

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ARKEN

UPPSALA KOMMUN

ORG NR 769618-5912

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

Registrerades av Bolagsverket 2010-10-13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Arken, som registrerats hos Bolagsverket den 1 april 2008 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar varav den ena består av torget och stickgatorna med tillhörande ledningar och belysning. Den andra består av gården och garaget under husen med tillhörande ledningar och belysning.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske med början under oktober månad 2010. Inflyttning beräknas ske under perioden februari till juni 2011.

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 driftkostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2010.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB. Uppdragsavtal har tecknats 2009-11-25. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB 2009-11-25. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 198 300 000 kr.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats med HDI-Gerling.

Skanska Nya Hem 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 Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att, Skanska Nya Hem AB under en tid av sju år från entreprenadens godkännande och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 23:16
Adress:	Sågargatan 6D, 8A, 8B, 8C
Tomtens areal:	2 299 m ²
Bostadsarea:	5 764 m ²
Antal bostadslägenheter:	66
Byggnadernas antal och utformning:	Byggnaden utgörs av ett flerbostadshus i 6-7 våningar ovan mark. Översta våningen utgörs av en indragen terrassvåning. Huset är en del av ett större kvarter som kommer att innehålla totalt fyra bostadsrättsföreningar. Huset är byggt som lamellhus med garage i källarplan och en gemensam nedfart för de fyra bostadsrättsföreningarna. I källarplan finns parkeringsplatser, undercentral, cykelförråd och 32 st lägenhetsförråd. I gatuplan finns gemensamma utrymmen som soprum, barnvagnsförråd och tvättstuga. Övriga våningsplan utgörs av lägenheter. Byggnaden har fyra trapphus med entréer från Sågargatan och den gemensamma innergården.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. Den första gemensamhetsanläggningen är tillsammans med Kungsängen 23:3 och 23:10. Anläggningen är inte bildad. Den andra gemensamhetsanläggningen är tillsammans med föreningarna i områdets fyra kvarter. Anläggningen är inte bildad.
Servitut:	Föreningen belastas av servitut för vattenledning mm samt fjärrvärme.
Gemensamma anordningar	
Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Vattenmätare för föreningen finns i källaren. Varmvatten mäts per lägenhet
Värme:	Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet, lägenheterna värms upp med vattenburen värme. Central för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i undercentralen i källarplan. Det är gemensam mätning av värmeförbrukning.
El:	Byggnaden har en servis/el-anslutning med undermätare för bostadslägenheterna.
Media:	Fastigheten är försedd med bredband, TV och IP-telefoni.
Avfallsutrymme:	Soprummet finns i trapphus X och nås endast utifrån byggnaden. I soprummet finns utrymme för hushållsavfall. Övriga fraktioner körs bort av de boende själva.
Parkering:	I det gemensamma garaget finns det 48 parkeringsplatser till föreningen.

Tomtmark: Gården utgörs av gräsytor, grusgångar, plattbelagda ytor, planteringar samt privata och gemensamma uteplatser.

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga finns i gatuplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomkonstruktion

Grundläggning: Grundläggning på pälar och bärande grundplatta.

Stomme, hus: Bärande stomme inklusive väggar i trapphus utförs av både prefabricerad och platsgjuten betong. Takvåningen utförd i träkonstruktion.

Takkonstruktion: Uppstolpade trätakstolar, råspont, papp och takbeklädning av plåt.

Stomkomplettering /Rumsbildning

Väggar: Fasadväggar av betongelement med putsad yta.
Bärande innerväggar av betong.
Innerväggar av gips på stålregelstomme.

Dörrar: Entréparti av lackerat stål och glas.
Övriga dörrar i fasad och branddörrar av stål.
Tamburdörrar är ljud-, brand- och säkerhetsklassade. Fabriksmålas.
Lätta vita innerdörrar i lägenhet.

Fönster: Fönster och balkongdörrar av trä och aluminium.

Invändiga ytskikt/rumskomplettering

Fönsterbänk av natursten.
Köksinredning.
Skåpinredning.
Badrumsinredning.
Vitvaror: Kyl/frys, spis med glashäll, diskmaskin i 2-5 rok lgh, spisfläkt.
Tvättutrustning: Tvättmaskin och torktumlare i 4-5 rok lgh.

Installationer Värmesystem:

Byggnaden ansluts till fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral till termostaterade radiatorer.

Sanitet:

Duschanordning.
Engreppsblandare i diskbänk.
Vägghängt tvättställ och wc-stol i vitt porslän i bad.
Tvättställ med blandare.

Byggnaden ansluts till servisledningar för kallvatten, spillvatten och dagvatten.

Luftbehandlings system:

För bostäder utförs luftbehandlingsanläggningen med mekaniskt frånluftssystem.
Tilluft till lägenheter via ventil bakom radiator.

El- Teleutrustning:

Kodlås och porttelefon installeras vid entréer.
Elektrisk handdukstork i bad.

Hiss: En hiss i varje trapphus.

Parkering: Parkering i källaren under en del av byggnad.

Rumsbeskrivning

RUM	GOLV	VÄGGAR	TAK
Entré	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Hall	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Kök	Eklamellparkett	Målat	Målat
Rum	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare /förråd	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Wc	Klinker	Kakel	Målat

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

201010082543

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

(kronor)

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnader för entreprenaden	198 200 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	198 300 000

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

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt, men beräknas uppgå till ca 106 000 000 kr för bostäder och 3 447 000 kr för garage.

Mervärdesskatt för uppförandet av garage vartill föreningen beräknas erhålla avdragsrätt tillfaller Skanska Nya Hern.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader avser år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	13 970 000	5 år	4,22	589 534	0	589 534
Lån 2	13 970 000	3 år	3,75	523 875	0	523 875
Lån 3	13 970 000	2 år	3,43	479 171	0	479 171
Lån 4	13 970 000	rörlig	3,65	509 905	110 000	619 905
Summa	55 880 000			2 102 485	110 000	2 212 485
Insatser	142 420 000					
Summa Finansiering	198 300 000					
Avgår Ränteintäkter						-1 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav amortering		110 000	2 211 485

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Lån 1, 2 och 3 har räntesäkrats till angivna räntor. För lån 4 är räntesatsen ca 2 procentenheter högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **2 211 485**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **172 920**
30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Ekonomisk förvaltning **65 000**

Arvode till revisor **20 000**

Arvode till styrelse **40 000**

Fastighetsskötsel inklusive teknisk förvaltning samt städning **180 000**

Trädgårdsskötsel **50 000**

Snöröjning **30 000**

Uppvärmning, exkl varmvatten **421 200**

Gemensam elförbrukning **140 000**

Hushållsel **304 800**

Vatten **160 000**

Varmvatten **118 800**

Renhållning **100 000**

Sotning **20 000**

Fastighetsförsäkring **40 000**

Hisservice **50 000**

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ² **0**

Föreningens administration **15 000**

Driftskostnader totalt 1 754 800

Övriga kostnader

TV, bredband, telefoni, kollektivanslutning **217 800**

Skatter

Fastighetsskatt lokaler **34 470**

Inkomstskatt **263**

Reserv **513 821**

Summa beräknade årliga kostnader 4 905 559

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enskilda 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 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 639 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 277 kr per lägenhet och år. Beloppen 639 kr respektive 1 277 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2011.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras med 300-400 kronor per månad, avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Årsavgift för varmvatten preliminärdebiteras med 150 kr per månad, avräkning sker mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 592 169
Årsavgift TV, bredband, telefoni	217 800
Årsavgift hushållsel	304 800
Årsavgift varmvatten	118 800
Intäkter garageplatser (48 st à 1 000 kr per månad)	576 000
Intäkter förråd (32 st à 250 kr per månad)	95 000
Summa beräknade årliga intäkter	4 905 559

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtlig lägenhetens beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Uteplats/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefoni (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Årsavgift ⁵ hushållsel (kr)	Årsavgift varmvatten ⁶ (kr)
X:244	116	4 rok	U/U	2 370 000	1,938	69 616	3 300	6 076	4 800	1 800
X:245	102	4 rok	U	2 250 000	1,731	62 180	3 300	5 457	4 800	1 800
X:346	101	4 rok	B/B	2 320 000	1,717	61 677	3 300	5 415	4 800	1 800
X:347	109	4 rok	B	2 590 000	1,835	65 916	3 300	5 768	4 800	1 800
X:348	89	4 rok	B	1 940 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
X:449	101	4 rok	B/B	2 420 000	1,717	61 677	3 300	5 415	4 800	1 800
X:450	109	4 rok	B	2 690 000	1,835	65 916	3 300	5 768	4 800	1 800
X:451	89	4 rok	B	1 980 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
X:552	101	4 rok	B/B	2 520 000	1,717	61 677	3 300	5 415	4 800	1 800
X:553	109	4 rok	B	2 790 000	1,835	65 916	3 300	5 768	4 800	1 800
X:554	89	4 rok	B	2 040 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
X:655	101	4 rok	B/B	2 620 000	1,717	61 677	3 300	5 415	4 800	1 800
X:656	109	4 rok	B	2 900 000	1,835	65 916	3 300	5 768	4 800	1 800
X:657	89	4 rok	B	2 090 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
X:758	101	4 rok	B/B	2 720 000	1,717	61 677	3 300	5 415	4 800	1 800
X:759	105	4 rok	B	2 780 000	1,776	63 797	3 300	5 591	4 800	1 800
X:760	89	4 rok	B	2 150 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
X:861	93	3 rok	B/B	3 100 000	1,599	67 439	3 300	5 062	4 800	1 800
X:862	132	6 rok	B/B	4 500 000	2,174	78 094	3 300	6 783	4 800	1 800
V:233	79	3 rok	U/U	1 650 000	1,392	60 003	3 300	4 442	4 800	1 800

¹ RoK = Rum och kök.

² U = Uteplats. B = Balkong.

³ Årsavgift exklusive TV, telefoni, bredband, hushållsel och varmvatten.

⁴ Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband, exklusive hushållsel och varmvatten.

⁵ Preliminär avgift för elförbrukning. Avräknas efter faktisk förbrukning.

⁶ Preliminär avgift för varmvatten. Avräknas efter faktisk förbrukning.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Uteplats/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefonl (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Årsavgift varmvatten ⁶ (kr)
V:234	76	3 rok	U/U	1 550 000	1,348	48 422	3 300	4 310	4 800	1 800
V:335	61	2 rok	B/B	1 375 000	1,127	40 484	3 300	3 649	3 600	1 800
V:336	115	5 rok	B/B	2 550 000	1,923	69 077	3 300	6 031	4 800	1 800
V:437	61	2 rok	B/B	1 425 000	1,127	40 484	3 300	3 649	3 600	1 800
V:438	115	5 rok	B/B	2 650 000	1,923	69 077	3 300	6 031	4 800	1 800
V:539	61	2 rok	B/B	1 475 000	1,127	40 484	3 300	3 649	3 600	1 800
V:540	115	5 rok	B/B	2 750 000	1,923	69 077	3 300	6 031	4 800	1 800
V:641	61	2 rok	B/B	1 550 000	1,127	40 484	3 300	3 649	3 600	1 800
V:642	115	5 rok	B/B	2 850 000	1,923	69 077	3 300	6 031	4 800	1 800
V:743	116	4 rok	B/B/B	3 875 000	1,938	69 616	3 300	6 076	4 800	1 800
U:218	88	3 rok	U/U	1 800 000	1,525	54 780	3 300	4 840	4 800	1 800
U:219	99	4 rok	U/U	2 050 000	1,687	60 800	3 300	5 325	4 800	1 800
U:320	76	3 rok	B/B	1 675 000	1,348	48 422	3 300	4 310	4 800	1 800
U:321	48	2 rok	B	1 100 000	0,935	33 587	3 300	3 074	3 600	1 800
U:322	82	3 rok	B/B	1 750 000	1,437	51 619	3 300	4 577	4 800	1 800
U:423	76	3 rok	B/B	1 725 000	1,348	48 422	3 300	4 310	4 800	1 800
U:424	48	2 rok	B	1 150 000	0,935	33 587	3 300	3 074	4 800	1 800
U:425	82	3 rok	B/B	1 850 000	1,437	51 619	3 300	4 577	4 800	1 800
U:526	76	3 rok	B/B	1 775 000	1,348	48 422	3 300	4 310	4 800	1 800
U:527	48	2 rok	B	1 200 000	0,935	33 587	3 300	3 074	3 600	1 800
U:528	82	3 rok	B/B	1 900 000	1,437	51 619	3 300	4 577	4 800	1 800
U:629	76	3 rok	B/B	1 825 000	1,348	48 422	3 300	4 310	4 800	1 800
U:630	48	2 rok	B	1 300 000	0,935	33 587	3 300	3 074	4 800	1 800
U:631	82	3 rok	B/B	1 950 000	1,437	51 619	3 300	4 577	4 800	1 800
U:732	124	5 rok	B/B/B	4 230 000	2,056	73 855	3 300	6 430	4 800	1 800
T:201	109	4 rok	U/U	2 600 000	1,835	65 916	3 300	5 768	4 800	1 800
T:202	89	3 rok	U	1 800 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
T:203	68	2 rok	U	1 550 000	1,230	44 184	3 300	3 957	4 800	1 800
T:304	87	3 rok	B/B	1 920 000	1,510	54 242	3 300	4 795	4 800	1 800
T:305	44	2 rok		990 000	0,875	31 431	3 300	2 894	3 600	1 800
T:306	89	3 rok	B	1 980 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
T:307	77	3 rok	B	1 750 000	1,363	48 961	3 300	4 355	4 800	1 800
T:408	87	3 rok	B/B	1 980 000	1,510	54 242	3 300	4 795	4 800	1 800
T:409	44	2 rok		1 040 000	0,875	31 431	3 300	2 894	3 600	1 800
T:410	89	3 rok	B	2 040 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
T:411	77	3 rok	B	1 800 000	1,363	48 961	3 300	4 355	4 800	1 800
T:512	87	3 rok	B/B	2 040 000	1,510	54 242	3 300	4 795	4 800	1 800
T:513	44	2 rok		1 090 000	0,875	31 431	3 300	2 894	3 600	1 800
T:514	89	3 rok	B	2 100 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
T:515	78	3 rok	B	1 850 000	1,378	49 500	3 300	4 400	4 800	1 800
T:616	87	3 rok	B/B	2 100 000	1,510	54 242	3 300	4 795	4 800	1 800
T:617	44	2 rok		1 130 000	0,875	31 431	3 300	2 894	3 600	1 800
T:663	89	3 rok	B	2 160 000	1,540	55 319	3 300	4 885	4 800	1 800
T:664	78	3 rok	B	1 900 000	1,378	49 500	3 300	4 400	4 800	1 800
T:765	131	5 rok	B/B	4 350 000	2,159	77 555	3 300	6 738	4 800	1 800
T:766	133	5 rok	B/B	4 500 000	2,189	78 632	3 300	6 828	4 800	1 800
diff				0	0,000	-139				
SUMMA	5 764			142 420 000	100,004	3 592 169	217 800		304 800	118 800

¹ RoK = Rum och kök.² U = Uteplats. B = Balkong.³ Årsavgift exklusive TV, telefonl, bredband, hushållsel och varmvatten.⁴ Månadsavgift inklusive TV, telefonl och bredband, exklusive hushållsel och varmvatten.⁵ Preliminär avgift för elförbrukning. Avräknas efter faktisk förbrukning.⁶ Preliminär avgift för varmvatten. Avräknas efter faktisk förbrukning.

F. EKONOMISK PROGNOSE

201010082548

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	3 592 159	3 654 002	3 737 282	3 812 028	3 888 268	3 966 034	4 378 822
Årsavgifter TV, bredband, telefon, hushållsvatten	641 400	654 228	667 313	680 659	694 272	708 157	781 863
Årsavgift kr/m ²	734	749	764	779	795	811	895
Övriga intäkter							
Hysesintäkter garage	576 000	576 000	576 000	576 000	576 000	576 000	576 000
Hysesintäkter förråd	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000
Räntor	1 000	1 000	1 294	1 891	2 797	4 021	12 747
Summa intäkter	4 906 559	4 981 230	5 077 889	5 166 577	5 267 337	5 360 212	5 845 432
Kapitalkostnader							
Räntor	2 102 485	2 098 346	2 094 001	2 089 438	2 084 646	2 079 616	2 050 428
Avskrivningar	110 000	115 500	121 275	127 339	133 706	140 391	179 178
Driftskostnader	1 972 600	2 012 052	2 052 293	2 093 339	2 135 206	2 177 910	2 404 588
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	172 920	176 378	179 906	183 504	187 174	190 918	210 789
Akkumulerad fondavsättning	172 920	349 258	529 204	712 708	899 883	1 090 800	2 104 214
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	46 345	102 337
Fastighetskostnader garagelokaler	34 470	35 159	35 863	36 580	37 311	38 058	42 019
Fastighetskostnader utlysningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	34 470	35 159	35 863	36 580	37 311	38 058	42 019
Reserv	513 821	524 097	534 579	545 271	556 176	567 300	626 345
Inkomstskatt	263	263	340	497	736	1 057	3 852
Årets överskott	0	29 434	59 632	90 610	122 382	168 618	226 395
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	129 434	189 066	279 676	402 058	510 675	1 501 094
Summa kostnader	4 906 559	4 981 230	5 077 889	5 166 577	5 267 337	5 360 212	5 845 432

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Teckningsvärde garagelokaler	3 447 000	3 515 940	3 586 259	3 657 984	3 731 144	3 805 767	4 201 874
* Kassaavsättning inkl fond	272 920	478 732	718 270	992 384	1 301 940	1 601 476	3 605 309

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2% per år.

Räntan på kassan har satts till 1%.

Antagen inflation 2%.

Avskrivning 110 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5%.

Medelränta är 3,76 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

201010082549

Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	734	749	764	779	795	811	895
Antagen räntenivå + 1%	831	846	861	876	891	907	990
Antagen räntenivå + 2%	928	943	957	972	987	1003	1084
Antagen räntenivå - 1%	638	652	668	683	699	715	801
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	734	754	774	794	815	837	956
Antagen inflationsnivå + 2%	734	759	783	809	836	864	1021
Antagen inflationsnivå - 1 %	734	744	755	765	775	786	840

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

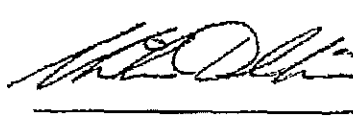
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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.

Uppsala den 21 september 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKEN



Håkan Johansson



Håkan Dahlin



Per Envall

201010082551

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 september 2010 för bostadsrättsföreningen Arken org. nr. 769618-5912.

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.

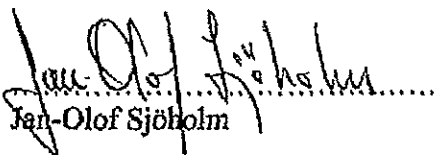
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

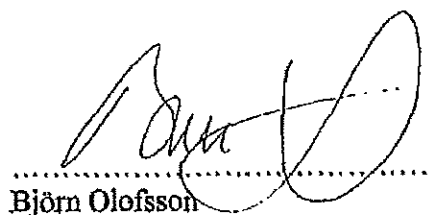
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm den 24 september 2010


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående
Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till intyg, 2010-09-24 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Arken**

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-12-15
- Stadgar, registrerade 2008-04-01
- Köpekontrakt, undertecknat 2009-11-25
- Köpebrev, undertecknat 2010-03-25
- Allmän fastighetsinformation för fastigheten Uppsala Kungsängen 23:16, 2010-09-21
- Uppdragsavtal, undertecknat 2009-11-25
- Borgensförbindelse avseende uppdragsavtal, daterat 2009-12-22
- Allmänna villkor för uppdragsavtal, 2009-02-18
- Ritningar
- Tidplan
- Uppgifter om gemensamhetsanläggning
- Övergripande projektbeskrivning
- Försäkringsbrev byggfelsförsäkring, daterad 2009-11-09
- Avtal om bostadsrättsgaranti, utkast
- Beräkning taxeringsvärde
- Finansieringsoffert, 2009-08-20
- Överenskommelse om räntesäkring för tre lån, daterade 2010-06-30 och 2010-07-02
- Borgensförbindelse avseende insatser, daterad 2010-09-21

201010082552