr	Lgh nr	Lgh- Lantm.storlek	Lgh- area	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Månaads- avgift	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter	Insats	Insats	Förmögen- hetsandel	Andelstal
		Hambo	Lgh nr	Lgh- Lantm.storlek	Kod		År 1	År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån	Kr/mån	Kr/mån	per månad	Kr/m2			Årsavgift
A1	2	3	28	1302	4 rok	BTD	92,0	61 364	667	5 114	160	330	190	5 794	3 795 000	41 250	1,57286%	1,48452%
Summa (hus A)																		
868,5 1174262 97855 4180 7310 4640 14285 6705000 277478% 284082%																		
A2	3	0	29	1001	3 rok	BT	81,5	49 972	613	4 164	160	270	170	4 764	2 625 000	32 209	1,08795%	1,20893%
A2	3	0	30	1002	1 rok	B	33,5	23 984	716	1 999	160	160	130	2 449	1 350 000	40 299	0,55952%	0,58022%
A2	3	0	31	1003	3 rok	B	68,5	43 588	636	3 632	160	270	170	4 232	2 325 000	33 942	0,96361%	1,05449%
A2	3	0	32	1004	3 rok	B	66,5	40 359	607	3 363	160	270	170	3 963	2 350 000	35 338	0,97397%	0,97636%
A2	3	1	33	1101	3 rok	BT	84,5	50 733	600	4 228	160	270	170	4 828	2 725 000	32 249	1,12939%	1,22732%
A2	3	1	34	1102	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 695 000	40 357	0,70250%	0,67477%
A2	3	1	35	1103	3 rok	B	68,5	41 546	607	3 462	160	270	170	4 062	2 325 000	33 942	0,96361%	1,00509%
A2	3	1	36	1104	3 rok	B	69,5	42 061	605	3 505	160	270	170	4 105	2 425 000	34 892	1,00506%	1,01755%
A2	3	2	37	1201	3 rok	BT	84,5	50 733	600	4 228	160	270	170	4 828	2 795 000	33 077	1,15841%	1,22732%
A2	3	2	38	1202	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 750 000	41 667	0,72530%	0,67477%
A2	3	2	39	1203	3 rok	B	68,5	41 546	607	3 462	160	270	170	4 062	2 395 000	34 964	0,99262%	1,00509%
A2	3	2	40	1204	3 rok	B	69,5	42 061	605	3 505	160	270	170	4 105	2 495 000	35 899	1,03407%	1,01755%
A2	3	3	41	1301	4 rok	BT	82,5	52 058	631	4 338	160	330	190	5 018	3 395 000	41 152	1,40708%	1,25940%
A2	3	3	42	1302	5 rok	BTD	110,5	70 425	637	5 869	160	380	210	6 619	4 695 000	42 489	1,94587%	1,70372%
A2	4	0	43	1001	2 rok	B	47,0	29 193	621	2 433	160	220	150	2 963	1 675 000	35 638	0,69421%	0,70624%
A2	4	0	44	1002	2 rok	B	54,5	35 118	644	2 927	160	220	150	3 457	2 150 000	39 450	0,89108%	0,84958%
A2	4	0	45	1003	1 rok	B	33,5	23 670	707	1 973	160	160	130	2 423	1 295 000	38 657	0,53672%	0,57262%
A2	4	0	46	1004	4 rok	BT	91,5	55 125	602	4 594	160	330	190	5 274	2 995 000	32 732	1,24130%	1,33358%
A2	4	1	47	1101	2 rok	B	50,0	31 681	634	2 640	160	220	150	3 170	1 875 000	37 500	0,77711%	0,76643%
A2	4	1	48	1102	2 rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	3 413	2 150 000	39 091	0,89108%	0,83681%
A2	4	1	49	1103	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 675 000	39 881	0,69421%	0,67477%
A2	4	1	50	1104	4 rok	BT	95,0	56 143	591	4 679	160	330	190	5 359	3 095 000	32 579	1,28274%	1,35820%
A2	4	2	51	1201	2 rok	B	50,0	31 681	634	2 640	160	220	150	3 170	1 895 000	37 900	0,78539%	0,76643%
A2	4	2	52	1202	2 rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	3 413	2 175 000	39 545	0,90144%	0,83681%
A2	4	2	53	1203	2 rok	B	42,0	27 892	664	2 324	160	220	150	2 854	1 695 000	40 357	0,70250%	0,67477%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg

Hus	Trappplan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lanum, storlek	Lgh- storfek	Kod	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal Årsavgift
A2	4	2	54	4	rok	BT	95,0	56 143	591	4 679	160	330	190	3 195 000	33 632	1,32419%	1,35820%
A2	4	3	55	4	rok	BTD	97,0	63 469	654	5 289	160	330	190	3 895 000	40 155	1,61431%	1,53545%
A2	4	3	56	3	rok	B	77,5	47 597	614	3 966	160	270	170	3 150 000	40 645	1,30554%	1,15147%
Summa hus A2																	
							185,5	1 59 654	96 656	4 480	7 250	4 620	1 298	68 260 000	28 290 78%	28 053 95%	
B	5	0	57	3	rok	B	85,5	51 091	598	4 258	160	270	170	2 795 000	32 690	1,15841%	1,23599%
B	5	0	58	1	rok	B	35,5	24 700	696	2 058	160	160	130	1 395 000	39 296	0,57817%	0,59755%
B	5	0	59	2	rok	B	56,0	36 834	658	3 070	160	220	150	2 225 000	39 732	0,92217%	0,89108%
B	5	0	60	3	rok	B	76,5	46 592	609	3 883	160	270	170	2 495 000	32 614	1,03407%	1,12715%
B	5	1	61	3	rok	B	88,0	51 593	586	4 299	160	270	170	2 865 000	32 557	1,18742%	1,24815%
B	5	1	62	2	rok	B	44,5	29 180	656	2 432	160	220	150	1 750 000	39 326	0,72530%	0,70593%
B	5	1	63	2	rok	B	57,0	35 621	625	2 968	160	220	150	2 225 000	39 035	0,92217%	0,86174%
B	5	1	64	3	rok	B	79,0	47 095	596	3 925	160	270	170	2 525 000	31 962	1,04650%	1,13931%
B	5	2	65	3	rok	B	88,0	51 593	586	4 299	160	270	170	2 935 000	33 352	1,21643%	1,24815%
B	5	2	66	2	rok	B	44,5	29 180	656	2 432	160	220	150	1 795 000	40 337	0,74395%	0,70593%
B	5	2	67	2	rok	B	57,0	35 621	625	2 968	160	220	150	2 275 000	39 912	0,94289%	0,86174%
B	5	2	68	3	rok	B	79,0	47 095	596	3 925	160	270	170	2 595 000	32 848	1,07551%	1,13931%
B	5	3	69	4	rok	BTD	95,5	60 673	635	5 056	160	330	190	3 895 000	40 785	1,61431%	1,46780%
B	5	3	70	5	rok	BTD	110,5	67 126	607	5 594	160	380	210	4 495 000	40 679	1,86298%	1,62392%
B	6	0	71	5	rok	BTD	121,5	72 027	593	6 002	160	380	210	3 995 000	32 881	1,65575%	1,74248%
B	6	0	72	5	rok	BTD	121,5	72 341	595	6 028	160	380	210	3 995 000	32 881	1,65575%	1,75008%
B	6	1	73	4	rok	BTD	101,5	59 994	591	5 000	160	330	190	3 325 000	32 759	1,37807%	1,45139%
B	6	1	74	2	rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	2 150 000	39 091	0,89108%	0,83681%
B	6	1	75	4	rok	BTD	101,5	59 994	591	5 000	160	330	190	3 325 000	32 759	1,37807%	1,45139%
B	6	2	76	4	rok	BTD	101,5	59 994	591	5 000	160	330	190	3 425 000	33 744	1,41951%	1,45139%
B	6	2	77	2	rok	B	55,0	34 590	629	2 883	160	220	150	2 195 000	39 909	0,90973%	0,83681%
B	6	2	78	4	rok	BTD	101,5	59 994	591	5 000	160	330	190	3 425 000	33 744	1,41951%	1,45139%
B	6	3	79	3	rok	BTD	86,5	54 760	633	4 563	160	270	170	3 475 000	40 173	1,44024%	1,32476%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg

Hus/Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm./stortek	Lgh-areal	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel	Andelstal			
B	6	3	80	4 rok	BTD	103,0	64 204	5 350	160	330	190	6 030	3 995 000	38 786	1,65575%	1,55323%			
B	7	0	81	3 rok	B	76,5	45 806	3 817	160	270	170	4 417	2 395 000	31 307	0,99262%	1,10815%			
B	7	0	82	2 rok	B	56,0	36 834	3 070	160	220	150	3 600	2 195 000	39 196	0,90973%	0,89108%			
B	7	0	83	1 rok	B	35,5	24 700	2 058	160	160	130	2 508	1 395 000	39 296	0,57817%	0,59755%			
B	7	0	84	3 rok	B	85,5	51 091	4 258	160	270	170	4 858	2 795 000	32 690	1,15841%	1,23599%			
B	7	1	85	3 rok	B	79,0	47 095	3 925	160	270	170	4 525	2 625 000	33 228	1,08795%	1,13931%			
B	7	1	86	2 rok	B	57,0	35 621	2 968	160	220	150	3 498	2 225 000	39 035	0,92217%	0,86174%			
B	7	1	87	2 rok	B	44,5	29 180	2 432	160	220	150	2 962	1 750 000	39 326	0,72530%	0,70593%			
B	7	1	88	3 rok	B	88,0	51 593	4 299	160	270	170	4 899	2 865 000	32 557	1,18742%	1,24815%			
B	7	2	89	3 rok	B	79,0	47 095	3 925	160	270	170	4 525	2 695 000	34 114	1,11696%	1,13931%			
B	7	2	90	2 rok	B	57,0	35 621	2 968	160	220	150	3 498	2 275 000	39 912	0,94289%	0,86174%			
B	7	2	91	2 rok	B	44,5	29 180	2 432	160	220	150	2 962	1 795 000	40 337	0,74395%	0,70593%			
B	7	2	92	3 rok	B	88,0	51 593	4 299	160	270	170	4 899	2 935 000	33 352	1,21643%	1,24815%			
B	7	3	93	5 rok	BTD	110,5	67 126	5 594	160	380	210	6 344	4 595 000	41 584	1,90443%	1,62392%			
B	7	3	94	4 rok	BTD	95,5	60 673	5 056	160	330	190	5 736	3 895 000	40 785	1,61431%	1,46780%			
Summa hus B										2 941,5	1 799 690	149 974	6 080	10 500	6 410	172 794	106 065 000	45 93 415%	1 353 823%

Hus A1	Hus A2	Hus B	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m ²	Förmögenhetsandel	Andelstal
Hus A1			1 868,5	1 174 262		97 855	4 480	7 310	4 640	114 285	67 015 000	35 866	27,77478%	28,40782%
Hus A2			1 857,0	1 159 634		96 636	4 480	7 250	4 620	112 986	68 260 000	36 758	28,29078%	28,05395%
Hus B			2 941,5	1 799 690		149 974	6 080	10 300	6 440	172 794	106 005 000	36 038	43,93443%	43,53823%
Summa hus A			6 667,0	4 133 586		344 466	15 040	24 860	15 700	400 066	211 280 000	36 190	100,00000%	100,00000%

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

201508310335

PROJEKT BENÄMNING Brotorp	ORT Järvastaden	KOMMUN Sundbyberg	HSB 's PROJ NR 20408
FASTIGHETS BETECKNING Sundbyberg 2:88	BYGGHERRE HSB Brf Brotorp i Sundbyberg	ORGANISATIONSNUMMER 769617-4783	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	94 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	6 667,0 m²	Antagen räntesats lån	1,50%

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 249 800	1 247 400	1 245 000	1 242 500	1 239 800	1 237 200	1 222 700
Låneräntor	1 249 800	1 247 400	1 245 000	1 242 500	1 239 800	1 237 200	1 222 700
ÖVRIGA KOSTNADER	4 880 100	4 929 343	5 094 156	5 151 179	5 205 612	5 261 200	5 563 600
Avskrivningar	2 243 100	2 243 100	2 243 100	2 243 100	2 243 100	2 243 100	2 243 100
Driftskostnader	2 431 400	2 480 100	2 644 400	2 697 300	2 751 200	2 806 200	3 098 300
TV, bredband och IP-telefoni	180 500	180 500	180 500	184 100	184 100	184 100	191 600
Fastighetsskatt lokaler och garage	25 100	25 643	26 156	26 679	27 212	27 800	30 600
Övrigt							
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-1 347 100	-1 366 100	-1 385 400	-1 408 700	-1 428 800	-1 449 400	-1 345 500
Hyror bostäder							
Hyror garage Momsade	-459 600	-468 800	-478 200	-487 800	-497 600	-507 600	-560 600
Hyreskompensation garage år 1-10	-220 300	-220 300	-220 300	-220 300	-220 300	-220 300	0
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-188 400	-192 200	-196 000	-199 900	-203 900	-208 000	-229 600
Hushållsel (schablonberäknat)	-298 300	-304 300	-310 400	-316 600	-322 900	-329 400	-363 700
TV, bredband och IP-telefoni	-180 500	-180 500	-180 500	-184 100	-184 100	-184 100	-191 600
Ränteintäkter/bidrag/övrigt							
AVSÄTTNINGAR	1 434 000	1 484 357	1 421 144	1 471 321	1 522 688	1 574 800	1 631 400
Avsättningar yttre underhåll	300 000	306 000	312 100	318 300	324 700	331 200	365 700
Avsättningar andra ändamål*	1 134 000	1 178 357	1 109 044	1 153 021	1 197 988	1 243 600	1 265 700
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	4 782 800	4 810 643	4 953 756	4 984 979	5 016 612	5 049 000	5 440 800
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-2 083 200	-2 078 800	-2 074 300	-2 069 700	-2 064 900	-2 060 000	-2 033 400
Nettoutbetalningar	4 133 600	4 216 200	4 300 600	4 386 600	4 474 400	4 563 800	5 038 800
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Erforderlig årsavgift SEK	4 133 600	4 216 200	4 300 600	4 386 600	4 474 400	4 563 800	5 038 800
Årsavgift per m ²	620	632	645	658	671	685	756
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
*Ackumulerad avsättning år 1-11	1 134 000	2 312 357	3 421 402	4 574 423	5 772 410	7 016 010	12 598 110
Amorteringar lån	159 900	164 300	168 800	173 400	178 200	183 100	209 700
Låneräntor, viktat medel	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,49%	1,49%	1,47%

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING Brotorp	ORT Järvastaden	KOMMUN Sundbyberg	HSB 's PROJ NR 20408
FASTIGHETSBECKNING Sundbyberg 2:88	BYGGHERRE HSB Brf Brotorp i Sundbyberg	ORGANISATIONSNUMMER 769617-4783	

År

1 2 3 4 5 6 11

Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	4 133 600	4 216 200	4 300 600	4 386 600	4 474 400	4 563 800	5 038 800
Årsavgift per m ²	620	632	645	658	671	685	756

Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 966 900	5 043 900	5 130 600	5 219 000	5 309 300	5 401 200	5 890 100
Årsavgift per m ²	745	757	770	783	796	810	883
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	20,2%	19,6%	19,3%	19,0%	18,7%	18,3%	16,9%

Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 133 600	4 243 657	4 357 044	4 474 521	4 595 388	4 719 300	5 393 900
Årsavgift per m ²	620	637	654	671	689	708	809
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,7%	1,3%	2,0%	2,7%	3,4%	7,0%

INTYG

HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg Organisationsnummer 769617-4783

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg, daterad 2015-08-19, intygar härmed följande:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

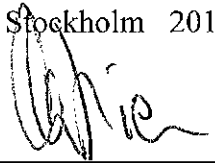
De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som långsiktigt hållbar.


Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är vår uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2015-08-25



Ole Lien



A. H. Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämnda lagrum)

Förteckning över handlingar för granskning av ekonomisk plan

Registreringsbevis	Servitutsavtal, koncept
Stadgar	Teammötesprotokoll
Prisuppdatering av marknadsanalys	Avtal om fastighetsreglering
Avtal trygghetsgaranti	Avtal om utbyggnad
Bofaktablads	Projektkalkyl
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning	Tillstånd att ta emot förskott
Aktieöverlåtelseavtal	Garantiförbindelse för förskott
Finansieringskalkyl	Hyseskontrakt garage
Beräkning av driftskostnader	Beräkning taxeringsvärde
Lägenhetsförteckning	Beräkning momsåtervinning
Ritningar planer och fasader	
Situationsplan	
Indikativa räntor för slutfinansiering från långivare	