

Upprättad 2016-09-22

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9  
Organisationsnr. 769631-0361***

***Kommun: Sundbyberg***

Upprättad i samarbete med



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

---

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	21
Särskilda förhållanden	22
Intyg ekonomisk plan	23
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9, org. nr. 769631-0361, i Sundbyberg 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 2015-10-20

Fastighetsägaren till fastigheten Terränglöparen 9 i Sundbyberg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Lötsjövägen 9-99 i Sundbyberg nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till vintern 2017.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Terränglöparen 9. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 76 060 190 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Eventuell tilläggsköpeskillning och upplåtelse av vakanser: Föreningen kan på tillträdesdagen komma att ha tomma lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Vid upplåtelse av respektive lägenhet kan tilläggsköpeskillning för föreningens förvärv av aktierna komma att utgå. Tilläggsköpeskillningen är bestämd till 70% av upplåtelseavgiften efter avdrag för mäklararvode, som utgår på varje lägenhetsupplåtelse.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. 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.

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.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2016-03-17

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Terränglöparen 9
Adress:	Lötsjövägen 9-99
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	58.645 kvm (kommer att minska genom avstyckning)
Byggnadsår:	1969/1970
Värdeår:	1970
Antal bostadslägenheter:	463 st
Lägenhetsarea:	35 238 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	29 st
Lokalarea:	2 310 m <sup>2</sup>
Total yta:	37 548 m <sup>2</sup>
Antal p-platser utomhus:	0 st
Antal garageplatser:	430 st <i>Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	6 lamellhus (ihopbyggda i entré- och källarplan) med källare / suterräng, entréplan och 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder
<b>Planbestämmelser:</b>	Detaljplan Hallonbergen 1993-02-22 Akt 0183-P933/0222/1 Genomf. start 1993-03-20 Akt 0183-C266 Genomf. slut 1998-06-30
<b>Inskrivning:</b>	Tillfart till befintligt garage, Last, Avtalsservitut 01-IM6-00/3114. Tunnelbana. Last, Officalservitut 0183-86/9.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/350.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/351.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/352.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/353.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/354.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-71/355.1 Tunnelbana. Last, Officalservitut 01-IM6-75/711.2 Vatten, Last, Ledningsrätt 0183-00/9.1 Starkström, Last Ledningsrätt 0183-13/27.1 Fjärrvärme, Last, Ledningsrätt 0183-93/11.1 Starkström, Last Ledningsrätt 0183-95/9.1

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Uppvärmning/värmedistribuition:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i källare i stor utsträckning från byggnadsåret.
Undercentral:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1998, men expansionskärlen är utbytta senare
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk till- och frånluft med en fläktenhet per trapphus. Kanalsystem från byggnadsåret. Fläktmotorer genomgående utbytta. Garage: Mekanisk till- och frånluft. 2 separata aggregatenheter. Installationer från byggnadsåret.
Sprinkler:	Garageytorna är helsprinklade. Installationer i sprinklercentralen i huvudsak från byggnadsåret.
Sophantering:	Anslutet till sopsuganläggning. Sopnedkast i varje trapphus.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn (ingjutna delar i badrum av plast). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns i källarplanet. Installationerna, bortsett de inne i badrummen är i all huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna (av 3-fastyp) likaså i all huvudsak från byggnadsåret. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns flera skyddsrum i bruk. Enligt uppgift har skyddsrumbesiktningar utförts för några år sedan
Hiss:	42 st linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade. Hissmotorerna är från byggnadsåret, styr- och reglerutrustningarna är utbytta ca 1997.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor, planteringar, lekplatser, uteplatser mm ovanpå gårdsbjälklag över garage.
Tvättstugor:	2 st fastighetstvättstugor. Totalt 16 TM, 8 TT, 6 TS, 6 manglar. 2 torkrum med kondensavfuktare och fläktar. Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. WC och städutrymme vid respektive tvättstuga
Kabeltv/bredband:	Ansluten till Stadsnät och Com Hem.
OVK:	Utförs av nuvarande fastighetsägaren under 2016 och ev. anmärkningar som kräver ombesiktning (2:or) åtgärdas av nuvarande fastighetsägare.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Godkända värden uppmätta i alla huskroppar.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen. Inga provtagningar har utförts.
PCB:	Inventering har utförts. Enligt uppgift har viss sanering utförts i samband med utbyte fönsterbågar, men enligt erhållen uppgift från utförd inventering återstår 7 380 löpmeter PCB-fog.

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare:	Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler, bostäder
Vind:	Hissmaskinrum
Antal våningar:	6 lamellhus (ihopbyggda i entré- och källarplan) med källare / suterräng, entréplan och 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, tätskikt, överbetong, varierande ytskikt / påbyggnad.
Bjälklag:	Armerad betong.
Ytterväggar:	Betong som bärande stomme på gavlar och lättbetong som bärande stomme på långsidor.
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.
Ljusgårdar:	Glaslanterniner med aluminiumprofiler.
Fasadbehandling:	Tegel i huvudsak, skivmaterial (betongfiberskivor) i indragna lägen. Betongfiberskivor på vindsplan.
Yttertak:	Gummiduk.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcken, betongskiveskärmar. Sidoskärmar av betong. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade.
Fönster/fönsterdörrar:	I fasadliv: 3-glas (2+1) trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. I indragna lägen: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönsterdörrar: 2-glas trä- / plastenheter med kopplade bågar. Lokalfönstren är i huvudsak lika bostadsfönstren.
Portar/dörrar:	Stålparter med glas. Aptus-låssystem.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Entréer:	Klinkergolv, målade väggar och akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller akustikplattor i tak.

**Lägenhetsbeskrivning** (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.

Golv:	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. I huvudsak plastmatta i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målad vägg, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Badrummen är genomgående renoverade ca 1998/-99.
WC:	Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.

### **Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)**

#### **Byggnad**

Mark / Grundläggning: Reparation gårdsbjälklag, ca 2017 / -18 ca 120 000 kkr (ca 14 000 m<sup>2</sup>)

Stomme: Reparation några pelare i garage, ca 2017 / -18 ingår ovan

Fasad: Smärre punktreparationer, ca 2020 bedömt 500 kkr, PCB-sanering, senast 2020 bedömt 11 000 kkr (avser fasad, balkonger, fönstergavlar och garaget; beräknat 1 500 kr/löpm)

Tak / Takavvattning: Relining inv. takavvattningar, ca 2022 ca 2 200 kkr (ca 900 löpmeter), utbyte PVC-duk, ca 2022 ca 5 000 kkr (ca 9 000 m<sup>2</sup>).

Fönster / fönsterdörrar: Utbyte tätningslister, justering fönster, ca 2025 ca 1 200 kkr

Gemensamma utrymmen: Utbyte maskinpark i tvättstugor, ca 2023 ca 1 300 kkr

#### **VVS-installationer**

Värmedistribution: Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2020 ca 2 500 kkr.

Avlopp / vatten / sanitet: Re-lining avlopp (till lägenheter), ca 2017 ca 20 000 kkr, utbyte synliga avlopp i källare, ca 2017 ca 15 000 kkr.

Ventilation: Utbyte luftbehandlingsaggregat till garage, ca 2018 ca 4 000 kkr.

#### **Hissinstallationer**

Hissar: Renovering 42 hissar, ca 2025 ca 21 000 kkr

#### **Sammanställning:**

Inom 3 år	160 000 000 kr
Mellan 3-5 år	14 000 000 kr
Mellan 6-10 år	31 000 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>205 000 000 kr</b>

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

## TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	126 563 000 kr	123 000 000 kr	3 563 000 kr
Byggnad	251 000 000 kr	245 000 000 kr	6 000 000 kr
<b>Summa</b>	<b>377 563 000 kr</b>	<b>368 000 000 kr</b>	<b>9 563 000 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	625 000 000 kr
Lagfart, pantbrev, juristkostnader, ombildningskostnader, kassa 1)	35 496 695 kr
Renoveringsfond 2)	205 000 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>865 496 695 kr</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,25%	8 808 734 kr	391 499 295 kr
<b>Summa lån</b>		<b>8 808 734 kr</b>	<b>391 499 295 kr</b>
Medlemmars insats			473 997 400 kr
<b>Summa insatser</b>			<b>473 997 400 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>865 496 695 kr</b>

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (326 st, 24800 kvm) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (137 st, 10438 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 5 kr/månad för en lägenhet på 82,1 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,25 %, vilket motsvarar 4 års bindningstid). Löptid fast Sibor max 2år och fast ränta max 10 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	8 808 734 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>8 808 734 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>	
Administration	938 695 kr
Fastighetsskötsel	1 126 434 kr
Löpande underhåll	1 314 173 kr
Städning	750 956 kr
Renhållning	563 217 kr
Vatten	1 051 338 kr
Fastighetsel	3 829 876 kr
Värmeenergi fjv	4 017 615 kr
Försäkringar	450 574 kr
Kabel-TV, stadsnät	938 695 kr
Styrelsearvode	375 478 kr
Övrigt	413 026 kr
<b>Summa driftkostnader 1)</b>	<b>15 770 076 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	682 714 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>682 714 kr</b>
<b>Amorteringar/avskrivningar/avsättning till underhåll</b>	
Amortering/avskrivning	2 096 300 kr
Avsättning till underhåll (0,3% av tax.värde)	1 132 689 kr
<b>Summa avskrivningar/avsättningar till underhåll</b>	<b>3 228 989 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>28 490 513 kr</b>

1) År 2015 och 2016 har nuvarande fastighetsägare dragit av 4,14% av fastighetens generella moms. Detta motsvarar cirka 125.000 kr/år. Hänsyn är ej tagen till detta i kostnadsberäkningen.

<b>Intäkter</b>	
Hysesintäkter, lokaler 1)	1 493 751 kr
Hysesintäkter, bostäder	11 366 976 kr
Hysesintäkter, förråd 2)	138 515 kr
Hysesintäkter, garage 3)	2 046 294 kr
Övrigt	0 kr
Fastighetsskatt, lokaler	59 073 kr
<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>	<b>15 104 609 kr</b>
Årsavgift från medlemmar	13 385 904 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>28 490 513 kr</b>

Kostnad för lån per 3 år 26 426 202 kr

1) Enbart intäkter från uthyrda lokaler medräknade. Finns ytterligare 580 kvm lokaler, 137 kvm lager samt 153 kvm träfflokal som kan hyras ut och/eller konverteras till lägenheter.

2) Utöver angiven summa finns möjlig hyra om c:a 43 042 kr för de vakanta förråden

3) Utöver angiven summa finns möjlig hyra om c:a 230 296 kr för de vakanta garageplatserna.

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
12-40-1-7003	Kontor	66 m <sup>2</sup>	37 080 kr
12-40-2-7004	Kontor	137 m <sup>2</sup>	98 400 kr
12-40-2-7005	Kontor	82 m <sup>2</sup>	60 516 kr
12-40-3-7001	Lager	56 m <sup>2</sup>	29 120 kr
12-40-3-7002	Kontor	125 m <sup>2</sup>	0 kr
12-40-3-7005	Kontor	185 m <sup>2</sup>	0 kr
12-42-4-7001	Lager	177 m <sup>2</sup>	165 080 kr
12-42-4-7002	Kontor	123 m <sup>2</sup>	0 kr
12-44-1-7002	Kontor	147 m <sup>2</sup>	0 kr
5101-0031	Lager	16 m <sup>2</sup>	2 667 kr
12-44-1-7003	Lager	12 m <sup>2</sup>	4 882 kr
12-44-3-7001	Träfflokal	153 m <sup>2</sup>	0 kr
12-44-3-7003	Lager	16 m <sup>2</sup>	8 000 kr
12-46-5-7001	Lager	16 m <sup>2</sup>	8 240 kr
12-46-6-7002	Lager	16 m <sup>2</sup>	9 624 kr
12-48-1-7002	Lager	115 m <sup>2</sup>	63 250 kr
12-48-5-7001	Lager	15 m <sup>2</sup>	8 664 kr
12-50-1-7001	Lager	115 m <sup>2</sup>	0 kr
12-50-4-7002	Lager	15 m <sup>2</sup>	7 260 kr
12-52-1-7001	Lager	16 m <sup>2</sup>	7 182 kr
12-54-2-7001	Lager	16 m <sup>2</sup>	7 260 kr
12-58-1-7001	Förskola	380 m <sup>2</sup>	494 000 kr
12-58-1-7002	Kontor	183 m <sup>2</sup>	183 000 kr
12-58-1-7005	Lager	16 m <sup>2</sup>	7 200 kr
12-58-2-7002	Lager	18 m <sup>2</sup>	8 610 kr
12-58-3-7004	Lager	13 m <sup>2</sup>	6 500 kr
5101-0028	Lager	6 m <sup>2</sup>	0 kr
5101-0029	Lager	17 m <sup>2</sup>	8 755 kr
12-40-1-7002	Övrigt	58 m <sup>2</sup>	32 711 kr
12-56-2-9990	Telemast	0 m <sup>2</sup>	50 850 kr
5101 P-BEVAK	Park.övervakning	0 m <sup>2</sup>	184 900 kr
		<b>2 310 m<sup>2</sup></b>	<b>1 493 751 kr</b>

Föreningen avser att hyra ut de outhydda kontoren alternativt konvertera dem till bostadslägenheter. Inga intäkter för detta finns med i kalkylen.

EKONOMISK PROGNOISKÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2017	Ar 2 2018	Ar 3 2019	Ar 4 2020	Ar 5 2021	Ar 6 2022	Ar 7 2023	Ar 8 2024	Ar 9 2025	Ar 10 2026	Ar 11 2027
<b>Kassafödesanalys</b>											
Räntekostnader	8 808 734 kr	8 761 567 kr	8 714 401 kr	8 667 234 kr	8 620 067 kr	8 572 900 kr	8 525 734 kr	8 478 567 kr	8 431 400 kr	8 384 233 kr	8 337 067 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	6 682 714 kr	6 696 368 kr	7 10 296 kr	7 24 502 kr	7 38 992 kr	7 53 771 kr	7 68 847 kr	7 84 224 kr	7 99 908 kr	8 15 906 kr	8 32 295 kr
Amonering	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% taxeringsvärde	1 132 689 kr	1 155 343 kr	1 178 450 kr	1 202 019 kr	1 226 059 kr	1 250 580 kr	1 275 592 kr	1 301 104 kr	1 327 126 kr	1 353 668 kr	1 380 742 kr
Driftskostnad	15 770 076 kr	16 085 478 kr	16 407 187 kr	16 735 331 kr	17 070 037 kr	17 411 438 kr	17 759 667 kr	18 114 860 kr	18 477 157 kr	18 846 701 kr	19 223 635 kr
Hvor	15 045 596 kr	15 346 447 kr	15 653 376 kr	15 966 443 kr	16 285 772 kr	16 611 487 kr	16 943 717 kr	17 282 592 kr	17 628 243 kr	17 980 808 kr	18 340 424 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>13 444 977 kr</b>	<b>13 448 609 kr</b>	<b>13 453 257 kr</b>	<b>13 458 941 kr</b>	<b>13 465 683 kr</b>	<b>13 473 502 kr</b>	<b>13 482 422 kr</b>	<b>13 492 463 kr</b>	<b>13 503 648 kr</b>	<b>13 516 000 kr</b>	<b>13 529 543 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hysesintäkter, lokaler	1 493 751 kr	1 523 628 kr	1 554 099 kr	1 585 181 kr	1 616 884 kr	1 649 222 kr	1 682 206 kr	1 715 850 kr	1 750 167 kr	1 785 171 kr	1 820 874 kr
Hysesintäkter, bostäder	11 366 976 kr	11 594 816 kr	11 828 202 kr	12 062 726 kr	12 303 980 kr	12 550 060 kr	12 801 061 kr	13 057 082 kr	13 318 224 kr	13 584 589 kr	13 856 280 kr
Hysesintäkter, förråd	138 515 kr	141 285 kr	144 111 kr	146 993 kr	149 933 kr	152 932 kr	155 990 kr	159 110 kr	162 292 kr	165 538 kr	168 849 kr
Hysesintäkter, garage	2 046 294 kr	2 087 220 kr	2 128 964 kr	2 171 544 kr	2 214 974 kr	2 259 274 kr	2 304 459 kr	2 350 549 kr	2 405 511 kr	2 465 511 kr	2 494 421 kr
<b>Årsavgifter enligt kassafödesanalys</b>	<b>13 444 977 kr</b>	<b>13 448 609 kr</b>	<b>13 453 257 kr</b>	<b>13 458 941 kr</b>	<b>13 465 683 kr</b>	<b>13 473 502 kr</b>	<b>13 482 422 kr</b>	<b>13 492 463 kr</b>	<b>13 503 648 kr</b>	<b>13 516 000 kr</b>	<b>13 529 543 kr</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>28 490 513 kr</b>	<b>28 795 059 kr</b>	<b>29 106 633 kr</b>	<b>29 425 384 kr</b>	<b>29 751 455 kr</b>	<b>30 084 990 kr</b>	<b>30 426 139 kr</b>	<b>30 775 054 kr</b>	<b>31 131 891 kr</b>	<b>31 496 809 kr</b>	<b>31 869 967 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnader	8 808 734 kr	8 761 567 kr	8 714 401 kr	8 667 234 kr	8 620 067 kr	8 572 900 kr	8 525 734 kr	8 478 567 kr	8 431 400 kr	8 384 233 kr	8 337 067 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	6 682 714 kr	6 696 368 kr	7 10 296 kr	7 24 502 kr	7 38 992 kr	7 53 771 kr	7 68 847 kr	7 84 224 kr	7 99 908 kr	8 15 906 kr	8 32 295 kr
Avskrivning	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr	2 096 300 kr
Driftkostnad	15 770 076 kr	16 085 478 kr	16 407 187 kr	16 735 331 kr	17 070 037 kr	17 411 438 kr	17 759 667 kr	18 114 860 kr	18 477 157 kr	18 846 701 kr	19 223 635 kr
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>27 357 824 kr</b>	<b>27 639 713 kr</b>	<b>27 928 183 kr</b>	<b>28 223 366 kr</b>	<b>28 525 396 kr</b>	<b>28 834 410 kr</b>	<b>29 150 547 kr</b>	<b>29 473 951 kr</b>	<b>29 804 765 kr</b>	<b>30 143 140 kr</b>	<b>30 489 225 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>1 132 689 kr</b>	<b>1 155 343 kr</b>	<b>1 178 450 kr</b>	<b>1 202 019 kr</b>	<b>1 226 059 kr</b>	<b>1 250 580 kr</b>	<b>1 275 592 kr</b>	<b>1 301 104 kr</b>	<b>1 327 126 kr</b>	<b>1 353 668 kr</b>	<b>1 380 742 kr</b>
<b>Balanserat överskott</b>	<b>1 132 689 kr</b>	<b>2 288 032 kr</b>	<b>3 466 481 kr</b>	<b>4 666 500 kr</b>	<b>5 894 559 kr</b>	<b>7 145 139 kr</b>	<b>8 420 731 kr</b>	<b>9 721 835 kr</b>	<b>11 048 960 kr</b>	<b>12 402 629 kr</b>	<b>13 783 370 kr</b>
<b>Skuldsättning</b>	<b>377 663 000 kr</b>	<b>385 114 260 kr</b>	<b>392 816 545 kr</b>	<b>400 672 876 kr</b>	<b>408 686 334 kr</b>	<b>416 860 060 kr</b>	<b>425 197 262 kr</b>	<b>433 701 207 kr</b>	<b>442 375 231 kr</b>	<b>451 222 735 kr</b>	<b>460 247 190 kr</b>
<b>Föreningslån</b>	<b>391 499 295 kr</b>	<b>389 402 965 kr</b>	<b>387 306 686 kr</b>	<b>385 210 396 kr</b>	<b>383 114 097 kr</b>	<b>381 017 797 kr</b>	<b>378 921 498 kr</b>	<b>376 825 198 kr</b>	<b>374 728 899 kr</b>	<b>372 632 599 kr</b>	<b>370 536 300 kr</b>
<b>Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning</b>	<b>542 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>542 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>542 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>543 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>543 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>543 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>544 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>544 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>545 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>545 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>546 kr/m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning</b>	<b>496 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>486 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>485 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>494 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>494 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>493 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>492 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>492 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>491 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>490 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>490 kr/m<sup>2</sup></b>
<b>Bostadsränta</b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>	<b>24 799,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan</b>	<b>2,25%</b>										
<b>Inflationsantagande</b>	<b>2,0%</b>										

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

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoslikviditetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Avgiftsförda avskrivningar motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättning ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet och får minska med avskrivningar

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	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	13 444 977 kr	13 448 609 kr	13 453 257 kr	13 458 941 kr	13 465 683 kr	13 473 502 kr	13 482 422 kr	13 492 463 kr	13 503 648 kr	13 516 000 kr	13 529 543 kr
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
<b>Årsavgifter om:</b>											
<b>Dagens inflationsnivå och</b>											
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	17 359 970 kr	17 342 639 kr	17 326 324 kr	17 311 045 kr	17 296 824 kr	17 283 680 kr	17 271 637 kr	17 260 715 kr	17 250 897 kr	17 242 326 kr	17 234 906 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	21 274 863 kr	21 296 669 kr	21 199 381 kr	21 163 149 kr	21 127 965 kr	21 093 866 kr	21 060 852 kr	21 028 967 kr	20 998 226 kr	20 968 652 kr	20 940 269 kr
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	9 529 984 kr	9 554 579 kr	9 580 190 kr	9 606 837 kr	9 634 542 kr	9 663 324 kr	9 693 207 kr	9 724 211 kr	9 756 359 kr	9 789 674 kr	9 824 180 kr
<b>Dagens räntnivå och</b>											
Dagens inflationsnivå +1%	13 448 689 kr	13 477 721 kr	13 509 036 kr	13 542 710 kr	13 578 807 kr	13 617 403 kr	13 658 570 kr	13 702 388 kr	13 748 936 kr	13 798 295 kr	13 850 550 kr
Dagens inflationsnivå -1%	13 448 689 kr	13 426 922 kr	13 405 409 kr	13 384 152 kr	13 363 154 kr	13 342 418 kr	13 321 946 kr	13 301 742 kr	13 281 807 kr	13 262 144 kr	13 242 756 kr

Föreningens skulder (år 1) Skuldsättning % Ej likviditetspåverkan (år 1) Kostnadsförändring

Föreningens skulder (år 1) 367 799 425 42% - 440 437

Dagens ränte-, inflations och 415 199 166 48% - 440 437

Dagens anslutningsgrad +5% -

Dagens anslutningsgrad -5% -

Den här analys avser att visa hur föreningens skulder förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 70%. Utbetalning insatser lånemansstämors. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

## 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 Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Hushållsel ingår i månadsavgiften.

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.

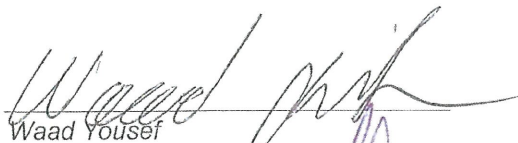
Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9  
Sundbyberg 22 september 2016



Dyana Touma



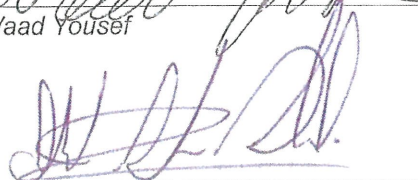
Nawar Saegh



Waad Yousef



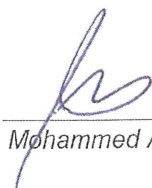
Emma Åkerblom



Zishan Ahmed



Ahmad Zia Baraki



Mohammed Abdallatif

## Intyg

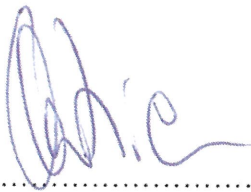
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Terränglöparen 9, org. nr 769631-0361, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

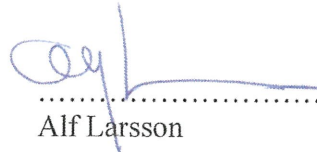
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-10-18



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

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

### **Förteckning över handlingar som granskats:**

Ekonomisk plan, dat 2016-09-22  
Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Aktieöverlåtelsavtal i koncept  
Bankkoffert, SEB 2016-08-31  
Teknisk besiktning Projektledarhuset 2016-04-14  
Komplettering/förtydligande gårdsbjälklag Projektledarhuset 2016-08-12  
Resultat radonmätning 1980 och 2013 från kommunens hemsida  
Energideklarationer 2010-08-25  
Erbjudande om förvärv Förvaltaren 2016-06-21  
Försäljningspromemoria Savills, innehållande bland annat historiska driftskostnader och blivande fastighetsgränser  
Aviseringslista  
Lokalhyreskontrakt  
Specifikation förvärvskostnad