

2017032305441

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-24

Ekonomisk plan för

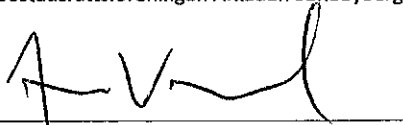
Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg

769628-6744

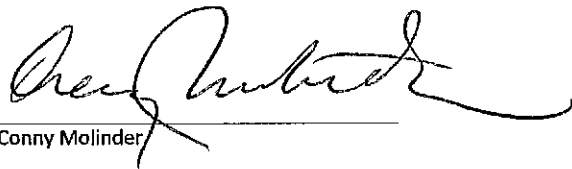
Sundbybergs kommun

Stockholm 2017-03-16

Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg



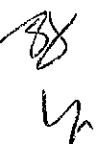
Johan Varland



Conny Molinder



Hans Syedberg



2017032305442

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	10
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	12
11.	Särskilda förhållanden	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Himmelstalund SBG Ekonomisk förening, 769628-6744, bildades den 5 september 2014, och omregistrerades till Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg, (föreningen), den 14 november 2014. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sundbyberg Sprängaren 6 genom att förvärva Himmelstalund Fastighets AB (556951-8052) (bolaget) som vid tiden för förvärvet var lagfaren ägare till del av fastigheten Sundbyberg Sprängaren 8. Fastighetsägarna överenskom att en klyvning av fastigheten skulle ske. Klyvning genomfördes den 22 december 2014 innebärande att föreningen blev innehavare till Sundbyberg Sprängaren 6. Föreningen har på Fastigheten byggt 71 bostadslägenheter samt lokaler och garage.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket att upplåta bostadsrätter vilket beräknas ske från och med mars månad 2017. Inflyttning beräknas ske under maj 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Sprängaren 6
Adress:	Prästgårdsgatan 2
Fastighetens areal:	ca 1 576 kvm varav ca 35 kvm planeras fastighetsregleras från Fastigheten Sundbyberg Sprängaren 6 till Sundbyberg Sprängaren 5 i ett senare skede.
Bostadsarea (BOA):	ca 5 046 kvm
Lokalarea:	229 kvm
Antal bostadslägenheter:	71 st
Antal lokaler:	2 st
Garageplatser	67 st
Byggnadsår:	2015-2017
Husets utformning:	En huskropp med en uppgång och 14 våningar med bostäder och lokaler samt garage under mark.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Ledning, avtalsservitut: last.
- 2) Vattenledning, officialservitut: last
- Rätt att behålla, underhålla och förnya dag-, spill- och kallvattenledningar.
- 3) Väg, officialservitut: last. Rätt till utfart via garageramp.
- 4) Väg, officialservitut: last. Rätt till utfart via garageramper samt lastning till/från höglager.

Fastigheten kommer att belastas med ytterligare servitut, nyttjanderätter, ga och/eller ledningsrätter avseende soputrymme, kallvattenledning, fjärrkyla, fjärrvärme, ventilation, sprinkler, elektricitet, oljeavskiljare.

Byggnader:

Grundläggning:	Plintar och sulor på berg respektive packad sprängbotten.
Stomme:	Bärande ytterväggar i prefab element. Bärande mellanväggar i skalbetong.
Fasad:	Platismurat tegel med inslag av puts.
Bjälklag:	Plattbärlag och platsgjutning.
Takbjälklag:	Prefab element i betong.
Yttertak:	Takduk med Sedum på.
Balkonger:	Balkongplattor i betong. Räckan i stål och glas.
Lägenhetsförråd:	Placerade på plan 7 samt 9.
Fönster:	Trä/alu.
Portar/dörrar:	Motordriven port till infart garage. Entréport i stål och glas. Lägenhetsdörr i stål, typ säkerhetsdörrar.
Trapphus:	Brandklassat trapphus typ Tr 2, Trappor i betong samt ytskikt i terrasso.
Hiss:	Två st varav den ena är en så kallad räddningshiss.

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Sopsuganläggning för hushållssopor.
Tvättstuga:	Plan 9.
Cykelrum/barnvagnsrum, grovsopor, ateljé, övernattningslägenhet:	Plan 7, 8 och 9.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, lägenheterna har ett vattenburet golvvärmessystem genom tempererad tilluft med värme och kyla
Ventilation:	Till- och frånluft med värmeåtervinning, komfortventilation
Hissar:	2 st
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till Stadsnät.

Varmvatten och hushållsel undermäts och aviseras som årsavgift efter bostadsrättshavarnas individuella förbrukning.

Lägenhetsbeskrivning:

Väggar	Målad betong, målade lättväggar av plyfaskiva samt gips.
Tak:	Målad betong/gips
Golv:	Trägolv/klinker/textilmatta
Dusch/bad/WC:	Kakel/klinker

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2017032305445

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	386 660 000 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	386 660 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	80 000 000 kr
Insatser	279 425 000 kr
Upplåtelseavgifter	27 235 000 kr
Summa finansiering	386 660 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,47 % första året. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	20 000 000	2 år	2,00%	400 000 kr
Lån 2	20 000 000	3 år	2,00%	400 000 kr
Lån 3	40 000 000	5 år	2,00%	800 000 kr
Summa	80 000 000			1 600 000 kr

Räntekostnad, år 1	1 600 000 kr
--------------------	--------------

Amorteringsfrihet år 1-3, därefter enligt villkor. Prognosen upptar 1 % amortering av ursprungligt lånebelopp per år från och med år 4 till och med år 11. Därefter enligt 50-årig serieplan.	0 kr
---	------

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	1 600 000 kr
---	---------------------

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	231 996 000 kr
Avskrivningsbelopp:	2 319 960 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

2017032305446

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	165 000 kr
Hushållsel (deb. förbrukning/lgh)	297 708 kr
Värme	450 000 kr
Värme varmvatten (deb. förbrukning/lgh)	151 377 kr
Kyla	150 000 kr
Vatten och avlopp	165 000 kr
Renhållning och sopor	180 000 kr
TV/Bredband/telefoni (deb. per lgh)	215 556 kr
Snöröjning	18 000 kr
Försäkringspremier	70 000 kr
Ekonomisk förvaltning	120 000 kr
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	241 250 kr
Revision	25 000 kr
Arvode styrelse	20 000 kr
Sopsugservice	15 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	60 000 kr
Hisservice	20 000 kr
Driftskostnader lokaler	57 250 kr
Driftskostnader till Brf Idared avseende garage 2)	46 048 kr
Summa driftskostnader	2 467 189 kr

2) avseende el, värme, vatten och sprinklerservice i garage i Sprängaren 6, ink moms.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

-Utökat utbud TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

ca 100-650 kr/mån
ca 1 800 kr/år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till:

varav mark bostäder	137 922 000 kr
varav byggnad bostäder	40 000 000 kr
varav mark lokal	90 000 000 kr
varav byggnad lokal	522 000 kr
	7 400 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**79 220 kr**

2017032305447

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp enligt nedan under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1 **202 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **4 348 409 kr**

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

6.

Årsavgift bostäder	3 176 091 kr
Hyra lokaler 1)	433 000 kr
Hyra garage 1)	556 800 kr
Debitering drift el, värme, vatten och ventilation garage/lokal ink moms 2)	103 298 kr
Debitering fastighetsskatt garager och lokaler	79 220 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 348 409 kr**

1) Hyresintäkt exklusive moms. Hyresavtal är inte tecknade, utkast finns för garageavtal. 2) Hyresgästerna svarar för allt underhåll samt drift av garaget/lokalerna i fastigheten. Hyresgästerna ska betala driftskostnader för värme, vatten, ventilation till föreningen. För övrig drift har hyresgästerna eget avtal/abonnemang. Lokalhyresgästerna och garagehyresgästen betalar för elförbrukning till föreningen. Föreningen betalar i sin tur Brf Idared i Sundbyberg för driftskostnader för garaget.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Våning	Area 1)	Rok	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift exkl fast avgift och förbrukning hushållsel och TV/Bredband/Telefoni	Årsavgift förbrukning varmvatten 2)	Årsavgift förbrukning hushållsel 2)	Årsavgift per lägenhet TV/Bredband	Årsavgift totalt
1-1101	2	47	2 475 000	300 000	2 775 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
2-1102	2	50	2 375 000	300 000	2 675 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
3-1201	3	51	2 500 000	295 000	2 795 000	1,1167%	28 046	1 530	3 009	3 036	35 621
4-1202	3	96	5 100 000	390 000	5 490 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
5-1203	3	96	5 150 000	395 000	5 545 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
6-1204	3	47	2 525 000	300 000	2 825 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
7-1205	3	50	2 550 000	295 000	2 845 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
8-1206	3	111	5 300 000	395 000	5 695 000	1,9164%	48 129	3 330	6 549	3 036	61 044
9-1301	4	62	3 050 000	325 000	3 375 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
10-1302	4	96	5 150 000	395 000	5 545 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
11-1303	4	97	5 200 000	395 000	5 595 000	1,7967%	45 124	2 907	5 717	3 036	56 784
12-1304	4	47	2 575 000	310 000	2 885 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
13-1305	4	50	2 675 000	315 000	2 990 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
14-1306	4	120	5 775 000	425 000	6 200 000	1,9928%	50 047	3 600	7 080	3 036	63 763
15-1401	5	62	3 100 000	330 000	3 430 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
16-1402	5	96	5 200 000	395 000	5 595 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
17-1403	5	96	5 250 000	395 000	5 645 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
18-1404	5	47	2 625 000	320 000	2 945 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
19-1405	5	50	2 750 000	305 000	3 055 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
20-1406	5	120	5 900 000	430 000	6 330 000	1,9928%	50 047	3 600	7 080	3 036	63 763
21-1501	6	62	3 150 000	325 000	3 475 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
22-1502	6	96	5 250 000	395 000	5 645 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
23-1503	6	96	5 300 000	395 000	5 695 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
24-1504	6	47	2 675 000	320 000	2 995 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
25-1505	6	50	2 800 000	295 000	3 095 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
26-1506	6	120	6 000 000	600 000	6 600 000	1,9928%	50 047	3 600	7 080	3 036	63 763
27-1601	7	62	3 200 000	325 000	3 525 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
28-1602	7	96	5 300 000	395 000	5 695 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
29-1603	7	96	5 350 000	395 000	5 745 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
30-1604	7	47	2 725 000	300 000	3 025 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
31-1605	7	50	2 850 000	315 000	3 165 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
32-1606	7	120	6 100 000	200 000	6 300 000	1,9928%	50 047	3 600	7 080	3 036	63 763
33-1701	8	62	3 250 000	335 000	3 585 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
34-1702	8	96	5 100 000	395 000	5 495 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
35-1703	8	96	5 150 000	395 000	5 545 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
36-1704	8	47	2 750 000	310 000	3 060 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065

Våning	Area 1)	Rok	Insats	Upplättelse-avgift	Insats + upplättelse-avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift exkl fast avgift och förbrukning hushållsel och TV/Bredband/Telefoni	Årsavgift förbrukning varmvatten 2)	Årsavgift förbrukning hushållsel 2)	Årsavgift per lägenhet TV/Bredband	Årsavgift totalt
37-1705	8	50	2 900 000	315 000	3 215 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
38-1706	8	35	2 300 000	295 000	2 595 000	0,7664%	19 247	1 050	2 065	3 036	25 398
39-1707	8	83	4 600 000	380 000	4 980 000	1,6652%	41 820	2 490	4 897	3 036	52 243
40-1801	9	62	3 300 000	330 000	3 630 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
41-1802	9	96	5 150 000	395 000	5 545 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
42-1803	9	96	5 200 000	395 000	5 595 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
43-1804	9	47	2 800 000	310 000	3 110 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
44-1805	9	50	2 950 000	325 000	3 275 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
45-1806	9	35	2 325 000	300 000	2 625 000	0,7664%	19 247	1 050	2 065	3 036	25 398
46-1807	9	83	4 650 000	345 000	4 995 000	1,6652%	41 820	2 490	4 897	3 036	52 243
47-1901	10	62	3 350 000	335 000	3 685 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
48-1902	10	96	5 200 000	395 000	5 595 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
49-1903	10	96	5 250 000	395 000	5 645 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
50-1904	10	47	2 850 000	315 000	3 165 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
51-1905	10	50	3 000 000	320 000	3 320 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
52-1906	10	35	2 350 000	295 000	2 645 000	0,7664%	19 247	1 050	2 065	3 036	25 398
53-1907	10	83	4 700 000	375 000	5 075 000	1,6652%	41 820	2 490	4 897	3 036	52 243
54-2001	11	62	3 400 000	335 000	3 735 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
55-2002	11	96	5 250 000	1 250 000	6 500 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
56-2003	11	96	5 300 000	395 000	5 695 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
57-2004	11	47	2 900 000	315 000	3 215 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
58-2005	11	50	3 050 000	325 000	3 375 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
59-2006	11	35	2 375 000	600 000	2 975 000	0,7664%	19 247	1 050	2 065	3 036	25 398
60-2007	11	83	4 750 000	385 000	5 135 000	1,6652%	41 820	2 490	4 897	3 036	52 243
61-2101	12	62	3 450 000	335 000	3 785 000	1,3444%	33 763	1 860	3 658	3 036	42 317
62-2102	12	96	5 300 000	395 000	5 695 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
63-2103	12	96	5 350 000	410 000	5 760 000	1,7891%	44 932	2 880	5 664	3 036	56 512
64-2104	12	47	2 950 000	325 000	3 275 000	1,0291%	25 846	1 410	2 773	3 036	33 065
65-2105	12	50	3 100 000	325 000	3 425 000	1,0948%	27 496	1 500	2 950	3 036	34 982
66-2106	12	35	2 400 000	295 000	2 695 000	0,7664%	19 247	1 050	2 065	3 036	25 398
67-2107	12	83	4 800 000	390 000	5 190 000	1,6652%	41 820	2 490	4 897	3 036	52 243
68-2201	13	79	5 300 000	395 000	5 695 000	1,6041%	40 285	2 370	4 661	3 036	50 352
69-2202	13	55	3 550 000	340 000	3 890 000	1,2043%	30 246	1 650	3 245	3 036	38 177
70-2203	13	55	3 650 000	445 000	4 095 000	1,2043%	30 246	1 650	3 245	3 036	38 177
71-2204	13	79	5 500 000	450 000	5 950 000	1,5735%	39 518	2 370	4 661	3 036	49 585
5 046			279 425 000	27 235 000	306 660 000	100,0000%	2 511 450	151 377	297 708	215 556	3 176 091

1) Avrundat till heltal.

2) Kostnaderna är uppskattade och varierar beroende av bland annat hushållsets sammansättning och förbrukning.

2017032305450

NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

8.	Anskaffningskostnad per kvm	76 629 kr
	Belåning per kvm år 1	15 854 kr
	Insats/upplåtelseavgift per kvm	60 774 kr
	Driftskostnader per kvm år 1	468 kr
	Driftskostnader per kvm år 1 exklusive hushållsel och varmvatten	383 kr
	Total årsavgift per kvm år 1	629 kr
	Årsavgift ex hushållsel per kvm per år 1	570 kr
	Årsavgift ex hushållsel och TV/Bredband/Telefoni per kvm år 1	528 kr
	Årsavgift ex hushållsel, TV/Bredband/Telefoni och förbrukning varmvatten per kvm år 1	498 kr

EKONOMISK PROGNOIS

9.	Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR								
Inbetalningar								
	Årsavgifter *	3 176 091	3 207 613	3 239 765	3 996 118	4 012 041	4 028 602	4 121 438
	Hyra lokaler 1)	433 000	441 660	450 493	459 503	468 693	478 067	527 825
	Debitering drift 2)	103 298	105 364	107 471	109 621	111 813	114 049	125 920
	Hysesintäkter garage 2)	556 800	567 936	579 295	590 881	602 698	614 752	678 736
	Debitering fastighetsskatt garager o	79 220	80 804	82 420	84 069	85 750	87 465	96 569
	Summa inbetalningar	4 348 409	4 403 377	4 459 445	5 240 192	5 280 996	5 322 935	5 550 488
Utbetalningar								
	Ränta	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 584 000	1 568 000	1 488 000
	Amortering *	0	0	0	800 000	800 000	800 000	800 000
	Driftskostnader	2 467 189	2 516 533	2 566 864	2 618 201	2 670 565	2 723 976	3 007 490
	Fastighetsskatt	79 220	80 804	82 420	84 069	85 750	87 465	96 569
	Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
	Summa utbetalningar	4 146 409	4 197 337	4 249 284	5 102 270	5 140 315	5 179 441	5 392 058
	Fond för yttre underhåll/kassa	202 000	206 040	210 161	137 922	140 680	143 494	158 429
	Saldo	0	0	0	0	0	0	0
	1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
	2) Hysesintäkter exklusive moms. Hysesgästerna svarar för allt underhåll och drift av lokalerna och garaget.							
	3) Amorteringsfrihet år 1-3, därefter enligt villkor. Prognosen upptar 1 % amortering av ursprungligt lånebelopp per år från och med år 4 till och med år 11. Därefter enligt 50-årig serieplan							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER								
Intäkter								
	Årsavgifter	3 176 091	3 207 613	3 239 765	3 996 118	4 012 041	4 028 602	4 121 438
	Hyra lokaler 1)	433 000	441 660	450 493	459 503	468 693	478 067	527 825
	Debitering drift 2)	103 298	105 364	107 471	109 621	111 813	114 049	125 920
	Hysesintäkter garage 2)	556 800	567 936	579 295	590 881	602 698	614 752	678 736
	Debitering fastighetsskatt garager o	79 220	80 804	82 420	84 069	85 750	87 465	96 569
	Summa intäkter	4 348 409	4 403 377	4 459 445	5 240 192	5 280 996	5 322 935	5 550 488
Kostnader								
	Ränta	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 584 000	1 568 000	1 488 000
	Avskrivningar	2 319 960	2 319 960	2 319 960	2 319 960	2 319 960	2 319 960	2 319 960
	Driftskostnader	2 467 189	2 516 533	2 566 864	2 618 201	2 670 565	2 723 976	3 007 490
	Fastighetsskatt	79 220	80 804	82 420	84 069	85 750	87 465	96 569
	Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
	Summa kostnader	6 466 369	6 517 297	6 569 244	6 622 230	6 660 275	6 699 401	6 912 018
	Beräknat resultat *	-2 117 960	-2 113 920	-2 109 799	-1 382 038	-1 379 280	-1 376 466	-1 361 531
	4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

2017032305451

FÖRENINGENS ÅRSavgIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	3 176 091	3 207 613	3 239 765	3 996 118	4 012 041	4 028 602	4 121 438
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	629	636	642	792	795	798	817
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 294 051	5 321 533	5 349 564	5 378 156	5 391 320	5 405 068	5 482 969
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 049	1 055	1 060	1 066	1 068	1 071	1 087
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 046	5 046	5 046	5 046	5 046	5 046	5 046

KÄNSLIGHETSANALYS

10.

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 176 091	3 207 613	3 239 765	3 996 118	4 012 041	4 028 602	4 121 438
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	629	636	642	792	795	798	817
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	3 976 091	4 007 613	4 039 765	4 796 118	4 804 041	4 812 602	4 865 438
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	788	794	801	950	952	954	964
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	4 776 091	4 807 613	4 839 765	5 596 118	5 596 041	5 596 602	5 609 438
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	947	953	959	1 109	1 109	1 109	1 112
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	3 176 091	3 223 374	3 272 075	4 039 428	4 072 611	4 107 270	4 304 290
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	629	639	648	801	807	814	853
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	3 176 091	3 239 135	3 304 700	4 083 588	4 134 931	4 188 968	4 503 486
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	629	642	655	809	819	830	893

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

11.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall efter vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 202 000 kr per år, med en årlig uppräkningsgrad med antagen inflation om 2 %, till fond för yttre underhåll.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg, org.nummer 769628-6744, får härmed avge följande intyg.

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

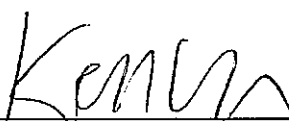
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

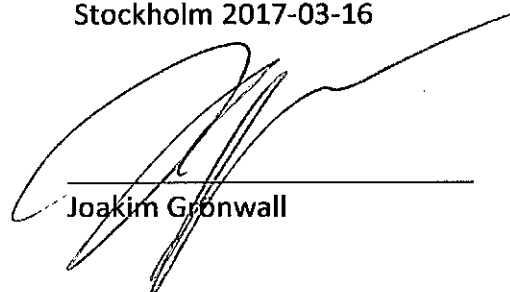
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2017-03-16


Kjell Karlsson

Stockholm 2017-03-16


Joakim Grönwall

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Arkaden, org nr 769628-6744

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis, 2017-02-24
2. Stadgar, 2017-02-17
3. Fastighetsdatautdrag för fastigheten, 2017-01-19
4. Strukturskiss transaktionsförfarandet, 2017-02-08
5. Köpebrev, 2014-01-22
6. Revers, 2014-01-22
7. Aktieöverlåtelseavtal, 2014-11-25
8. Revers aktieöverlåtelseavtal, 2014-11-25
9. Klyvningsöverenskommelse, 2014-03-21, revers, 2015-02-04
10. Tillägg till klyvningsöverenskommelse, 2014-05-14
11. Köpebrev Sprängaren 8, 2014-12-12, revers, 2014-12-12
12. Förrättningsakt klyvning Sprängaren 8, 2014-12-22
13. Avtal betalning markförvärv, 2015-11-23
14. Bygglovshandlingar, 2015-02-26, 2014-11-13, 2014-11-11
15. Entreprenadavtal, 2015-03-26, sammanställning, 2017-03-15
16. Avtal om uppförande garage, 2015-11-23
17. Bygglovshandlingar, ritningar, 2016-05-13 och 2016-03-24, ritningar utvisade garageplatser, 2017-03-15
18. Exploateringsavtal, 2013-10-15
19. Försäkringsoffert, 2017-03-16
20. Finansieringsoffert, 2017-03-16
21. Teknisk beskrivning av byggnationen, 2017-03-02, rev 2017-03-15
22. Beräkning av taxeringsvärde, 2017-03-16
23. Projektkalkyl med bilaga spec. utvecklingskostnader, räntekostnader, pantbrev och stämpelskatt, odaterad
24. Energibalansräkning, 2015-10-12
25. Servitut, hyresavtal, utkast 2017-03-15
26. Avtal driftskostnader garage, 2015-11-23
27. Övriga avtal driftskostnader, 2017-01-25
28. Mail och ritning angående framtida förrättning, 2017-03-15
29. Minnesanteckning angående framtida servitut, 2015-11-04
30. Mail angående framtida servitut, 2017-03-15, 2017-03-16
31. E-post med bilaga lägenhetsförteckning från arkitekt angående ytor lägenheter, 2017-03-15