

Upprättad 2020-11-18

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
Hysesintäkter 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 %
Hysesintäkter 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 FASTIGHETSFÖRVÄRV	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 hyresrätter	12
Fastighetsförsäkring	12
Hushållens kostnader	12
LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
LOKALFÖRTECKNING	15
EKONOMISK PROGNOZ	16
KÄNSLIGHETSANALYS	17
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18
INTYG EKONOMISK PLAN	19
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hårsta 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 (initial 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 67 621 580 kr per juni 2020.

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 mars 2021.

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. Vattenradiatorer 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 bottenvåningslägenheter mm. Motorvärmare till vissa utvändiga p-platser.
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.
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 Järfällahus 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-handdukstork 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.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>År 1-3</i>	<i>år 4-10</i>
Stomme	Reparation av betongpelare i garaget, 2025		400 000 kr
Fasad	Ommålning träpanelsväggdelar, garage, 2025		50 000 kr
Fönster/fönsterdörrar	Utbyte tätninglistor, 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		600 000 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, 2020

Antal lägenheter	150 st	1 429 kr per lägenhet		214 350 kr
Taxeringsvärde, lokaler		6 680 000 kr	1%	66 800 kr
Summa				281 150 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 alt. 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, intygsvigning 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

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
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
Fastighetsskötsel, 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 fastighetsskatt		281 150 kr
Summa skatter/avgifter		281 150 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar/Amorteringar		980 349 kr
Fond yttre underhåll		458 040 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		1 438 389 kr
Summa kostnader		9 325 417 kr
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		12 kr
Hyresintäkter, bostäder		3 553 776 kr
Hyresintäkter, p-platser och garage		690 000 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		4 243 788 kr
Årsavgift från medlemmar		5 081 629 kr
Summa intäkter		9 325 417 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar 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 föreningslånet/byggnadsvärdet (ca 980 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande 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.

Årsavgifter

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
1511	99 m ²	Dackevägen 15	1 576 032 kr	0,7648%	0,8411%	58 016 kr
1512	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1513	70 m ²	Dackevägen 15	1 278 624 kr	0,6204%	0,5974%	41 205 kr
1521	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1522	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1523	64 m ²	Dackevägen 15	1 210 064 kr	0,5872%	0,5420%	37 384 kr
1531	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1532	79 m ²	Dackevägen 15	1 417 096 kr	0,6876%	0,6715%	46 319 kr
1533	53 m ²	Dackevägen 15	1 086 344 kr	0,5271%	0,4500%	31 036 kr
1541	79 m ²	Dackevägen 15	1 412 096 kr	0,6852%	0,6715%	46 319 kr
1542	106 m ²	Dackevägen 15	1 635 088 kr	0,7934%	0,9016%	62 190 kr
1551	93 m ²	Dackevägen 15	1 522 336 kr	0,7387%	0,7891%	54 431 kr
1552	91 m ²	Dackevägen 15	1 502 760 kr	0,7292%	0,7755%	53 490 kr
1701	93 m ²	Dackevägen 15	1 522 336 kr	0,7387%	0,7891%	54 431 kr
1702	62 m ²	Dackevägen 17	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
1711	62 m ²	Dackevägen 17	1 182 720 kr	0,5739%	0,5249%	36 209 kr
1712	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	0,5778%	39 853 kr
1721	68 m ²	Dackevägen 17	1 236 672 kr	0,6001%	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	1 241 672 kr	0,6025%	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
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	Årshyra
1	Kontor	18 m ²	0 kr
2	Kontor, samlingslokal	139 m ²	12 kr
2		157 m²	12 kr

EKONOMISK PROGNOSEN

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1 2021	Ar 2 2021	Ar 3 2022	Ar 4 2023	Ar 5 2024	Ar 6 2025	Ar 7 2026	Ar 8 2027	Ar 9 2028	Ar 10 2029	Ar 11 2030
Taxeringsvärde	152 680 000 kr	158 733 600 kr	158 848 272 kr	162 025 237 kr	165 265 742 kr	168 571 057 kr	171 942 478 kr	175 381 328 kr	178 888 954 kr	182 466 733 kr	186 116 068 kr
Föreningslån	146 397 621 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	138 554 826 kr	137 574 476 kr	136 594 127 kr
Kassaföresanalys											
Räntekostnad	- 2 605 878 kr	- 2 588 427 kr	- 2 570 977 kr	- 2 553 527 kr	- 2 536 077 kr	- 2 518 627 kr	- 2 501 176 kr	- 2 483 726 kr	- 2 466 276 kr	- 2 448 826 kr	- 2 431 375 kr
Amortering	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 281 150 kr	- 286 773 kr	- 292 508 kr	- 298 359 kr	- 304 326 kr	- 310 412 kr	- 316 621 kr	- 322 953 kr	- 329 412 kr	- 336 000 kr	- 342 720 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 458 040 kr	- 467 201 kr	- 476 545 kr	- 486 076 kr	- 495 797 kr	- 505 713 kr	- 515 827 kr	- 526 144 kr	- 536 667 kr	- 547 400 kr	- 558 348 kr
Driftskostnad	- 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	- 5 743 428 kr	- 5 858 297 kr	- 5 975 463 kr	- 6 094 972 kr
Hyllor	- 4 243 788 kr	- 4 328 664 kr	- 4 415 237 kr	- 4 503 542 kr	- 4 593 613 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
Erforderlig årsavgift	5 081 629 kr	5 094 087 kr	5 107 143 kr	5 120 809 kr	5 135 097 kr	5 150 021 kr	5 165 591 kr	5 181 822 kr	5 198 727 kr	5 216 319 kr	5 234 612 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hysesintäkter, lokaler	12 kr	12 kr	12 kr	13 kr	13 kr	13 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	15 kr
Hysesintäkter, bostäder	3 553 776 kr	3 624 852 kr	3 697 349 kr	3 771 296 kr	3 846 721 kr	3 923 656 kr	4 002 129 kr	4 082 172 kr	4 163 815 kr	4 247 091 kr	4 332 033 kr
Hysesintäkter, p-platser & garage	690 000 kr	703 800 kr	717 876 kr	732 234 kr	746 878 kr	761 816 kr	777 052 kr	792 593 kr	808 445 kr	824 614 kr	841 106 kr
Årsavgift enligt kassaföresanalys	5 081 629 kr	5 094 087 kr	5 107 143 kr	5 120 809 kr	5 135 097 kr	5 150 021 kr	5 165 591 kr	5 181 822 kr	5 198 727 kr	5 216 319 kr	5 234 612 kr
Summa intäkter	9 325 417 kr	9 422 751 kr	9 522 380 kr	9 624 351 kr	9 728 710 kr	9 835 505 kr	9 944 786 kr	10 056 601 kr	10 171 001 kr	10 288 038 kr	10 407 765 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnad	- 2 605 878 kr	- 2 588 427 kr	- 2 570 977 kr	- 2 553 527 kr	- 2 536 077 kr	- 2 518 627 kr	- 2 501 176 kr	- 2 483 726 kr	- 2 466 276 kr	- 2 448 826 kr	- 2 431 375 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 281 150 kr	- 286 773 kr	- 292 508 kr	- 298 359 kr	- 304 326 kr	- 310 412 kr	- 316 621 kr	- 322 953 kr	- 329 412 kr	- 336 000 kr	- 342 720 kr
Avskrivning	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr	- 980 349 kr
Driftskostnad	- 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	- 5 743 428 kr	- 5 858 297 kr	- 5 975 463 kr	- 6 094 972 kr
Summa kostnader	8 867 377 kr	8 955 550 kr	9 045 835 kr	9 138 275 kr	9 232 913 kr	9 328 792 kr	9 428 958 kr	9 530 457 kr	9 634 334 kr	9 740 638 kr	9 849 417 kr
Resultat	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 076 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 400 kr	558 348 kr
Reservering fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 458 040 kr	- 467 201 kr	- 476 545 kr	- 486 076 kr	- 495 797 kr	- 505 713 kr	- 515 827 kr	- 526 144 kr	- 536 667 kr	- 547 400 kr	- 558 348 kr
Balanserat resultat	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Kassaflöde	458 040 kr	467 201 kr	476 545 kr	486 076 kr	495 797 kr	505 713 kr	515 827 kr	526 144 kr	536 667 kr	547 400 kr	558 348 kr
Akkumulerat kassaflöde	458 040 kr	925 241 kr	1 401 786 kr	1 887 861 kr	2 383 659 kr	2 889 372 kr	3 405 199 kr	3 931 343 kr	4 468 010 kr	5 015 410 kr	5 573 758 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning	588 kr	589 kr	591 kr	592 kr	594 kr	596 kr	598 kr	599 kr	601 kr	603 kr	606 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	535 kr	535 kr	536 kr	536 kr	537 kr	537 kr	538 kr	539 kr	539 kr	540 kr	541 kr
Bostadsrättsyta	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

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan

1,78%

Inflationsantagande

2,0%

Hyresutveckling

2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten 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
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	588 kr/m ²	589 kr/m ²	591 kr/m ²	592 kr/m ²	594 kr/m ²	596 kr/m ²	598 kr/m ²	599 kr/m ²	601 kr/m ²	603 kr/m ²	606 kr/m ²
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå + 1%	757 kr/m ²	757 kr/m ²	758 kr/m ²	758 kr/m ²	759 kr/m ²	759 kr/m ²	760 kr/m ²	761 kr/m ²	762 kr/m ²	763 kr/m ²	764 kr/m ²
dagens genomsnittsräntnivå +2%	926 kr/m ²	926 kr/m ²	925 kr/m ²	924 kr/m ²	924 kr/m ²	923 kr/m ²	923 kr/m ²	922 kr/m ²	922 kr/m ²	922 kr/m ²	922 kr/m ²
dagens genomsnittsräntnivå - 1%	418 kr/m ²	421 kr/m ²	424 kr/m ²	426 kr/m ²	429 kr/m ²	432 kr/m ²	435 kr/m ²	438 kr/m ²	441 kr/m ²	444 kr/m ²	447 kr/m ²
Dagens räntnivå och dagens inflationsnivå +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
dagens inflationsnivå -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	586 kr/m ²	586 kr/m ²	586 kr/m ²	586 kr/m ²	586 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 73,5 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	138 836 836 kr	47%	-8 737 063 kr	130 294 kr
dagens anslutningsgrad -5%	153 958 408 kr	52%	-8 997 671 kr	-130 294 kr

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 oäkta 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.

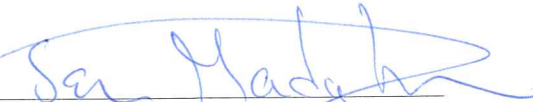
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Hårsta Backe

Järfälla 18 november 2020


Richard Norgren


Fariba Emarestani


Sara Madankar

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

Linköping 2020-11-25


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

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