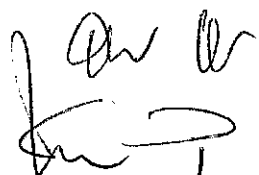


EKONOMISK PLAN**För****Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Solsidan****Org. nr: 769622-5528**

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Sammanlagda kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- I. Särskilda bestämmelser

Registrerat av Bolagsverket 2013-12-11



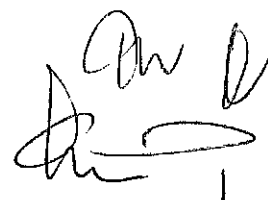
A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Solsidan är registrerad i Stockholms län i december 2010. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769622-5528.

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Solsidan 12:21 i Nacka kommun. Fastigheten har förvärvats genom fusion med Danzigäpple ekonomisk förening (org. nr 769623-3969), innehållande fastigheten. Danzigäpple ekonomisk förening har i sin tur förvärvat fastigheten genom förvärv av aktierna i Skyttevägen Fastighetsutveckling AB (org. nr 556821-0057) följt av fusion. Föreningen exploaterar fastigheten och bygger 21 lägenheter och tre kommersiella lokaler. De sammanlagda kostnaderna för förvärv och byggnation uppgår till ca 111.770.078 kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen och från myndigheter. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kända förhållanden och fakta vid tiden för planens upprättande. Inflyttning för medlemmarna samt därmed sammanhängande upplåtelsedag beräknas infalla under fjärde kvartalet 2013 och första kvartalet 2014. Solterrassen i Solsidan AB (org. nr 556818-9467) har tecknat ett bindande åtagande att senast 6 månader efter färdigställandet tillträda eventuella icke-upplåtna lägenheter. I det fall kostnaden för byggnationen eller intäkten från lägenhetsupplåtelse blir högre eller lägre än förväntat så regleras det i överlåtelseavtalet mellan föreningen och den tidigare ägaren till aktierna i Skyttevägen Fastighetsutveckling AB, på ett sätt som innebär att föreningens ekonomiska ställning är oförändrad.

Fastigheten är försäkrad under uppförandet och föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten.



B. Beskrivning av fastighetenFastighetens beteckning och areal

Fastighetsbeteckning	Solsidan 12:21
Kommun	Nacka kommun
Fastighetsareal	2 694 kvm
Beräknat Tax värde	
Bostäder	31 600 000 kr
Lokaler	3 198 000 kr

Fastigheten belastas av villaservitut och ledningsservitut.

Fastigheten betjänas av ett servitut för entreér, ramper mm i gatumark.

Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter	21 lgh
Boarea	ca 1915 kvm
Antal lokaler	3 st
Lokalarea	ca 247 kvm
Byggnadsår	1954
Ombyggnadsår	2013-2014
Värdeår	2014
Grund	Befintlig källargrund i betong, pålar/plintar till berg
Stomme	Betong
Ytterväggar	Betong/lättbetong samt partiellt Träregelvägg
Lägenhetsväggar	Träskiva bakom gips på alla väggar. Stålregelstomme. Vissa lägenhetsskiljande väggar är utförda i betong.
Tamburdörrar	Ekfanerad. Säkerhetsdörr, kl2.
Innerdörrar	Homogen, vit Swedoor Stable.
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Fasad	Puts/marmor mot gatan
Fönster	Energifönster i Trä med aluminiumutsida.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning i bostäderna. Lokaler har egna FTX-aggregat med frikyla från bergvärmeanläggningen

Gemensamma anordningar mm.

Tvättstuga	I källare
Uppvärmning	Bergvärme. Vattenburen värme till radiatorer i plan 1 och 2. Vattenburen golvvärme i plan 0 och 3.
Installationer	Värme och tappvarmvatten produceras av 2 värmepumpar i undercentral.
	Frikyla till lokalerna från bergvärmeanläggningen.
Lägenhetsförråd	Källarförråd, ca 2-5 kvm.
Kabel-TV/bredband	Installerat i varje lägenhet. Uttag i sovrum och vardagsrum
Parkering	En P-plats per lägenhet finns på egen tomt.
	Motorvärmarruttag till samtliga.
Bredband	Fiber från Telia finns in i fastigheten. Lägenhetsnät Cat 6.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Väggbehandling Målat gips.

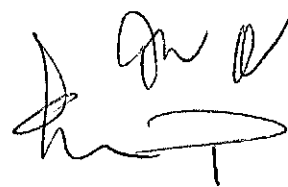
Takbehandling Målat gips.

Golv Trä

Köksinredningar Från HTH

Dusch/badrum/toalett Kakel, klinker, Inredning från Ballingslöv.

Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, installerad i varje lgh



C. Sammanlagda kostnader för fastighetens förvärv

Utbetalningar och kostnader för fastighetens förvärv	
Förvärv fastighet/bolag	43 065 385
Produktionskostnad	68 492 193
Likviditetsreserv	100 000
Likviditetsreserv rabattnetto enligt nedan	112 500
Summa	111 770 078

Utöver likviditetsreserven om 100.000:- lägger projektet ytterligare 112.500:- i kassan för att möta nettot av dels de hyresrabatter för lokalhyresgästerna som löper under det första året och dels besparingen av att serviceavtal för hissar ingår under de första två åren. Dessa intäkter och kostnader är inräknade i kalkylen och i prognoserna nedan.

D. Finansieringsplan

Belåning/Finansiering	
Grundlån	29 000 000
Eget kapital, kassa och resultat i förvärvat bolag	648 078
Insatser och upplåtelseavgifter	82 122 000
S:a skulder o eget kapital	111 770 078
Insatser/eget kapital	82 122 000
Insats per kvm	42 895

Finansiella intäkter och kostnader	År 1
Ränteintäkt	0
Räntekostnad	-781 550
Finansnetto	-781 550

Kostnaden för uttagande av pantbrev för föreningens grundlån är tagna i projektet, och belastar ej föreningen. Räntekostnaden är beräknad på antagandet att lånet till 50% löper med ränta bunden i 3 år och 50% löper med rörlig ränta (3 mån). Kreditavtalet med banken kräver inte någon amortering. Däremot kan föreningen välja att göra årliga amorteringar inom ramen för avtalet. I prognoserna nedan har föreningen antagits göra en årlig amortering om 50 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kostnader**Kapitalkostnad (enligt specifikation ovan)**

781 550 kr

Driftskostnad

Årlig driftskostnad är uppskattad till

757 944 kr

Föreningens drift- och underhållskostnad är baserad på uppskattade kostnader i november 2013.

Driftkostnader	SEK/år
Förvaltningskostnader	-70 000
Fastighetsskötsel	-85 000
El och uppvärmning	-314 300
Vatten och avlopp	-81 000
Sophämtning	-13 156
Städning	-35 000
Hisservice	-10 000
Kabel-TV/bredband	-61 488
Försäkringar	-18 000
Arvoden revisor	-20 000
Övrigt	-50 000
Summa	-757 944

Uppvärmning och tappvarmvatten ingår i månadsavgiften. Husen värms upp av en centralt placerad bergvärmeanläggning. I denna produceras även tappvarmvatten. Föreningen är kollektivt ansluten till bredband genom Telia i 5 år. TV/bredband/telefoni debiteras ut med 244 kr/mån per lägenhet. Föreningen har ett el effektabonnemang hos Nacka Energi, med undermätare i samtliga bostäder. Bostadslägenheternas förbrukning och andel av nätkostnad utdebiteras från Bostadsrättsföreningen. Här redovisas föreningens beräknade nettokostnad efter utdebiteringen. Lokalerna har egna elabonnemang. De bedömda driftkostnaderna bygger på kända kommunala taxor, erfarenhetstal, offerter och konsultberäkningar. Eftersom byggnaderna är genomgående nya bedöms det initiala underhållsbehovet vara ringa. Byggnaderna har uppförts med sedvanliga byggarantier. Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

Fastighetsskatt

Kommunal avgift utgår enligt gällande regler inte för bostäderna år 1-15. Fastighetsskatt bedöms komma att utgå med 32 000 kr/år på lokalerna, baserat på ett taxeringsvärde om 3,2 MSEK för lokalerna. Denna skatt faktureras till 100% vidare till lokalhyresgästerna i enlighet med tecknade hyreskontrakt.

32 000 kr

Summa totala kostnader ex avskrivning**1 571 494 kr****Amortering**

50 000 kr

Summa**1 621 494 kr**

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Föreningens intäkter	
Årsavgifter	870 000
Utdebiterad Triple Play	61 488
Utdebiterad hushållsel	137 300
Hysesintäkter lokaler inkl fsg.skatt	484 500
Hysesintäkter parkering	84 480
Summa	1 637 768

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter, lokalhyror och parkeringsavgifter, samt avgift för TV/bredband. Samtliga bostadslägenheter beräknas i denna ekonomiska plan komma att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens löpande kostnader och avsättningar täcks av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

F. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Andelstal (%)	Våningsplan	Antal R o K	Boarea (kvm)	Insats (kr)	Årsavgifter			
						Enl. andelstal (kr)	TV/bredband (kr)	Hushållsel (kr)	Total avgift (kr)
01	7,174%	radhus	5	155	5 425 000	62 414	2 928	9 850	75 192
02	5,979%	radhus	4-5	126	4 720 000	52 017	2 928	8 209	63 154
03	6,119%	radhus	4-5	134	4 850 000	53 235	2 928	8 401	64 565
04	5,528%	radhus	3-4	115	4 290 000	48 094	2 928	7 590	58 612
05	3,313%	BV	2	55	1 950 000	28 823	2 928	4 549	36 300
06	4,550%	BV	3	86	3 190 000	39 585	2 928	6 247	48 760
15	3,347%	1	2	53	2 390 000	29 119	2 928	4 595	36 642
16	4,286%	1	3	82	3 575 000	37 288	2 928	5 885	46 101
17	5,482%	radhus	5	112	4 390 000	47 693	2 928	7 527	58 148
21	5,264%	2	4	104	4 650 000	45 797	2 928	7 227	55 952
22	3,352%	2	2	57	2 576 000	29 162	2 928	4 602	36 693
23	5,038%	2	3-4	99	4 390 000	43 831	2 928	6 917	53 676
24	5,038%	2	3-4	99	4 390 000	43 831	2 928	6 917	53 676
25	3,352%	2	2	57	2 576 000	29 162	2 928	4 602	36 693
26	5,264%	2	4	104	4 690 000	45 797	2 928	7 227	55 952
31	5,155%	3	3	95	4 780 000	44 849	2 928	7 078	54 854
32	3,352%	3	2	54	2 700 000	29 162	2 928	4 602	36 693
33	4,950%	3	3	91	4 550 000	43 065	2 928	6 796	52 789
34	4,950%	3	3	91	4 550 000	43 065	2 928	6 796	52 789
35	3,352%	3	2	54	2 700 000	29 162	2 928	4 602	36 693
36	5,155%	3	3	95	4 790 000	44 849	2 928	7 078	54 854
Total:	100,00%			1915	82 122 000	870 000	61 488	137 300	1 068 788

Insatser har beräknats baserat på area, det bedömda läget samt lägenhetens utformning. Andelstal och årsavgifter har beräknats i relation till respektive lägenhets area och utformning. Värme och tappvarmvatten ingår i årsavgiften. Årsavgiften för TV/bredband är obligatorisk. Hushållsel utdebiteras enligt förbrukning. I tabellen anges en schablonmässigt framräknad hushållsel.

De angivna boareorna för lägenheterna är avrundade till närmsta heltal, varför summeringen avviker från en summering av heltalen i tabellen.

G. Prognos

PROGNOS

FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Kapitalkostnad	-781 550	-780 203	-778 855	-777 508	-776 160	-774 813	-768 075
Driftkostnader	-757 944	-773 103	-788 565	-804 336	-820 423	-836 831	-923 930
Fastighetskostnader	-32 000	-32 640	-33 293	-33 959	-34 638	-35 331	-39 008
Amortering	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Summa kostnader	-1 621 494	-1 635 945	-1 650 713	-1 665 802	-1 681 221	-1 696 975	-1 781 012
Banklån	29 000 000	28 950 000	28 900 000	28 850 000	28 800 000	28 750 000	28 500 000

FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

Årsavgifter, inkl. utdebiteringar	1 068 788	1 090 164	1 111 967	1 134 206	1 156 891	1 180 028	1 302 847
Hysesintäkter lokaler och parkering	568 980	580 360	591 967	603 806	615 882	628 200	693 583
Summa intäkter	1 637 768	1 670 523	1 703 934	1 738 013	1 772 773	1 808 228	1 996 430

Årets resultat	16 274	34 578	53 221	72 210	91 552	111 254	215 418
Avsättning underhåll	40 000	44 000	48 400	53 240	58 564	64 420	103 750

KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå

Årsavgifter

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgifter	558	561	563	565	567	570	581

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. dagens genomsnittsräntenivå +1%	710	712	714	716	718	720	730
2. dagens genomsnittsräntenivå +2%	861	863	865	867	868	870	879
3. dagens genomsnittsräntenivå -1%	407	409	412	414	417	420	432

Dagens räntenivå och

1. dagens inflationsnivå +1%	559	562	566	569	573	576	593
2. dagens inflationsnivå -1%	558	559	560	561	562	563	569

ANTAGANDEN OCH VILLKOR

Inflationsanlagande

Genomsnittsränta

Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Alla beräkningar är baserade på kalenderår

2% gäller hyresintäkter, driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader och skatter	2,70%
--	-------

H. Särskilda bestämmelser

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. (Eventuell upplåtelseavgift framgår av medlemmens upplåtelseavtal. Ingen upplåtelseavgift kan tas ut utöver den som avtalats i upplåtelseavtalet mellan medlemmen och föreningen.)
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom fusion med Danzigäpple ekonomisk förening (org. nr 769623-3969), innehållande fastigheten. Danzigäpple ekonomisk förening har i sin tur förvärvat fastigheten genom förvärv av aktierna i Skyttevägen Fastighetsutveckling AB (org. nr 556821-0057) följt av fusion. Samtliga kostnader härför är inkluderade i den ekonomiska planen.

Stockholm den 3:e december 2013



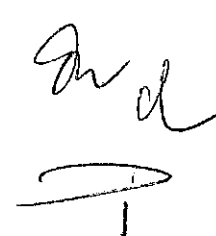
Erik Karlin



Conny Molinder



Tony Weideskog



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Solsidan, organisationsnummer 769622-5528, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

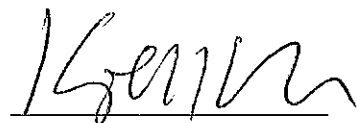
- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Befintliga registrerade stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag avseende Nacka Solsidan 12:21 per 2013-10-03
- d) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus)
- e) Mervärdesskattebeslut
- f) Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Skyttevägen Fastighetsutveckling AB till Danzigäpple Ek för
- g) Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet
- h) Fusionsplan mellan Skyttevägen Fastighetsutveckling AB och Danzigäpple Ek för
- i) Fusions PM från Advokatfirman Landahl
- j) Garanti avseende osålda bostadsrätter
- k) Tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket
- l) Sammanställning av utvecklingskostnaderna från Tobin Properties AB
- m) Beräkning av slutlig köpeskilling för aktierna i Skyttevägen Fastighetsutveckling AB
- n) Totalentreprenadavtal med Byggteamet Södertörn AB
- o) Bekräftelse från Byggteamet Södertörn AB om beställd byggnads utformning i valda delar
- p) Beslut om bygglov med ritningsbilagor
- q) Areaförteckning med ritningar
- r) Offert från Swedbank per 2013-11-27
- s) Lokalyresavtal
- t) Avtalsservitut avseende gångbana
- u) Utkast till avtal avseende IT-tjänster med Telia
- v) Försäkringsbrev och faktura avseende fastighetsförsäkring med styrelseansvarsförsäkring från Nordeuropa Försäkring utfärdat 2013-10-11
- w) Styrelsebeslut om antagande av underhållsplan
- x) Lägenhetsförteckning med markering av förhandstecknade bostadsrätter från ansvarig mäklare
- y) Mail med bedömd energiförbrukning och kostnadsberäkning från Projektel AB

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

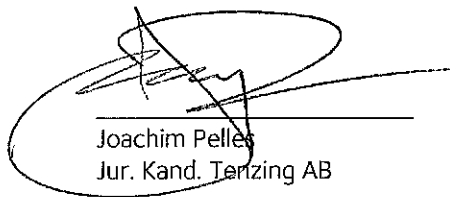
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på

tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-12-04



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joachim Pelles
Jur. Kand. Terzing AB

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