

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALUTEN I HÄGGVIK 1

Organisationsnummer 769626-6118
Som registrerats ursprungligen 2013-07-08

Upprättad den 2014-01-29

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Finansiering
5. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
6. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten Saluten 1 i Sollentuna Kommun, ägs f.n. av Brf Saluten, (769625-3868), som också är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Brf Saluten 1 kommer, före det att upplåtelser av bostadsrätter sker, att övergå till att ägas av Brf Saluten i Häggvik 1.

Fastigheten Saluten 1 består av friköpt tomt om 1.495 kvm.

Nybyggnad av hyreshus innehållande 11 bostadslägenheter om tillsammans 559 kvm bostadsyta, pågår på fastigheten. Varje lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheter på markplanet har uteplats, lägenheterna på 1 och 2 tr har balkonger samt vindslägenheterna har takterrasser.

Byggnaderna på fastigheten färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 10 år.

9 parkeringsplatser skall uppföras på tomten. Inflyttning beräknas ske under 3:e kvartalet 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 på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

Upplåtelseavtal för bostadsrätterna kommer i första hand att tecknas efter det att den slutgiltiga ekonomiska planen är registrerad i Bolagsverket och att fastigheten ägs av föreningen, dock tidigast 1 juli 2014. Eventuella förskott eller handpenningsavtal skall innehållas av fastighetsmäklare intill dess att föreningens andelsförvärv har genomförts samt att byggnationen på fastigheten färdigställts med utfärdat slutbevis.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåtes till de av andelsägarna i Bostadsrättsföreningen Saluten 769625-3868 (Svanberg & Sjögren Fastighets AB, Victor Import AB samt Daniel Midelf och Gustaf Hornö) anvisade personer med insatser enligt denna plan fastställt belopp.

Samtliga kostnader för projektet är slutgiltigt kända

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på 2 år

Byggförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringen tecknas hos Försäkrings AB bostadsgaranti, GARBO eller annat försäkringsbolag. Försäkringspremien betalas av entreprenören.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrad.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Saluten 1
Kommun	Sollentuna
Adress	Andelsvägen 11 respektive Flygarevägen 28, 191 49 Sollentuna
Kommundel / församling	Sollentuna
Län	Stockholms län
Tomtareal	1 495 kvm
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Servitut	Enligt fastighetsdata föreligger 2 sr officialservitut på fastigheten. Dessa är tecknade 1933 respektive 1937 och avsåg då kraftledningar på stamfastigheten. Därefter har omfattande avstyckningar och fastighetsregleringar utförts och dessa servitut har följt med vid varje händelse därefter.
Planbestämmelser	För fastigheten gäller stadsplan från 1964-08-07
Taxeringsvärde / typkod	Fastigheten är f.n. taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Blivande typkod bedöms bestämmas till 320, vilket avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Byggnadslov	Byggnadslov har erhållits för projektet
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Värmesystem	Fjärrvärme.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Gemensamt sopkärl på tomten
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme i bottenplattan samt vattenburen radiatorvärme på övriga plan.
Ventilation	Frånluftsvärmepump med återvinning i varje lägenhet, se ovan uppvärmning.
P-platser	9 st p-platser på tomten.
Bredband	Förberett för bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter genom Sollentuna Stadsnät

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	1st hyreshus i 3 plan inklusive inrett vindsplan, innehållande 11 bostadslägenheter. Lägenheter i markplanet har uteplats. Lägenheterna på 1 trappa har balkonger Lägenheterna på vindsplanet har takterrasser 9 st p-platser uppföres på tomten
Byggnadsår	2014
Grundläggning	Utbredd betongplatta på mark.
Mellanbjälklag	Betong
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Yttertak	Plåt
Lägenhetsskiljande väggar	Träkonstruktion
Lättväggar	Trä
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Ytterdörrar	Inbrottsklass 1
Innerdörrar	Vita slät med karm. Handtag i aluminium/silver
Hängrännor och stuprör	Plastbehandlad stålplåt.

Generell lägenhetsstandard

Hall/kapprum / vardagsrum/ sovrum	Golv	13 mm ekparkett
	Väggar	Målat vit typ 0500
	Tak	Målat vit
	Övrigt	Inredning enligt planritning
Kök	Golv	13 mm ekparkett
	Väggar	Målat i vit typ 0500
	Tak	Målat i vit kulör
	Inredning	Vita släta skåpluckor. Bänkskiva i laminat
		Vitt kakel mellan bänk- och väggskåp. Diskbänk.
	Utrustning	Vita. Elspis, kyl/frys, Fläkt, diskmaskin från Siemens
Badrum	Golv	Grått klinkergolv
	Väggar	Vita kakelplattor
	Tak	Målat
	Övrigt	Vitt porslin Handdukstork Tvättmaskin och torktumlare från Siemens
Generellt	Innerdörrar	Vita släta
	Garderob	Vita släta luckor
	Linneskåp	Vita släta luckor
Taxeringsvärde	Taxeringsvärdet för 2014 har beräknats till 8 140 000:- varav markvärde 1 540.00:-	

3. Kostnader för fastighetens förvärv						
	Total Anskaffningskostnad:				27 000 000:-	
4. Finansiering (ränteläget 2014-01-29, definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)						
Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	C:a ränta	Årlig räntekostnad	Amortering	
Lån i Brf Saluten i Häggvik 1	7 250 000	0-10 år	3,00%	217 500	0%	
Insatser	19 750 000					
Anskaffningskostnad	27 000 000:-					
Fastighetsavgift antal lägenheter		11				
Fastighetsavgift per lägenhet		1 225 kr				
Inflation		2%				
Taxeringsvärde		8 140 000 kr				
Total yta bostäder		559 kvm				
Kostnad per kvm bostad		260 kr				

ca ränta avser rörlig ränta

Taxeringsvärdet är preliminärt

Fastighetsavgift utgår ej de första femton åren

Kostnader för lagfart, inteckningskostnad, byggnadslovskostnad, förvärv av andelar, utbildningskostnader, fusionskostnader, kreditivkostnader / räntekostnader under byggtiden, eventuell mervärdesskatt, försäljningskostnader / mäklare, intygsgivning, registreringskostnader Bolagsverket, elkostnad under byggtiden, byggförsäkring, ingår i totala anskaffningskostnaden

I ovanstående total anskaffningskostnad ingår avsättning (buffert) till föreningen på 25.000:- att betalas senast den dag föreningen tillträder fastigheten och övertar det ekonomiska ansvaret för föreningen

Ingen amortering har kalkylerats de 10 första åren på lånet i föreningen

5. Föreningens löpande kostnader och intäkter/ekonomisk prognos

	PROGNOS						
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad lån Brf	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avlopp	*13 685						
Fjärrvärme och fastighetsel	*65 000						
Renhållning / sophämtning	*10 072						
Städning, snöröjning, tomtskötsel	*10 000						
Fastighets / Brf- försäkring	*9 000						
Ekonomisk administration	*15 000						
Driftsöverskott	*22 583						
Summa drift- och underhållskostnad	*145 340	148 247	151 212	154 236	157 321	160 467	177 169
Fond yttre underhåll 0.1% av tv	8 140	8 303	8 469	8 638	8 811	8 987	9 923
Lokalintäkter	-37 800	-38 556	-39 327	-40 114	-40 916	-41 734	-46 078
Summa total årsavgift	333 180	335 494	337 853	340 261	342 716	345 220	358 513
Kvadratmeter bostadsrätter	559						

Fastighetsavgift utgår ej de femton första åren

Utöver årsavgift ovan tillkommer för varje lägenhet kostnad för hushållsel som bedöms generellt till 40 mvh / m2 lägenhetsyta och år till en kostnad om ca 0,80:- / mvh. Därutöver tillkommer abonnemangskostnader för tv, data, telefon.

Föreningen avser att göra redovisningsmässiga årliga avskrivningar om 1% på byggnadens värde. Detta påverkar föreningens resultat men inte likviditet

Kostnaderna ovan utöver räntekostnaden är baserade efter en årlig inflationstakt om 2%

6. Känslighetsanalys							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fasta priser (avser prisläget år 2014)							
Tusen kronor:							
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå 2% och:							
1. Dagens räntenivå	333	335	338	340	343	345	359
2. Dagens räntenivå +1%	406	408	410	413	415	418	431
3. Dagens räntenivå + 2%	478	480	483	485	488	490	504
4. Dagens räntenivå +3%	551	553	555	558	560	563	576
5. Dagens räntenivå -1%	261	263	265	268	270	273	286
6. Dagens räntenivå -2%	188	190	193	195	198	200	214

Dagens räntenivå och	333	335	338	340	343	345	359
8. Dagens inflationsnivå +1%	337	339	341	344	346	349	363
8. Dagens inflationsnivå - 1%	334	337	339	341	344	346	360
9. Dagens inflationsnivå + 2%	338	340	343	345	348	350	364
10. Dagens inflationsnivå - 2%	333	335	338	340	343	345	359

7. Tabell/Lägenhetsbeskrivning

Blivande Brf-innehavare	Lgh nr	Plan	Lgh-yta	Lokal intäkt	Andels-tal	Insats	Månads-avgift
Gatuadress							
	1	1	34,6		6,1918	1 300 000	1 719
	2	1	34,6		6,1918	1 325 000	1 719
	3	1	54,9		9,8246	1 775 000	2 728
	4	1	54,9		9,8246	1 775 000	2 728
	5	2	34,6		6,1918	1 325 000	1 719
	6	2	34,6		6,1918	1 325 000	1 719
	7	2	54,9		9,8246	1 775 000	2 728
	8	2	54,9		9,8246	1 775 000	2 728
	9	2	45,8		8,1961	1 475 000	2 276
	10	3	Boa 70,7, Bia 6,8		13,8690	2 950 000	3 851
	11	3	Boa 70,7, Bia 6,8		13,8690	2 950 000	3 851
9 p-platser X 350:-				37800			
			559	37 800	100	19 750 000	27 765

Andelstalen:

Medlemmens totala lägenhetsyta (boyta + biyta) ligger till grund för andelstalen. Andelstalen för varje lägenhet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan.

Biutor ovan avser nyttjandebara golvytor vid snedtak för lägenhet för 10 och 11.

Nyckeltals beräkningar:

Belåning i föreningen per kvm år 1	12,970:- / kvm år 1
Årsavgift per kvm år 1	596:- / kvm år 1
Insats per kvm år 1	Insatserna är baserade efter bedömt marknadsvärde på respektive lägenhet Insatserna varierar mellan 32.205:- till 38.064:- / kvm.

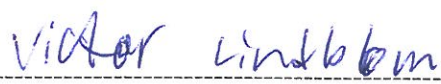
Ekonomisk känslighetsanalys

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter	Nettoförändring Överskott/underskott
100%	7.250.000:-	26,85%	145.280:-	145.280:-	0

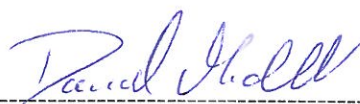
8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation..

Trollbäcken 2014-02-11
Bostadsrättsföreningen Lunden


Styrelseledamot: Carl Viktor Lindblom


Styrelseledamot: Gustaf Hornö


Styrelseledamot: Daniel Midelf

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 1, org.nr 769626-6118, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi besökt fastigheten och tagit del av bygglov och muntlig beskrivning om pågående byggnation.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm 2014-04-14



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Saluten i Häggvik 1
- b) Registreringsbevis för Brf Saluten
- c) Stadgar för Brf Saluten i Häggvik 1
- d) Fastighetsdatautdrag avseende Sollentuna Saluten 1
- e) Preliminär beräkning taxeringsvärde
- f) Plankarta Sollentuna Saluten 1

- g) Sammanställning över prognosticerade driftskostnader, Värme, EI, VA, Renhållning.
- h) Ränteindikerande offert Handelsbanken, 2014-02-21
- i) Offert Fastighetsförsäkring, 2014-02-13
- j) Byggeförsäkring Gar-Bo
- k) Godkänt Bygglov 2013-10-30
- l) Arkitektritningar och planskisser över byggnaderna
- m) Protokoll, tekniskt samråd, Sollentuna kommun, 2014-01-17 & 2014-01-22
- n) Avtal om totalentreprenad till fast pris mellan Brf Saluten 1 och Svanberg & Sjögren Bygg AB, 2014-01-13
- o) Köpebrev, Svanberg & Sjögren Bygg AB, 2013-06-17
- p) Avtal om Transportköp, Brf Falujungfrun 800098 u.ä.t. Brf Saluten (org.nr 769625-3868)
- q) Sammanställning över slutlig kostnad, 2014-01-29
- r) Förbindelse – Garanti om förvärv av eventuellt osålda lägenheter