allabrf.se

252420/15

20150522603365

HSB – där möjligheterna bor

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUSKETÖREN I SUNDBYBERG

Registrerades av Bolagsverket 2015-06-08

allabrf.se

A. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg.
Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 12-11-13 och är ansluten till HSB Stockholm.
Föreningen är den andra av totalt tre, 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 68 bostadslägenheter och 1 lokal påbörjades 14-06.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.
Inflyttning beräknas ske med början 15-11-10 och avslutas 16-03-31.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 15-04-21.

Sundbyberg 2:164 ägs av Ursbäcken 1 Mark AB (Bolaget). Föreningen har genom köpeavtal förvärvat del av fastigheten från bolaget. Det aktuella köpeavtalet kommer att ersättas av nytt avtal där hela fastigheten kommer att överlåtas. Detta kommer inte medföra någon förändring av köpeskillingen.
Kostnad för fastighetsbildning betalas av säljaren.
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 Musketören 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 behörighetsförklarade intygsgivare.

Övriga utrymmen	1 st. styrelserum i trapphus A 4 st. barnvagnsrum 2 st. cykelrum. Finns även cykelutrymme vid fasad samt cykelställ på gården, båda under tak.
Sophantering:	1 st. sopsugsanläggning för hushållssopor i kvarteret. 1 st. grovsoprum/miljörum i separat hus på gården.
Parkering:	5 st. öppna bilplatser på kvartersmark. 2 st. öppna bilplatser på kvartersmark kommer att vara avsatta för för Sunfleets bilpoolsverksamhet de första två åren. 29 st. garageplatser. Platserna i garaget kommer hyras ut via en extern parkeringsoperatör.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Gemensamhetsanläggning
Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Mönsterskrivaren 2-17, Assistenten 1-25, Professorn 1-14 och Provröret 2-20. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning för hushållssopor.

Fastigheten kommer att ingå i ytterligare en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Mönsterskrivaren 2-17. Gemensamhetsanläggningen omfattar gården.

Servitut
På fastigheten finns ett avtalsservitut avseende kraftledning.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	34 847 000
Anslutningsavgift fjärrvärme, VA, el, bredband	257 000
Entreprenad- och byggherrekostnader	203 193 000
Produktionskostnad enligt kontrakt	**238 297 000**
Tilläggsbeställningar	0
Slutlig produktionskostnad	**238 297 000**

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men är bedömt till 100 533 000 kr vid taxeringsår 2015.

D. Finansieringsplan

Lån	Bindningstid	Belopp	Kredittid	Räntesats	Räntebelopp år 1	Amortering år 1	Summa år 1
Lån*	rörligt	66 353 000		2,10%	1393400	116300	1509700
Summa lån		66 353 000			1393400	116300	1509700
Insatser		169 190 000					
Återvunnen moms		2 754 000					
Summa finansiering		238 297 000					

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 Swedbank.

Säkerhet för lånen är pantbrev

* Låneränta 15-04-07. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.
Vid slutplacering kan lånet komma att delas upp på flera lån och med olika räntebindningstider.
2/3 av lånet kommer att förtidsbindas ca 1 år innan sista inflyttning.

Intäkter		
Årsavgifter bostäder		3 289 650
Övriga intäkter		
TV, bredband och IP-telefoni		199 100
Tappvarmvatten (schablonberäknad)		138 500
Hushållsel (schablonberäknad)		222 800
Hyresintäkter lokaler	exkl. moms	42 000
Hyreskompensation garage kr/år (år 1-10)		132 100
Hyresintäkter garage	exkl moms	256 100
Hyresintäkter bilplatser	exkl moms	12 700
Summa intäkter		**4 292 950**
Bokföringsmässigt underskott		
Ej likviditetspåverkande avskrivning		1 509 400
Summa		**5 802 350**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 15-04-21.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	47 085
Belåning per kvm år 1	13 003
Insats per kvm	33 430
Driftskostnader per kvm år 1	418
Årsavgift per kvm år 1	650

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning se bilaga daterad 15-04-21.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11 se bilaga daterad 15-04-21.

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Musketören i Sundbyberg

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	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
1	A	0	1	1001	4 rok	B	92,0	58 555	636	4 880	244	330	190	5 644	2 800 000	30 435	1,65494%	1,77997%
1	A	0	2	1002	1 rok	B	31,5	23 472	745	1 956	244	160	130	2 490	1 095 000	34 762	0,64720%	0,71350%
1	A	0	3	1003	4 rok	BTD	134,0	87 360	652	7 280	244	330	190	8 044	4 045 000	30 187	2,39080%	2,65560%
1	A	1	4	1101	3 rok	B	86,5	55 198	638	4 600	244	270	170	5 284	2 635 000	30 462	1,55742%	1,67793%
1	A	1	5	1102	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 515 000	35 647	0,89544%	0,89722%
1	A	1	6	1103	3 rok	B	79,0	50 072	634	4 173	244	270	170	4 857	2 475 000	31 329	1,46285%	1,52211%
1	A	1	7	1104	3 rok	B	81,5	51 446	631	4 287	244	270	170	4 971	2 625 000	32 209	1,55151%	1,56387%
1	A	2	8	1201	3 rok	B	86,5	55 198	638	4 600	244	270	170	5 284	2 715 000	31 387	1,60470%	1,67793%
1	A	2	9	1202	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 545 000	36 353	0,91317%	0,89722%
1	A	2	10	1203	3 rok	B	79,0	50 072	634	4 173	244	270	170	4 857	2 575 000	32 595	1,52196%	1,52211%
1	A	2	11	1204	3 rok	B	81,5	51 446	631	4 287	244	270	170	4 971	2 695 000	33 067	1,59288%	1,56387%
1	A	3	12	1301	3 rok	B	86,5	55 198	638	4 600	244	270	170	5 284	2 795 000	32 312	1,65199%	1,67793%
1	A	3	13	1302	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 595 000	37 529	0,94273%	0,89722%
1	A	3	14	1303	3 rok	B	79,0	50 072	634	4 173	244	270	170	4 857	2 650 000	33 544	1,56629%	1,52211%
1	A	3	15	1304	3 rok	B	81,5	51 446	631	4 287	244	270	170	4 971	2 775 000	34 049	1,64017%	1,56387%
1	A	4	16	1401	3 rok	B	86,5	55 198	638	4 600	244	270	170	5 284	2 895 000	33 468	1,71109%	1,67793%
1	A	4	17	1402	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 675 000	39 412	0,99001%	0,89722%
1	A	4	18	1403	3 rok	B	79,0	50 072	634	4 173	244	270	170	4 857	2 750 000	34 810	1,62539%	1,52211%
1	A	4	19	1404	3 rok	B	81,5	51 446	631	4 287	244	270	170	4 971	2 875 000	35 276	1,69927%	1,56387%
1	B	0	20	1001	2 rok	B	60,0	40 135	669	3 345	244	220	150	3 959	2 045 000	34 083	1,20870%	1,22005%
1	B	0	21	1002	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 455 000	34 235	0,85998%	0,89722%
1	B	0	22	1003	4 rok	BT	91,5	58 448	639	4 871	244	330	190	5 635	2 795 000	30 546	1,65199%	1,77672%
1	B	1	23	1101	4 rok	BT	91,5	58 448	639	4 871	244	330	190	5 635	2 915 000	31 858	1,72292%	1,77672%
1	B	1	24	1102	2 rok	B	54,5	36 109	663	3 009	244	220	150	3 623	1 685 000	30 917	0,99592%	1,09764%
1	B	1	25	1103	4 rok	BT	91,5	58 448	639	4 871	244	330	190	5 635	2 895 000	31 639	1,71109%	1,77672%
1	B	2	26	1201	4 rok	BT	91,5	58 448	639	4 871	244	330	190	5 635	2 995 000	32 732	1,77020%	1,77672%
1	B	2	27	1202	2 rok	B	54,5	36 109	663	3 009	244	220	150	3 623	1 755 000	32 202	1,03730%	1,09764%

2015-04-21

allabrf.se

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Musketören i Sundbyberg

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr Hambo	Lgh nr Lantm.	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
1	D	1	55	1103	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 545 000	36 353	0,91317%	0,89722%
1	D	1	56	1104	4 rok	BT	102,5	64 492	629	5 374	244	330	190	6 138	3 095 000	30 195	1,82930%	1,96044%
1	D	2	57	1201	4 rok	BTD	105,0	67 406	642	5 617	244	330	190	6 381	3 500 000	33 333	2,06868%	2,04904%
1	D	2	58	1202	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 575 000	37 059	0,93091%	0,89722%
1	D	2	59	1203	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 575 000	37 059	0,93091%	0,89722%
1	D	2	60	1204	4 rok	BT	102,5	64 492	629	5 374	244	330	190	6 138	3 195 000	31 171	1,88841%	1,96044%
1	D	3	61	1301	4 rok	BTD	105,0	67 406	642	5 617	244	330	190	6 381	3 600 000	34 286	2,12779%	2,04904%
1	D	3	62	1302	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 625 000	38 235	0,96046%	0,89722%
1	D	3	63	1303	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 625 000	38 235	0,96046%	0,89722%
1	D	3	64	1304	4 rok	BT	102,5	64 492	629	5 374	244	330	190	6 138	3 295 000	32 146	1,94751%	1,96044%
1	D	4	65	1401	4 rok	BTD	105,0	67 406	642	5 617	244	330	190	6 381	3 720 000	35 429	2,19871%	2,04904%
1	D	4	66	1402	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 695 000	39 882	1,00183%	0,89722%
1	D	4	67	1403	2 rok	B	42,5	29 515	694	2 460	244	220	150	3 074	1 695 000	39 882	1,00183%	0,89722%
1	D	4	68	1404	4 rok	BT	102,5	64 492	629	5 374	244	330	190	6 138	3 450 000	33 659	2,03913%	1,96044%
Summa hus 1							5 061,0	3 289 651	650	274 138	16 592	18 570	11 540	320 840	169 190 000		100,00000%	100,00000%

	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 0	Insats 0 kr/m2	Förmögen-0	Andelstal 0
Hus 1	5 061,0	3 289 651		274 138	16 592	18 570	11 540	320 840	169 190 000	33 430	100,00000%	100,00000%
	5 061,0	3 289 651		274 138	16 592	18 570	11 540	320 840	169 190 000	33 430	100,00000%	100,00000%

2015-04-21

allabrf.se

KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

PROJEKTBENÄMNING	ORT	KOMMUN	HSB 's PROJ NR
Musketören	Ursvik	Sundbyberg	20418
FASTIGHETSBETECKNING	**BYGGHERRE**	**ORGANISATIONSNUMMER**	
Sundbyberg 2:164	HSB Brf Musketören i Sundbyberg	769611-7519	

	År 1	2	3	4	5	6	11
Erfoderlig årsavgift enl ekonomisk prognos							
Erfoderlig årsavgift SEK	3 289 650	3 355 400	3 422 600	3 491 100	3 561 000	3 632 200	4 010 400
Årsavgift per m^2	650	663	676	690	704	718	792
Erfoderlig årsavgift med låneränta +1 procentenhet							
Erfoderlig årsavgift SEK	3 953 150	4 014 100	4 083 700	4 154 700	4 227 200	4 301 000	4 693 400
Årsavgift per m^2	781	793	807	821	835	850	927
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	20,2%	19,6%	19,3%	19,0%	18,7%	18,4%	17,0%
Erfoderlig årsavgift med inflation +1 procentenhet							
Erfoderlig årsavgift SEK	3 289 650	3 376 925	3 466 774	3 560 015	3 655 950	3 754 600	4 290 200
Årsavgift per m^2	650	667	685	703	722	742	848
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,6%	1,3%	2,0%	2,7%	3,4%	7,0%

allabrf.se

Rev. 2015-05-28

FAKTA OM HSB BRF MUSKETÖREN

Husets fasad är putsad i en ljus kulör. Genomgående är lägenheterna synnerligen yteffektiva och har balkonger eller uteplatser.

ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Innergården mellan Brf Musketören och radhusen kommer, tillsammans med ytterligare tre granninnergårdar i området, att förvaltas av en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i samfällighetsföreningen kommer att vara Brf Musketören, övriga HSB-föreningar och radhusen. Samfällighetsföreningen kommer att sköta förvaltningen av bl.a. lekutrustning, gräsytor, planteringar och gångstigar.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning sker via radiatorer placerade under fönster. Huset är inkopplat på fjärrvärmenätet via husets värmeundercentral. Wc/dusch och badrum är försedda med handdukstork ansluten till el. Elförbrukningen debiteras individuellt efter egen förbrukning.

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftsystem med värmeåtervinning. Frånluften evakueras genom ventiler i kök och våtrum. Tilluft kommer genom ventiler i sovrum och vardagsrum.

VARMVATTEN

Varmvatten bereds gemensamt för alla lägenheter i husets värmeundercentral. Kostnaden för varmvatten ingår inte i månadsavgiften utan debiteras individuellt efter egen förbrukning.

ELINSTALLATION

Varje lägenhet har en egen elmätare i husets elcentral. Ett mediaskåp för IT och telefon är placerat i lägenheten. All IT kommunikation (TV, data, telefoni) sker trådlöst från denna central. Där finns även huvudavstängning, säkringar samt jordfelsbrytare. All el köps in gemensamt av föreningen men mäts individuellt och debiteras per lägenhet. Elförbrukningen ingår inte i månadsavgiften.

TV/TELEFONI/BREDBAND

Bostadsrättsföreningen tecknar ett gruppabonnemang för bredband, bredbandstelefoni och digital-TV grundutbud. Anslutningen är obligatorisk för samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen. Kostnaden ingår inte i månadsavgiften utan debiteras med ca 244 kr per månad och lägenhet. Samtalskostnaden för bredbandstelefoni ingår inte i månadsavgiften utan betalas av bostadsrättsinnehavaren mot en separat faktura från Telia.

TVÄTT

Lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare som är installerade i badrummet med en bänkskiva ovanpå. Vissa lägenheter får kombimaskin (kombinerad torktumlare och tvättmaskin). Gemensam tvättstuga finns i källarvåning, trapphus C.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningen finns ett styrelserum. I samtliga trapphusentréer finns barnvagnsrum. Cykelställ iordningställs på gården. På innergården installeras sopsug med tre fraktioner; mat, restavfall och tidningar. Sopsugsanläggning på kvartersmark ingår i en separat samfällighetsförening. Källsortering sker vid den planerade miljöstationen på Gamla Enköpingsvägen.

BALKONGER OCH UTEPLATSER

Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Flertalet lägenheter har även två balkonger i två väderstreck.

FÖRRÅD

Till varje lägenhet hör ett förråd placerat i källarplan.

RUMSHÖJD

Rumshöjden är ca 2,6 m.

PARKERING

Under en del av gården byggs att garage med ca 29 garageplatser. En av dessa är avsedd för