

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Park Arena

Örebro kommun

ORG NR 769631-1070

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Nyckeltal	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2017060503349

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Park Arena, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj till september 2017. Inflyttning beräknas ske under perioden januari till mars 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 20 september 2016.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

2
1E

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Örebro Eyravallen 1, Örebro kommun.
Adress:	Restalundsvägen 16A-F, 16H, 702 16 Örebro
Tomtens areal:	Cirka 5 738 m ²
Bostadsarea:	Cirka 4 210,5 m ²
Antal bostadslägenheter:	55 lägenheter i flerbostadshus.
Parkeringsplatser:	Föreningen har 55 parkeringsplatser på egen mark, en av dessa platser är handikappparkering.
Husens utformning:	Bebyggelsen utgörs av sex flerbostadshus, i fyra till fem våningsplan, placerade i anslutning till varandra. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Servitut:	Förmån: Rätt att använda området för utfart. Last: Rätt att nyttja området till starkströms- och lågspänningsledning.

Gemensamma anordningar

Mark:	Parkering beläggs med asfalt dimensionerad för personbilstrafik. Gångvägar och entréer beläggs med grå betongplattor. Runt byggnader läggs en rad med betongplattor. Trappor/ramp mot grönytor mellan bostadsbyggnaderna 2-6 av betongsten och murar av L-stöd. Grönytor består av gräs och planteringar av träd, häckar och buskar. Föreningen har i anslutning till husen tre miljörum och cykelförråd.
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Uppvärmning:	Fjärrvärme. Radiatorer ansluts till vertikala stammar. Individuell mätning av varmvatten och förberedd mätning av kallvatten.
Ventilation:	FX aggregat. Återvinning på frånluft i alla lägenheter. Kåpa i kök. Rökgasventilation i trapphus med brandgaslucka med öppningsfunktion vid entréplan.
El:	Fiberanslutning, Central för datakommunikation och patchpanel samt nät kat 6 för telefon, data och TV. Individuell mätning av elförbrukning i lägenheter. Ytterbelysning på fasad och pollare på innergård och belysningsstolpar på parkeringen. Porttelefon med tag funktion kopplat till telefon alt. svarsapparat i varje lägenhet.
Grundläggning:	Platta på mark, pålad grundläggning.
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement som målas. På gavlar mot Restalundsvägen vid balkong yttre betongskiva med västkustskiva och regel med träpanel. Yttervägg på övre plan utförs som lättvägg med träpanel.
Fasad:	Målade prefabricerade betongelement.
Bärande väggar:	Lägenhetsavskiljande, trapphus och hisschakt av betong.
Tak:	Underlagspapp och ytskikt av fiberduksbeläggning.

Trappor:	Trappor av betong med terrazzobeläggning.
Plåtbeslag:	Fönster- och dörrbleck, vindskivetäckning, hängrännor, stuprör etc. i lackerad förzinkad stålplåt.
Entrédörrar:	Lackerade aluminiumpartier, drag- och tryckhandtag i ek, elslutbleck och kodlås. Dörrautomatik.
Utvändiga dörrar:	Dörrar av fabriksmålad stål, dörrstängare och trycke i metall.
Fönster och fönsterdörrar:	Träaluminiumfönster med H-beslag och isolerglas i fast respektive öppningsbart utförande. Fönsterdörrar, cylinderlåsning på bottenplan.
Balkonger:	Betong med räcke av glas, fasadbelysning. Avskärmning mellan balkonger mot Restalundsvägen utförs med oisolerad trästomme med utvändig träpanel. Dörrar med cylinderlåsning på bottenplan.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Lägenhetsavskiljande väggar:	Reglade väggar med mineralull och gips.
Innerväggar:	Stålregel med gips. Förstärkt för TV i vardagsrum.
Innertak:	Gips på bärverk av stål.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar av stål med fabriksmålad yta, trycke av metall, tittöga. Tidningshållare och nummerskylt vid respektive lägenhet.
Innerdörrar:	Fabriksmålad karm och foder i trä, dörrblad av slät träfiberskiva, fabriksmålad och trycke av metall.
Ytskikt lägenhet:	Golv: Klinker i bad/tvätt, wc/dusch, wc och del av entré hall. Övriga utrymmen parkett. Väggar: kakel i bad/tvätt och wc/dusch, övriga utrymmen målade med erforderlig underbehandling. Tak: Spacklade och målade betong, målning på gips med erforderlig underbehandling. Övrigt: Kakel över bänkskiva kök.
Vitvaror:	Spishäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, diskmaskin, kylskåp, frys, spiskåpa, torktumlare och tvättmaskin.
Inredning:	Hatthylla i hall, garderobsskjutdörrar med skensystem, Skåpsnickerier med vit lucka, sakvaror och skåp i badrum och duschvägg.
Lister och beslag:	Dörrfoder av fabriksmålat trä i vitt. Sockellister i trä, ek-laserade. Fönsterbänkar av grämelerad natursten.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

2017060503352		(kr)
	Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	198 025 000
	Köpeskillning inredningsval ¹	1 584 550
	Likviditetsreserv	75 000
	Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	199 684 550

¹ Tillval kända vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tilkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 75 600 000 kronor för byggnad och mark.

IEp
HC

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	45 045 000	3 mån - 5 år	3,00	1 351 350	90 090	1 441 440
Summa	45 045 000			1 351 350	90 090	1 441 440
Insatser	153 055 000					
Upplåtelseavgifter	1 584 550					
Summa Finansiering	199 684 550					
Summa år 1⁴				varav amortering	90 090	1 441 440

¹ Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån. Förtidsbindning kan ske.

² Antagen genomsnittlig ränta på lån med löptid 3 mån till 5 år är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalys på sid 12.

³ Amortering år 1: 90 090, därefter en årlig uppräknings med 4,0 % de första 11 åren.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 441 440

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 252 630
60 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning & föreningens administration	90 000
Arvode till styrelse och revisorer	40 000
Arvode till revisorer	20 000
Uppvärmning	274 000
Vatten	130 000
Gemensam elförbrukning	168 000
Fastighetsskötsel	170 000
Mättjänster	7 000
Filterbyten	15 000
Renhållning	120 000
Städning	65 000
Hissar	17 000
Försäkring	55 000
TV, bredband och telefoni	145 200
GA	30 000
Löpande underhåll	15 000
Övrigt	63 760
Summa Driftskostnader¹, kr	1 424 960

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **3 119 030**

Avgår amorteringar -90 090
Avgår avsättningar -252 630
Avskrivningar³ 1 515 000

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **4 291 310**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 151 500 000 kr (exkl. markförvärv). Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

ICJB
SU

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande förkortningar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	2 666 030
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	145 200
Hysesintäkter utomhusparkeringsplatser ²	307 800
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 119 030

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är ca 220 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Intäkterna avser 54 utomhusparkeringsplatser för bil och kostnad är 475 kr/mån.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m ²)	Antal rum ³	Balkong ⁴	Insats (kr)	Upplåtelseavgift tillval	Andelstal ⁵ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månadsavgift ⁶ (kr)	
1-1001	111	67,0	2 rok	B	2 195 000	15 110	1,625	43 323	2 640	3 830
1-1002	112	70,0	2 rok	B	2 195 000	66 840	1,686	44 949	2 640	3 966
1-1101	121	81,0	3 rok	B	3 045 000	15 310	1,908	50 868	2 640	4 459
1-1102	122	80,0	3 rok	B	3 045 000	8 650	1,888	50 335	2 640	4 415
1-1201	131	81,0	3 rok	B	3 095 000	24 890	1,908	50 868	2 640	4 459
1-1202	132	80,0	3 rok	B	3 095 000	49 315	1,888	50 335	2 640	4 415
1-1301	141	81,0	3 rok	B	3 145 000	77 860	1,908	50 868	2 640	4 459
1-1302	142	80,0	3 rok	B	3 145 000	32 680	1,888	50 335	2 640	4 415
1-1401	151	115,0	4/5 rok	B	4 295 000	111 175	2,594	69 157	2 640	5 983
2-1001	211	70,0	2 rok	B	2 195 000	10 620	1,686	44 949	2 640	3 966
2-1002	212	71,0	2 rok	B	2 195 000	52 125	1,706	45 482	2 640	4 010
2-1101	221	88,0	3 rok	B	3 145 000	0	2,049	54 627	2 640	4 772
2-1102	222	87,0	3 rok	B	3 145 000	0	2,029	54 094	2 640	4 728
2-1201	231	88,0	3 rok	B	3 195 000	82 505	2,049	54 627	2 640	4 772
2-1202	232	87,0	3 rok	B	3 195 000	67 750	2,029	54 094	2 640	4 728
2-1301	241	88,0	3 rok	B	3 295 000	0	2,049	54 627	2 640	4 772
2-1302	242	87,0	3 rok	B	3 295 000	45 645	2,029	54 094	2 640	4 728
2-1401	251	124,0	4/5 rok	B	4 445 000	13 390	2,776	74 009	2 640	6 387
3-1001	311	78,5	3 rok	B	2 895 000	0	1,857	49 508	2 640	4 346
3-1002	312	71,0	2 rok	B	2 195 000	800	1,706	45 482	2 640	4 010
3-1101	321	67,0	2 rok	B	2 225 000	44 850	1,625	43 323	2 640	3 830
3-1102	322	50,0	2 rok	B	1 895 000	8 620	1,282	34 179	2 640	3 068
3-1103	323	78,5	3 rok	B	2 945 000	34 950	1,857	49 508	2 640	4 346
3-1201	331	67,0	2 rok	B	2 275 000	62 715	1,625	43 323	2 640	3 830
3-1202	332	50,0	2 rok	B	1 945 000	41 080	1,282	34 179	2 640	3 068
3-1203	333	78,5	3 rok	B	2 995 000	26 665	1,857	49 508	2 640	4 346
3-1301	342	100,0	3/4 rok	B	3 995 000	105 005	2,291	61 079	2 640	5 310

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ B = Balkong ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁵ Andelstalet har till 85 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 15 % lika per lägenhet.

⁶ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel då boende har eget abonnemang.

IE

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh	Bostads- area, ca	Antal rum ³	Balkong ⁴	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal ⁵	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ⁶	
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	
1302	341	50,0	2 rok	B	1 995 000	13 600	1,282	34 179	2 640	3 068
001	411	78,5	3 rok	B	2 895 000	0	1,857	49 508	2 640	4 346
002	412	71,0	2 rok	B	2 195 000	13 600	1,706	45 482	2 640	4 010
101	421	67,0	2 rok	B	2 225 000	31 405	1,625	43 323	2 640	3 830
102	422	50,0	2 rok	B	1 895 000	19 170	1,282	34 179	2 640	3 068
4-1103	423	78,5	3 rok	B	2 945 000	33 990	1,857	49 508	2 640	4 346
4-1201	431	67,0	2 rok	B	2 275 000	31 590	1,625	43 323	2 640	3 830
4-1202	432	50,0	2 rok	B	1 945 000	6 020	1,282	34 179	2 640	3 068
4-1203	433	78,5	3 rok	B	2 995 000	42 410	1,857	49 508	2 640	4 346
4-1301	442	100,0	3/4 rok	B	3 995 000	67 940	2,291	61 079	2 640	5 310
4-1302	441	50,0	2 rok	B	1 995 000	22 120	1,282	34 179	2 640	3 068
4-1001	511	78,5	3 rok	B	2 895 000	0	1,857	49 508	2 640	4 346
5-1002	512	71,0	2 rok	B	2 195 000	21 700	1,706	45 482	2 640	4 010
5-1101	521	67,0	2 rok	B	2 225 000	18 720	1,625	43 323	2 640	3 830
5-1102	522	50,0	2 rok	B	1 895 000	34 130	1,282	34 179	2 640	3 068
5-1103	523	78,5	3 rok	B	2 945 000	36 090	1,857	49 508	2 640	4 346
5-1201	531	67,0	2 rok	B	2 275 000	7 420	1,625	43 323	2 640	3 830
5-1202	532	50,0	2 rok	B	1 945 000	43 965	1,282	34 179	2 640	3 068
5-1203	533	78,5	3 rok	B	2 995 000	52 870	1,857	49 508	2 640	4 346
5-1301	542	100,0	3/4 rok	B	3 995 000	69 690	2,291	61 079	2 640	5 310
5-1302	541	50,0	2 rok	B	1 995 000	19 570	1,282	34 179	2 640	3 068
6-1001	611	70,0	2 rok	B	2 195 000	0	1,686	44 949	2 640	3 966
6-1002	612	70,0	2 rok	B	2 195 000	0	1,686	44 949	2 640	3 966
6-1101	621	88,0	3 rok	B	3 195 000	0	2,049	54 627	2 640	4 772
6-1102	622	87,0	3 rok	B	3 145 000	0	2,029	54 094	2 640	4 728
6-1201	631	88,0	3 rok	B	3 245 000	0	2,049	54 627	2 640	4 772
6-1202	632	87,0	3 rok	B	3 195 000	0	2,029	54 094	2 640	4 728
6-1301	641	124,0	4/5 rok	B	4 445 000	0	2,776	74 009	2 640	6 387
diff.							0,009	236		
SUMMA	4 210,5				153 055 000	1 584 550	100,000	2 666 030	145 200	

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ B = Balkong ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁵ Andelstalet har till 85 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 15 % lika per lägenhet.

⁶ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel då boende har eget abonnemang.

Handwritten signature

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	47 425 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	10 698 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	36 351 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl. TV och bredband)	338 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl. TV och bredband)	668 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

2017060503357
20
1E10

G. EKONOMISK PROGNOIS

2017060503358

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 666 030	2 719 351	2 773 738	2 829 212	2 885 797	2 943 513	3 249 876
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	145 200	148 104	151 066	154 087	157 169	160 313	176 998
Årsavgift kr/m²	668	681	695	709	723	737	814
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	307 800	313 956	320 235	326 640	333 173	339 836	375 206
Räntor	0	1 638	3 074	4 686	6 477	8 452	12 838
Summa intäkter	3 119 030	3 183 049	3 248 113	3 314 626	3 382 615	3 452 113	3 814 918
Driftskostnader	1 424 960	1 453 459	1 482 528	1 512 179	1 542 423	1 573 271	1 737 018
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader							
Räntor	1 351 350	1 348 647	1 345 836	1 342 913	1 339 873	1 670 889	1 648 626
Avskrivningar	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000
Summa kostnader	4 291 310	4 317 107	4 343 365	4 370 092	4 397 296	4 769 160	4 900 645
Årets resultat¹	-1 172 280	-1 134 058	-1 095 252	-1 055 467	-1 014 680	-1 307 047	-1 085 726

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	252 630	262 735	273 245	284 174	295 541	307 363	373 954
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	252 630	515 365	788 610	1 072 784	1 368 326	1 675 689	3 407 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-1 172 280	-1 134 058	-1 095 252	-1 055 467	-1 014 680	-1 307 047	-1 085 726
Årets avskrivning	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000	1 515 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	342 720	380 942	419 748	459 533	500 320	207 953	429 274
Likviditetsreserv	75 000						
Amorteringar	-90 090	-93 694	-97 441	-101 339	-105 393	-109 608	-133 355
Årets nettobehållning	327 630	287 249	322 307	358 194	394 927	98 344	295 918
Akkumulerad nettobehållning inkl. avsättning	327 630	614 879	937 186	1 295 380	1 690 307	1 788 651	2 863 551
Låneskuld	45 045 000	44 954 910	44 861 216	44 763 775	44 662 436	44 557 044	43 963 370

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Avsättning till underhållsfond ökar med 4,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0,5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 90 090 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,0 %.
 Medelränta år 1-5 är 3,0 % och år 6-11 är den 3,75 %

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2017060503359

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	668	681	695	709	723	737	814
Antagen räntenivå + 1%	775	788	801	815	829	843	918
Antagen räntenivå + 2%	882	895	908	921	935	949	1023
Antagen räntenivå - 1%	561	574	588	602	617	631	709
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	668	685	703	721	740	759	865
Antagen inflationsnivå + 2%	668	689	711	734	758	783	921
Antagen inflationsnivå - 1%	668	677	687	696	706	716	767

I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband.

Antagen räntenivå år 1-5 3,00 % och år 6-11 3,75 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

Handwritten signature

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

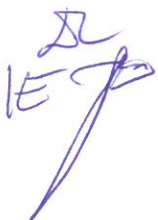
Stockholm den 15 maj 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARK ARENA


Lars Blomqvist


Sven Larsson


Lars Oscarson



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Park Arena med org.nr 769631-1070, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-05-15

Stadgar för Brf Park Arena registrerade 2015-10-30

Registreringsbevis för Brf Park Arena

Uppdragsavtal tecknat mellan Skanska Sverige AB och Brf Park Arena dat. 2016-09-20

Utkast till köpekontrakt mellan Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och Brf Park Arena dat. 2016-08-31

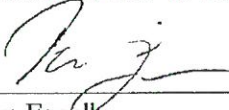
Offert för finansieringen av Brf Park Arena

Utdrag ur fastighetsregistret

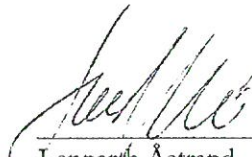
Beräkning av taxeringsvärde

Lista över upplåtelseavgifter

Stockholm 2017-05-24



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Callon Konsult AB

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

