

Organisationsnummer: 769618-3230

201010061626

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSBACKEN
SOLLENTUNA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Särskilda förhållanden	Sida 13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2010-10-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silverdalsbacken, organisationsnummer 769618-3230, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 4 bostadshus innehållande sammanlagt 99 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 3 2011 och avslutas under kvartal kvartal I 2012.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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*.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2010-10-01. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken/Stadshypotek avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Marsken 4, Silverdal, Sollentuna kommun
Adress:	Johannesbergsplan 2-14 och Margreteborgsvägen 11-19
Tomtens areal:	5 020 m ² , preliminär area, fastighetsbildning ännu ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca 7 147 m ²
Lokalarea:	ca 86 m ²
Byggnadens utformning:	8 trapphus fördelade på 4 huskroppar i 4-5 våningsplan runt gård med gemensamt garage under.
Antal bostadslägenheter:	99 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

55 platser i källargarage, gemensamhetsanläggning med grannfastighet, GA 2 nedan. Garaget beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

20 öppna parkeringsplatser.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st (totalt ca 86 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet hus 21 och 25.

BRF SILVERDALSBACKEN

Ledningsrätt

Ledningsrätt för el-, tele-, data- samt fjärrvärmeledningar och transformatorstation avses bildas i området.

Servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende utrymme inom trapphus och hiss för tillträde till garaget som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, förmån Marsken 3.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Lokalgator, ledningar, belysning, markparkeringsplatser och gångbanor samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar, gemensamma med grannfastigheter.

GA:2 Garage, gemensamt med grannfastighet.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/ar/delägarförvaltning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA och el.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläkttrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Utrymme för grovsopor samt soprum.

Soprum, cykelrum, städtrum, fastighets- samt cykel- och barnvagnsförråd.

Kabel för bredband med Ip-telefoni och Ip-TV/kabel-TV.

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

Uthyrningslokaler, 2 st.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts på mineralull infäst i utfackningspartier av trä
Innerväggar, lgh skiljande	Betong.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Yttertak:	Plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning terrazzoplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminium och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Individuell mätning av varmvatten

Fastigheten förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SILVERDALSBACKEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Inbyggnadsspis Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkamunare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Ev. skåpinredning enligt ritning Hylla, klädstång.
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin, placerade i badrum. Termostatsstyrd värmeslinga på el (bushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för pentry

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.

277 605 000 kr

Ospecificerat

100 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

277 705 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 112 300 000 kr varav ca 900 000 kr för uthyrningslokaler och ca 3 400 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0163067).

BRF SILVERDALSBACKEN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån 1)	15 000 000	1	3,24%	486 000	10 500	496 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	3,77%	565 500	10 500	576 000
Bottenlån 1)	15 000 000	3	4,10%	615 000	10 500	625 500
Bottenlån 1)	15 000 000	4	4,40%	660 000	10 500	670 500
Bottenlån 1)	14 000 000	5	4,66%	652 400	9 800	662 200
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					141 200	141 200
Summa lån	74 000 000			2 978 900	193 000	3 171 900
Insats	81 479 000					
Upplåtelseavgift	122 226 000					
Summa	277 705 000					

Summa kapitalkostnad år 1

3 171 900

1) Beräknad lånetid 50 år

amortering år 1	0,070%	51 800
amortering år 2	0,076%	56 240
amortering år 3	0,084%	62 160

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,026%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
skall ske enligt föreningens stadgar.

25 kr/m²

180 825

BRF SILVERDALSBACKEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning, inkl administration parkering och debitering varmvattenförbrukning c)	140 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	15 000	
Vattenförbrukning c)	130 000	
Uppvärmning c)	350 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)	520 000	
Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning och sandning på egen fastighet samt besiktning hissar	390 000	
Driftkostnader GA - snöröjning, sandning, belysning, garage m.m. d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	261 360	
Försäkringar	32 000	
Driftskostnader lokaler	10 000	
Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)	50 000	2 058 360
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	34 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	9 000	43 000
Kostnadsreserv		38 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	5 492 085
---	------------------

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Beräknad kostnad 221 600 kr per år

d) Driftskostnader för GA betalas under ett år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som beräknas till 100 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	7 147 m2		4 410 325
Årsavgift bredband			261 360
Årsavgift varmvatten			221 600
Årshyra uthyrningslokaler *)	86 m2	900 kr/kvm	77 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			9 000
Årshyra garage	55 st	8 400 kr/plats/år	462 000
Avgift öppna bilplatser	20 st	3 600 kr/plats/år	72 000
Outhyrda öppna bilplatser	30% av total intäkt bilplatser		21 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 492 085
--	------------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

201010061632

TABELL

BRF SILVERDALSBACKEN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET		Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)		ÅRSAVGIFT TOTALT	
		Storlek (**)	Mark					Per månad	Per månad	Per månad	Per månad				
211001	73	3 RK	M		834 000	1 161 000	1 995 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
211002	35	1 RK	M		503 000	492 000	995 000	27 227	2 269	2 640	220	1 590	133	31 457	2 622
211003	93	4 RK	M		999 000	1 596 000	2 595 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
211101	73	3 RK			834 000	1 161 000	1 995 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
211102	45	2 RK			594 000	751 000	1 345 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
211103	93	4 RK			999 000	1 546 000	2 545 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
211201	73	3 RK			834 000	1 211 000	2 045 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
211202	45	2 RK			594 000	801 000	1 395 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
211203	93	4 RK			999 000	1 676 000	2 675 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
211301	73	3 RK			834 000	1 411 000	2 245 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
211302	45	2 RK			594 000	901 000	1 495 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
211303	93	4 RK			999 000	1 846 000	2 845 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
221001	93	4 RK	M		999 000	1 676 000	2 675 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
221002	35	1 RK	M		503 000	492 000	995 000	27 227	2 269	2 640	220	1 590	133	31 457	2 622
221003	73	3 RK	M		834 000	1 141 000	1 975 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
221101	93	4 RK			999 000	1 626 000	2 625 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
221102	45	2 RK			594 000	801 000	1 395 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
221103	73	3 RK			834 000	1 061 000	1 895 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
221201	93	4 RK			999 000	1 746 000	2 745 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
221202	45	2 RK			594 000	851 000	1 445 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
221203	73	3 RK			834 000	1 141 000	1 975 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
221301	93	4 RK			999 000	1 946 000	2 945 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
221302	45	2 RK			594 000	951 000	1 545 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
221303	73	3 RK			834 000	1 341 000	2 175 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
231001	73	3 RK	M		834 000	1 061 000	1 895 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
231002	35	1 RK	M		503 000	442 000	945 000	27 227	2 269	2 640	220	1 590	133	31 457	2 622
231003	93	4 RK	M		999 000	1 546 000	2 545 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
231101	73	3 RK			834 000	991 000	1 825 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
231102	45	2 RK			594 000	501 000	1 095 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
231103	93	4 RK			999 000	1 446 000	2 445 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963
231201	73	3 RK			834 000	1 061 000	1 895 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
231202	45	2 RK			594 000	551 000	1 145 000	32 152	2 679	2 640	220	1 590	133	36 382	3 032
231203	93	4 RK			999 000	1 546 000	2 545 000	54 074	4 506	2 640	220	2 840	237	59 554	4 963

201010061633

TABELL

BRF SILVERDALSBÄCKEN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift Per månad	ÅRSavgift BREDBAND ****)	ÅRSavgift VÄRMVATTEN *****)	ÅRSavgift TOTALT Per månad
231301	73	3 RK	0,01024	834 000	1 261 000	2 095 000	45 143	2 640	2 220	50 003
231302	45	2 RK	0,00729	594 000	651 000	1 245 000	32 152	2 640	1 590	36 382
231303	93	4 RK	0,01226	999 000	1 746 000	2 745 000	54 074	2 640	2 840	59 554
241001	93	4 RK	M 0,01226	999 000	1 626 000	2 625 000	54 074	2 640	2 840	59 554
241002	45	2 RK	M 0,00729	594 000	701 000	1 295 000	32 152	2 640	1 590	36 382
241003	73	3 RK	M 0,01024	834 000	1 211 000	2 045 000	45 143	2 640	2 220	50 003
241101	93	4 RK	0,01226	999 000	1 526 000	2 525 000	54 074	2 640	2 840	59 554
241102	45	2 RK	0,00729	594 000	651 000	1 245 000	32 152	2 640	1 590	36 382
241103	73	3 RK	0,01024	834 000	1 161 000	1 995 000	45 143	2 640	2 220	50 003
241201	93	4 RK	0,01226	999 000	1 626 000	2 625 000	54 074	2 640	2 840	59 554
241202	45	2 RK	0,00729	594 000	701 000	1 295 000	32 152	2 640	1 590	36 382
241203	73	3 RK	0,01024	834 000	1 211 000	2 045 000	45 143	2 640	2 220	50 003
241301	93	4 RK	0,01226	999 000	1 846 000	2 845 000	54 074	2 640	2 840	59 554
241302	45	2 RK	0,00729	594 000	801 000	1 395 000	32 152	2 640	1 590	36 382
241303	73	3 RK	0,01024	834 000	1 411 000	2 245 000	45 143	2 640	2 220	50 003
251001	108	5 RK	0,01383	1 127 000	1 868 000	2 995 000	61 003	2 640	3 060	66 703
251002	73	3 RK	M 0,01024	834 000	1 241 000	2 075 000	45 143	2 640	2 220	50 003
251101	53	2 RK	0,00803	654 000	871 000	1 525 000	35 400	2 640	1 590	39 630
251102	90	4 RK	0,01199	977 000	1 368 000	2 345 000	52 883	2 640	2 840	58 363
251103	73	3 RK	0,01024	834 000	1 161 000	1 995 000	45 143	2 640	2 220	50 003
251201	53	2 RK	0,00803	654 000	921 000	1 575 000	35 400	2 640	1 590	39 630
251202	90	4 RK	0,01199	977 000	1 468 000	2 445 000	52 883	2 640	2 840	58 363
251203	73	3 RK	0,01024	834 000	1 241 000	2 075 000	45 143	2 640	2 220	50 003
251301	53	2 RK	0,00803	654 000	1 041 000	1 695 000	35 400	2 640	1 590	39 630
251302	90	4 RK	0,01199	977 000	1 668 000	2 645 000	52 883	2 640	2 840	58 363
251303	73	3 RK	0,01024	834 000	1 391 000	2 225 000	45 143	2 640	2 220	50 003
261001	54	2 RK	M 0,00811	661 000	884 000	1 545 000	35 779	2 640	1 590	39 630
261002	73	3 RK	M 0,01024	834 000	1 111 000	1 945 000	45 143	2 640	2 840	58 363
261101	89	4 RK	0,01189	969 000	1 476 000	2 445 000	52 450	2 640	2 840	57 930
261102	54	2 RK	0,00811	661 000	884 000	1 545 000	35 779	2 640	1 590	40 009
261103	73	3 RK	0,01024	834 000	1 111 000	1 945 000	45 143	2 640	2 220	50 003
261201	89	4 RK	0,01189	969 000	1 576 000	2 545 000	52 450	2 640	2 840	57 930
261202	54	2 RK	M 0,00811	661 000	934 000	1 595 000	35 779	2 640	1 590	40 009
261203	73	3 RK	0,01024	834 000	1 191 000	2 025 000	45 143	2 640	2 220	50 003

201010061634

TABELL

BRF SILVERDALSBACKEN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift		BREDBAND (****)		ÅRSavgift VÄRMVATTEN (*****)		ÅRSavgift TOTALT	
							Per	månad	Per	månad	Per	månad	Per	månad
261301	89	4 RK	0,01189	969 000	1 726 000	2 695 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
261302	54	2 RK	0,00811	661 000	1 014 000	1 675 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
261303	73	3 RK	0,01024	834 000	1 311 000	2 145 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
261401	105	5 RK	0,01355	1 104 000	2 291 000	3 395 000	59 758	4 980	2 640	220	3 060	255	65 458	5 455
261402	114	5 RK	0,01438	1 172 000	2 423 000	3 595 000	63 438	5 287	2 640	220	3 060	255	69 138	5 762
271001	48	1 RK	0,00738	601 000	594 000	1 195 000	32 531	2 711	2 640	220	1 590	133	36 761	3 064
271002	54	2 RK	0,00811	661 000	884 000	1 545 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
271101	89	4 RK	0,01189	969 000	1 326 000	2 295 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
271102	54	2 RK	0,00811	661 000	834 000	1 495 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
271103	73	3 RK	0,01024	834 000	1 111 000	1 945 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
271201	89	4 RK	0,01189	969 000	1 426 000	2 395 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
271202	54	2 RK	0,00811	661 000	884 000	1 545 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
271203	73	3 RK	0,01024	834 000	1 191 000	2 025 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
271301	89	4 RK	0,01189	969 000	1 576 000	2 545 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
271302	54	2 RK	0,00811	661 000	964 000	1 625 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
271303	73	3 RK	0,01024	834 000	1 291 000	2 125 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
271401	105	5 RK	0,01355	1 104 000	2 046 000	3 150 000	59 758	4 980	2 640	220	3 060	255	65 458	5 455
271402	114	5 RK	0,01438	1 172 000	2 323 000	3 495 000	63 438	5 287	2 640	220	3 060	255	69 138	5 762
281001	48	1 RK	0,00738	601 000	494 000	1 095 000	32 531	2 711	2 640	220	1 590	133	36 761	3 064
281002	54	2 RK	0,00811	661 000	934 000	1 595 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
281003	40	1 RK	0,00664	541 000	454 000	995 000	29 283	2 440	2 640	220	1 590	133	33 513	2 793
281101	89	4 RK	0,01189	969 000	1 376 000	2 345 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
281102	54	2 RK	0,00811	661 000	884 000	1 545 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
281103	73	3 RK	0,01024	834 000	1 061 000	1 895 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
281201	89	4 RK	0,01189	969 000	1 476 000	2 445 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
281202	54	2 RK	0,00811	661 000	934 000	1 595 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
281203	73	3 RK	0,01024	834 000	1 141 000	1 975 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
281301	89	4 RK	0,01189	969 000	1 626 000	2 595 000	52 450	4 371	2 640	220	2 840	237	57 930	4 828
281302	54	2 RK	0,00811	661 000	1 014 000	1 675 000	35 779	2 982	2 640	220	1 590	133	40 009	3 335
281303	73	3 RK	0,01024	834 000	1 241 000	2 075 000	45 143	3 762	2 640	220	2 220	185	50 003	4 167
281401	105	5 RK	0,01355	1 104 000	2 146 000	3 250 000	59 758	4 980	2 640	220	3 060	255	65 458	5 455
281402	114	5 RK	0,01438	1 172 000	2 223 000	3 395 000	63 438	5 287	2 640	220	3 060	255	69 138	5 762

TABELL

BRF SILVERDALSBACKEN

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
						Per	månad	Per	månad	Per	månad	Per	månad

Differens	7 147	99	-0,00005	122 226 000	203 705 000	4 410 325	11	261 360	221 600	4 893 285	11	4 893 285	11
SUMMA			1,00000										

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.

I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, vissa belägna i markplan. Vissa lägenheter har både mark och balkong.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

a

BRF SILVERDALSBACKEN

F. EKONOMISK PROGNOZ

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år

år 2-5

år 6--

2,5%

2,0%

1%

Höjning hyror, per år

Driftskostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

2%

4,026%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

Värdeår 2011

Bostäder: 108 000

Maximal avgift per lgh:

Garage: 3 400

Uthyrningslokaler: 900

uppräknig

per år

Fastighetsavgift/-skatt

år 1-5

år 6

år 11

0,40%

0,20%

734

1 621

1,00%

1,00%

11

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708

1707

1706

1705

1704

1703

1702

1701

1700

1699

1698

1697

1696

1695

1694

1693

1692

1691

1690

1689

1688

1687

1686

1685

1684

1683

1682

1681

1680

1679

1678

1677

1676

167

BRF SILVERDAJSBACKEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr	5 454	5 607	5 663	5 719	5 776	5 904	5 962	6 079	6 138	6 296

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2010-09-14 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1,25 % på räntekänsliga lån.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,026%
- innehåller räntenivå per 2010-09-14	2,776%
- och en reserv för räntökning	1,250%
Total ränta i finansieringsplan	4,026%

Alternativ B: Om räntenivån per 2010-09-14 ökar med 2 %, dvs ca 0,75 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	555	555	554	553	553	552	551	551	550	549
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr	-38	-13	-88	-167	-248	-234	-292	-352	-414	-478
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	517	542	466	387	305	319	260	199	137	72
											-446
											103

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos:

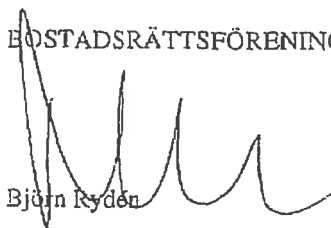
Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	21	42	66	91	117	144	173	203	234	267
ökar den totala kostnaden med:												

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, utlagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
 - varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning,
 - administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per lägenhet och
 - grundleverans bredband med telefoni och TV som fördelas per lägenhet.
7. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
8. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Några andra avgifter än de 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, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Sollentuna 2010-10-01

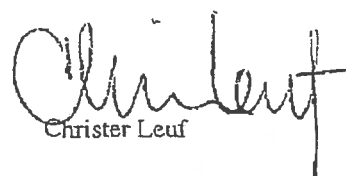
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSBACKEN



Björn Rydén



Anders Harlin



Christer Leuf

201010061639

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 oktober 2010 för bostadsrättsföreningen Silverdalsbacken, org. nr: 769618-3230.

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.

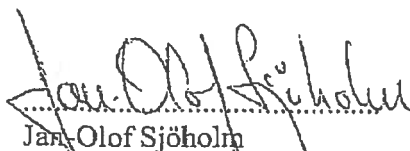
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

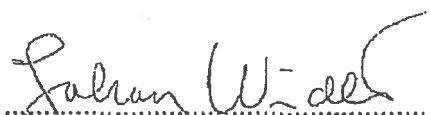
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 4 oktober 2010.



Jan Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2010-10-04 för Brf Silverdalsbacken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar (ännu ej registrerade) antagna den | 2010-06-22 |
| 2. Registreringsbevis | 2008-02-13 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor: | 2010-10-01 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2010-10-01 |
| 5. Finansieringsoffert | 2010-06-17 |
| 6. Exploateringsavtal | 2006-04-26 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2010-09-07 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2010-09-07 |
| 9. Försäkringsbrev byggfelsförsäkring GAR BO | 2010-08-03 |
| 10. Styrelseprotokoll | 2010-06-22 |
| 11. Räntesatser per 2010-09-14 | 2010-09-14 |
| 12. Stämmoprotokoll | 2010-06-22 |

201010061640

