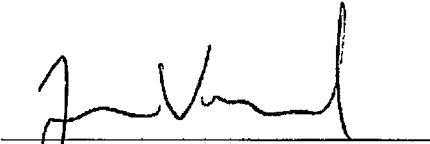


2015112404935 Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg
769627-2983

Sundbybergs kommun

Sundbyberg 2015-11-23

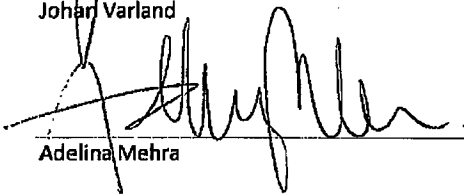
Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg



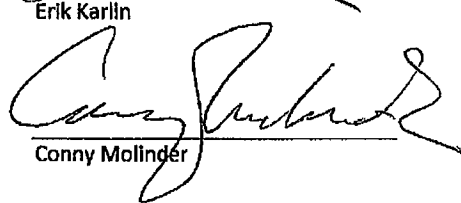
Johan Varland



Erik Karlén



Adelina Mehra



Conny Molinder

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-26

2015112404936

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	11
9.	Ekonomisk prognos	12
10.	Känslighetsanalys	13
11.	Särskilda förhållanden	14
12.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet Intyg	15

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg, org nr 769627-2983, nedan föreningen, registrerades hos Bolagsverket som bostadsrättsförening den 15 maj 2014. Föreningen bildades den 9 december 2013 såsom Idared ekonomisk förening men omregistrerades således till bostadsrättsförening den 15 maj 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut garageplatser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sundbyberg Sprängaren 5, nedan fastigheten, enligt följande. Fastighets AB Sprängaren 8 Holding /556891-5432/, nedan bolaget, ägde fastigheten. Bolaget överlät 2/1000 andelar av fastigheten till två externa köpare varvid bolaget var ägare till 998/1 000 av fastigheten. Idared ekonomisk förening /769627-2983/ förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Sprängaren 8 Holding org. nr 556891-5432. En klyvningsöverenskommelse träffades mellan de tre befintliga fastighetsägarna (bolaget och två externa ägare) varvid tre fastigheter bildades. Lantmäteriförrättning är avslutad. Fusion har genomförts mellan Idared ekonomisk förening och bolaget, varvid bolaget upphört i slutet av maj 2014. Idared ekonomisk förening har omregistrerats till Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg (föreningen). Den fastighet som bildats genom klyvningen och som ägs av föreningen har erhållit beteckningen Sprängaren Sundbyberg 5 (fastigheten). Föreningen exploaterar fastigheten och bygger 91 lägenheter samt 91 garageplatser.

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 slutliga 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 vilket beräknas ske under december 2015 samt april 2016. Inflyttning i lägenheter trapphus Vintergatan 1 beräknas ske januari 2016 och resterande lägenheter i april-maj 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Sprängaren 5
Fastighetens areal:	1 954 m ²
Adress:	Vintergatan 1, 3 A och 3 B
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	5 310 m ²
Antal bostadslägenheter:	91 st
Gemensamhetslokal:	27 m ²
Gemensamhetslokal:	61 m ²
Garagearea:	2 780 m ²
Garageplatser:	91 st
Byggnadsår:	2014-2016
Husets utformning:	Två huskroppar med 6-7 våningar med bostäder och 3 våningar garage under mark.

2015112404938

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Vattenledning - Rätt att behålla, underhålla och förnya, dag- spill- och kallvattenledningar i sträckning F-G och H-I enligt karta, aktbilaga KA1. I sträckningen F-G gäller servitutet dag- och spillvattenledningar. I sträckningen H-I gäller servitutet dag-, spill-, och kallvattenledningar. Förmån: Sprängaren 5. Belastar Sprängaren 6 och 7.

Väg - Rätt till utfart via garageramp i ungefärlig sträckning A-B enligt karta, aktbilaga KA1. I övrigt är det faktiska läget det rättsligt gällande. Förmån: Sprängaren 7. Belastar Sprängaren 5 och 6.

Väg - Rätt till utfart via garageramper i ungefärlig sträckning A-C och D-E enligt karta, aktbilaga KA 1 samt lastning till/från höglager. I övrigt är det faktiska läget det rättsligt gällande. Förmån Sprängaren 5. Belastar Sprängaren 6 och 7.

I tillägg till ovan avses samband mellan fastigheterna Sundbyberg Sprängaren 5, Sprängaren 6 och 7 avseende gemensamt garage under fastigheterna, soputrymme över fastighetsgräns, fjärrkyla och fjärrvärme lösas genom GA, servitut eller nyttjanderättsavtal.

Servitut som avser vattenledningar längs västra gränsen för Sprängaren 7 är inte längre aktuell, servitut kommer sannolikt upphävas.

Byggnad:

Stomme: Betong

Fasad: Tegel/puts

Takbjälklag: Betong

Yttertak: Plåt/duk

Gemensamma anordningar:

Sophantering: Mekanisk sopsuganläggning

Cykelrum/barnvagnsrum

Lägenhetsförråd och teknikutrymmen

Installationer:

Vatten/avlopp: Värme och tappvarmvatten produceras i undercentral

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning

TV/tele/bredband: Fibernät

Hissar: 3 st

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Kokosmatta.

Kök: Moderna kök med kyl/frys, ugn, fläktkåpa och spishäll.

Badrum: WC, handfat och dusch, i vissa fall badkar. Kakerl samt målat på väggar och klinker på golv. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

2015112404939

Underhållsbehov:

Eftersom byggnaderna kommer att nyproduceras bedöms det initiala underhållsbehovet, utöver löpande underhåll, som ringa. Byggnaderna är uppförda med sedvanliga garantier.

Försäkring:

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

3. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Total och slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. **351 668 960 kr**

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	80 038 400 kr
Insatser	249 312 480 kr
Upplåtelseavgifter	22 318 080 kr
Summa finansiering	351 668 960 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

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.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	80 038 400	3 år	2,70%	2 161 037

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Lånets löptid är 50 år.

Amorteringsfria lån upptas. Amortering sker från år 4. **0 kr**

Räntekostnad, år 1 **2 161 037 kr**

Summa beräknad kapitalkostnad 2 161 037 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Mot bakgrund av ovan bedöms föreningen behöva göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	253 000 000 kr
Avskrivningsbelopp:	2 530 000 kr
Kr/kvm/år:	214 kr

För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader 1)

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	180 369 kr
Värme	438 011 kr
Vatten och avlopp	249 290 kr
Avfall	179 949 kr
Kyla	150 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Försäkringspremier	28 500 kr
Ekonomisk- och teknisk förvaltning ink. städ	201 250 kr
Fastighetsskötsel	45 000 kr
Revision	20 000 kr
Arvode styrelse	25 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	15 000 kr
Hisservice	24 000 kr
Sprinklerservice	30 000 kr
Sopsugservice	15 000 kr
Hushållsel (undermätning - förbrukning per lgh)	288 978 kr
Varmatten (undermätning - förbrukning per lgh)	196 787 kr
Bredband/TV (per lgh)	88 725 kr

Summa driftskostnader**2 195 859 kr**

1) Driftskostnader för garaget avseende el, värme, vatten, sprinklerservice är medräknat i driftskostnaderna då föreningen har abonnemang och vidarefakturerar dessa kostnader till garagebolaget samt Brf Arkaden. Övriga driftskostnader har garagebolaget eget avtal/abonnemang avseende. Garagebolaget svarar för samtliga drifts- och underhållskostnader för garaget i Sprängaren 5.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende hemförsäkring.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

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

145 601 000 kr	
varav mark bostad	45 000 000 kr
varav byggnad bostad	95 000 000 kr
varav mark lokal	201 000 kr
varav byggnad lokal	5 400 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**56 010 kr****Fondavsättning**

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1**200 000 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****4 612 906 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	3 656 286 kr
Hysesintäkter garage 1)	800 000 kr
Debitering drift el, värme, vatten och ventilation garage ink moms 1)	102 328 kr
Debitering fastighetsskatt för garage 1)	54 291 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 612 906 kr**

1) Hysesintäkt exklusive moms. Hyresgäst svarar för allt underhåll samt drift av garaget i fastigheten Sundbyberg Sprängaren 5. Föreningen vidarefakturerar driftskostnader för el, värme, vatten, ventilation, sprinklerservice dels till garagehyresgästen avseende driften avseende fastigheten Sundbyberg Sprängaren 5 dels Brf Arkaden avseende driften avseende fastigheten Sprängaren 6. För övrig drift har garagehyresgästen och Brf Arkaden egna avtal/abonnemang.

2015112404941

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till standard, utrustning och husets läge inom fastigheten.

Lghnr	Lägenhetsnummer	Våning	Area	Utformning	Balkong/ terrass	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelseavg	Insats + upplåtelseavg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning varmvatten	Årsavgift förbrukning hushållslel	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
1	Lgh 1001	BV	109	5	Uteplats	1,734%	3 908 800	381 200	4 290 000	53 442	4 040	5 932	975	64 388
2	Lgh 1002	BV	52	2	Uteplats	1,002%	2 032 160	157 840	2 190 000	30 877	1 927	2 830	975	36 609
3	Lgh 1003	BV	69	3	Uteplats	1,795%	2 657 520	232 480	2 890 000	39 903	2 557	3 755	975	47 190
4	Lgh 1011	BV	109	5	Uteplats	1,726%	3 804 720	370 280	4 175 000	53 204	4 040	5 932	975	64 150
5	Lgh 1021	BV	88	3	Uteplats	1,565%	3 127 040	362 960	3 490 000	48 216	3 261	4 789	975	57 242
6	Lgh 1022	BV	61	2	Uteplats	1,171%	2 136 880	213 120	2 350 000	36 103	2 261	3 320	975	42 658
7	Lgh 1023	BV	90	4	Uteplats	1,580%	3 642 000	338 000	3 980 000	48 691	3 335	4 898	975	57 900
8	Lgh 1024	BV	36	Studio	Uteplats	0,694%	1 744 880	205 120	1 950 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
9	Lgh 1101	1	54	2	Balkong	1,040%	2 370 320	179 680	2 550 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
10	Lgh 1102	1	54	2	Balkong	1,040%	2 188 320	186 680	2 375 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
11	Lgh 1103	1	70	3	Balkong	1,310%	2 969 600	280 400	3 250 000	40 378	2 594	3 810	975	47 757
12	Lgh 1104	1	82	3	Balkong	1,495%	3 230 560	259 440	3 490 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
13	Lgh 1112	1	82	2	Uteplats	1,495%	3 438 560	236 440	3 675 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
14	Lgh 1113	1	54	2	Balkong	1,040%	2 188 320	201 680	2 390 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
15	Lgh 1114	1	54	2	Balkong	1,040%	2 396 320	193 680	2 590 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
16	Lgh 1121	1	46	1	Uteplats	0,886%	1 979 680	170 320	2 150 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
17	Lgh 1122	1	53	2	Balkong	1,021%	2 188 240	201 760	2 390 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
18	Lgh 1123	1	46	2	Balkong	0,886%	2 135 680	154 320	2 290 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
19	Lgh 1124	1	53	2	Balkong	1,021%	2 292 240	197 760	2 490 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
20	Lgh 1125	1	52	2	Balkong	1,002%	2 344 160	195 840	2 540 000	30 877	1 927	2 830	975	36 609
21	Lgh 1126	1	36	Studio	Balkong	0,694%	1 978 880	146 120	2 125 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
22	Lgh 1127	1	36	Studio	Balkong	0,694%	2 134 880	155 120	2 290 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
23	Lgh 1201	2	54	2	Balkong	1,040%	2 396 320	193 680	2 590 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
24	Lgh 1202	2	54	2	Balkong	1,040%	2 292 320	197 680	2 490 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
25	Lgh 1203	2	70	3	Balkong	1,310%	3 073 600	259 400	3 333 000	40 378	2 594	3 810	975	47 757
26	Lgh 1204	2	82	3	Balkong	1,495%	3 334 560	298 440	3 633 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
27	Lgh 1211	2	74	3	Balkong	1,372%	3 541 920	291 080	3 833 000	42 278	2 742	4 027	975	50 023
28	Lgh 1212	2	73	3	Balkong	1,356%	3 281 840	818 160	4 100 000	41 803	2 705	3 973	975	49 456
29	Lgh 1213	2	54	2	Balkong	1,040%	2 266 320	198 680	2 465 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
30	Lgh 1214	2	54	2	Balkong	1,040%	2 500 320	189 680	2 690 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
31	Lgh 1221	2	54	2	Balkong	1,040%	2 500 320	189 680	2 690 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
32	Lgh 1222	2	53	2	Balkong	1,021%	2 292 240	197 760	2 490 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295


Lghnr	Lägenhetsnummer	Våning	Area	Utformning	Balkong/ terrass	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelseavg	Insats + upplåtelseavg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning varmvatten	Årsavgift förbrukning hushållsleje	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
33	Lgh 1223	2	46	2	Balkong	0,886%	2 239 680	193 320	2 433 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
34	Lgh 1224	2	53	2	Balkong	1,021%	2 396 240	193 760	2 590 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
35	Lgh 1225	2	52	2	Balkong	1,002%	2 396 160	193 840	2 590 000	30 877	1 927	2 830	975	36 609
36	Lgh 1226	2	36	Studio	Balkong	0,694%	1 874 880	215 120	2 090 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
37	Lgh 1227	2	43	2	Balkong	0,829%	2 109 440	180 560	2 290 000	25 533	1 594	2 340	975	30 442
38	Lgh 1301	3	54	2	Balkong	1,040%	2 500 320	189 680	2 690 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
39	Lgh 1302	3	54	2	Balkong	1,040%	2 396 320	193 680	2 590 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
40	Lgh 1303	3	70	3	Balkong	1,310%	3 177 600	267 400	3 445 000	40 378	2 594	3 810	975	47 757
41	Lgh 1304	3	82	3	Balkong	1,495%	3 438 560	301 440	3 740 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
42	Lgh 1311	3	74	3	Balkong	1,372%	3 645 920	294 080	3 940 000	42 278	2 742	4 027	975	50 023
43	Lgh 1312	3	73	3	Balkong	1,356%	3 385 840	280 160	3 666 000	41 803	2 705	3 973	975	49 456
44	Lgh 1313	3	54	2	Balkong	1,040%	2 318 320	221 680	2 540 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
45	Lgh 1314	3	54	2	Balkong	1,040%	2 604 320	185 680	2 790 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
46	Lgh 1321	3	54	2	Balkong	1,040%	2 604 320	185 680	2 790 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
47	Lgh 1322	3	53	2	Balkong	1,021%	2 396 240	193 760	2 590 000	31 471	1 964	2 884	975	32 498
48	Lgh 1323	3	46	2	Balkong	0,886%	2 343 680	186 320	2 530 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
49	Lgh 1324	3	53	2	Balkong	1,021%	2 500 240	189 760	2 690 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
50	Lgh 1325	3	52	2	Balkong	1,002%	2 500 160	189 400	2 689 560	30 877	1 927	2 830	975	36 609
51	Lgh 1326	3	36	Studio	Balkong	0,694%	2 082 880	262 120	2 345 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
52	Lgh 1327	3	43	2	Balkong	0,829%	2 239 440	185 560	2 425 000	25 533	1 594	2 340	975	30 442
53	Lgh 1401	4	54	2	Balkong	1,040%	2 604 320	185 680	2 790 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
54	Lgh 1402	4	54	2	Balkong	1,040%	2 500 320	189 680	2 690 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
55	Lgh 1403	4	70	3	Balkong	1,310%	3 255 600	234 400	3 490 000	40 378	2 594	3 810	975	47 757
56	Lgh 1404	4	82	3	Balkong	1,495%	3 542 560	247 440	3 790 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
57	Lgh 1411	4	74	3	Balkong	1,372%	3 749 920	240 080	3 990 000	42 278	2 742	4 027	975	50 023
58	Lgh 1412	4	73	3	Balkong	1,356%	3 489 840	300 160	3 790 000	41 803	2 705	3 973	975	49 456
59	Lgh 1413	4	54	2	Balkong	1,040%	2 396 320	193 680	2 590 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
60	Lgh 1414	4	54	2	Balkong	1,040%	2 708 320	241 680	2 950 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
61	Lgh 1421	4	54	2	Balkong	1,040%	2 708 320	241 680	2 950 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
62	Lgh 1422	4	53	2	Balkong	1,021%	2 500 240	189 760	2 690 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
63	Lgh 1423	4	46	2	Balkong	0,886%	2 343 680	606 320	2 950 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
64	Lgh 1424	4	53	2	Balkong	1,021%	2 604 240	185 760	2 790 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
65	Lgh 1425	4	52	2	Balkong	1,002%	2 604 160	185 840	2 790 000	30 877	1 927	2 830	975	36 609
66	Lgh 1426	4	36	Studio	Balkong	0,694%	2 186 880	158 120	2 345 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
67	Lgh 1427	4	43	2	Balkong	0,829%	2 343 440	181 560	2 525 000	25 533	1 594	2 340	975	30 442
68	Lgh 1501	5	54	2	Balkong	1,040%	2 708 320	181 680	2 890 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
69	Lgh 1502	5	54	2	Balkong	1,040%	2 604 320	185 680	2 790 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
70	Lgh 1503	5	70	3	Balkong	1,310%	3 328 400	266 600	3 595 000	40 378	2 594	3 810	975	47 757

Lghnr	Lägenhets- nummer	Våning	Area	Utform- ning	Balkong/ terrass	Andelstal årsavgift	Insats	Upplättelse- avg	Insats + upplättelse- avg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning varmvatten	Årsavgift förbrukning hushålls- el	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
71	Lgh 1504	5	82	3	Balkong	1,495%	3 672 560	317 440	3 990 000	46 078	3 039	4 463	975	54 555
72	Lgh 1511	5	74	2	Balkong	1,372%	3 957 920	292 080	4 250 000	42 278	2 742	4 027	975	50 023
73	Lgh 1512	5	73	3	Balkong	1,356%	3 593 840	294 160	3 888 000	41 803	2 705	3 973	975	49 456
74	Lgh 1513	5	54	2	Balkong	1,040%	2 474 320	215 680	2 690 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
75	Lgh 1514	5	54	2	Balkong	1,040%	2 812 320	177 680	2 990 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
76	Lgh 1521	5	54	2	Balkong	1,040%	2 812 320	177 680	2 990 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
77	Lgh 1522	5	53	2	Balkong	1,021%	2 604 240	185 760	2 790 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
78	Lgh 1523	5	46	2	Balkong	0,886%	2 551 680	438 320	2 990 000	27 315	1 705	2 503	975	32 498
79	Lgh 1524	5	53	2	Balkong	1,021%	2 708 240	181 760	2 890 000	31 471	1 964	2 884	975	37 295
80	Lgh 1525	5	52	2	Balkong	1,002%	2 708 160	181 840	2 890 000	30 877	1 927	2 830	975	36 609
81	Lgh 1526	5	36	Studio	Balkong	0,694%	2 290 880	159 120	2 450 000	21 377	1 334	1 959	975	25 645
82	Lgh 1527	5	43	2	Balkong	0,829%	2 447 440	552 560	3 000 000	25 533	1 594	2 340	975	30 442
83	Lgh 1611	6	66	2	Balkong + terrass	1,249%	3 229 280	360 720	3 590 000	38 478	2 446	3 592	975	45 491
84	Lgh 1612	6	65	2	Balkong + terrass	1,233%	3 125 200	264 800	3 390 000	38 003	2 409	3 537	975	44 924
85	Lgh 1613	6	75	3	Privat takterrass + balkong	1,387%	4 296 000	394 000	4 690 000	42 753	2 779	4 082	975	50 589
86	Lgh 1614	6	54	2	Balkong	1,040%	3 020 320	229 680	3 250 000	32 065	2 001	2 939	975	37 980
87	Lgh 1621	6	45	Studio	Balkong + terrass	0,867%	2 707 600	452 400	3 160 000	26 721	1 668	2 449	975	31 812
88	Lgh 1622	6	45	1	Balkong + terrass	0,867%	2 759 600	440 400	3 200 000	26 721	1 668	2 449	975	31 812
89	Lgh 1623	6	68	2	Privat takterrass + balkong	1,279%	3 801 440	188 560	3 990 000	39 428	2 520	3 701	975	46 624
90	Lgh 1624	6	55	2	Privat takterrass + balkong	1,060%	3 436 400	253 600	3 690 000	32 659	2 038	2 993	975	38 665
91	Lgh 1625	6	43	1	Balkong	0,829%	2 603 440	186 560	2 790 000	25 533	1 594	2 340	975	30 442
			5 310	0		100,000%	249 312 480	22 318 080	271 630 560	3 081 796	196 787	288 978	88 725	3 656 286

8. NYCKELTAL (per kvm BOA)

Belåning per kvm år 1 (ex beräknad garagearea)	15 073 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	51 155 kr
Driftskostnader per kvm år inkl. varmvatten, hushållsel och Tv/Bredband	414 kr
Driftskostnader per kvm år exkl. varmvatten, hushållsel och Tv/Bredband	305 kr
Årsavgift per kvm år 1 inkl. varmvatten, hushållsel och Tv/Bredband	689 kr
Årsavgift per kvm exkl. varmvatten, hushållsel och Tv/Bredband	580 kr

2015112404945



9. EKONOMISK PROGNOZ

2015112404946

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter ¹	3 656 286	3 790 566	3 823 157	3 912 426	3 949 623	3 988 969	4 206 050
Hysesintäkter garage	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	975 196
Driftskostnader garage	102 328	104 375	106 462	108 591	110 763	112 978	124 737
Debltering fastlghetsskatt	54 291	55 377	56 485	57 614	58 767	59 942	66 181
Summa inbetalningar	4 612 906	4 766 318	4 818 423	4 927 598	4 985 098	5 045 154	5 372 164
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta	2 161 037	2 161 037	2 161 037	2 161 037	2 159 524	2 157 882	2 146 558
Amortering ²	0	0	0	56 027	60 829	67 232	112 054
Driftskostnader	2 195 859	2 239 776	2 284 572	2 330 263	2 376 868	2 424 406	2 676 740
Fastlghetsskatt	56 010	57 130	58 273	59 438	60 627	61 840	68 276
Fastlghetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	4 412 906	4 457 943	4 503 881	4 606 765	4 657 849	4 711 359	5 003 627
Fond för yttre underhåll/kassa	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Saldo	0	104 375	106 462	108 591	110 763	112 978	124 737

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) I denna prognos amorteras fr o m år 4 lån enligt en 50-årlig serieplan.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter	3 656 286	3 656 286	3 790 566	3 823 157	3 912 426	3 949 623	4 206 050
Hysesintäkter garage	800 000	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	975 196
Driftskostnader garage	102 328	102 328	104 375	106 462	108 591	110 763	124 737
Debltering fastlghetsskatt	54 291	54 291	55 377	56 485	57 614	58 767	66 181
Summa intäkter	4 612 906	4 612 906	4 766 318	4 818 423	4 927 598	4 985 098	5 372 164
<i>Kostnader</i>							
Ränta	2 161 037	2 161 037	2 161 037	2 161 037	2 161 037	2 159 524	2 146 558
Avskrivningar	2 530 000	2 530 000	2 530 000	2 530 000	2 530 000	2 530 000	2 530 000
Driftskostnader	2 195 859	2 195 859	2 239 776	2 284 572	2 330 263	2 376 868	2 676 740
Fastlghetsskatt	56 010	56 010	57 130	58 273	59 438	60 627	68 276
Fastlghetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 942 906	6 942 906	6 987 943	7 033 881	7 080 738	7 127 019	7 421 574
Beräknat resultat³	-2 330 000	-2 330 000	-2 221 625	-2 215 458	-2 153 140	-2 141 921	-2 049 410

3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	3 656 286	3 790 566	3 823 157	3 912 426	3 949 623	3 988 969	4 206 050
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	689	714	720	737	744	751	792
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 986 286	6 116 566	6 145 077	6 174 157	6 202 307	6 230 920	6 380 197
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 127	1 152	1 157	1 163	1 168	1 173	1 202

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 310	5 310	5 310	5 310	5 310	5 310	5 310

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 656 286	3 790 566	3 823 157	3 912 426	3 949 623	3 988 969	4 206 050
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	689	714	720	737	744	751	792
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 456 670	4 590 950	4 623 541	4 712 810	4 749 446	4 788 184	5 001 071
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	839	865	871	888	894	902	942
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	5 257 054	5 391 334	5 423 925	5 513 194	5 549 270	5 587 400	5 796 093
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	990	1 015	1 021	1 038	1 045	1 052	1 092
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	3 656 286	3 701 144	3 747 347	3 850 963	3 903 270	3 958 518	4 268 102
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	689	697	706	725	735	745	804
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	3 656 286	3 716 096	3 778 299	3 899 016	3 969 584	4 044 314	4 471 946
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	689	700	712	734	748	762	842

2015112404947

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, TV/tele/data-tjänster eller konsumtionsvatten kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller area och utdebiteras alternativt faktureras direkt från leverantör till bostadsrättsinnehavaren.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar 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. Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något underhållsbehov, utöver löpande, ej bör föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 200 000 per år till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

12. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Idared Sundbyberg, 769627-2983, får härmed avge följande intyg.

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

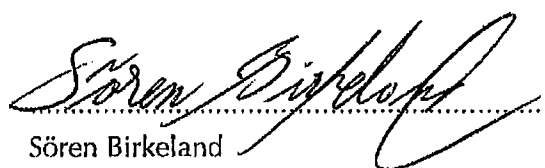
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehåller i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

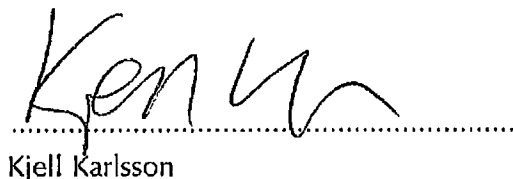
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

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

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

Stockholm 2015-11-23


Sören Birkeland


Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

2015112404950

Bilagor ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg /769627-2983/

Strukturskiss, odaterad

Registreringsbevis, 2015-10-22

Stadgar för föreningen, 2015-10-22

Fastighetsdatautdrag Sundbyberg Sprängaren 5, 2015-10-06

Finansieringsoffert, 2015-11-16

Entreprenadavtal, 2014-06-10

Teknisk beskrivning, 2015-05-13

Offert fiberoptisk stadsnätsanslutning, 2015-02-27

Energibalansberäkningar, 2014-11-17

Lantmäteriet anläggningsbeslut, 2014-03-24

Beräkning taxeringsvärde, 2015-11-11

Hyesavtal garageplatser, 2015-11-23

Projektkalkyl, 2015-11-23

Bygglovshandlingar/ritningar, 2015-09-10

Årsredovisning SBG Gravensteiner AB, 2014

Årsredovisning Tobin Properties AB, 2014

Driftsavtal garage, 2015-11-23

Garantiåtagande, 2015-02-04

Uppdragsavtal, 2015-11-23

Hyesgaranti garage, 2015-11-23

Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2015-11-23

Tillägg till revers, 2015-11-23

Skadeförsäkringsförbindelse, 2015-11-23

Mäklarintyg, 2015-11-17

Avtal om uppförande av garage, 2015-11-23

Avtal om betalning avseende markförvärv, 2015-11-23

Intyg Brf Idared, 2015-11-23

Fullmakter; SBG Gravensteiner, Brf Idared, Brf Arkaden

Fullgörandeförsäkring, säkerhet under entreprenadtiden samt under garantitiden (2 år), 2014-10-17