

HSB – där möjligheterna bor

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DAMMTORP I SUNDBYBERG

Ekonomisk plan för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DAMMTORP I SUNDBYBERG

Org nr 769617-4734

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 Dammtorp i Sundbyberg.
Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 07-10-01 och är ansluten till HSB Stockholm
Föreningen är den första 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 1 byggnad innehållande sammanlagt 84 bostadslägenheter och 1 lokal påbörjades 13-08

Före säljstart har en marknadsanalys genomförts för att kartlägga målgrupper och utformning av projektet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.
Inflyttning beräknas ske med början 14-12-01 och avslutas 15-04-01.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 14-08-13 .

Boxern 19 ägdes av Torpbro 2 Mark AB (Bolaget). Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Bolagets enda tillgång var fastigheten.

Föreningen förvärvade sedan fastigheten från Bolaget. Bolaget likviderades 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 med extern garageoperatör, som kommer att ansvara för uthyrning av p-platser och garageplatser och skötsel därav, kommer att tecknas.

Garaget och p-platser kommer därför att momsregistreras.

Lokal med momspliktig hyresgäst kommer också att momsregistreras.

Avtal finns mellan HSB Bostad AB och HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg där HSB Bostad åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda 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.

E · D · D · R

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Boxern 19 i Sundbyberg kommun
Adress:	Vinhundsgatan 2A-2C och Brogatan 4-12
Fastighetens areal:	5 831 m ²
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Bostadsarea:	6 392,5 m ²
Lokalarea:	88,5 m ²
Antal byggnader:	1 st
Utförning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2014

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma följande bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Hus A				Summa
1 rum och kök	2				2
2 rum och kök	24				24
3 rum och kök	30				30
4 rum och kök	26				26
5 rum och kök	2				2
Summa	84				84

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.
Uppvärmning:	Byggnaden är ansluten till fjärrvärme för värmeleverans.
El:	Enhetsmätare för individuell debitering. Gruppanslutet.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning (s.k FX-system)
Hiss:	8 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 grotvätt. Belägen i trapphus 4

- Övriga utrymme
- 1 st. föreningslokal med pentry i trapphus 4
 - 8 st. barnvagnsrum
 - 2 st. cykelrum
 - 1 st. separat wc-utrymme i anslutning till föreningslokal och tvättstuga
- Sophantering:
- Ett antal underjordsbehållare för hushållssopor
 - 1 st. miljörum
 - 1 st. sovrum avsett för lokalhyresgästen
- Parkering:
- 5 st. öppna bilplatser på kvartersmark.
 - 36 st. garageplatser.
Parkeringsplatserna kommer hyras ut via en extern parkeringsoperatör.

 - 3 st. öppna bilplatser på kvartersmark kommer att vara avsatta för Sunfleets bilpoolsverksamhet de 2 första åren.
- Odlingslotter:
- Ett antal odlingslotter kommer att finnas för uthyrning till föreningens medlemmar på föreningens fastighet.

Servitut

*På fastigheten finns ett belastande officialservitut för väg.
Fastigheten kommer även att belastas av ett servitut avseende in och utfart till garage på grannfastigheten Sundbyberg 2:88.*

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Betonggolv, delvis målade väggar och tak
Vind:	Ej inredd (krypvind)
Antal våningar:	4-5 våningar ovan mark och källare
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä.
Fasadbeklädnad:	Tjockputs
Yttertak:	Pappbeklädnad
Balkonger:	Betong med glasräcke
Fönster:	3-glas träfönster med aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar:	Entréportar i stål Källardörr i stål Lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar i stål.
Entréer:	Golvbeläggning av terrazzo, målade väggar.
Trapphus:	Trapplopp och vilplan belagda med terrazzo. Handledare av stål. Målade väggar
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Trälamell	
Kök	Trälamell	Inbyggnadsugn och induktionshäll, kyl/frys i lgh mindre än 62 m ² . Kyl och frys i övriga lgh. Diskmaskin i alla lgh.
Bad	Klinker	Tvättmaskin, torktumlare, elektrisk handdukstork
WC	Klinker	
Övriga rum	Trälamell	

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.
Byggfelsförsäkring lämnas av HSB Försäkring AB

E. D. D. R

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	60 587 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	769 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	221 922 000
Produktionskostnad enligt kontrakt	283 278 000
Tilläggsbeställningar	4 176 000
Slutlig produktionskostnad	287 454 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 128 924 000 kr vid taxeringsår 2015.

D. Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån	2 år	25 300 000	2017-04-18	2,41%	609 700		609 700
Lån	4 år	25 389 000	2019-04-15	3,07%	779 500		779 500
Lån*	rörligt	29 405 000		1,62%	476 400	138 000	614 400
Summa lån		80 094 000			1 865 600	138 000	2 003 600
Insatser		203 920 000					
Återvunnen moms		3 440 000					
Summa finansiering		287 454 000					

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

Finansiär för projektet är Nordea

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 14-08-13. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.

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

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

7

Kapitalkostnader

Räntor	1 865 600
Summa kapitalkostnader	1 865 600

Löpande kostnader inkl moms i förekommande fall (schablonberäknade)

Uppvärmning	460 200
Administrativ förvaltning *	45 000
Ekonomisk förvaltning	112 000
Fastighetsskötsel byggnad inkl. jour	137 000
Fastighetsskötsel mark inkl vinterunderhåll (normalår)	138 500
Trappstädning	136 500
Renhållning, sophämtning	105 000
Vattenförbrukning exkl. tappvarmvatten	307 300
Elförbrukning	452 300
Försäkringar inkl bostadsrättstillägg	64 500
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	64 800
Medlemsavgift HSB	14 400
Diverse kostnader	64 790
Bredband, TV, IP-telefoni	161 300
Planenlig avskrivning**	1 906 700
Fastighetsskatt	25 200
Summa löpande kostnader	4 195 490
Dispositioner	
Reservering av medel för yttre underhåll (schablonberäknad)	291 700
Övrig reservering	838 700
Summa dispositioner	1 130 400
Summa kostnader och dispositioner	7 191 490

* 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

**Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftskostnader samt avsättning för yttre underhåll.

Detta kommer resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnad.

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.

E.D. D.R

Intäkter

Årsavgifter bostäder	4 155 490
----------------------	-----------

Övriga intäkter

TV, bredband och IP-telefoni	161 300
Tappvarmvatten (schablonberäknad)	171 800
Hushållsel (schablonberäknad)	276 500
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	247 800
Hyseskompensation garage kr/år (år 1-10)	131 800
Hysesintäkter garage exkl moms	262 700
Hysesintäkter bilplatser exkl moms	15 400

Summa intäkter	5 422 790
-----------------------	------------------

Bokföringsmässigt underskott

Ej likviditetspåverkande avskrivning	1 768 700
--------------------------------------	-----------

Summa	7 191 490
--------------	------------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 14-08-13.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	44 314
Belåning per kvm år 1	12 529
Insats per kvm	31 900
Driftskostnader per kvm år 1	358
Årsavgift per kvm år 1	650

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 14-08-13.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 14-08-13.

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 14-08-13.

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 2014-08-20

HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg



Tomas Karlsson



Camilla Brännfors



Pippi Bustamante



Tomas Hansson

E. D. D. K.

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh-areal	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal
A	8	1	1101	4 rok BTD	89,0	56 335	633	4 695	160	330	190	5 375	2 495 000	28 034	1,22352%	1,35568%
A	8	2	1201	3 rok B	69,0	43 975	637	3 665	160	270	170	4 265	2 225 000	32 246	1,09111%	1,05824%
A	8	2	1202	2 rok B	57,0	36 975	649	3 081	160	220	150	3 611	1 625 000	28 509	0,79688%	0,88979%
A	8	2	1203	4 rok BTD	107,5	66 858	622	5 572	160	330	190	6 252	2 925 000	27 209	1,43439%	1,60891%
A	8	3	1301	3 rok B	69,0	43 975	637	3 665	160	270	170	4 265	2 295 000	33 261	1,12544%	1,05824%
A	8	3	1302	2 rok B	57,0	36 975	649	3 081	160	220	150	3 611	1 725 000	30 263	0,84592%	0,88979%
A	8	3	1303	4 rok BTD	107,5	66 858	622	5 572	160	330	190	6 252	3 075 000	28 605	1,50794%	1,60891%
A	8	4	1401	2 rok B	61,5	43 876	713	3 656	160	220	150	4 186	2 295 000	37 317	1,12544%	1,05585%
A	8	4	1402	5 rok BTD	114,5	76 251	666	6 354	160	380	210	7 104	3 595 000	31 397	1,76295%	1,83494%
A	7	0	1001	3 rok B	79,0	51 543	652	4 295	160	270	170	4 895	2 395 000	30 316	1,17448%	1,24036%
A	7	0	1002	1 rok B	36,0	26 585	738	2 215	160	160	130	2 665	1 395 000	58 750	0,68409%	0,63975%
A	7	0	1003	3 rok BTD	84,5	57 036	675	4 753	160	270	170	5 353	2 495 000	29 527	1,22352%	1,37255%
A	7	1	1101	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 365 000	29 748	1,15977%	1,20712%
A	7	1	1102	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 595 000	33 936	0,78217%	0,75936%
A	7	1	1103	4 rok BTD	98,0	61 709	630	5 142	160	330	190	5 822	2 865 000	29 235	1,40496%	1,48500%
A	7	2	1201	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 445 000	30 755	1,19900%	1,20712%
A	7	2	1202	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 660 000	35 319	0,81404%	0,75936%
A	7	2	1203	4 rok BTD	98,0	61 709	630	5 142	160	330	190	5 822	2 965 000	30 255	1,45400%	1,48500%
A	7	3	1301	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 545 000	32 013	1,24804%	1,20712%
A	7	3	1302	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 715 000	36 489	0,84102%	0,75936%
A	7	3	1303	4 rok BTD	98,0	61 709	630	5 142	160	330	190	5 822	3 065 000	31 276	1,50304%	1,48500%
A	7	4	1401	3 rok B	80,5	53 824	669	4 485	160	270	170	5 085	3 045 000	37 826	1,49323%	1,29524%
A	7	4	1402	4 rok BTD	95,5	64 466	675	5 372	160	330	190	6 052	3 445 000	36 073	1,68939%	1,55133%
A	6	0	1001	4 rok BTD	98,5	64 624	656	5 385	160	330	190	6 065	2 885 000	29 289	1,41477%	1,55515%
A	6	0	1002	4 rok BTD	105,0	68 147	649	5 679	160	330	190	6 359	2 995 000	28 524	1,46871%	1,63993%
A	6	1	1101	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 335 000	29 371	1,14506%	1,20712%
A	6	1	1102	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 585 000	33 723	0,77727%	0,75936%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	Lgh- 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
A	6	1	28	1103	4 rok BTD	98,5	61 980	629	5 165	160	330	190	5 845	2 825 000	28 680	1,38535%	1,49152%
A	6	2	29	1201	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 415 000	30 377	1,18429%	1,20712%
A	6	2	30	1202	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 635 000	34 787	0,80179%	0,75936%
A	6	2	31	1203	4 rok BTD	98,5	61 980	629	5 165	160	330	190	5 845	2 925 000	29 695	1,43439%	1,49152%
A	6	3	32	1301	3 rok B	79,5	50 162	631	4 180	160	270	170	4 780	2 525 000	31 761	1,23823%	1,20712%
A	6	3	33	1302	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 695 000	36 064	0,83121%	0,75936%
A	6	3	34	1303	4 rok BTD	98,5	61 980	629	5 165	160	330	190	5 845	3 045 000	30 914	1,49323%	1,49152%
A	6	4	35	1401	3 rok B	80,5	54 319	675	4 527	160	270	170	5 127	3 125 000	38 820	1,53246%	1,30717%
A	6	4	36	1402	4 rok BTD	96,0	64 737	674	5 395	160	330	190	6 075	3 395 000	35 365	1,66487%	1,55785%
A	5	0	37	1001	3 rok B	78,5	49 950	636	4 163	160	270	170	4 763	2 245 000	28 599	1,10092%	1,20203%
A	5	0	38	1002	1 rok B	36,0	26 585	738	2 215	160	160	130	2 665	1 395 000	38 750	0,68409%	0,63975%
A	5	0	39	1003	3 rok BTD	84,5	56 375	667	4 698	160	270	170	5 298	2 565 000	30 355	1,25785%	1,35664%
A	5	1	40	1101	3 rok B	79,0	49 891	632	4 158	160	270	170	4 758	2 300 000	29 114	1,12789%	1,20060%
A	5	1	41	1102	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 565 000	33 298	0,76746%	0,75936%
A	5	1	42	1103	4 rok BTD	98,0	61 709	630	5 142	160	330	190	5 822	2 785 000	28 418	1,36573%	1,48500%
A	5	2	43	1201	3 rok B	79,0	49 891	632	4 158	160	270	170	4 758	2 380 000	30 127	1,16712%	1,20060%
A	5	2	44	1202	2 rok B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 615 000	34 362	0,79198%	0,75936%
A	5	2	45	1203	4 rok BTD	98,0	61 709	630	5 142	160	330	190	5 822	2 885 000	29 439	1,41477%	1,48500%
A	5	3	46	1301	3 rok B	80,0	53 057	663	4 421	160	270	170	5 021	2 945 000	36 813	1,44419%	1,27679%
A	5	3	47	1302	4 rok BTD	95,5	63 474	665	5 290	160	330	190	5 970	3 245 000	33 979	1,59131%	1,52747%
A	4	1	48	1102	3 rok B	80,5	50 208	624	4 184	160	270	170	4 784	2 385 000	29 627	1,16958%	1,20823%
A	4	1	49	1101	4 rok BTD	87,5	55 522	635	4 627	160	330	190	5 307	2 445 000	27 943	1,19900%	1,33612%
A	4	2	50	1202	3 rok B	80,5	50 208	624	4 184	160	270	170	4 784	2 475 000	30 745	1,21371%	1,20823%
A	4	2	51	1201	4 rok BTD	87,5	55 522	635	4 627	160	330	190	5 307	2 595 000	29 657	1,27256%	1,33612%
A	4	3	52	1301	5 rok BTD	108,5	78 584	724	6 549	160	380	210	7 299	3 695 000	34 055	1,81199%	1,89109%
A	3	0	53	1001	4 rok BTD	93,0	59 330	638	4 944	160	330	190	5 624	2 775 000	29 839	1,36083%	1,42774%
A	3	0	54	1002	4 rok BTD	98,5	62 311	633	5 193	160	330	190	5 873	2 855 000	28 985	1,40006%	1,49948%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

3 (4)

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	Lgh-storlek	Kod	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP-telefoni	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögenhetsandel	Andelstal
A	3	1	55	1101	3 rok	B	77,5	49 078	633	4 090	160	270	170	4 690	2 415 000	31 161	1,18429%	1,18103%
A	3	1	56	1102	2 rok	B	39,0	27 219	698	2 268	160	220	150	2 798	1 435 000	36 795	0,70371%	0,65502%
A	3	1	57	1103	4 rok	BTD	97,0	61 167	631	5 097	160	330	190	5 777	2 995 000	30 876	1,46871%	1,47196%
A	3	2	58	1201	3 rok	B	77,5	49 078	633	4 090	160	270	170	4 690	2 495 000	32 194	1,22352%	1,18103%
A	3	2	59	1202	2 rok	B	39,0	27 219	698	2 268	160	220	150	2 798	1 475 000	37 821	0,72332%	0,65502%
A	3	2	60	1203	4 rok	BTD	97,0	61 167	631	5 097	160	330	190	5 777	3 095 000	31 907	1,51775%	1,47196%
A	3	3	61	1301	3 rok	B	75,0	50 347	671	4 196	160	270	170	4 796	2 995 000	39 933	1,46871%	1,21157%
A	3	3	62	1302	4 rok	BTD	89,5	60 718	678	5 060	160	330	190	5 740	3 345 000	37 374	1,64035%	1,46114%
A	2	0	63	1001	2 rok	B	58,0	41 814	721	3 485	160	220	150	4 015	1 775 000	30 603	0,87044%	1,00623%
A	2	0	64	1002	3 rok	B	79,0	50 882	644	4 240	160	270	170	4 840	2 425 000	30 696	1,18919%	1,22446%
A	2	1	65	1101	2 rok	B	58,0	37 517	647	3 126	160	220	150	3 656	1 745 000	30 086	0,85573%	0,90284%
A	2	1	66	1102	2 rok	B	52,0	34 265	659	2 855	160	220	150	3 385	1 670 000	32 115	0,81895%	0,82458%
A	2	1	67	1103	3 rok	B	71,5	45 826	641	3 819	160	270	170	4 419	2 270 000	31 748	1,11318%	1,10278%
A	2	2	68	1201	2 rok	B	58,0	37 517	647	3 126	160	220	150	3 656	1 795 000	30 948	0,88025%	0,90284%
A	2	2	69	1202	2 rok	B	52,0	34 265	659	2 855	160	220	150	3 385	1 720 000	33 077	0,84347%	0,82458%
A	2	2	70	1203	3 rok	B	71,5	45 826	641	3 819	160	270	170	4 419	2 350 000	32 867	1,15241%	1,10278%
A	2	3	71	1301	2 rok	B	58,0	37 517	647	3 126	160	220	150	3 656	1 875 000	32 328	0,91948%	0,90284%
A	2	3	72	1302	2 rok	B	52,0	34 265	659	2 855	160	220	150	3 385	1 795 000	34 519	0,88025%	0,82458%
A	2	3	73	1303	2 rok	B	60,0	40 584	676	3 382	160	220	150	3 912	1 975 000	32 917	0,96852%	0,97664%
A	1	0	74	1001	3 rok	B	79,0	49 706	629	4 142	160	270	170	4 742	2 495 000	31 582	1,22352%	1,19615%
A	1	0	75	1002	2 rok	B	47,0	32 547	692	2 712	160	220	150	3 242	1 520 000	32 340	0,74539%	0,78322%
A	1	0	76	1003	3 rok	BTD	85,5	54 604	639	4 550	160	270	170	5 150	2 625 000	30 702	1,28727%	1,31401%
A	1	1	77	1101	3 rok	B	79,0	50 036	633	4 170	160	270	170	4 770	2 515 000	31 835	1,23333%	1,20410%
A	1	1	78	1102	2 rok	B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 640 000	34 894	0,80424%	0,75936%
A	1	1	79	1103	4 rok	BTD	98,5	61 980	629	5 165	160	330	190	5 845	2 945 000	29 898	1,44419%	1,49152%
A	1	2	80	1201	3 rok	B	79,0	50 036	633	4 170	160	270	170	4 770	2 595 000	32 848	1,27256%	1,20410%
A	1	2	81	1202	2 rok	B	47,0	31 555	671	2 630	160	220	150	3 160	1 690 000	35 957	0,82876%	0,75936%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

Hus hus	Trapp Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm. storlek	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						
A	1	2	82	1203	4 rok	BTD	98,5	61 980	629	5 165	160	190	5 845	3 045 000	30 914	1,49323%	1,49152%						
A	1	3	83	1301	3 rok	B	80,5	54 319	675	4 527	160	170	5 127	3 075 000	38 199	1,50794%	1,30717%						
A	1	3	84	1302	4 rok	BTD	96,0	64 737	674	5 395	160	190	6 075	3 345 000	34 844	1,64035%	1,55785%						
Summa hus A														203 920 000	397 091	14 320	346 291	13 440	23 040	14 320	203 920 000	100,000000%	100,000000%

Hus	Lgh- area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP-telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Insats kr/m2	Förmögen- hetsandel	Andelstal
Hus A	6 393,0	4 155 490		346 291	13 440	23 040	14 320	397 091	0	0	100,000000%	0
	6 393,0	4 155 490		346 291	13 440	23 040	14 320	397 091	203 920 000	31 897	100,000000%	100,000000%
	6 393,0	4 155 490		346 291	13 440	23 040	14 320	397 091	203 920 000	31 897	100,000000%	100,000000%

EKONOMISK PROGNO

EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde

PROJEKTENÄMNING Dammtorp	ORT Järvastaden	KOMMUN Sundbyberg	HSB's PROJ NR 20423
FASTIGHETSBECKNING Boxern 19	BYGGHERR HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg	ORGANISATIONSNUMMER 769617-4734	

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	84 st	Antagen inflation/år:	2,00%
Total bostadsrättsarea (HYA):	6 393,0 m ²	Antagen räntesats lån	2,33%

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	
KAPITALKOSTNADER	1 865 600	1 863 300	1 861 000	1 858 700	1 856 200	1 853 800	1 840 200	
Låneräntor	1 865 600	1 863 300	1 861 000	1 858 700	1 856 200	1 853 800	1 840 200	
ÖVRIGA KOSTNADER	4 195 500	4 238 045	4 384 960	4 434 485	4 481 821	4 530 100	4 792 800	
Avskrivningar	1 906 700	1 906 700	1 906 700	1 906 700	1 906 700	1 906 700	1 906	
Driftkostnader	2 102 300	2 144 300	2 290 700	2 336 500	2 383 300	2 431 000	2 684 100	
TV, bredband och IP-telefoni	161 300	161 300	161 300	164 500	164 500	164 500	171 200	
Fastighetsskatt lokaler och garage	25 200	25 745	26 260	26 785	27 321	27 900	30 800	
Övrigt								
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 267 300	-1 286 800	-1 306 700	-1 330 300	-1 351 000	-1 372 100	-1 359 000	
Hyror bostäder								
Hyror lokaler mm	-247 800	-252 800	-257 900	-263 100	-268 400	-273 800	-302 300	
Hyror garage Momsade	-262 700	-268 000	-273 400	-278 900	-284 500	-290 200	-320 400	
Hyror p-platser	-15 400	-15 700	-16 000	-16 300	-16 600	-16 900	-18 700	
Hyreskompensation garage år 1-10	-131 800	-131 800	-131 800	-131 800	-131 800	-131 800	0	
Tappvarmvatten (schablonberäknat)	-171 800	-175 200	-178 700	-182 300	-185 900	-189 600	-209 300	
Hushållsel (schablonberäknat)	-276 500	-282 000	-287 600	-293 400	-299 300	-305 300	-337 100	
TV, bredband och IP-telefoni	-161 300	-161 300	-161 300	-164 500	-164 500	-164 500	-171 200	
AVSÄTTNINGAR	1 130 400	1 189 055	1 145 240	1 204 015	1 263 979	1 324 900	1 517	
Avsättningar yttre underhåll	291 700	297 500	303 500	309 600	315 800	322 100	355 600	
Avsättningar andra ändamål*	838 700	891 555	841 740	894 415	948 179	1 002 800	1 161 800	
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	4 793 800	4 814 545	4 939 260	4 962 885	4 987 021	5 011 800	5 274	
Nettokostnader	4 793 800	4 814 545	4 939 260	4 962 885	4 987 021	5 011 800	5 274	
Ej likviditetspåverkande avskrivning	-1 768 700	-1 764 900	-1 761 000	-1 757 000	-1 752 900	-1 748 600	-1 725 700	
Nettoutbetalningar	4 155 500	4 238 700	4 323 500	4 409 900	4 498 100	4 588 100	5 065 700	
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER	4 155 500	4 238 700	4 323 500	4 409 900	4 498 100	4 588 100	5 065 700	
Erforderlig årsavgift SEK	4 155 500	4 238 700	4 323 500	4 409 900	4 498 100	4 588 100	5 065 700	
Årsavgift per m ²	650	663	676	690	704	718	792	
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
*Ackumulerad avsättning år 1-11	838 700	1 730 255	2 571 996	3 466 411	4 414 590	5 417 390	10 321 690	
Amorteringar lån	138 000	141 800	145 700	149 700	153 800	158 100	181 000	
Låneräntor, viktat medel	2,34%	2,33%	2,33%	2,33%	2,32%	2,32%	2,30%	

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTENÄMNING Dammtorp	ORT Järvastaden	KOMMUN Sundbyberg	HSB 's PROJ NR 20423
FASTIGHETSBECKNING Boxern 19	BYGGHERRE HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg	ORGANISATIONSNUMMER 769617-4734	

År

1 2 3 4 5 6 11

Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos

Erfoderlig årsavgift SEK	4 155 500	4 238 700	4 323 500	4 409 900	4 498 100	4 588 100	5 065 700
Årsavgift per m ²	650	663	676	690	704	718	792

Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 956 400	5 034 700	5 121 700	5 210 300	5 300 900	5 393 200	5 883 800
Årsavgift per m ²	775	788	801	815	829	844	920
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	19,3%	18,8%	18,5%	18,2%	17,8%	17,5%	16,1%

Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet

Erfoderlig årsavgift SEK	4 155 500	4 263 055	4 373 140	4 487 215	4 604 379	4 724 800	5 377 700
Årsavgift per m ²	650	667	684	702	720	739	841
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,6%	1,1%	1,8%	2,4%	3,0%	6,2%

INTYG

HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg Organisationsnummer 769617-4734

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen för HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Sundbyberg, daterad 2014-03-26, intygar härmed följande:

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

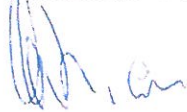
De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

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

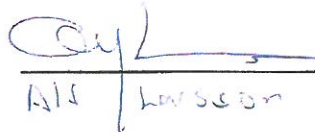
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

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

Stockholm 2014-03-26



Göte Lien



Niklas 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
Stadgar
Marknadsanalys
Avtal trygghetsgaranti
Avtal förtidsbindning ränta
Totalentreprenadkontrakt och tilläggsbeställning
Aktieöverlåtelseavtal
Finansieringskalkyl
Beräkning av driftskostnader
Lägenhetsförteckning
Ritningar planer och fasader
Situationsplan
Bofaktablad

E. D. D. K