

EKONOMISK PLAN

FÖR

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSPARKEN 1

---

STOCKHOLM  
2018-12-06

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>4</b>
ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL .....	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER .....	4
FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM .....	4
INFLYTTNING .....	4
TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT .....	5
OMFATTNING AV BOSTADSRÄTTSSUPPLÅTELSE .....	5
FÖRDELNING AV INSATSER OCH ÅRSavgIFTER .....	5
ANGIVEN BOAREA .....	5
AVSKRIVNINGAR .....	5
AVSÄTTNINGAR TILL YTTRE FOND .....	5
MILJÖKLASSNING .....	6
<b>NYCKELTALSREDOVISNING .....</b>	<b>6</b>
<b>DRIFTSBUDGET .....</b>	<b>6</b>
<b>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....</b>	<b>6</b>
TOMT OCH LÄGE .....	7
KARTA .....	7
UTHYRNINGSBAR AREA .....	8
<b>BYGGNADSBESKRIVNING .....</b>	<b>8</b>
TEKNISK BESKRIVNING .....	8
BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING - <i>Flerbostadshus</i> .....	9
RUM ÖVRIGT .....	9
BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING - <i>Stadsradhus</i> .....	10
RUM ÖVRIGT .....	10
<b>ALLMÄN FASTIGHETSINFORMATION .....</b>	<b>11</b>
TAXERINGSPERIOD OCH KOMMUNAL AVGIFT .....	11
MERVÄRDESKATT .....	12
STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER .....	12
TREDIMENSIONELL FASTIGHETSINFORMATION .....	12
SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTT .....	12
SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR .....	13
PLANER OCH BESTÄMMELSER .....	13
<b>OBJEKTSINFORMATION .....</b>	<b>13</b>
<b>FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV .....</b>	<b>14</b>
<b>FÖRSÄKRINGSSKYDD .....</b>	<b>14</b>
<b>KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA .....</b>	<b>14</b>
<b>EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSEN .....</b>	<b>15</b>
<b>KÄNSLIGHETSANALYS .....</b>	<b>16</b>
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING, SIDA 1 .....</b>	<b>17</b>
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING, SIDA 2 .....</b>	<b>18</b>
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING, SIDA 3 .....</b>	<b>19</b>
<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>20</b>
<b>INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN .....</b>	<b>21</b>





*Rendering avseende gårdsmiljö.*



*Rendering avseende gatumiljö och fasader.*

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1 som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-11 med organisationsnummer 769632-6169 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

### FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM

Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 1 har förvärvat fastigheten Sundbyberg Alpha 1 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp har skett genom att föreningen förvärvat andelarna i Gummikabeln Ekonomisk Förening och absorberat denna genom fusion. Bostadsrättsföreningen har tecknat entreprenadavtal om uppförande av nya flerbostadshus med Serneke Bygg Öst AB.

På Fastigheten uppförs flerbostadshus som för närvarande är under utveckling till 153 bostadslägenheter och tre lokaler. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna. En av lokalerna är uthyrd (den största om 214 kvm) och två är under uthyrning.

Entreprenadkostnaderna garanteras av bolag inom Skandia Fastigheter ABs koncern. Tecknande av förhandsavtal avseende bostadsrättsupplåtelser pågår. Skandia Fastigheter AB har lämnat garantier om köp av eventuella osålda bostadsrätter.

### INFLYTTNING

Inflyttning sker i samband med färdigställandet av byggnationen. Inflyttningen kommer att ske successivt och etappvis. Inflyttningarna tidsplaneras för att äga rum under år 2019 enligt nedan;

- Trapphus 11 – Februari
- Trapphus 12 – Mars-April
- Trapphus 13 – April
- Trapphus 14 – April-Maj
- Trapphus 15 – Maj-Juni
- Trapphus 16 – Augusti-September
- Trapphus 17 – September
- Trapphus 18 – September-Oktober

*AWW*



## TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT

Lägenheterna bedöms upplåtas etappvis med bostadsrätt under perioden december 2018 till och med oktober 2019. Upplåtelseberäkningen ska ske med åtminstone någon månads framförhållning i förhållande till inflyttningen.

## OMFATTNING AV BOSTADSRÄTTSUPPLÅTELSE

Bostadsrättsupplåtelse kommer att omfatta bostadslägenheter exklusive utrymmen som lägenhetsförråd, balkonger, takterrasser, uteplatser, parkeringsplatser för bil- och/eller cykel med mera. Balkonger, terrasser, uteplatser, lägenhetsförråd och tillgång till cykelparkering kommer upplåtas som vederlagsfria nyttjanderätter till bostadsrätts-havarna.

Parkeringsplatser för bil i garage upplåtas genom hyresavtal från ägaren av den intilliggande parkeringsfastigheten i mån av tillgång. Garaget tillhör inte bostadsrättsföreningen.

## FÖRDELNING AV INSATSER OCH ÅRSavgIFTER

Insatserna i bostadsrättsföreningen har fastställts utifrån det marknadsvärde som respektive bostadsrätt åsatts inför försäljningsstarten för projektet.

Andelstalen för beräkningen av respektive bostadsrätts årsavgift är framräknade utifrån en bedömd marknadsmässig årsavgiftsnivå för respektive bostadsrätt.

## ANGIVEN BOAREA

De beräknade boareorna är uppmätta på ritning enligt gällande norm SS 21054:2009. Areorna är beräknade utifrån befintliga ritningar.

## AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer vidta bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadens bokförda värde i den årsredovisning som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen. Det bokförda värdet för byggnaden bedöms uppgå till cirka 545 miljoner kronor vid tillträdet.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera).

Med de debiterade avgifterna uppstår ett negativt resultat i en årsredovisning om cirka 3,7 miljoner kronor för år 1. Dessa redovisas särskilt i föreningens ekonomiska kalkyl med prognos som ett redovisningsmässigt resultat.

## AVSÄTTNINGAR TILL YTTRE FOND

Avsättningarna för kommande underhåll har säkerställts genom att styrelsen uppdragit åt Densia AB att upprätta en underhållsplan för föreningens första 50 år som fastighets-ägare baserat på de projekterade byggnader som föreningen ska äga och förvalta. Den

totala kostnaden har fördelats över åren och avsättningarna har sedan inflationsuppräknats i kostnadskalkylen.

## MILJÖKLASSNING

Byggnaderna som uppförs avses uppfylla kriterierna för miljöklassificering enligt *Miljöbyggnad Silver* vilket skapar möjligheter för såväl bostadsrättsföreningen som medlemmarna att hitta så kallad *grön finansiering*. Grön finansiering bör kunna ske till något bättre villkor än traditionell lånefinansiering hos de svenska affärsbankerna.

## NYCKELTALSREDOVISNING

Nedan anges olika nyckeltal för föreningen;

Anskaffningsvärde, kr/kvm BTA	55,880
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm upplåten BOA+LOA	68,494
Lån per kvm upplåten BOA+LOA	12,447
Årsavgift per kvm upplåten BOA+LOA	660
Av BRF separat debiterad förbrukningsavgift per kvm upplåten BOA+LOA	0
Driftskostnader per kvm upplåten eller uthyrd BOA+LOA	267
Hysesintäkter per kvm uthyrd BOA+LOA	2,498
Kassaflöde per kvadratmeter BOA+LOA	125
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA+LOA	125

## DRIFTSBUDGET

Nedan anges estimerade kostnader för fastighetsdriften;

Kostnadspost	Belopp	Notering
Värme	267,121	
Vatten	330,078	
El	115,000	
Sophämtning	243,000	
Bredband	50,000	
Försäkring	140,000	
Löpande underhåll	100,000	
Snöröjning	50,000	
Städning trapphus m.m.	0	ingår i fgh-skötsel
Hisskötsel, jour, årliga besiktningar	40,000	antagande
Teknisk förvaltning/fastighetservice	1,092,000	ingår i fgh-skötsel
Ekonomisk förvaltning	152,000	antagande
Revision	25,000	
Övrigt	200,000	
<b>Årlig kostnad</b>	<b>2,804,199</b>	

*hw*



## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

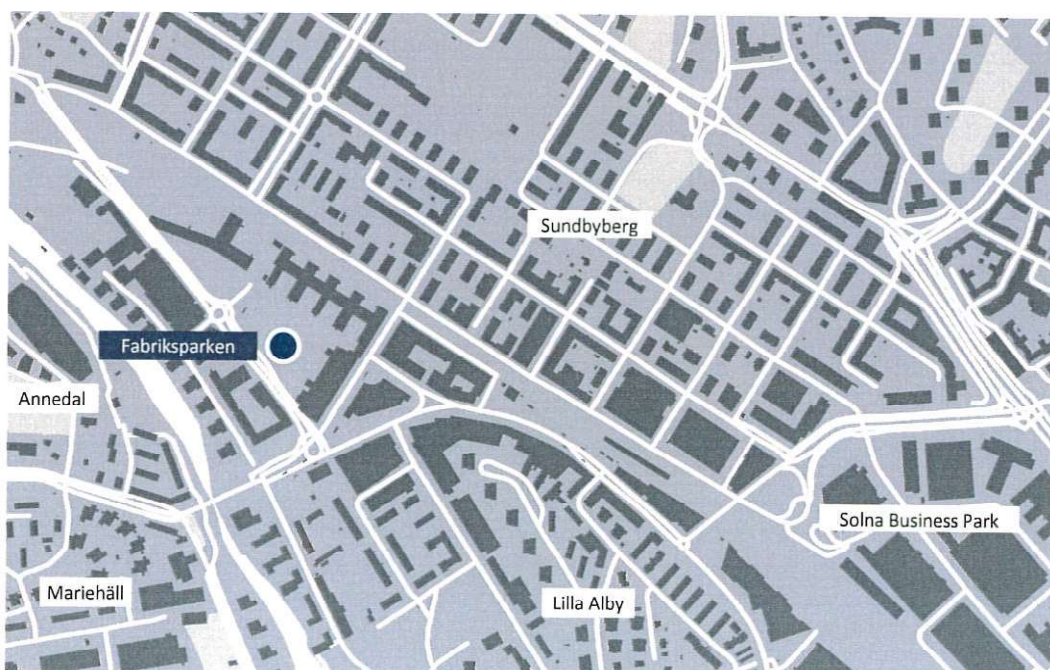
### TOMT OCH LÄGE

Fastigheten Alpha 1 är belägen i centrala Sundbyberg. Fastighetens exceptionella läge gör att närheten till kommunikationer, restauranger, kaféer och handelsutbud är mycket bra.

Kommunikationerna till och från fastigheten är utmärkta och utgörs av tunnelbana, pendeltåg, tvärbana och flera busslinjer. Samtliga färdmedel nås inom någon minuts gångavstånd från fastigheten.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om cirka 4 272 kvadratmeter.

### KARTA





## UTHYRNINGSBAR AREA

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 10 734 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	10 371	96,5 %
Lokaler	363	3,5 %
Summa	10 734	100,0 %

## BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden består av ett kvarter om tre byggnader innehållande sju trapphus som varierar i antalet våningar mellan 3 till 13 samt ett källarplan. På källarplan finns lägenhetsförråd, cykelrum, undercentral och elrum. Entréplanet innehåller entré, källsorteringsrum, barnvagnsrum samt tre lokaler. Plan 3-13 är bostadsvåningar. På plan 3 finns utgång till gemensam innergård och på plan 8 finns en gemensam takterrass. I byggnaden mot Lövströms allé finns en gemensamhetslokal och i byggnaden mot Tråddragargränd finns en gemensam tvättstuga.

## TEKNISK BESKRIVNING

Grundläggning	Pålar, betongplatta
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Betong och isolering
Fasadmaterial	Tegel och plåt
Yttertak	Terrasbjälklag, plåttak, sedum
Balkonger	Terrass, balkong eller uteplats. Räckten av smide.
Fönster/fönsterdörrar	Trä/aluminium
Sophantering	Sopsugsanläggning för hushållssopor. Källsorteringsrum i entréplan
Uppvärmning	Vattenburet radiatorsystem (fjärrvärme), FTX-system.
Ventilation	Mekanisk till- och från luft (FTX), värmeåtervinning på frånluften.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter. TR2-trapphus.
Hiss	8 hissar



Installationer Fiber för bredband, TV och telefoni (öppet stadsnät). Fjärrvärme levereras av Norrenergi och elnät levereras av Vattenfall. Vatten och avlopp från stadens nät.

## BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING - *Flerbostadshus*

Genomgående mattlackad ekparkett (1 stav) med platsmålade vita socklar. Vita platsmålade dörrfoder. Vita väggar och tak. Fönsterbänkar i carraramarmor. Vita innerdörrar med en massiv ram och svart stilrent handtag. Där skjutdörrar förekommer är de släta i vit kulör med infällt handtag i svart. Samtliga väggar är i målade i vitt, NCS 0502-Y. Taken är slätmålade i vitt och takhöjden i bostäderna är ca 2,5 m. Lokala sänkning förekommer i badrum wc/dusch och wc. Genomgående vita radiatorer. Badrummen och wc/dusch är utrustade med golvvärme. Dörren till lägenheten har svart insida. Golv på balkongerna är i betong, terrasserna har trätrall och uteplatserna har marktegel samt skärmar mellan angränsande uteplats.

## RUM ÖVRIGT

Hall Hatthylla Nostalg i svart. Vita garderober från Vedum med takanslutning med svart knapp. Multimediaskåp och elcentral, placering skiljer sig beroende på bostad. Inspektionslucka för vattenfördelning.

Kök Kökssnickerier från Poggenpohl, Design +Segmento. Laserkantad laminatlucka CL i kulör kittvitt. Väggsåp utan handtag, bänksåp med grepplist. Infälld ledspotlights. Bänkskiva Design +Segmento, 16 mm i laminat och samma kulör som kökslucka. Planmonterad disklåda, BlancoClaron-500 eller 400 Där 2 st hoar förekommer är den mindre 200. Blandare från Tapwell. Stänkskydd i laminat i samma kulör likt övriga snickerier med aluminiumlist för upphängning av möjliga tillbehör.

Vitvaror från Electrolux: Induktionshäll, rostfri ugn, helintegrerad diskmaskin, helintegrerad kyl och bänkfrys alt kombinerad kyl/frys. Fläkt Pandora från LG.

*Vitvarumodeller kan komma att bytas ut och ersätts då med likvärdig modell.*

Vardagsrum Se generell beskrivning ovan.

Badrum Väggar i duschutrymme kaklade med kalkstensinspirerad keramisk platta 30x30 cm med grå fog, övriga väggar målade i en grön ton. Kalkstensinspirerad platta på golv, 15x15 cm i duschutrymme och övriga utrymmet med storlek 30x30 cm eller 15x15cm beroende av lägenhetsstorlek. Fast eller svängbar duschvägg i glas. Kommod Vedum Free med två lådor med integrerat grepp, tvättställ i vitt porslin och spegelsåp med LED belysning från Vedum. Wc-stol. Samtliga blandare från Tapwell. Eluttag på vägg samt vid tvättbänk. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Electrolux, plats för och förberett för ytterligare en tvätt-

	maskin eller torktumlare (varierar beroende av bostadens storlek), vit bänkskiva över.
Extra wc/dusch	Väggar i duschutrymme kaklade med kalkstensinspirerad keramisk platta 30x30 cm med grå fog, övriga väggar målade i en grön ton. Kalkstensinspirerad platta på golv, 15x15 cm i duschutrymme och övriga utrymmet med storlek 30x30 cm eller 15x15cm beroende av lägenhetsstorlek. Utförande och utrustning i mindre wc samt wc/d är beroende av bostadens typ och utformning. Duschstång. Wc-stol. Samtliga blandare från Tapwell. Eluttag på vägg.
Klädkammare/ Walk-In-Closet	Inreds med klädstång och hyllplan.

### BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING - *Stadsradhus*

Genomgående vitpigmenterad askparkett mattlack med platsmålade vita socklar. Vita platsmålade dörrfoder. Vita väggar och tak. Fönsterbänkar i carraramarmor. Vita innerdörrar med en massiv ram och svart stilrent handtag. Där skjutdörrar förekommer är de släta i vit kulör med infällt handtag i svart. Samtliga väggar är målade i vitt, NCS 0502-Y. Taken är slätmålade i vitt och takhöjden i nedre plan är ca 2,7 m, i entréplan ca 2,5m och det övre planet har upp till ca 3 m, se sektionsritningar för detaljer. Lokala sänkningar förekommer i badrum wc/dusch och wc. Genomgående vita radiatorer. Badrummen och wc/dusch är utrustade med golvvärme. Den invändiga trappen har vita plansteg och vita vangstycken, vit rund handledare. Dörren till bostaden har svart insida. Golvet på terrassen har trätrall och uteplatserna har marktegel.

### RUM ÖVRIGT

Hall	Hatthylla Nostalg i svart. Multimediasåp och elcentral. Inspektionslucka för vattenfördelning.
Hall, övre plan	Vita garderober från Vedum inredda med klädstång och hylla med svart knapp.
Kök	Kökssnickerier från Poggenpohl, Design +Segmento. Laserkantad laminatlucka CL i kulör kittvitt. Väggsåp utan handtag, bänksåp med grepplist. Infälld ledspotlights. Bänkskiva Design +Segmento, 16 mm i laminat och samma kulör som kökslucka. Planmonterad diskåda, BlancoClaron-500. Blandare från Tapwell. Stänkskydd i laminat i samma kulör likt övriga snickerier med aluminiumlist för upphängning. Bänkdjup 75 cm  Vitvaror från Electrolux: Induktionshäll, rostfri ugn, helintegrerad diskmaskin, helintegrerad kyl och bänkfrys. Fläkt Pandora från LG.  <i>Vitvarumodeller kan komma att bytas ut och ersätts då med likvärdig modell.</i>
Vardagsrum	Se generell beskrivning ovan.



Badrum	Väggar i duschutrymme kaklade med kalkstensinspirerad keramisk platta 30x30 cm med grå fog, övriga väggar målade i en grön ton. Kalkstensinspirerad platta på golv, 15x15 cm i duschutrymme och övriga utrymmet med storlek 30x30 cm. Fast duschvägg i glas. Kommod Vedum Free med två lådor med integrerat grepp, tvättställ i vitt porslin och spegelskåp med LED belysning från Vedum. Wc-stol. Samtliga blandare från Tapwell. Eluttag på vägg.
Wc/dusch, nedre	Väggar i duschutrymme kaklade med kalkstensinspirerad keramisk platta 30x30 cm med grå fog. Övriga väggar målade i en grön ton. Kalkstensinspirerad platta på golv 15x15 cm. Handfat i vitt porslin och spegel med LED belysning från Vedum. Duschstång. Wc-stol. Samtliga blandare från Tapwell. Eluttag på vägg.
Wc/dusch, övre	Väggar i duschutrymme kaklade med kalkstensinspirerad keramisk platta 30x30 cm med grå fog. Övriga väggar målade i en grön ton. Kalkstensinspirerad platta på golv 15x15 cm. Duschstång. Kommod Vedum Free med två lådor med integrerat grepp, tvättställ i vitt porslin och spegelskåp med LED belysning från Vedum. Wc-stol. Samtliga blandare från Tapwell. Eluttag på vägg.
Tvätttrum	Kalkstensinspirerad platta på golv med storlek 30x30 cm, vitmålade väggar. Eluttag på vägg vid tvättbänk. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Electrolux, plats för och förberett för ytterligare en tvättmaskin eller torktumlare, vit bänkskiva över.
Walk-In-Closet	Inreds med klädstång och hyllplan.

## ALLMÄN FASTIGHETSINFORMATION

### TAXERINGSINFORMATION OCH KOMMUNAL AVGIFT

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt fastighetstaxeringen 2019-2021.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	127 000	234 000	361 000
Lokal	1 485	5 600	7 085
Summa	128 485	239 600	368 085

Fastigheten bedöms äsättas typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten är taxerad som under uppförande. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att äsättas värdeår 2019. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2019 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 377 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 2019 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 70 800 kronor.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## MERVÄRDESSKATT

Fastigheten kommer att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt. Momsgraden beräknas uppgå till cirka 3,4 procent (lokaler om 363 kvadratmeter kommer att vara belagda med mervärdesskatt).

## STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

## TREDIMENSIONELL FASTIGHETSBLDNING

Fastigheten har inrättats genom tredimensionell fastighetsbildning varigenom Fastigheten urholkas av fastigheten Sundbyberg Tråden 3 som avser en parkeringsanläggning i under innergården.

## SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Fastigheten omfattas av ett stort antal servitut varav den absoluta merparten hänger samman med den tredimensionella fastighetsbildning varigenom fastigheten bildades.

ÄNDAMÅL	RÄTTIGHETSTYP	RÄTTIGHETSBECKNING
---------	---------------	--------------------

<b>Kabelstegar</b>	<b>Förmån</b>	<b>Officialservitut</b>
--------------------	---------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att använda kabelstegar i garage för kabeldragning.

<b>Avlopp</b>	<b>Förmån</b>	<b>Officialservitut</b>
---------------	---------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya dagvattenledningar från brunnar på gård.

<b>Angöring, tillträde</b>	<b>Förmån</b>	<b>Officialservitut</b>
----------------------------	---------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att använda område markerat på karta, aktbilaga ka2, för angöring tillentréer och garage med bil- och gångtrafik.

<b>Röklucka</b>	<b>Last</b>	<b>Officialservitut</b>
-----------------	-------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya lucka för rökgasevakivering inom område markerat med rött på aktbilaga be19.

<b>Utrustning för låssystem</b>	<b>Last</b>	<b>Officialservitut</b>
---------------------------------	-------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att sätta upp, bibehålla, underhålla och förnya utrustning för låssystem på fasad vid entréer och garageportar till garagefastigheten. gäller även motsvarande utrustning vid dörr mellan bostadstrapphus och garage inne i byggnad.

<b>Rörstråk</b>	<b>Förmån</b>	<b>Officialservitut</b>
-----------------	---------------	-------------------------

Beskrivning: Rätt att använda utrymme i garage för rörstråk i huvudsaklig sträckning enligt röd markering i aktbilaga be20-be21.

**Ventilation****Last****Officialservitut**

Beskrivning: Rätt att använda utrymmen och schakt för ventilation av garage. Servitutets huvudsakliga omfattning framgår av gul och blå markering i ritning aktbilaga be21-be22.

**Avlopp****Förmån****Officialservitut**

Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya spillvattenledningar genom garage.

Servituten bedöms inte medföra några årliga löpande kostnader utöver vad som budgeteras inom föreningens underhållsplan.

**SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Sundbyberg Tråden GA:1, GA:2 och GA:5. GA:1 och GA:2 avser konstruktionsdelar som grund med mera med långa intervall mellan investeringsåtgärderna; 50 respektive 100 års intervall.

Fastighetens deltagande i gemensamhetsanläggningarna GA:1 och GA:2 bedöms inte medföra några löpande kostnader. Fonderingarna för långsiktigt underhållsåtgärder hanteras genom föreningens avsättningar enligt underhållsplan.

GA:5 avser omfattar gårdsöverbyggnad med tillhörande jord, ytbeläggningar, planteringar samt övrig gårdsutrustning i gatuutrymmet mellan Alpha 1 och Tråden 1-2. De löpande årliga kostnaderna för deltagandet i driften av denna gemensamhetsanläggning bedöms rymmas inom föreningens driftsbudget.

Fastigheten har ett andelstal i gemensamhetsanläggningarna enligt nedan;

GA:1	16 800 / 42 400
GA:2	16 800 / 24 000
GA:5	16 800 / 35 200

**PLANER OCH BESTÄMMELSER**

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Del av Kabeln 5 i centrala Sundbyberg	2015-05-25	0183-P15/4
		Laga kraft: 2015-06-25	0183 C418
		Genomf. start: 2015-06-26	
		Genomf. slut: 2025-06-25	

**OBJEKTSINFORMATION**

Fastigheten kommer att omfatta 153 bostadslägenheter och tre butikslokaler.

## FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen har låtit Densia AB ta fram en långsiktig (50-årig) underhållsplan för Bostadsrättsföreningens kommande underhållsbehov avseende fastigheten. Den genomsnittliga kostnaden har angivits som grund för amorteringen på föreningens lån och som initial avsättning till den yttre underhållsfonden. Föreningen kommer att amortera 0,3 % av föreningens lån per år och resterade del av de medel som behöver sparas för kommande underhållsbehov avsätts till den yttre fonden. Den totala avsättningen för amorteringar och yttre underhållsfond uppräknas sedan med inflationsantagandet om 2 procent per år.

## FÖRSÄKRINGSSKYDD

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

## KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSEN

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE, 2019-2021		Bostad	Lokal
Byggnad	239,600,000	234,000,000	5,600,000
Mark	128,485,000	127,000,000	1,485,000
Summa	368,085,000	361,000,000	7,085,000

### FÖRVÄRVSKOSTNAD

Anskaffningskostnad	837,935,561 <sup>1)</sup>	78,203 kr/kvm
Stämpelskatt	0	
Konsult- och pantbrevkostnader	0	
Disponibla medel (kassa) <sup>2)</sup>	1,500,000	
Summa	839,435,561	
		Befintliga pantbrev (SEK) 0
		Nytttag av pantbrev (SEK) 129,083,561
		Pantbrev totalt (SEK) 129,083,561

### FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	129,083,561	2.40	3,098,005	387,251	Varierande <sup>3)</sup>
Summa	129,083,561	2.40%	3,098,005	387,251	

Insatser vid fastighetsköpet	710,352,000	Insatser totalt	710,352,000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	710,352,000
Summa finansiering	839,435,561	Ej bostadsrätter	0

### EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	3,098,005	3,088,711	3,079,417	3,070,123	3,060,829	3,051,535	2,958,595	2,865,655
Avskrivningar	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429
Amorteringar	387,251	387,251	387,251	387,251	387,251	387,251	387,251	387,251
Fastighetskatt	70,850	72,267	73,712	75,187	76,690	78,224	86,366	95,355
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	275,312
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och Underhåll	2,861,799	2,919,035	2,977,416	3,036,964	3,097,704	3,159,658	3,488,517	3,851,605
Avsättn. till yttre fond	1,337,500	1,371,995	1,407,180	1,443,069	1,479,675	1,517,013	1,555,099	1,593,946
Summa	13,209,835	13,293,689	13,379,406	13,467,023	13,556,578	13,648,111	13,930,257	14,523,553

		Do U tot kr	2,861,799
Drift och underhåll kr /kvm	267 Bostäder		
Drift och underhåll kr /kvm	250 Lokaler		

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	6,848,757	6,928,645	6,971,917	6,997,040	7,066,284	7,137,099	7,309,276	7,781,156
Hyresintäkter	906,648	910,614	953,059	1,015,554	1,035,865	1,056,582	1,166,552	1,287,968
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	7,755,405	7,839,259	7,924,976	8,012,593	8,102,149	8,193,681	8,475,828	9,069,123
Bokföringsmässiga underskott <sup>4)</sup>	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429	5,454,429

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade.  
Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

NYCKELTAL	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Redovisningsmässigt resultat	-3,729,679	-3,695,184	-3,659,999	-3,624,110	-3,587,504	-3,550,165	-3,512,080	-3,473,233
Kassaflöde	1,337,500	1,371,995	1,407,180	1,443,069	1,479,675	1,517,013	1,555,099	1,593,946
LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassa och fond	1,500,000	2,837,500	4,209,495	5,616,675	7,059,743	8,539,418	16,219,699	24,092,310

<sup>1)</sup> Inkluderar stämpelskatt, kostnader för uttag av nya pantbrev och konsultkostnader.

<sup>2)</sup> Likviditetsreserv för att jämna ut kassaflödet över året.

<sup>3)</sup> Bindningstiderna kommer att varieras från rörligt till 5 år för att säkra upp att lånen ska omförhandlas i delar och vid olika tidpunkter.

<sup>4)</sup> Hänförligt till bokföringsmässiga avskrivningar.

## KÄNSLIGHETSANALYS

### Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 2,4 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
-3%	660	656	652	648	644	640	616	593
-2%	660	659	659	658	657	656	647	638
-1%	660	663	665	668	670	672	681	690
0%	660	668	672	675	681	688	705	750
+1%	660	669	678	688	697	708	758	819
+2%	660	672	685	698	712	726	803	898
+3%	660	676	692	709	727	745	851	988

### Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 2,4 %.

Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
-2%	411	418	424	431	438	444	482	523
-1%	536	542	548	554	561	567	604	644
0%	660	668	672	675	681	688	705	750
+1%	785	790	795	801	806	812	848	888
+2%	909	914	919	924	929	935	970	1,010
+3%	1,034	1,038	1,043	1,048	1,052	1,057	1,093	1,132

Tabellerna ovan exkluderar bokföringsmässiga avskrivningar.

Känslighetsanalysen tar inte hänsyn till att hyresrabatter upphör under analysperioden.