

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg

769628-6744

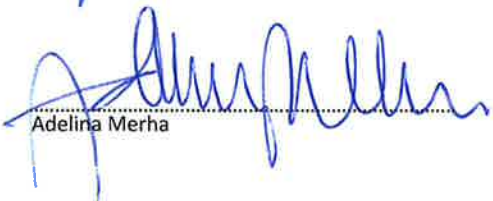
Stockholms kommun

Stockholm 2014-11-14

Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg


.....
Johan Varland


.....
Erik Karlin


.....
Adelina Merha



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

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, nedan föreningen, den 14 november 2014. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler och p-platser.

Föreningen har för avsikt att förvärva del av fastigheten Sprängaren 8 i Sundbybergs kommun. Del av fastigheten kommer att införskaffas genom förvärv av Himmelstalund Fastighets AB (556951-8052), nedan Bolaget. Bolaget är lagfaren avseende 1/1000 av fastigheten Sundbyberg Sprängaren 8. Denna andel av fastigheten Sprängaren 8 kommer föreningen förvärva av Bolaget. Därefter kommer en klyvning att genomföras av fastigheten Sprängaren 8 innebärande att föreningen blir innehavare till den nybildade fastigheten Sundbyberg Sprängaren 6. Den planerade nybildade fastigheten Sundbyberg Sprängaren 6 beskrivs i denna kostnadskalkyl. Föreningen skall exploatera fastigheten och bygga 71 bostadslägenheter, lokaler och garage. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under första kvartalet 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Som underlag för kostnadskalkylen har i förekommande fall använts befintliga handlingar. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende anskaffningskostnaden, omfattande förvärvskostnad och entreprenadsumma m.m, är preliminär. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. är beräknade utifrån kostnadsläget vid kostnadskalkylens upprättande.

Föreningen fullvärdesförsäkrar fastigheten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ny fastighetsbeteckning prel. Sundbyberg Sprängaren 6.
Adress:	Prästgårdsgatan 2
Fastighetens areal:	ca 1 576 kvm
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	ca 5 076 m ²
Antal bostadslägenheter:	71 st
Lokaler (LOA)	ca 217 m ²
Antal lokaler	2 st
Garageplatser:	58 st
Byggnadsår:	2015-2016
Husets utformning:	En huskropp med en uppgång och 14 våningar med bostäder och lokaler samt garage under mark.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer, efter genomförd klyvning av fastigheten Sundbyberg Sprängaren 8, att belastas med servitut och andra nyttjanderätter avseende t ex. tillfarter till och från garage, kommunikationsytor samt ledningar för vatten, avlopp och elektricitet.

Byggnad:

Grund:	Plintar/väggar på berg
Stomme:	Prefab betong
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Tegel/betong
Fönster:	Trä/aluminium
Takbjälklag:	Betong
Yttertak:	Duk/sedum

Gemensamma anordningar:

Cykel- och barnvagnsrum, grovsopor, ateljé, övernattningslägenhet:	Källaren, bv och våning 1
Lägenhetsförråd:	Källaren
Tvättstuga:	Våning 1

Installationer:

Vatten/avlopp:	Vatten och avlopp till kommunalt nät
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Till- och frånluft med värmeåtervinning
Hissar:	2 st
Hushållssopor:	Sopsuganläggning

Lägenhetsbeskrivning:

Väggar	Målad betong/gips/panel
Tak:	Målad betong/gips/panel
Golv:	Trägolv/klinker
Dusch/bad/WC:	Kakel/klinker/målat

Underhållsbehov:

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

Försäkring:

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

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 1)

373 625 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	80 000 000 kr
Insatser	279 425 000 kr
Upplåtelseavgifter 1)	14 200 000 kr

Summa finansiering

373 625 000 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 14 200 000 kronor, motsvarande 200 000 kronor per bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från dessa belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

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

Föreningen kan inför slutplacering av föreningens lån välja att dela upp lånebeloppet i flera lån med olika bindningstider.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	80 000 000	3 år	3,00%	2 400 000 kr
				0 kr
				0 kr
Summa	80 000 000			2 400 000 kr

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

Amorteringsfria lån upptas men styrelsen avser att besluta att amortering sker med ett belopp om 200 000 kr/år.

200 000 kr

Räntekostnad, år 1

2 400 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering

2 600 000 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:	230 000 000 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	2 300 000 kr
Kr/kvm/år:	435 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.

Driftskostnader

Uppvärmning ingår i månadsavgiften. Byggnaderna är moderna och energieffektiva och uppfyller Boverkets byggregler för energiförbrukning. Hushållsel, tappvarmvatten och kabel-TV/bredband undermäts och debiteras ut tillsammans med månadsavgiften. Driftkostnader som belöper på garagedelen är exkluderade från nedan angivet belopp då garagehyresgästen svarar för samtliga driftskostnader och har egna abonnemang.

Summa driftskostnader **1 800 000 kr**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:	157 216 000 kr
varav mark bostäder	40 000 000 kr
varav byggnad bostäder	103 000 000 kr
varav mark lokal	416 000 kr
varav byggnad lokal	13 800 000 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 **142 160 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. De tre första åren sker avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att avsätta 200 000 kr/år med uppräknig för antagen inflation om 2 %.

Summa fondavsättning, år 1 **200 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **4 742 160 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	3 610 200 kr
Lokalhyra 1)	433 000 kr
Hyresintäkter garage 1)	556 800 kr
Debitering fastighetsskatt för garage och lokal	142 160 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 742 160 kr**

1) Hyresintäkt exklusive moms. Hyresgäst svarar för allt underhåll och drift samt tecknar själva abonnemang för el, värme, vatten och sophämtning.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

	Våning	Area 1)	RoK	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Årsavgift förbrukning varmvatten 2)	Årsavgift förbrukning hushållsel 2)	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
1-1101	2	48	2	2 475 000	200 000	2 675 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
2-1102	2	50	2	2 375 000	200 000	2 575 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
3-1201	3	51	2	2 500 000	200 000	2 700 000	1,1114%	32 706	1 530	3 009	3 036	40 281
4-1202	3	97	4	5 100 000	200 000	5 300 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
5-1203	3	97	4	5 150 000	200 000	5 350 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
6-1204	3	48	2	2 525 000	200 000	2 725 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
7-1205	3	50	2	2 550 000	200 000	2 750 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
8-1206	3	111	5	5 300 000	200 000	5 500 000	1,9029%	56 001	3 315	6 520	3 036	68 872
9-1301	4	62	2	3 050 000	200 000	3 250 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
10-1302	4	97	4	5 150 000	200 000	5 350 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
11-1303	4	97	4	5 200 000	200 000	5 400 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
12-1304	4	48	2	2 575 000	200 000	2 775 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
13-1305	4	50	2	2 675 000	200 000	2 875 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
14-1306	4	120	5	5 775 000	200 000	5 975 000	1,9807%	58 288	3 591	7 062	3 036	71 977
15-1401	5	62	2	3 100 000	200 000	3 300 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
16-1402	5	97	4	5 200 000	200 000	5 400 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
17-1403	5	97	4	5 250 000	200 000	5 450 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
18-1404	5	48	2	2 625 000	200 000	2 825 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
19-1405	5	50	2	2 750 000	200 000	2 950 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
20-1406	5	120	5	5 900 000	200 000	6 100 000	1,9807%	58 288	3 591	7 062	3 036	71 977
21-1501	6	62	2	3 150 000	200 000	3 350 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
22-1502	6	97	4	5 250 000	200 000	5 450 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
23-1503	6	97	4	5 300 000	200 000	5 500 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
24-1504	6	48	2	2 675 000	200 000	2 875 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
25-1505	6	50	2	2 800 000	200 000	3 000 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
26-1506	6	120	5	6 000 000	200 000	6 200 000	1,9807%	58 288	3 591	7 062	3 036	71 977
27-1601	7	62	2	3 200 000	200 000	3 400 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
28-1602	7	97	4	5 300 000	200 000	5 500 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
29-1603	7	97	4	5 350 000	200 000	5 550 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
30-1604	7	48	2	2 725 000	200 000	2 925 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
31-1605	7	50	2	2 850 000	200 000	3 050 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
32-1606	7	120	5	6 100 000	200 000	6 300 000	1,9807%	58 288	3 591	7 062	3 036	71 977
33-1701	8	62	2	3 250 000	200 000	3 450 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
34-1702	8	97	4	5 100 000	200 000	5 300 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
35-1703	8	97	4	5 150 000	200 000	5 350 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
36-1704	8	48	2	2 750 000	200 000	2 950 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871

Våning	Area 1)	RoK	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Årsavgift förbrukning varmvatten 2)	Årsavgift förbrukning hushållsel 2)	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
36-1704	8	48	2	2 750 000	200 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
37-1705	8	50	2	2 900 000	200 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
38-1706	8	36	1	2 300 000	200 000	0,7801%	22 958	1 074	2 112	3 036	29 180
39-1707	8	83	3	4 600 000	200 000	1,6526%	48 634	2 481	4 879	3 036	59 030
40-1801	9	62	2	3 300 000	200 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
41-1802	9	97	4	5 150 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
42-1803	9	97	4	5 200 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
43-1804	9	48	2	2 800 000	200 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
44-1805	9	50	2	2 950 000	200 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
45-1806	9	36	1	2 325 000	200 000	0,7801%	22 958	1 074	2 112	3 036	29 180
46-1807	9	83	3	4 650 000	200 000	1,6526%	48 634	2 481	4 879	3 036	59 030
47-1901	10	62	2	3 350 000	200 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
48-1902	10	97	4	5 200 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
49-1903	10	97	4	5 250 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
50-1904	10	48	2	2 850 000	200 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
51-1905	10	50	2	3 000 000	200 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
52-1906	10	36	1	2 350 000	200 000	0,7801%	22 958	1 074	2 112	3 036	29 180
53-1907	10	83	3	4 700 000	200 000	1,6526%	48 634	2 481	4 879	3 036	59 030
54-2001	11	62	2	3 400 000	200 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
55-2002	11	97	4	5 250 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
56-2003	11	97	4	5 300 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
57-2004	11	48	2	2 900 000	200 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
58-2005	11	50	2	3 050 000	200 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
59-2006	11	36	1	2 375 000	200 000	0,7801%	22 958	1 074	2 112	3 036	29 180
60-2007	11	83	3	4 750 000	200 000	1,6526%	48 634	2 481	4 879	3 036	59 030
61-2101	12	62	2	3 450 000	200 000	1,3440%	39 551	1 872	3 682	3 036	48 141
62-2102	12	97	4	5 300 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
63-2103	12	97	4	5 350 000	200 000	1,7881%	52 621	2 907	5 717	3 036	64 281
64-2104	12	48	2	2 950 000	200 000	1,0394%	30 590	1 431	2 814	3 036	37 871
65-2105	12	50	2	3 100 000	200 000	1,0961%	32 257	1 509	2 968	3 036	39 770
66-2106	12	36	1	2 400 000	200 000	0,7801%	22 958	1 074	2 112	3 036	29 180
67-2107	12	83	3	4 800 000	200 000	1,6526%	48 634	2 481	4 879	3 036	59 030
68-2201	13	79	3	5 300 000	200 000	1,5994%	47 068	2 376	4 673	3 036	57 153
69-2202	13	55	2	3 550 000	200 000	1,1898%	35 014	1 638	3 221	3 036	42 910
70-2203	13	55	2	3 650 000	200 000	1,1898%	35 014	1 638	3 221	3 036	42 910
71-2204	13	77	3	5 500 000	200 000	1,5720%	46 262	2 322	4 567	3 036	56 187
		5 076		279 425 000	14 200 000	100,0000%	2 942 862	152 286	299 496	215 556	3 610 200

1) Avrundat till heltal.

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

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

Anskaffningskostnad per kvm (ink. lokal, ex. garage)	69 827 kr
Belåning per kvm år 1 (ink. lokal, ex. garage)	14 951 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	57 843 kr
Driftskostnader per kvm år 1 (ink. lokal ex. garage)	340 kr
Årsavgift per kvm år 1 (ink. avgift för enskild förbrukning)	711 kr

9. EKONOMISK PROGROS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	3 610 200	3 624 404	3 639 012	3 654 032	3 669 473	3 685 342	3 771 428
Hysesintäkter	989 800	1 009 596	1 029 788	1 050 384	1 071 391	1 092 819	1 206 561
Debitering fastighetsskatt	142 160	145 003	147 903	150 861	153 879	156 956	173 292
Summa inbetalningar	4 742 160	4 779 003	4 816 703	4 855 277	4 894 743	4 935 118	5 151 281
Utbetalningar							
Ränta	2 400 000	2 394 000	2 388 000	2 382 000	2 376 000	2 370 000	2 340 000
Amortering ²	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Driftskostnader	1 800 000	1 836 000	1 872 720	1 910 174	1 948 378	1 987 345	2 194 190
Fastighetsskatt	142 160	145 003	147 903	150 861	153 879	156 956	173 292
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	4 542 160	4 575 003	4 608 623	4 643 036	4 678 256	4 714 302	4 907 482
Fond för yttre underhåll/kassa	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en ränta om 3,00%.

2) Föreningen upptar amorteringsfria lån men avser ändå att amortera.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	3 610 200	3 624 404	3 639 012	3 654 032	3 669 473	3 685 342	3 771 428
Hysesintäkter	989 800	1 009 596	1 029 788	1 050 384	1 071 391	1 092 819	1 206 561
Debitering fastighetsskatt	142 160	145 003	147 903	150 861	153 879	156 956	173 292
Summa intäkter	4 742 160	4 779 003	4 816 703	4 855 277	4 894 743	4 935 118	5 151 281
Kostnader							
Ränta	2 400 000	2 394 000	2 388 000	2 382 000	2 376 000	2 370 000	2 340 000
Avskrivningar	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
Driftskostnader	1 800 000	1 836 000	1 872 720	1 910 174	1 948 378	1 987 345	2 194 190
Fastighetsskatt	142 160	145 003	147 903	150 861	153 879	156 956	173 292
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 642 160	6 675 003	6 708 623	6 743 036	6 778 256	6 814 302	7 007 482
Beräknat resultat ³	-1 900 000	-1 896 000	-1 891 920	-1 887 758	-1 883 514	-1 879 184	-1 856 201

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	3 610 200	3 624 404	3 639 012	3 654 032	3 669 473	3 685 342	3 771 428
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	711	714	717	720	723	726	743
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 510 200	5 520 404	5 530 932	5 541 791	5 552 987	5 564 526	5 627 629
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 085	1 088	1 090	1 092	1 094	1 096	1 109

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	5 076	5 076	5 076	5 076	5 076	5 076	5 076

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 610 200	3 624 404	3 639 012	3 654 032	3 669 473	3 685 342	3 771 428
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	711	714	717	720	723	726	743
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 410 200	4 422 404	4 435 012	4 448 032	4 461 473	4 475 342	4 551 428
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	869	871	874	876	879	882	897
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 410 200	4 432 506	4 455 721	4 479 873	4 504 989	4 531 099	4 677 624
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	869	873	878	883	887	893	921

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 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, TV/tele/data-tjänster, fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, förbrukning, area eller per lägenhet 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 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 ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 200 000 kr per år, med en årlig uppräkningsgrad med antagen inflation om 2 %, till fond för yttre underhåll.
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 uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Arkaden Sundbyberg, org.nummer 769628-6744, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

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

Som underlag för bedömningen av kalkylen har handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2014-11-17


Sören Birkeland
Advokat

Stockholm 2014-11-17


Kjell Karlsson
Advokat

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

Bilagor kostnadskalkyl Brf Arkaden Sundbyberg 769628-6744

Registreringsbevis, 2014-11-14

Stadgar för föreningen, 2014-11-14

Fastighetsdatautdrag Sundbyberg Sprängaren 8, 2014-11-06

Aktieöverlåtelseavtal utkast

Beräknad projektkalkyl (bilaga till aktieöverlåtelseavtal) utkast

Klyningsöverenskommelse med ritning avseende fastigheten Sprängaren 8, 2014-03-21,
2014-05-14

Beskrivning Lantmäteriet, ärende fastighetsreglering samt klyvning, 2014-10-06

Arkitekturritningar, rev. 2014-05-15, 2014-09-26, 2014-10-17, 2014-10-23

Ytsammanställning rev. 2014-10-23

Förenklad teknisk beskrivning, 2014-11-11

Offert Swedbank avseende finansiering, 2014-11-06

Beräkning taxeringsvärde, 2014-11-05