

2012062803457

EKONOMISK PLAN

BRF SOLSIDAN I SKANÖR
769623-1625

april 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	8
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	9
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	9
9.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 82%.....</i>	9
9.3.2	<i>100 % anslutning</i>	10
9.3.3	<i>90 % anslutning</i>	10
9.3.4	<i>70 % anslutning</i>	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF SOLSIDAN I SKANÖR

1 Allmänt

Brf Solsidan i Skanör med org.nr. 769623-1625 har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, Annaskanör AB, 556854-3945 (Bolaget). Bolagets enda tillgång (utöver aktiekapitalet) kommer att vara fastigheten Vellinge Skanör 8:70. Brf Solsidan i Skanör förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från Bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Tillträde och upplåtelse beräknas ske under våren/sommaren 2012. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Skanör 8:70
Kommun	Vellinge
Församling	Skanör-Falsterbo
Adress/belägenhet	Tårepilsvägen 2A-C
Tomtarea	2 081 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1992-07-08. Fornlämning finns på fastigheten.

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Kraftledning.
Gemensamhetsanläggning	Vellinge Skanör GA:13
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1993
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	881 m ² .
Bostadslägenheter	12 lägenheter om sammanlagt 881 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och förråd i komplementbyggnader
Uppvärmningssystem	Vattenburet system med radiatorer. Separat elpanna i varje lägenhet.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Leca
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takpannor
Fasader	Puts
Fönster	3-glas av trä
Trapphus, entré	Ett trapphus i varje byggnad
Tvättstuga	Finns i komplementbyggnad
Sophantering	Soptunnor på gården

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Björn Gunnarsson, den 2011-06-23. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 132 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 100 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2012 är 10 482 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Värdeår 1993. Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	17 525 000	kr	19 892	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	158 880	kr		
Ombildningskostnad	300 000	kr		
Reparationsfond	1 100 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	16 120	kr		
Anskaffningskostnad	19 100 000	kr	21 680	kr/m ²

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering ² kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 400 000	ca 2 år	3,50	49 000	2 440	51 440	4,00
Bottenlån 2	1 400 000	ca 3 år	3,70	51 800	2 440	54 240	4,25
Bottenlån 3	1 400 000	ca 4 år	3,90	54 600	2 440	57 040	4,25
Bottenlån 4	1 400 000	ca 5 år	4,20	58 800	2 440	61 240	4,50
Lån vilande insatser 1 ³	2 402 146	Rörlig ⁴	3,60	86 477	4 187	90 664	4,00
Summa lån år 1	8 002 146	Snittränta:	3,76	300 677	13 947	314 624	4,17
Insatser:	11 097 854						
Summa finansiering år 1	19 100 000						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	10 000	kr	11	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	28	kr/m ²
Vatten	41 000	kr	47	kr/m ²
El	31 000	kr	35	kr/m ²
Renhållning	24 000	kr	27	kr/m ²
Trappstädning	12 000	kr	14	kr/m ²
Fast skötsel	30 000	kr	34	kr/m ²
Försäkring	11 000	kr	12	kr/m ²
Gemensamhetsanläggning	9 000	kr	10	kr/m ²
Löpande underhåll	20 000	kr	23	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	213 000	kr	242	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	31 446	kr	36	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen

² Om bankens amorteringskrav skulle bli högre så att det väsentligt påverkar avgifterna skall ny plan upprättas.

³ Lånet amorteras då motsvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	10 482 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	16 380	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 365 kr per lägenhet för år 2012. Taxeringsvärdet och fastighetsavgiften antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	406 007	kr	561	kr/m ²
Hyresintäkter bostäder:	171 037	kr	1 089	kr/m ²
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2,25	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2,25 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 132 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 100 000 kr i reparationsfonden. Resterande belopp täcks av den årliga avsättningen till yttre underhåll.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 82%⁵ av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

	1	2	3	4	5	6	11
År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Ränta	300 677	290 501	273 968	254 020	258 168	261 543	256 524
Avskrivningar	21 747	23 487	25 366	27 396	29 587	31 954	46 951
Drift	213 000	217 260	221 605	226 037	230 558	235 169	259 646
Fastighetsskatt/avgift	16 380	16 708	17 042	17 383	17 730	18 085	19 967
S:a kostnader	551 805	547 956	537 981	524 836	536 044	546 751	583 088
Anslutningsgrad (bostäder)	82,2%	85,0%	90,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Årsavgift/m ² (bostäder)	561	573	586	599	612	626	700
Årsavgifter bostäder	406 007	429 280	464 563	501 216	512 493	524 025	585 691
Hysesintäkter bostäder	171 037	146 845	99 854	50 926	51 944	52 983	58 498
S:a intäkter	577 045	576 125	564 417	552 142	564 438	577 008	644 188
Årets resultat	25 240	28 169	26 436	27 306	28 394	30 256	61 100
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	25 240	28 169	26 436	27 306	28 394	30 256	61 100
Återföring avskrivningar	21 747	23 487	25 366	27 396	29 587	31 954	46 951
Amorteringar	-13 947	-15 062	-16 267	-17 569	-18 974	-20 492	-30 110
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	33 041	36 594	35 535	37 133	39 007	41 719	77 942
Avsättning till yttre underhåll	-31 446	-32 075	-32 716	-33 371	-34 038	-34 719	-38 332
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	1 595	4 519	2 819	3 762	4 969	7 000	39 609
Ingående saldo kassa	16 120						
Ackumulerat saldo kassa	49 161	85 755	121 290	158 423	197 430	239 149	555 199
Ack avs underhåll enl ek plan	31 446	63 521	96 237	129 608	163 646	198 365	382 657

⁵ Anslutningsgraden antas öka från 82% till 95% under kalkylperioden i takt med att de lägenheter som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelser sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2017 kr	2022 kr
Ränteantagande	3,8%	3,9%	4,2%	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	300 677	296 554	288 978	271 207	284 323	297 310	291 591
Avskrivningar	21 747	23 487	25 366	27 396	29 587	31 954	46 951
Drift- och underhållskostnader	213 000	219 390	226 059	232 886	239 920	247 165	286 811
Fastighetsskatt/avgift	16 380	16 871	17 378	17 899	18 436	18 989	22 013
Summa kostnader	551 805	556 303	557 781	549 388	572 266	595 419	647 366
Återföring avskrivningar	-21 747	-23 487	-25 366	-27 396	-29 587	-31 954	-46 951
Amorteringar	13 947	15 062	16 267	17 569	18 974	20 492	30 110
Fond för yttre underhåll	31 446	32 389	33 361	34 362	35 393	36 455	42 261
Summa utgifter och avsättningar	575 450	580 267	582 044	573 923	597 046	620 411	672 785
Hysesintäkter mm	171 037	148 284	101 822	52 438	54 011	55 632	64 493
Avgifter	404 413	431 983	480 222	521 485	543 034	564 779	608 293
- förändring mot prognos	-0,4%	0,6%	3,4%	4,0%	6,0%	7,8%	3,9%
Summa intäkter	575 450	580 267	582 044	573 923	597 046	620 411	672 785

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 82%

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Räntekostnader	300 677	304 949	316 136	323 147	327 295	330 670	325 651
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	251 127	257 455	264 013	270 815	277 876	285 208	326 564
Summa kostnader	551 805	562 404	580 149	593 963	605 171	615 878	652 215
Summa utgifter och avsättningar	575 450	586 054	603 766	617 506	628 596	639 135	673 706
Hysesintäkter	171 037	174 458	177 947	181 506	185 136	188 839	208 493
Avgiftsintäkter	404 413	411 596	425 819	436 000	443 459	450 296	465 212
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	575 450	586 054	603 766	617 506	628 596	639 135	673 706
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	559	569	588	602	613	622	643
- Förändring mot prognos	-0,4%	-0,8%	0,4%	0,6%	0,0%	-0,7%	-8,2%

9.3.2 100 % anslutning

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Räntekostnader	214 200	213 827	220 398	227 605	231 964	235 567	231 991
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	251 127	257 455	264 013	270 815	277 876	285 208	326 564
Summa kostnader	465 327	471 282	484 411	498 420	509 839	520 775	558 555
Summa utgifter och avsättningar	484 786	490 410	503 146	516 690	527 569	537 880	571 008
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	484 786	490 410	503 146	516 690	527 569	537 880	571 008
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	484 786	490 410	503 146	516 690	527 569	537 880	571 008
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	550	557	571	586	599	611	648
- Förändring mot prognos	-1,9%	-2,9%	-2,5%	-2,1%	-2,2%	-2,5%	-7,4%

9.3.3 90 % anslutning

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Räntekostnader	262 800	265 037	274 202	281 299	285 540	289 014	284 628
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	251 127	257 455	264 013	270 815	277 876	285 208	326 564
Summa kostnader	513 927	522 492	538 216	552 115	563 415	574 223	611 192
Summa utgifter och avsättningar	535 739	544 162	559 694	573 349	584 346	594 785	628 724
Hysesintäkter	96 798	98 734	100 709	102 723	104 778	106 873	117 997
Avgiftsintäkter	438 941	445 427	458 985	470 626	479 568	487 912	510 727
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	535 739	544 162	559 694	573 349	584 346	594 785	628 724
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	554	562	579	594	605	615	644
- Förändring mot prognos	-1,3%	-2,0%	-1,2%	-0,9%	-1,2%	-1,7%	-8,0%

9.3.4 70 % anslutning⁶

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Räntekostnader	360 000	367 458	381 811	388 688	392 692	395 910	389 901
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	251 127	257 455	264 013	270 815	277 876	285 208	326 564
Summa kostnader	611 127	624 913	645 824	659 504	670 567	681 118	716 465
Summa utgifter och avsättningar	637 645	651 665	672 791	686 665	697 900	708 595	744 156
Hysesintäkter	290 395	296 203	302 127	308 169	314 333	320 619	353 990
Avgiftsintäkter	347 250	355 462	370 665	378 496	383 567	387 976	390 167
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	637 645	651 665	672 791	686 665	697 900	708 595	744 156
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	563	576	601	614	622	629	633
- Förändring mot prognos	0,4%	0,5%	2,6%	2,5%	1,6%	0,5%	-9,6%

⁶ Förutsätter att föreningen kan finansiera totalt 9 650 000 kr inklusive vilande insatser.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
2A-1001	1	2 rok	56	6,5534	7,9634	950 416		2 694	
2A-1002	1	2 rok	76	8,5973	10,4471	1 271 993		3 535	
2A-1101	2	2 rok	42	5,1227	6,2249	578 083		2 106	
2A-1102	2	2 rok	75	8,4951	10,3229	1 031 323		3 493	
2B-1001	1	3 rok	84	9,4149	11,4405	1 400 624		3 871	
2B-1002	1	3 rok	83	9,3127	11,3163	1 384 545		3 829	
2B-1101	2	2 rok	75	8,4951	10,3229	1 031 323		3 493	
2B-1102	2	2 rok	74	8,3929	10,1987	1 017 601		3 451	
2C-1001	1	3 rok	84	9,4149	11,4405	1 400 624		3 871	
2C-1002	1	3 rok	83	9,3127			1 384 545		7 489
2C-1101	2	2 rok	75	8,4951	10,3229	1 031 323		3 493	
2C-1102	2	2 rok	74	8,3929			1 017 601		6 765
Tot:			881	100,0000	100,0000	11 097 854	2 402 146	33 834	14 254

Andelstalen är baserade på lägenhetens hyra före ombildningen justerat så att lika lägenheter får samma andelstal (=betalar samma avgift). Insatserna är i grunden baserade på samma fördelningsgrund och därefter justerade så att lägenheterna på plan två får avdrag och lägenheterna med uteplats får tillägg.

Av den totala boarean är 724 kvm upplåten med bostadsrätt och 157 kvm upplåten med hyresrätt.

Lägenheterna skall teckna och bekosta eget abonnemang avseende hushållsel och värme(el).

Föreningen har reserverat medel i reparationsfonden för att gradera upp kyl/frys och spis i de lägenheter där dessa är från byggnadsåret. Bostadsrättsinnehavare med kyl/frys eller spis från byggnadsåret har rätt att vid inköp ersättas med upp till 5 000 kr/enhet. Eventuellt överskjutande belopp bekostas av den enskilde.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

Föreningen har reserverat medel i reparationsfonden för att gradera upp kyl/frys och spis i de lägenheter där dessa är från byggnadsåret. Bostadsrättsinnehavare med kyl/frys eller spis från byggnadsåret har rätt att vid inköp ersättas med upp till 5 000 kr/enhet. Eventuellt överskjutande belopp bekostas av den enskilde.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och värme(el).
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Föreningen kan komma att teckna kollektivt bostadsrättstillägg, vilket i så fall kommuniceras till medlemmarna.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Skander 2012-03-23

Nicola Gatti

Robert Svensson

Camilla Pettersson

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Solsidan i Skanör med organisationsnummer 769623-1625, daterad 2012-03-23, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

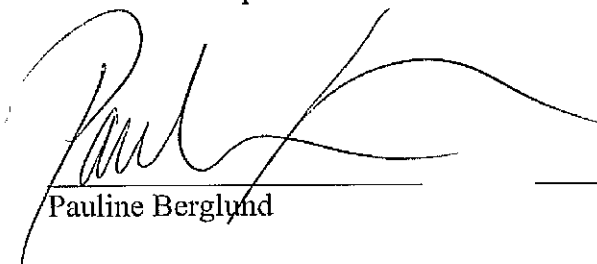
Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar;

- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket
- Registreringsbevis
- Fastighetsdata
- Besiktningsprotokoll, CMB Projekt AB
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt och Proforma
- Ränteeffert SEB
- Prospekt från Colliers

Malmö den 4 april 2012


Pauline Berglund

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 23 mars 2012 för bostadsrättsföreningen Solsidan i Skanör org. nr. 769623-1625.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. 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 min 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 mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

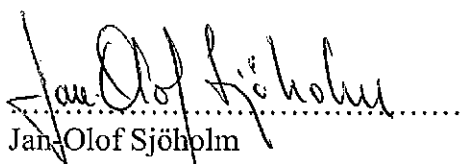
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag 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 jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 27 mars 2012


Jan Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg, 2012-03-27, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solsidan i Skanör.

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-03-22
- Stadgar, registrerade 2011-05-17
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Pro forma balansräkning, utkast
- Allmän fastighetsinformation för Vellinge Skanör 8:70, daterat 2011-05-18
- Protokoll statusbesiktning, 2011-06-23
- Offert finansiering, daterad 2012-02-29
- Mail angående amorteringskrav
- Prospekt Höllviken 8:70
- Mail angående driftskostnad



Datum: 2011-06-23

Protokoll status besiktning av fastighet – kv. Skanör 8:70

På uppdrag av Brf Solsidan har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2011-06-23.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-10 åren. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ Jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Robert Svensson, Representant Hyresgästerna
Martin Karyd, Anna bostäder
Anders Stålar, Forum Fastighetsekonomi AB
Björn Gunnarsson, CMB Projekt AB,

Besiktningen utförs utvändigt av tak (delvis), fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 4 st utvalda lägenheter.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har löpande underhållsåtgärder utförts på fastigheten enligt nedan. Åtgärderna nedan.

- Fasaden tvättades och målades 2004
- Ombyggnad av tvättstuga 2007
- Ny sopuppställning, cykelparkering, platt och planteringsytor 2008
- Löpande underhåll i form av målning av ytskickt mm.

Teknisk beskrivning av fastigheten:

Fastigheten är byggd 1993, och består av 3 st huskroppar och komplement byggnader 3 st. Fastigheten är byggd med platta på mark, ytterväggar av lecca som är uppreglade på insidan med regler och isolering, gips. Fasaden är av puts. Yttertak av 2- kupiga tegelpannor, trätakstolar. 3 st trapphus. Adress: Tårepilsvägen 2A, B, C. Huset består av 2 st våningsplan. På gården finns 3 st komplementbyggnader som inrymmer tvättstuga och lägenhetsförråd. Lägenheterna inryms på 2 st våningsplan och är totalt 12 st lägenheter. Fördelade på 2-3 rok. På gården finns 1 st cykelparkering, förråd, källsortering, planteringsytor och plattbeläggning. Fastigheten är ej energi deklarerad.

Fasader:

Fasaden är av puts på huskropparna. Putsfasaden är i förhållandevis god kondition. Förekommer en del mindre sprickor och skador i fasaden. Takavvattningen är av plåtsol, färgen på en del av plåten har släppt. Träpanel fasaderna på komplementbyggnaderna är rötskadad i botten. Tröskelplåtar saknar på dörrarna till dessa byggnader.

Yttertak:

Taket består av 2- kupiga tegelpannor. Plåtarbeten inkl det bandtäckta taket på kupor är av plåtsol. Färgen har släppt på i princip all plåt på den bandtäckta delen och är i behov av byte. Nockräcke finns monterat på taken.

Trapphus:

3 st trapphus finns i fastigheterna. Trappor och vilplan är av betong och belagda med terrazzo. Väggar av målad väv, tak och undersida trappor är målade. Handledare av trä.

Vind:

Vindsutrymmet är ouppvämt utrymme. 1 st vindsutrymme var inspektionsbart vid besiktningstillfället. Vindarna är brandavdelade med vägg och brandsäker lucka.

Tvättstuga:

Tvättstugan ligger i en av komplementbyggnaderna. I tvättstugan finns 2 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st magel och 1 st torkskåp. Maskinerna är av märket Elektrolux. Luddlåda till maskinerna är installerad. Golvbeläggning är klinker, väggar kakel, tak målat. Styrd frånluftsventilation finns installerat i tvättstugan.

Gård:

Beläggning på gården består av plattor/gräsmatta/planteringsytor. Gården inrymmer cykelskjul, uppställningsplats för sopkärl, uteplatser till lägenheter i markplan. Trappa ner till källare är betongen spräckt och sönder, trappan är i behov renovering.

Sophus:

Uppställningsplats för sopkärl finns på gården.

Cykeluppställningsplats:

Cykelställ ligger på gården.

Fönster:

Fastighetens fönster och balkongdörrar är av trä/aluminium 3 - glas isolerglas. Fönster är från 1993.

Dörrar/entreparter:

Lägenhetsdörrar är trädörrar. Lägenhetsdörrarna är brand och ljudklassade. Några lägenhetsdörrar är i behov av justering. Porttelefon finns installerad i fastigheterna.

Installationer:**Elinstallationer:**

Lägenheterna har elmätare med fjärravläsning i trapphus alternativt i komplementbyggnad. Jordfelsbrytare är installerad i lägenheterna. El- kanalisationen är utförd med infälld installation.

Ventilation:

Ventilationen är av typ mekanisk FTX- aggregat monterade i "kryddhyllan" med frånluftsventiler i taken. OVK- kontroll utförd 2010-12-16. Kanalerna är i behov av rensning och aggregaten behöver filterbyte. Kanalerna är dragna i lägenheternas undertak.

Värmesystem:

Vattenburet värmesystem med radiatorer. Lägenheterna har el- pannor monterade i respektive lägenhet. Värmepannorna är från när fastigheten byggdes och bör bytas ut.

Va-system:

Kommunalt vatten och avlopp är indraget.
Porslin och blandare är av normal standard.

Generell rumsbeskrivning lägenheter:**Lägenhet 3 rok****Hall:**

Golv: Linoleum

Sockel: Träsockel

Vägg: Målade väggar

Tak: Målad tretex plattor monterade i bärverk, ner pendlat.

Övrigt:

Sovrum:

Golv: : Linoleum

Sockel: Träsockel

Vägg: Målat/tapet

Tak: Målad tretex plattor monterade i bärverk, ner pendlat.

Övrigt:

Kök:

Golv: Linoleum

Sockel: träsockel

Vägg: Målat/tapet

Tak: Målad tretex plattor monterade i bärverk, ner pendlat.

Övrigt:

Allrum:

Golv: Parkett

Sockel: Träsockel

Vägg: Målat/tapet

Tak: Målad tretex plattor monterade i bärverk, ner pendlat.

Övrigt:

Wc/bad:

Golv: Plastmatta

Sockel: Plastmatta

Vägg: Kakel

Tak: Målat

Övrigt:

Generella synpunkter på lägenheterna:

En del ytskikt som golv och väggar är i behov av underhåll/byte.

Åtgärdsplan:

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

1-5 år:

- **Byte av värmepannor i lägenheter:**

Värmepannorna i lägenheterna är sedan fastigheten byggdes och är i behov av byte.

Bedömd kostnad ca 480 000kr

- **Plåt på kupor**

Plåttak på kupor har färgen släppt.

Omläggning av plåt på kupor 24 st

Bedömd kostnad ca 250 000 kr

- **Byte träpanel på komplementbyggnader:**

Byte av träpanelen på 3 st komplementbyggnader ca 200m².

Bedömd kostnad ca 125 000 kr

- **Rensning av ventilationskanaler**

Rensning av ventilationskanaler i lägenheter.

Bedömd kostnad ca: 50 000 kr

5-10 år

Bilaga: Fotodokumentation dat: 2011-06-23, 11 sidor

CMB Projekt AB

Björn Gunnarsson

Byggnadsingenjör SBR