

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARGOS

(Org nr 769624-3828)

HANINGE KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-02

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Argos som har sitt säte i Haninge kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-27 (org nr 769624-3828) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under september månad 2014 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 115 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske i juni månad 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under augusti till oktober månad 2016.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2016.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten köps från Peab Söderbymalm 3:405 AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av AmTrust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Haninge Söderbymalm 3:405
 Tomtens areal, ca: 1087 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 7605 m²
 Antal lägenheter: 115 st
 Byggnadernas antal och utformning: Ett flerbostadshus, en huvudentre och två trapphus
 Det ursprungliga huset innehöll Haninge kommuns nämndhus
 åren 1971-2007.
 Ombyggnaden har en sådan genomgripande omfattning att något direkt eller
 eftersatt underhåll inte föreligger.
 Fastigheten urholkas av ett 3-D-utrymme som omfattar centrumverksamhet.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplan. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för lägenhetsförråd finns på plan -2, förråd för barnvagnar, rullatorer och cyklar samt gemensamhetslokal, tvättstuga och städ finns på plan 2, första bostadsplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral samt fläktrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på mark

Planteringar, gångvägar, cykeluppställningsplatser mm där ytan upplåts genom servitut och på kommunens fastighet genom avtal.

Parkering

20 st garageplatser samt 58 rörliga p-platser och 2 handikapplatser genom servitut.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten har förmån genom servitut för entréer, tillträdes- och ut- och inrymningsvägar, ledningar, att ansluta till sprinkleranläggning, schakt, balkonger, parkering mm. Fastigheten är belastad av servitut för ledningar, elrum, tillträdes- och utrymningsvägar mm.

Gemensamhetsanläggning

Samtliga GA förvaltas genom delägarförvaltning

Söderbymalm GA:10. Parkering norr om centrum.	Andelstal, Söderbymalm 3:405 1 Söderbymalm 3:380 99 Summa andelstal 100
Söderbymalm GA:33. Avloppsledning.	Andelstal Söderbymalm 3:405 93,5 Söderbymalm 3:380 6,5 Summa andelstal 100
Söderbymalm GA:34. Hiss	Andelstal Söderbymalm 3:405 1 Söderbymalm 3:380 1 Summa andelstal 2
Söderbymalm GA:35. Bärande stomme och grund	Andelstal Söderbymalm 3:405 1 Söderbymalm 3:380 1 Summa andelstal 2

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Befintlig grundläggning, platta på mark.
Stomme	Befintlig byggnad av platsbyggd betong påbyggd med en bostadsvåning samt en installationsvåning. Påbyggnader med vertikal stålstomme samt bjälklag typ HDF. Ytterväggar, befintliga prefabelement som tilläggsisolas. Yttervägg på påbyggnad är lätta väggar med träregelstomme. Lägenhetsskiljande väggar av gips på stålreglar. Hisschakt och trapphusväggar till huvuddelen befintliga av betong.
Stomkomplettering	Prefabricerade balkonger. Innerväggar av gips och stål.
Tak	Uppstolpat trätak med tätskikt av papp.
Fasad	Befintlig fasad av tegel. Fönster sammanbundna av lackerad plåt. Påbyggnad, fasad av bandtäckt plåt. Balkongräcken av glas och aluminium.
Lägenhetsdörr	Lägenhetsdörr av inbrottskyddad typ
Entrédörrar	Vid bostadsentréer av metall.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Vs-installationer	Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är placerad i källarplanet. Vertikala stammar i schakt till plan 2, där fördelning till vertikala stammar i fasad.
Ventilation	Ventilation med återvinning typ FTX, fläktrum beläget på tak.
El-och teleinstallationer	Elanläggningar omfattar kompletta driftsfärdiga anläggningar. Teleanläggningar omfattar kompletta driftsfärdiga anläggningar inklusive TV/tele/data-anläggning samt porttelefon. System som krävs enligt myndighetsföreskrifter skall ingå i entreprenaden. Elservisrum är beläget i källarplan. Fastighetsabonnemang med undermätning. Antennägare kommer att ha egna abonnemang.
Hiss	Hissar utförs som maskinrumslösa linhissar i befintliga schakt.

Om befintlig ej anges så är det nytt.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt. grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten
Kök	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt. grängas
	Övrigt	Skåpinredning, spishäll, ugn, kyl och frysenheter alt. kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn. Kakel ovan diskbänk
Bad/Wc	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, komfortgolvvärme i bad och dusch. Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin i varje lägenhet
Sovrum	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt. grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten. Garderober och linneskåp enligt ritning
Klädkammare	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas alt. grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	85 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	212 900 000 kr
Summa kostnader	297 900 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2016 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	99 014 000 kr
---	---------------

Varav lokaler	614 000 kr
---------------	------------

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor är 50-årig serieplan. Amortering år 1 är 0,5%.

Finansiering

Lån	70 565 440 kr
Insatser	122 972 850 kr
Upplåtelseavgifter	104 361 710 kr
Summa	297 900 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	23 521 814	Rörligt	2,85%	117 609	670 372	787 981
Lån 2	23 521 813	3 år	2,85%	117 609	670 372	787 981
Lån 3	23 521 813	5 år	2,85%	117 609	670 372	787 981
Summa lån	70 565 440		2,85%	352 827	2 011 115	2 363 942
Genomsnittsräntan är 1,92 enligt offert dat. 2014-08-14						
Ekonomisk plan är beräknad med			2,85%			

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	2 011 115 kr
Avskrivning	1 774 167 kr
(Amortering	352 827 kr)

Summa kapitalkostnad 2 363 942 kr

Not. 1) Brf. Argos kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Argos beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	297 000
Elförbrukning	251 000
Uppvärmning (central anläggning)	455 000
TV/Tele/IT	297 000
Trädgård och gård inkl. snöröjning	15 000
Gemensamhetsanläggning	15 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	15 000
Sophämtning	122 000
Städning	152 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	75 000
Teknisk förvaltning	160 000
Ekonomisk förvaltning	140 000
Fastighetsförsäkringar	55 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	76 000
Oförutsedda kostnader	74 000

Hushållsel som skall debiteras bostadsrättshavare 616 005 kr

Summa driftskostnader 2 845 005 kr

Fastighetsskatt lokaler 6 000

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garage- och bilupställningsplats samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Hushållsel ingår som särredovisad post i årsavgiften till föreningen. Elen mäts och slutdebiteras mot verklig förbrukning.

Summa kostnader år 1 5 214 947 kr

D. Forts

Årsavgifter	4 943 250 kr
Hushållsel	616 005 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter antenner	75 000 kr
Hysesintäkter garageplatser	192 000 kr

Summa intäkter år 1 **5 826 255 kr**

Överskott år 1 **611 308 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 228 150 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	39 172 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	29 893 kr/kvm
Belåning år 1	9 279 kr/kvm
Driftskostnad år 1, exkl hushållsel	293 kr/kvm
Årsavgift år 1 exkl hushållsel	650 kr/kvm
Årsavgift år 1 inkl hushållsel	731 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är inte avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift hushållet 2)	Prel. Månadsavgift hushållet	Årsavgift total	Månadsavgift total
001/1:1201	2 rok	1B	65,5	0,86128	230865	1059135	1290000	42575	3548	5306	442	47881	3990
002/1:1202	4 rok	1B	107,5	1,41354	251725	1738275	1990000	69875	5823	8708	726	78583	6549
003/1:1203	2 rok	1B	55	0,72321	560650	889350	1450000	35750	2979	4455	371	40205	3350
004/1:1204	2 rok	1B	48	0,63116	523840	776160	1300000	31200	2600	3888	324	35088	2924
005/1:1205	2 rok	1B	57	0,74951	478310	921690	1400000	37050	3088	4617	385	41667	3472
006/1:1206	2 rok	1B	46	0,60487	556180	743820	1300000	29900	2492	3726	311	33626	2802
007/1:1207	4 rok	1B	89	1,17028	460870	1439130	1900000	57850	4821	7209	601	65059	5422
008/1:1208	2 rok		68	0,89415	0	1099560	1099560	44200	3683	5508	459	49708	4142
009/1:1301	5 rok	1B	115	1,51216	240450	1859550	2100000	74750	6229	9315	776	84065	7005
010/1:1302	4 rok	1B	98,5	1,29520	757255	1592745	2350000	64025	5335	7979	665	72004	6000
011/1:1303	2 rok	1B	55	0,72321	660650	889350	1550000	35750	2979	4455	371	40205	3350
012/1:1304	2 rok	1B	50	0,65746	591500	808500	1400000	32500	2708	4050	338	36550	3046
013/1:1305	2 rok	1B	57	0,74951	578310	921690	1500000	37050	3088	4617	385	41667	3472
014/1:1306	2 rok	1B	46	0,60487	656180	743820	1400000	29900	2492	3726	311	33626	2802
015/1:1307	4 rok	1B	89	1,17028	760870	1439130	2200000	57850	4821	7209	601	65059	5422
016/1:1308	4 rok	1B	99	1,30178	249170	1600830	1850000	64350	5363	8019	668	72369	6031
017/1:1309	1 rok	1B	35,5	0,46680	415965	574035	990000	23075	1923	2876	240	25951	2163
018/1:1310	1 rok	1B	39	0,51282	409370	630630	1040000	25350	2113	3159	263	28509	2376
019/1:1311	1 rok	1B	41	0,53912	437030	662970	1100000	26650	2221	3321	277	29971	2498
020/1:1312	2 rok	1B	60,5	0,79553	211715	978285	1190000	39325	3277	4901	408	44226	3685
021/1:1401	5 rok	1B	115	1,51216	640450	1859550	2500000	74750	6229	9315	776	84065	7005
022/1:1402	4 rok	1B	98,5	1,29520	907255	1592745	2500000	64025	5335	7979	665	72004	6000
023/1:1403	2 rok	1B	55	0,72321	710650	889350	1600000	35750	2979	4455	371	40205	3350
024/1:1404	2 rok	1B	50	0,65746	641500	808500	1450000	32500	2708	4050	338	36550	3046
025/1:1405	2 rok	1B	57	0,74951	628310	921690	1550000	37050	3088	4617	385	41667	3472
026/1:1406	2 rok	1B	46	0,60487	706180	743820	1450000	29900	2492	3726	311	33626	2802
027/1:1407	4 rok	1B	89	1,17028	910870	1439130	2350000	57850	4821	7209	601	65059	5422
028/1:1408	4 rok	1B	99	1,30178	649170	1600830	2250000	64350	5363	8019	668	72369	6031
029/1:1409	1 rok	1B	35,5	0,46680	625965	574035	1200000	23075	1923	2876	240	25951	2163
030/1:1410	1 rok	1B	39	0,51282	619370	630630	1250000	25350	2113	3159	263	28509	2376
031/1:1411	1 rok	1B	41	0,53912	612030	662970	1275000	26650	2221	3321	277	29971	2498
032/1:1412	2 rok	1B	60,5	0,79553	446715	978285	1425000	39325	3277	4901	408	44226	3685
033/1:1501	5 rok	1B	115	1,51216	840450	1859550	2700000	74750	6229	9315	776	84065	7005
034/1:1502	4 rok	1B	98,5	1,29520	1107255	1592745	2700000	64025	5335	7979	665	72004	6000
035/1:1503	2 rok	1B	55	0,72321	810650	889350	1700000	35750	2979	4455	371	40205	3350
036/1:1504	2 rok	1B	50	0,65746	741500	808500	1550000	32500	2708	4050	338	36550	3046
037/1:1505	2 rok	1B	57	0,74951	728310	921690	1650000	37050	3088	4617	385	41667	3472
038/1:1506	2 rok	1B	46	0,60487	806180	743820	1550000	29900	2492	3726	311	33626	2802
039/1:1507	4 rok	1B	89	1,17028	1010870	1439130	2450000	57850	4821	7209	601	65059	5422

2016060104452

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift hushållsel 2)	Prel. Månads-avgift hushållsel	Årsavgift total	Månads-avgift total
040/1:1508	4 rok	1B	99	1,30178	799170	1600830	2400000	64350	5363	8019	668	72369	6031
041/1:1509	1 rok	1B	35,5	0,4668	675965	574035	1250000	23075	1923	2876	240	25951	2163
042/1:1510	1 rok	1B	39	0,51282	669370	630630	1300000	25350	2113	3159	263	28509	2376
043/1:1511	1 rok	1B	41	0,53912	662030	662970	1325000	26650	2221	3321	277	29971	2498
044/1:1512	2 rok	1B	60,5	0,79553	546715	978285	1525000	39325	3277	4901	408	44226	3685
045/1:1601	5 rok	1B	115	1,51216	940450	1859550	2800000	74750	6229	9315	776	84065	7005
046/1:1602	3 rok	1B	85	1,11769	1125550	1374450	2500000	55250	4604	6885	574	62135	5178
047/1:1603	3 rok	1B	68	0,89415	1000440	1099560	2100000	44200	3683	5508	459	49708	4142
048/1:1604	2 rok	1B	50	0,65746	791500	808500	1600000	32500	2708	4050	338	36550	3046
049/1:1605	2 rok	1B	57	0,74951	778310	921690	1700000	37050	3088	4617	385	41667	3472
050/1:1606	2 rok	1B	46	0,60487	856180	743820	1600000	29900	2492	3726	311	33626	2802
051/1:1607	4 rok	1B	89	1,17028	1110870	1439130	2550000	57850	4821	7209	601	65059	5422
052/1:1608	4 rok	1B	99	1,30178	899170	1600830	2500000	64350	5363	8019	668	72369	6031
053/1:1609	1 rok	1B	35,5	0,4668	725965	574035	1300000	23075	1923	2876	240	25951	2163
054/1:1610	1 rok	1B	39	0,51282	719370	630630	1350000	25350	2113	3159	263	28509	2376
055/1:1611	1 rok	1B	41	0,53912	712030	662970	1375000	26650	2221	3321	277	29971	2498
056/1:1612	2 rok	1B	60,5	0,79553	621715	978285	1600000	39325	3277	4901	408	44226	3685
057/1:1701	5 rok	1B	115	1,51216	1040450	1859550	2900000	74750	6229	9315	776	84065	7005
058/1:1702	3 rok	1B	85	1,11769	1225550	1374450	2600000	55250	4604	6885	574	62135	5178
059/1:1703	3 rok	1B	68	0,89415	1100440	1099560	2200000	44200	3683	5508	459	49708	4142
060/1:1704	2 rok	1B	50	0,65746	841500	808500	1650000	32500	2708	4050	338	36550	3046
061/1:1705	2 rok	1B	57	0,74951	828310	921690	1750000	37050	3088	4617	385	41667	3472
062/1:1706	2 rok	1B	46	0,60487	906180	743820	1650000	29900	2492	3726	311	33626	2802
063/1:1707	4 rok	1B	89	1,17028	1210870	1439130	2650000	57850	4821	7209	601	65059	5422
064/1:1708	4 rok	1B	99	1,30178	999170	1600830	2600000	64350	5363	8019	668	72369	6031
065/1:1709	1 rok	1B	35,5	0,4668	775965	574035	1350000	23075	1923	2876	240	25951	2163
066/1:1710	1 rok	1B	39	0,51282	769370	630630	1400000	25350	2113	3159	263	28509	2376
067/1:1711	1 rok	1B	41	0,53912	762030	662970	1425000	26650	2221	3321	277	29971	2498
068/1:1712	2 rok	1B	60,5	0,79553	721715	978285	1700000	39325	3277	4901	408	44226	3685
069/1:1801	5 rok	1B	115	1,51216	1240450	1859550	3100000	74750	6229	9315	776	84065	7005
070/1:1802	3 rok	1B	85	1,11769	1325550	1374450	2700000	55250	4604	6885	574	62135	5178
071/1:1803	3 rok	1B	68	0,89415	1225440	1099560	2325000	44200	3683	5508	459	49708	4142
072/1:1804	2 rok	1B	50	0,65746	891500	808500	1700000	32500	2708	4050	338	36550	3046
073/1:1805	2 rok	1B	57	0,74951	878310	921690	1800000	37050	3088	4617	385	41667	3472
074/1:1806	2 rok	1B	46	0,60487	956180	743820	1700000	29900	2492	3726	311	33626	2802
075/1:1807	4 rok	1B	89	1,17028	1360870	1439130	2800000	57850	4821	7209	601	65059	5422
076/1:1808	4 rok	1B	99	1,30178	1149170	1600830	2750000	64350	5363	8019	668	72369	6031
077/1:1809	1 rok	1B	35,5	0,4668	825965	574035	1400000	23075	1923	2876	240	25951	2163
078/1:1810	1 rok	1B	39	0,51282	819370	630630	1450000	25350	2113	3159	263	28509	2376
079/1:1811	1 rok	1B	41	0,53912	812030	662970	1475000	26650	2221	3321	277	29971	2498
080/1:1812	2 rok	1B	60,5	0,79553	821715	978285	1800000	39325	3277	4901	408	44226	3685
081/1:1901	5 rok	1B	115	1,51216	1390450	1859550	3250000	74750	6229	9315	776	84065	7005
082/1:1902	3 rok	1B	85	1,11769	1475550	1374450	2850000	55250	4604	6885	574	62135	5178
083/1:1903	3 rok	1B	68	0,89415	1350440	1099560	2450000	44200	3683	5508	459	49708	4142
084/1:1904	2 rok	1B	50	0,65746	941500	808500	1750000	32500	2708	4050	338	36550	3046
085/1:1905	2 rok	1B	57	0,74951	928310	921690	1850000	37050	3088	4617	385	41667	3472
086/1:1906	2 rok	1B	46	0,60487	1006180	743820	1750000	29900	2492	3726	311	33626	2802
087/1:1907	4 rok	1B	89	1,17028	1510870	1439130	2950000	57850	4821	7209	601	65059	5422
088/1:1908	4 rok	1B	99	1,30178	1299170	1600830	2900000	64350	5363	8019	668	72369	6031
089/1:1909	1 rok	1B	35,5	0,4668	875965	574035	1450000	23075	1923	2876	240	25951	2163
090/1:1910	1 rok	1B	39	0,51282	869370	630630	1500000	25350	2113	3159	263	28509	2376
091/1:1911	1 rok	1B	41	0,53912	862030	662970	1525000	26650	2221	3321	277	29971	2498
092/1:1912	2 rok	1B	60,5	0,79553	871715	978285	1850000	39325	3277	4901	408	44226	3685
093/1:2001	5 rok	1B	115	1,51216	1540450	1859550	3400000	74750	6229	9315	776	84065	7005
094/1:2002	3 rok	1B	85	1,11769	1615550	1374450	2990000	55250	4604	6885	574	62135	5178

2016060104453

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Års-avgift hushålls-2)	Prel. Månads-avgift hushållsel	Årsavgift total	Månads-avgift total
095/1:2003	3 rok	1B	68	0,89415	1500440	1099560	2600000	44200	3683	5508	459	49708	4142
096/1:2004	2 rok	1B	50	0,65746	991500	808500	1800000	32500	2708	4050	338	36550	3046
097/1:2005	2 rok	1B	57	0,74951	978310	921690	1900000	37050	3088	4617	385	41667	3472
098/1:2006	2 rok	1B	46	0,60487	1056180	743820	1800000	29900	2492	3726	311	33626	2802
099/1:2007	4 rok	1B	89	1,17028	1660870	1439130	3100000	57850	4821	7209	601	65059	5422
100/1:2008	4 rok	1B	99	1,30178	1449170	1600830	3050000	64350	5363	8019	668	72369	6031
101/1:2009	1 rok	1B	35,5	0,4668	925965	574035	1500000	23075	1923	2876	240	25951	2163
102/1:2010	1 rok	1B	39	0,51282	919370	630630	1550000	25350	2113	3159	263	28509	2376
103/1:2011	1 rok	1B	41	0,53912	912030	662970	1575000	26650	2221	3321	277	29971	2498
104/1:2012	2 rok	1B	60,5	0,79553	921715	978285	1900000	39325	3277	4901	408	44226	3685
105/1:2101	5 rok	1B	115	1,51216	1940450	1859550	3800000	74750	6229	9315	776	84065	7005
106/1:2102	4 rok	1B	98,5	1,2952	2107255	1592745	3700000	64025	5335	7979	665	72004	6000
107/1:2103	2 rok	1B	55	0,72321	1260650	889350	2150000	35750	2979	4455	371	40205	3350
108/1:2104	2 rok	1B	50	0,65746	1091500	808500	1900000	32500	2708	4050	338	36550	3046
109/1:2105	2 rok	1B	57	0,74951	1068310	921690	1900000	37050	3088	4617	385	41667	3472
110/1:2106	2 rok	1B	46	0,60487	1156180	743820	1900000	29900	2492	3726	311	33626	2802
111/1:2107	4 rok	1B	89	1,17028	2060870	1439130	3500000	57850	4821	7209	601	65059	5422
112/1:2108	4 rok	1B	99	1,30178	1799170	1600830	3400000	64350	5363	8019	668	72369	6031
113/1:2109	3 rok	1B	76,5	1,00592	1752995	1237005	2990000	49725	4144	6197	516	55922	4660
114/1:2110	1 rok	1B	41	0,53912	962030	662970	1625000	26650	2221	3321	277	29971	2498
115/1:2111	2 rok	1B	60,5	0,79553	1011715	978285	1990000	39325	3277	4901	408	44226	3685
Diff				0,00011									
			7605	100,00000	104361710	122972850	227334560	4943250		616005		5559255	

Årsavgifter	4 943 250
Årsavgifter hushållsel	616 005
Hyra garageplastser	800 kr/mån/st 20 st 192 000
Hyresintäkter antenner	75 000
Summa intäkter	5 826 255

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 54 kWh/kvm och år och 1,50 kr/kWh.
Denna avräknas mot verklig förbrukning.
Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Amortering	50-årig serieplan
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter exkl hushållsel per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		4 943	5 042	5 143	5 246	5 351	5 458	6 026
Årsavgifter hushållsel		616	628	641	654	667	680	751
Hysesintäkter antenner		75	77	78	80	81	83	91
Hysesintäkter garage		192	196	200	204	208	212	234
Summa intäkter		5 826	5 943	6 062	6 184	6 307	6 433	7 102
Drift/underhållskostnader		-2 229	-2 274	-2 319	-2 365	-2 413	-2 461	-2 717
Hushållsel		-616	-628	-641	-654	-667	-680	-751
Fastighetsskatt		-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7
Summa kostnader		-2 851	-2 908	-2 966	-3 025	-3 086	-3 141	-3 475
DRIFTSNETTO		2 975	3 035	3 096	3 159	3 221	3 292	3 627
Räntekostnader		-2 011	-2 001	-1 991	-1 979	-1 968	-1 956	-1 885
Amortering		-353	-370	-388	-407	-427	-447	-567
Fond för yttre underhåll		-228	-233	-237	-242	-247	-252	-278
KASSAFLÖDE		383	431	480	531	579	637	897
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		383	814	1 294	1 824	2 403	3 040	6 973
Amortering		353	370	388	407	427	447	567
Fond för yttre underhåll		228	233	237	242	247	252	278
Avskrivning linjär/rak		-1 774	-1 774	-1 774	-1 774	-1 774	-1 774	-1 774
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-810	-741	-669	-594	-521	-438	-33
ACKUMULERAT RESULTAT		-810	-1 551	-2 219	-2 814	-3 335	-3 773	-4 791
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		98 400	100 368	102 375	104 423	106 511	108 642	119 950
Lokaler (antennanläggningar)		614	626	639	652	665	678	748

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,0% per år

Årsavgift per m² År 1 2 3 4 5 6 11

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå 731 746 761 776 791 807 891

ökning av antagen räntenivå med 1% 824 838 852 867 882 897 978

Ändring av årsavgift 12,7% 12,4% 12,1% 11,8% 11,5% 11,2% 9,8%


Antagen räntenivå och

ökning av antagen inflationsnivå med 1% 731 750 769 788 809 829 942


Ändring av årsavgift 0,0% 0,5% 1,1% 1,6% 2,2% 2,8% 5,7%

Solna 2016-05-09


Bostadsrättsföreningen
 Argos



 Toni Lahdo



 Kurt Stener



 Sam Lindstedt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 maj för bostadsrättsföreningen Argos, org nr:769624-3828.

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.

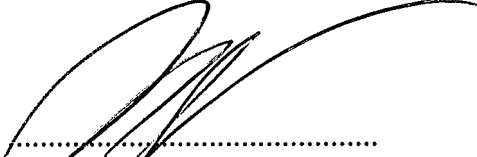
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

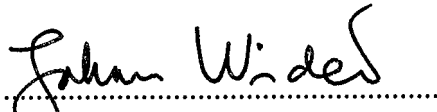
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 11 maj 2016



.....

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



.....

Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-11 för Brf Argos

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-10-16
2. Registreringsbevis	2015-10-16
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-09-15
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-09-15
5. Kreditoffert Swedbank	2014-08-14
6. Utdrag från fastighetsregistret	2015-04-27
7. Beräkning av taxeringsvärde	2016-04-04
8. Tidplan	2014-09-12
9. Överenskommelse	2013-02-21
10. Koncept till hyresavtal avseende basstation och antenn	odaterat
11. Servitutsavtal	2013-12-19
12. Fastighetsreglering samt anläggningsåtgärd	2013-12-23
13. Lägenhetsritningar	2015-09-17

2016060104441