

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖPAREN I SUNDBYBERG

Sundbybergs kommun

ORG NR: 769630-4802

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F. Lägenhetsredovisning	9-12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från maj månad 2017. Inflyttning av lägenheterna är planerad till augusti 2017 till och med januari 2018.

I enlighet med vad som stadgas i kapitel 3 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2017.

Bostadsrättsföreningen har per den 30 mars 2017 förvärvat fastighet med pågående byggnation genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatt, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle sälja hela fastigheten eller del av utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 36 700 010 kronor. Föreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannolikt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också per den 30 mars 2017 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB om att fullfölja byggnationen av 121 lägenheter och garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer att delta i en gemensamhetsanläggning avseende en lekplats.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

Enligt entreprenadkontraktet kommer boende att ha tillgång till bilpool inom området under en tid av fem år.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Ponnyn 19, Sundbyberg
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Boplatsvägen 2 - 7, Sundbyberg
Fastighetens areal:	7 782 kvm
Bostadsarea:	6 736 kvm
Antal bostadslägenheter:	121
Bygglov:	Bygglov beviljades den 17/11 2015.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2015 och färdigställs i januari 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	121 lägenheter fördelade på sex hus i fyra till fem våningar med gemensamma utrymmen samt 63 parkeringsplatser i garage och sju parkeringsplatser utomhus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Nergrävda sopkasuner för mat- och hushållsavfall. Miljöhus med kärl för källsortering
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Enl. ritning	Enl. ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lgh
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Betong/gips målad	Betong målat	Utslagsvask
Rullstols-/ barnvagnsrum:	Betong	Betong/gips målad	Betong målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målad	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla i förråd
Garage:	Betong	Betong målas	Betong	Pelare målas

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med de två grannföreningarna avseende en lekplats.

Servitut

Föreningen har en last i form av en vattenledning. Fastigheten kan komma att betalastas av servitut gällande blivande gång- och cykelväg.

Parkering

Föreningen har 63 parkeringsplatser i garage samt sju parkeringsplatser (varav fyra disponeras av bilpool) utomhus. Medlemskap i bilpool finns för föreningens medlemmar i fem år.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflötsugn Kyl och frys, alternativt kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare Vissa lägenheter har kombination: maskin. Bänkskiva enl. ritning

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enl. 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostad AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	475 760 000 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	475 840 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 151 780 000 kronor varav garage är 4 780 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	kronor ²	ningstid	Räntesats	kostnad	kronor ⁴	kronor
Lån 1	25 260 000	3 mån	2,90	732 540	161 664	894 204
Lån 2	25 260 000	2 år	2,90	732 540	0	732 540
Lån 3	25 260 000	3 år	2,90	732 540	0	732 540
Lån 4	25 260 000	5 år	3,30	833 580	0	833 580
Summa	101 040 000			3 031 200	161 664	3 192 864
Insatser	374 800 000					
Summa Finansiering	475 840 000					
Kapitalkostnader				3 031 200	161 664	3 192 864

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Ovan angivna räntesatser är ca 2 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 161 664 och därefter höjas med 5% årligen. Amorteringstiden blir därmed drygt 70 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 192 864

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	129 000	
Styrelsearvode	65 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	68 000	
Fastighetsskötsel	152 000	
Städning	101 000	
Teknisk förvaltning	106 000	
Sotning OVK (var 3 resp 6 år)	38 000	
Mark och trädgård	80 000	
Service tekniska installationer (FX, FTX)	115 000	
Vattenförbrukning	158 000	
Uppvärmning	382 000	
El gemensam	295 000	
Sophämtning	120 000	
Snöröjning och renhållning	50 000	
TV, bredband och telefoni	125 000	
Gemensamhetsanläggning	60 000	
Garage och parkeringsplatser	12 000	
Övrigt	7 736	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	2 083 736	2 083 736
Avsättning till yttre underhåll		202 080
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt lokaler och garage		47 800
Reserv ⁴		202 080
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		5 728 560

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också av hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

4) Ränte- och driftskostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till yttre underhåll.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal samt efter förbrukning och även med lika belopp per lägenhet för TV/Internet/Telefoni.

Årsavgifter ¹			4 825 960
Årsavgift TV/Internet/telefoni ²			125 000
Hyresintäkter garage ³	63 platser	1000 kr/plats/månad	756 000
Hyresintäkt parkeringsplatser ³	3 platser	600 kr/plats/månad	21 600
Summa intäkter			5 728 560

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 1 033 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalskostnader.

3) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt. Eventuella vakanser från år tre kan täckas av planerad avgiftshöjning i ekonomisk prognos 2 %/år eller av den reserv som föreningen har i prognosen.

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Löparen i Sundbyberg								ARSavgift ⁴		ARSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ARSavgift Totalt ⁶	
Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	INSATS	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
	Lantmäteri- verket	Internt											
Boplatsv. 2	1001	101	1 RoK	34	Fr. B	0,5691%	2 250 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1002	102	2 RoK	53	M	0,7947%	3 200 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1003	103	4 RoK	85	M	1,1748%	4 400 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1101	111	2 RoK	53	B	0,7947%	3 100 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1102	112	4 RoK	85	B	1,1748%	4 300 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1103	113	1 RoK	34	B	0,5691%	2 350 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1104	114	3 RoK	68	B	0,9729%	3 600 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
	1105	115	1 RoK	34	B	0,5691%	2 450 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1201	121	2 RoK	53	B	0,7947%	3 200 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1202	122	4 RoK	85	B	1,1748%	4 450 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1203	123	1 RoK	34	B	0,5691%	2 450 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1204	124	3 RoK	68	B	0,9729%	3 750 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
	1205	125	1 RoK	34	B	0,5691%	2 550 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1301	131	2 RoK	53	B	0,7947%	3 450 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1302	132	4 RoK	85	B	1,1748%	4 600 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1303	133	1 RoK	34	B	0,5691%	2 550 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1304	134	3 RoK	68	B	0,9729%	4 050 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
	1305	135	1 RoK	34	B	0,5691%	2 750 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1401	141	4 RoK	85	B	1,1748%	4 900 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1402	142	1 RoK	34	B	0,5691%	2 750 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1001	201	1 RoK	34	M	0,5691%	2 350 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1002	202	4 RoK	85	M	1,1748%	4 400 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1003	203	2 RoK	53	M	0,7947%	3 300 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1004	204	1 RoK	34	M	0,5691%	2 550 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1005	205	3 RoK	68	M	0,9729%	3 550 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
Boplatsv. 3	1101	211	1 RoK	34	B	0,5691%	2 450 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1102	212	3 RoK	68	B	0,9729%	3 600 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
	1103	213	1 RoK	34	B	0,5691%	2 350 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1104	214	4 RoK	85	B	1,1748%	4 300 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811
	1105	215	2 RoK	53	B	0,7947%	3 100 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282
	1201	221	1 RoK	34	B	0,5691%	2 550 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1202	222	3 RoK	68	B	0,9729%	3 750 000	46 952	3 913	1 033	86	47 985	3 999
	1203	223	1 RoK	34	B	0,5691%	2 450 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375
	1204	224	4 RoK	85	B	1,1748%	4 450 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811

Brf Löparen i Sundbyberg				INSATS			ÅRSAVGIFT ⁴			ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵			ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	Per månad		Per månad	Per månad		Per månad	Per månad	
	Lantmäteri- verket	Internt												
Boplatsvägen 4	1205	225	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1301	231	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1302	232	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999	86	47 985	3 999
	1303	233	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1304	234	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1305	235	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1401	241	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1402	242	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1001	301	1 RoK	34	Fr. B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1002	302	2 RoK	53	M	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1003	303	4 RoK	85	M	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1101	311	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1102	312	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1103	313	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1104	314	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999	86	47 985	3 999
	1105	315	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1201	321	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1202	322	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1203	323	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1204	324	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999	86	47 985	3 999
Boplatsvägen 5	1205	325	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1301	331	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1302	332	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1303	333	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1304	334	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999	86	47 985	3 999
	1305	335	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1401	341	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1402	342	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1001	401	1 RoK	34	M	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1002	402	4 RoK	85	M	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811	86	57 728	4 811
	1003	403	2 RoK	53	M	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282	86	39 385	3 282
	1004	404	1 RoK	34	M	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375
	1005	405	3 RoK	68	M	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999	86	47 985	3 999
	1101	411	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375	86	28 498	2 375

Brf Löparen i Sundbyberg								ARSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ARSavgift TOTAL ⁶	
Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ²²	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	ARSavgift ⁴		Per månad	Per månad	Per månad
	Lantmäteri- verket	Internt									
Boplatsvägen 6	1102	412	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1103	413	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1104	414	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1105	415	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1201	421	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1202	422	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1203	423	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1204	424	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1205	425	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1301	431	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1302	432	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1303	433	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1304	434	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1305	435	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1401	441	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1402	442	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1001	501	1 RoK	34	Fr. B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1002	502	2 RoK	53	M	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1003	503	4 RoK	85	M	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1101	511	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1102	512	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1103	513	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1104	514	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1105	515	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1201	521	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1202	522	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1203	523	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1204	524	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1205	525	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1301	531	2 RoK	53	B	0,7947%	38 352	3 196	1 033	39 385	3 282
	1302	532	4 RoK	85	B	1,1748%	56 695	4 725	1 033	57 728	4 811
	1303	533	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375
	1304	534	3 RoK	68	B	0,9729%	46 952	3 913	1 033	47 985	3 999
	1305	535	1 RoK	34	B	0,5691%	27 465	2 289	1 033	28 498	2 375

Brf Löparen i Sundbyberg								INSATS		ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶	
Adress	Lägenhetsnummer		Lantmäteriverket	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %				Per månad		Per månad		Per månad
		Internt													
Boplatsvägen 7	1401	541		4 RoK	85	B	1,1748%	4 100 000	56 695	4 725	1 033	86	57 728	4 811	
	1402	542		1 RoK	34	B	0,5691%	2 300 000	27 465	2 289	1 033	86	28 498	2 375	
	1001	601		3 RoK	72	Fr. B	1,0204%	2 690 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1002	602		3 RoK	72	Fr. B	1,0204%	2 800 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1101	611		3 RoK	72	B	1,0204%	2 900 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1102	612		2 RoK	42	M	0,6641%	2 200 000	32 049	2 671	1 033	86	33 082	2 757	
	1103	613		1 RoK	28	M	0,4978%	1 850 000	24 024	2 002	1 033	86	25 057	2 088	
	1104	614		3 RoK	72	B	1,0204%	3 000 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1201	621		3 RoK	72	B	1,0204%	3 050 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1202	622		2 RoK	42	B	0,6641%	2 300 000	32 049	2 671	1 033	86	33 082	2 757	
	1203	623		2 RoK	42	B	0,6641%	2 300 000	32 049	2 671	1 033	86	33 082	2 757	
	1204	624		3 RoK	72	B	1,0204%	3 150 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1301	631		3 RoK	72	B	1,0204%	3 300 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1302	632		2 RoK	42	B	0,6641%	2 400 000	32 049	2 671	1 033	86	33 082	2 757	
	1303	633		2 RoK	42	B	0,6641%	2 400 000	32 049	2 671	1 033	86	33 082	2 757	
	1304	634		3 RoK	72	B	1,0204%	3 400 000	49 244	4 104	1 033	86	50 277	4 190	
	1401	641		3 RoK	67	B	0,9610%	3 300 000	46 377	3 865	1 033	86	47 410	3 951	
	1402	642		1 RoK	33	B	0,5572%	2 100 000	26 890	2 241	1 033	86	27 923	2 327	
	1403	643		2 RoK	53	B	0,7947%	2 700 000	38 352	3 196	1 033	86	39 385	3 282	
diff						0,0001%		-9			7	-2			
S:a	121				6 736		100,0000%	374 800 000	4 825 960		125 000		4 950 960		

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark B=Balkong FB=Fransk balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Ansavgifter efter schablon	4 825 960	4 922 479	5 020 929	5 121 347	5 223 774	5 328 250	5 434 815	5 543 511	5 654 381	5 767 469	5 882 818
Ansavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	140 770	143 586	146 457	149 387	152 374
Ansavgift kr/m²	735	750	765	780	796	811	828	844	861	878	896
Övriga intäkter	777 600	793 152	809 015	825 195	841 699	858 533	875 704	893 218	911 082	929 304	947 890
Hysesintäkter	777 600	793 152	809 015	825 195	841 699	858 533	875 704	893 218	911 082	929 304	947 890
Summa intäkter	5 728 560	5 843 131	5 959 994	6 079 194	6 200 778	6 324 793	6 451 289	6 580 315	6 711 921	6 846 159	6 983 083
Kapitalkostnader											
Räntor	3 031 200	3 026 350	3 021 258	3 015 911	3 010 296	3 004 401	2 998 211	2 991 712	2 984 888	2 977 722	2 970 198
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	161 664	169 747	178 235	187 146	196 504	205 329	216 645	227 477	238 851	250 794	263 334
Driftskostnader	2 083 736	2 125 411	2 167 919	2 211 277	2 255 503	2 300 613	2 346 625	2 393 558	2 441 429	2 490 257	2 540 063
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	202 080	206 122	210 244	214 449	218 738	223 113	227 575	232 126	236 769	241 504	246 334
Akkumulerad fondavsättning	202 080	408 202	618 446	832 895	1 051 632	1 274 745	1 502 320	1 734 446	1 971 215	2 212 720	2 459 054
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt garage och förråd för uthyrning	47 800	48 756	49 731	50 726	51 740	52 775	53 831	54 907	56 005	57 125	58 268
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	47 800	48 756	49 731	50 726	51 740	52 775	53 831	54 907	56 005	57 125	58 268
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflöde)											
Tonitritsavgäld	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458	2 841 458
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	202 080	206 122	210 244	214 449	218 738	223 113	227 575	232 126	236 769	241 504	246 334
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	0	60 624	122 363	185 236	249 259	314 450	380 827	448 408	517 210	587 252	658 552
Arets redovisningsmässiga resultat	80 000	140 624	282 987	448 223	697 482	1 011 932	1 392 759	1 841 167	2 358 377	2 945 629	3 604 181
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	-2 679 794	-2 611 087	-2 540 860	-2 469 076	-2 395 696	-2 320 679	-2 243 986	-2 165 573	-2 085 397	-2 003 412	-1 919 573
Summa kostnader	5 728 560	5 843 131	5 959 994	6 079 194	6 200 778	6 324 793	6 451 289	6 580 315	6 711 921	6 846 159	6 983 083
Kostnad enligt ovan minus överskott	5 728 560	5 782 507	5 837 630	5 893 958	5 951 519	6 010 343	6 070 482	6 131 907	6 194 711	6 258 907	6 324 531
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	8 408 354	8 514 842	8 623 217	8 733 505	8 845 732	8 959 922	9 076 102	9 194 295	9 314 528	9 436 824	9 561 207

Taxeringsvärde garage
Taxeringsvärde uthyrningslokaler

Låneskuld
* Kassabehållning inkl fond

Förutsättningar
Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Anlagen inflation 2,0 %.

Amortering 161 664 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,0 %.
Medelränta år 3,0 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och byggnad i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	735	750	765	780	796	811	828	844	861	878	896
Antagen räntenivå + 1%	885	899	914	929	945	960	976	992	1009	1026	1043
Antagen räntenivå + 2%	1035	1049	1064	1078	1094	1109	1124	1140	1157	1173	1190
Antagen räntenivå - 1%	585	600	615	631	647	663	679	696	713	731	749
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	735	753	772	791	811	831	851	872	894	916	939
Antagen inflationsnivå + 2%	735	757	779	802	826	850	876	902	929	957	986
Antagen inflationsnivå - 1%	735	746	758	769	781	793	805	818	830	843	856

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband, telefoni och inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse, kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 25 april 2017

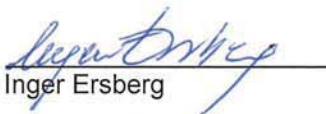
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖPAREN I SUNDBYBERG



Håkan Erson



Bo Jacobsson



Inger Ersberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 april 2017 för bostadsrättsföreningen Löparen i Sundbyberg, org. nr: 769630-4802.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 9 maj 2017



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-05-09 för Brf löparen i Sundbyberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-12-20
2. Registreringsbevis	2016-12-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-03-30
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-03-30
5. Kreditoffert Handelsbanken	2015-08-17
6. Aktieöverlåtelseavtal	2017-03-30
7. Adresser och fastighetsbeteckningar	2017-02-02
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-04-03
9. Bygglovsbeslut	2015-11-17
10. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
11. Bekräftelse av gemensamhetsanläggning	2017-05-08

ju