

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SILVERDALS KULLE 1
Sollentuna kommun

ORG NR 769622-2384

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	8-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerat av Bolagsverket 2013-04-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, Sollentuna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker preliminärt från och med april månad 2013. Inflyttning sker preliminärt med början i trapphus 1 i september 2013 och avslutas i trapphus 9 i februari 2014.

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 mars månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 10 december 2012.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos 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 ej upplåtna 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Marsken 1, Sollentuna kommun.
Adress:	Johannesbergsplan 18-22 (tre trapphus). Margreteborgsvägen 22-28 (4 trapphus), samt Margreteborgsvägen 23-25 (två trapphus), 191 38 Sollentuna.
Tomtens areal:	8 324 m ²
Bostadsarea:	Cirka 8 196 m ²
Lokalarea:	Cirka 109 m ²
Antal bostadslägenheter:	118 lägenheter i fyra flerbostadshus.
Antal lokaler:	Två lokaler.
Husens utformning:	Fyra flerbostadshus med tre-fyra våningsplan ovan mark samt en vindsvåning. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Till alla lägenheter finns ett lägenhetsförråd utanför lägenheten. Källarvåningen innehåller garage, samt undercentral för el och VVS. Rum för rullstolar, barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i undercentraler i källare. Vattenburet värmesystem med radiatorer. Synliga värmestammar och värmeledningar. Gemensamt mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning. Fläkturum placerade på vind.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor finns i käll i mark. Återvinningsrum i trapphus M24.
Kodlås:	Kodlås för entréportar mot gatusidan.
TV/data/telefon:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkeri:	Föreningen disponerar 70 garageplatser samt 18 markparkeringsplatser
Ledningsrätt:	Starkström (fast)
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheterna Marsken 1,2,3,4, och 5 kommer att ingå i anläggningen. Gemensamhetsanläggningen består av del av Margreteborgsvägen mellan JM:s Brf hus samt Brf Silverdal Kulle 1 hus inklusive servitut, ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter. Gemensamhetsanläggningen kan även komma att bestå av el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor för småhus i kvarteret.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Husen grundläggs med betongplatta på mark.
Stomme:	Bärande stomme utförs av prefabricerade betong. Bjälklag utförs i betong.
Entré/Trapphus:	Cementmosaik i entré och på våningsplan, trapplopp i cementmosaik. Postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar och hiss.
Fasader:	Fasader av prefabricerade betongelement
Takkonstruktion:	Takkonstruktionen utförs av trätakstolar, isolering och råspont eller Plywood. Beläggning av bandtäckt plåt.
Dörrar:	Lägenhetsdörr av typ säkerhetsdörr (klass 2). Innerdörrar i lägenheter är målade.
Fönster:	Fönster av trä och aluminium med isolerglas.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcken av glas och / eller metall. Uteplatser beläggs med trätrall.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Kök:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Loft:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Bad/WC:	Klinker	Kakel	Undertak
Balkong	Betong med trätrall	Lika övrig fasadvägg	Omålad betong
Uteplats	Trätrall	Lika övrig fasadvägg	

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Inredning i kök

Infälld spishäll, inbygggnadsugn, microvågsugn i överskåp alt på hylla. fläktkåpa, diskmaskin. Kyl och frys i lgh 3-4 RoK. Kyl/frys i lgh 1-2,5 RoK *. Målade skåpluckor, diskbank i slät rostfri plåt, bänkskiva i laminat, stänkskydd av kakel. Tak och bänkbelysning.

Inredning i Bad/Tvätt

Vägghängt tvättställ med kommod, spegel med belysning och 230 v uttag. Vägghängd wc-stol. Duschskärm (Alt badkar). Komfortvärme i golv. Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin. Laminatbänkskiva och väggskåp ovan TM/TT enligt ritning. Infällda spotlights.

Inredning WC

Vägghängt tvättställ spegel med belysning och eluttag. Vägghängd wc-stol.

*Avvikelse kan förekomma i vindslägenheterna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	386 800 000
Likviditetsreserv	175 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	386 975 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 151 000 000 kronor för bostäder och 4 552 000 kronor för garage.

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 driftskostnader 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 förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 99 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Räntekostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	30 000 000	5 år	4,00	1 200 000	0	1 200 000
Lån 2	30 000 000	4 år	3,80	1 140 000	0	1 140 000
Lån 3	30 000 000	3 år	3,60	1 080 000	0	1 080 000
Lån 4	8 500 000	3 mån	3,50	297 500	120 000	417 500
Summa	98 500 000			3 717 500	120 000	3 837 500
Insatser	280 675 000					
Återbetalning investeringsmoms ⁴	7 800 000					
Summa Finansiering	386 975 000					
Avgår Ränteintäkter						-3 500
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	120 000	3 834 000

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Beräknade räntor för lån 1-4 är något högre än ränteläget var vid den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

⁴ I nybyggnadskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för garaget med 7 800 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktsumman. Om verkligt avlyft belopp blir lägre skall kontraktsumman reduceras med mellanskillnaden. Det justerade beloppet skall vara inklusive moms.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 3 834 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 245 880
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	120 000	
Arvode till styrelse och revisorer	90 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning	650 000	
Gemensam elförbrukning	200 000	
Gemensam vattenförbrukning	250 000	
Renhållning	120 000	
Sotning	20 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och städ	340 000	
Hissar	90 000	
TV, telefoni och bredband	311 520	
Försäkringar	60 000	
Gemensamhetsanläggning	120 000	
Hushållset	432 000	
Övrigt	0	
Summa Driftskostnader¹, kr		2 813 520

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	45 520	
Summa skatter, kr		45 520

Reserv

Reserv 233 920

Summa beräknade årliga kostnader, kr **7 172 840**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet 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 1-15 efter fastställt värdeår.

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, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 582 120
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	311 520
Årsavgifter hushållsel ²	432 000
Intäkter garageplatser ³	739 200
Intäkter markparkeringsplatser ⁴	108 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	7 172 840

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 220 kronor per lägenhet och månad.

Gruppanslutningen gäller TV och bredbandsleverantörens grundutbud.

² Årsavgift för hushållsel debiteras olika beroende på lägenhetsstorlek enligt redovisning i tabellen.

Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ 70 garageplatser à 880 kronor per månad exklusive mervärdesskatt. Kostnad för en garageplats blir 1 100 kr per månad.

⁴ 18 markparkeringsplatser à 500 kronor per månad.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fr.f ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
M221001	79,0	3 RoK	U, B	2 375 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M221002	36,0	1 RoK	U	1 190 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M221003	66,0	2 RoK	U	1 895 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M221101	79,0	3 RoK	B, B	2 575 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M221102	36,0	1 RoK	U, B	1 240 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M221103	66,0	2 RoK	B	1 995 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M221201	79,0	3 RoK	B, B	2 675 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M221202	36,0	1 RoK	B	1 290 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M221203	66,0	2 RoK	B	2 060 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M221301	79,0	3 RoK	B, B	2 775 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M221302	36,0	1 RoK	B	1 340 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M221303	66,0	2 RoK	B	2 130 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M221401	66,0	3 RoK	B, B	2 845 000	0,812	45 327	2 640	3 997	4 000
M221403	88,0	3 RoK	B, B	3 495 000	1,040	58 054	2 640	5 058	3 500
M241001	97,0	4 RoK	U, F	2 990 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, Fr.f = Franskt fönster

⁷ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts fr sid 8

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Uteplats/ Balkong/ Fr.f ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
M241002	36,0	1 RoK	U	1 140 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M241003	79,0	3 RoK	U, B	2 450 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M241101	97,0	4 RoK	B, B	3 150 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M241102	36,0	1 RoK	B	1 180 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M241103	80,0	3 RoK	B, B	2 575 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M241201	97,0	4 RoK	B, B	3 240 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M241202	36,0	1 RoK	B	1 230 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M241203	79,0	3 RoK	B, B	2 675 000	0,946	52 807	2 640	4 621	4 000
M241301	82,0	3 RoK	B	3 395 000	0,978	54 593	2 640	4 769	4 000
M241302	32,0	1 RoK	B	1 280 000	0,459	25 622	2 640	2 355	2 500
M241303	66,0	3 RoK	B, B	2 495 000	0,812	45 327	2 640	3 997	4 000
M261001	97,0	4 RoK	U, F	3 040 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M261003	80,0	3 RoK	U, F	2 390 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M261101	97,0	4 RoK	B, B	3 220 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M261102	36,0	1 RoK	B	1 235 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M261103	80,0	3 RoK	B, B	2 515 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M261201	97,0	4 RoK	B, B	3 310 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M261202	36,0	1 RoK	B	1 285 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M261203	80,0	3 RoK	B, B	2 615 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M261301	82,0	3 RoK	B	3 395 000	0,978	54 593	2 640	4 769	4 000
M261302	32,0	1 RoK	B	1 295 000	0,459	25 622	2 640	2 355	2 500
M261303	68,0	3 RoK	B	2 890 000	0,832	46 443	2 640	4 090	4 000
M280801 *	58,0	2 RoK	B	1 895 000	0,729	40 694	2 640	3 611	3 500
M280901	66,0	2 RoK	B	1 995 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M280902	36,0	1 RoK	B	1 130 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M281001	66,0	2 RoK	B	2 060 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M281002	36,0	1 RoK	B	1 230 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M281003	80,0	3 RoK	B, B	2 375 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M281101	66,0	2 RoK	B	2 130 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M281102	36,0	1 RoK	B	1 270 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M281103	80,0	3 RoK	B, B	2 495 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M281201	66,0	2 RoK	B	2 200 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M281202	36,0	1 RoK	B	1 310 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M281203	80,0	3 RoK	B, B	2 595 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M281301	87,0	3 RoK	B, B	3 395 000	1,029	57 440	2 640	5 007	3 500
M281303	68,0	3 RoK	B	2 890 000	0,832	46 443	2 640	4 090	4 000
J181101	97,0	4 RoK	U, B	3 000 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J181103	102,0	4 RoK	U, B	3 090 000	1,185	66 148	2 640	5 732	4 500
J181201	97,0	4 RoK	B, B	3 160 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J181202	45,0	2 RoK	B	1 495 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
J181203	102,0	4 RoK	B, B	3 240 000	1,185	66 148	2 640	5 732	4 500
J181301	97,0	4 RoK	B, B	3 250 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J181302	45,0	2 RoK	B	1 540 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. Fr.f = Franskt fönster

⁷ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

* Bostadsrättens boarea (BOA), är 58 m² bruksarean är totalt 66 m² varav 8 m² är blarea men med standard bedömd likvärdig med BOA.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts fr sid 9

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fr.f ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefon/ broadband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
	(m ²)								
J181303	102,0	4 RoK	B,B	3 330 000	1,185	66 148	2 640	5 732	4 500
J181401	97,0	4 RoK	B,B	3 340 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J181402	45,0	2 RoK	B	1 600 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
J181403	102,0	4 RoK	B,B	3 420 000	1,185	66 148	2 640	5 732	4 500
J181501	82,0	3 RoK	B	3 395 000	0,978	54 593	2 640	4 769	4 000
J181502	41,0	2 RoK	B	1 620 000	0,552	30 813	2 640	2 788	2 500
J181503	87,0	3 RoK	B,B	3 565 000	1,029	57 440	2 640	5 007	4 500
J201101	97,0	4 RoK	U,B	3 020 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J201103	80,0	3 RoK	U,B	2 440 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J201201	97,0	4 RoK	B,B	3 180 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J201202	36,0	1 RoK	B	1 270 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J201203	80,0	3 RoK	B,B	2 540 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J201301	97,0	4 RoK	B,B	3 270 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J201302	36,0	1 RoK	B	1 320 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J201303	80,0	3 RoK	B,B	2 630 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J201401	97,0	4 RoK	B,B	3 360 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
J201402	36,0	1 RoK	B	1 370 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J201403	80,0	3 RoK	B,B	2 720 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J201501	82,0	3 RoK	B	3 395 000	0,978	54 593	2 640	4 769	4 000
J201502	32,0	1 RoK	B	1 295 000	0,459	25 622	2 640	2 355	2 500
J201503	68,0	3 RoK	B	2 890 000	0,832	46 443	2 640	4 090	4 000
J221101	66,0	2 RoK	U,B	2 000 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
J221103	80,0	3 RoK	U,B	2 400 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J221201	66,0	2 RoK	B	2 100 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
J221202	36,0	1 RoK	B	1 260 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J221203	80,0	3 RoK	B,B	2 500 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J221301	66,0	2 RoK	B	2 290 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
J221302	36,0	1 RoK	B	1 310 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J221303	80,0	3 RoK	B,B	2 620 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J221401	66,0	2 RoK	B	2 250 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
J221402	36,0	1 RoK	B	1 360 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
J221403	80,0	3 RoK	B,B	2 710 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
J221501	87,0	3 RoK	B,B	3 395 000	1,029	57 440	2 640	5 007	4 000
J221503	68,0	3 RoK	B	2 890 000	0,832	46 443	2 640	4 090	4 000
M231002	45,0	2 RoK	U	1 440 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
M231003	97,0	4 RoK	U,F	2 940 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M231101	103,0	4 RoK	B,B	3 285 000	1,195	66 706	2 640	5 779	4 500
M231102	45,0	2 RoK	B	1 515 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
M231103	97,0	4 RoK	B,B	3 100 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M231201	103,0	4 RoK	B,B	3 375 000	1,195	66 706	2 640	5 779	4 500
M231202	45,0	2 RoK	B	1 560 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
M231203	97,0	4 RoK	B,B	3 190 000	1,133	63 245	2 640	5 490	4 500
M231301	103,0	4 RoK	B,B	3 465 000	1,195	66 706	2 640	5 779	4 500

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. Fr.f = Franskt fönster

⁷ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts fr sid 10

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Uteplats/ Balkong/ Fr.f ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefon/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
M231302	45,0	2 RoK	B	1 620 000	0,594	33 158	2 640	2 983	3 500
M231308	97,0	4 RoK	B,B	3 280 000	1,133	63 246	2 640	5 490	4 500
M231401	88,0	3 RoK	B,B	3 585 000	1,040	58 054	2 640	5 058	4 000
M231402	41,0	2 RoK	B	1 640 000	0,552	30 813	2 640	2 798	2 500
M231403	82,0	3 RoK	B	3 310 000	0,978	54 593	2 640	4 769	4 000
M251001	80,0	3 RoK	U,F	2 410 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M251101	80,0	3 RoK	B,B	2 510 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M251102	36,0	1 RoK	B	1 280 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M251103	66,0	2 RoK	B	2 060 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M251201	80,0	3 RoK	B,B	2 600 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M251202	36,0	1 RoK	B	1 330 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M251203	66,0	2 RoK	B	2 130 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M251301	80,0	3 RoK	B,B	2 690 000	0,957	53 421	2 640	4 672	4 000
M251302	36,0	1 RoK	B	1 380 000	0,500	27 911	2 640	2 546	2 500
M251303	66,0	2 RoK	B	2 200 000	0,812	45 327	2 640	3 997	3 500
M251401	68,0	3 RoK	B	2 785 000	0,832	46 443	2 640	4 090	4 000
M251403	87,0	3 RoK	B	3 325 000	1,029	57 440	2 640	5 007	4 000
					0,004	218,0			
SUMMA	8 196,0			280 675 000	100,000	5 582 120	311 520		432 000

⁶ RoK = Rum och Kök.⁶ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. F = Franskt fönster⁷ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	47 215 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 018 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	34 245 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1; (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	291 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1; (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	719 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Eventuell lokalarea utgör inte fördelningsgrund.

G. EKONOMISK PROGNOŚ

2013040806264

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	5 893 640	6 011 513	6 131 743	6 254 378	6 379 465	6 507 035	7 184 314
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	432 000	440 640	449 453	458 442	467 611	476 963	526 606
<i>Årsavgift kr/m²</i>	772	787	803	819	835	852	941
<i>Övriga intäkter</i>							
Hysesintäkter garageplatser	739 200	759 984	769 064	784 445	800 134	816 137	901 081
Hysesintäkter markparkeringsplatser	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	131 651
Räntor	3 500	3 500	5 004	8 071	12 762	19 141	78 662
Summa intäkter	7 176 340	7 319 797	7 487 627	7 619 946	7 776 876	7 938 536	8 822 314
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	3 717 500	3 712 971	3 708 215	3 703 221	3 697 977	3 692 470	3 660 509
Avskrivningar	120 000	126 012	132 325	138 955	145 916	153 227	195 654
<i>Driftskostnader inklusive hyra garageplatser</i>	<i>2 813 520</i>	<i>2 869 780</i>	<i>2 927 186</i>	<i>2 985 730</i>	<i>3 045 445</i>	<i>3 106 353</i>	<i>3 429 665</i>
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>							
Fondavsättningar	245 880	250 798	255 834	260 930	266 148	271 471	299 726
Akkumulerad fondavsättning	245 880	496 678	752 491	1 013 421	1 279 569	1 551 041	2 992 044
<i>Övriga kostnader</i>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	45 520	46 430	47 359	48 306	49 272	50 258	55 489
Summa	45 520	46 430	47 359	48 306	49 272	50 258	55 489
Reserv	233 920	238 598	243 370	248 238	253 203	258 267	285 147
Ärete överskott	0	75 197	138 857	284 567	318 914	406 490	896 124
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	175 000	250 197	403 554	688 121	957 035	1 363 525	4 829 232
Summa kostnader	7 176 340	7 319 797	7 487 627	7 619 946	7 776 876	7 938 536	8 822 314

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	98 500 000	98 380 000	98 253 988	98 121 663	97 982 708	97 836 792	96 989 948
* Kassa och skilling inkl fond	420 880	746 875	1 156 045	1 651 542	2 236 604	2 914 566	7 821 275

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning enligt en progressiv modell. Avskrivning av fastigheten sker på 99 år.

Ränta på lån 3,77 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013040806265

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Gemensnittliga årsavgift per m ² om:							
Anlagen inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	772	787	803	819	835	852	941
Anlagen räntenivå + 1%	892	907	923	939	955	971	1059
Anlagen räntenivå + 2%	1012	1027	1043	1058	1075	1091	1177
Anlagen räntenivå - 1%	652	667	683	699	716	733	822
Anlagen räntenivå och							
Anlagen inflationsnivå + 1%	772	791	811	831	852	873	988
Anlagen inflationsnivå + 2%	772	795	819	843	869	895	1040
Anlagen inflationsnivå - 1 %	772	783	795	807	820	832	897

I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband samt preliminär kostnad för hushållsel.

Anlagen räntenivå 3,77 %.

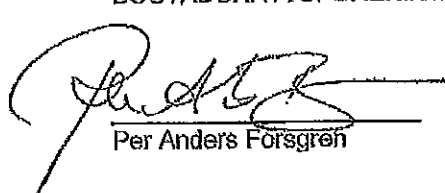
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

I. 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 anordnande 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 utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning 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.

Solna den 12 mars 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALS KULLE 1


Per Anders Forsgren


Bo Wolman


Per Envall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 mars 2013 för bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, org nr: 769622-2384

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

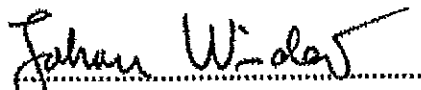
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 15 mars 2013



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-03-15 för Brf Silverdals Kulle 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-10-27
2. Registreringsbevis	2012-12-03
3. Uppdragsavtal med bilagor	2012-12-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-12-10
5. Finansieringsoffert	2012-03-05
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-03-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-03-25
8. Offert Byggsförsäkring	2012-04-10
9. Skiss lokaler	odaterad
10. Tidplan	2012-05-21
11. Skiss med gatuadresser	odaterad
12. Sammanställning lägenhetsförråd	odaterad
13. Ritningar enligt ritningsförteckning	2013-03-06

Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1
c/o Skanska Nya Hem AB

169 83 Solna

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

Förening: Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, 769622-2384

Kontaktperson: Per Envall, Skanska Nya Hem AB

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1, 769622-2384 tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 8 april 2013 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse utfärdad av Skanska AB (publ) som säkerhet. Den är på 280 675 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 10 april 2013 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beslutet har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Sara Engelmark

Ulf Lampell

Sara Engelmark

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

FULLMAKT

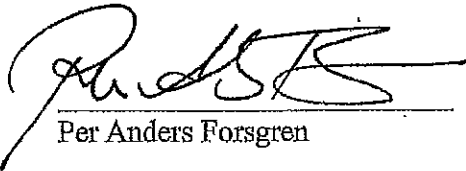
Härmed befullmäktigas styrelsens ledamöter att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, upplåtelseavtal, överlåtelseavtal, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Solna den 25 oktober 2011

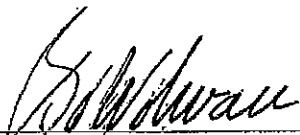
Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1



Per Envall



Per Anders Forsgren



Bo Wolwan