

Organisationsnummer: 769617-4213

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSHÖJDEN
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 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Särskilda förhållanden	Sida 11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registerad av Bolagsverket 2009-07-07

BRF SILVERDALSHÖJDEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden, organisationsnummer 769617-4213, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 48 bostadslägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4 2009 och avslutas under kvartal 2 2010.

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 årtiga 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 2009-06-30. 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 Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB (publ) 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 3, Silverdal, Sollentuna
Adress:	Margreteborgsvägen 4-12
Tomtens areal:	prel 4 389 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 3 858 m ²
Byggnadens utformning:	1 flerbostadshus i 4 våningar samt källarvåning samt 1 flerbostadshus i 4-5 våningar inkl. källarvåning under del av huset
Antal bostadslägenheter:	48 st

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

Parkering

Preliminärt 35 platser i källargarage, gemensamhetsanläggning med grannfastighet.

Garaget beräknas vara färdigt i samband med byggande av grannfastighet.

Garageplatserna ersätts med tillfälliga, extra markparkeringsplatser för uthyrning tills det att garaget är färdigställt.

15 öppna parkeringsplatser

BRF SILVERDALSHÖJDEN

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Lokalgator, ledningar, belysning, markparkeringsplatser och gångbanorsamt 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.

Ledningsrätt

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

Visningslägenheter

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

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.

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

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

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

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 stålreglar.
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 värmeväxling.

Individuell mätning av varmvatten

Fastigheten förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	

BRF SILVERDALSHÖJDEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
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	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat vitt	Grängat	Ev. skåpinredning enligt ritning. Hylla, klädstång.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, Termostattyrd värmeslinga på el (hushållsel) i golv
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Termostattyrd värmeslinga på el (hushållsel) i golv

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	133 460 000 kr
Ospecificerat	<u>40 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	133 500 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 59 200 000 kr varav ca 1 800 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007, värdeområde (0163067).

BRF SILVERDALSHÖJDEN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 2010.

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)	13 000 000	2	3,56%	462 800	9 100	471 900
Bottenlån 1)	13 000 000	3	4,24%	551 200	9 100	560 300
Bottenlån 1)	11 000 000	4	4,83%	531 300	7 700	539 000
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					52 100	52 100
Summa lån	37 000 000			1 545 300	78 000	1 623 300
Insats	36 499 000					
Upplåtelseavgift	60 001 000					
Summa	133 500 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 623 300

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	25 900
	amortering år 2	0,076%	28 120
	amortering år 3	0,084%	31 080

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 4 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 4,176%

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
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2011.

25 kr/m² 96 450

BRF SILVERDALSHÖJDEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning, inkl administration parkering och debitering varmvattenförbrukning c)	70 000	
Styrelsearvode	35 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	15 000	
Vattenförbrukning c)	70 000	
Uppvärmning c)	195 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)	285 000	
Sophämtning (hushållssopor)	20 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning, sandning samt besiktning hissar d)	220 000	
Driftskostnader GA e)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	115 000	
Försäkringar	30 000	
Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)	50 000	1 130 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage f)	från år 2012: 19 000

Kostnadsreserv

82 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 835 300
---	------------------

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

b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum/ wc/dusch och spisfläkt samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Beräknad kostnad 105 120 kr per år

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

d) Snöröjning och sandning betalas under två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som beräknas till 75 000 kr per år.

e) Driftskostnader för GA betalas under tre år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som beräknas till 50 000 kr per år.

f) 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 från 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 täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	3 858	m2	2 298 680
Årsavgift bredband			115 000
Årsavgift varmvatten			105 120
Årshyra garage	35	st	8 400 kr/plats/år*)
Avgift öppna bilplatser	15	st	3 000 kr/plats/år
Outhyrda öppna bilplatser	50%		22 500

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 835 300
--	------------------

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

*) Intäkten tillkommer den dag garageanläggningen tas i bruk. Entreprenören kompenserar föreningen för intäktsbortfall minskat med intäkt för de extra, tillfälliga öppna parkeringsplatser som ersätter garaget.

TABELL

BRF SILVERDALSHÖJDEN

Nr Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND (****)		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN (*****)		ÅRSAVGIFT TOTALT	
						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
1121	87 3 RK	0,02206	805 000	1 260 000	2 065 000	50 698	4 225	2 396	200	2 220	185	55 314	4 610
1122	60 2 RK	0,01693	618 000	862 000	1 480 000	38 921	3 243	2 396	200	1 600	133	42 917	3 576
1123	45 1 RK	0,01395	509 000	701 000	1 210 000	32 056	2 671	2 396	200	1 360	113	35 812	2 984
1131	87 3 RK	0,02206	805 000	1 350 000	2 155 000	50 698	4 225	2 396	200	2 220	185	55 314	4 610
1132	60 2 RK	0,01693	618 000	907 000	1 525 000	38 921	3 243	2 396	200	1 600	133	42 917	3 576
1133	104 4 RK	0,02540	927 000	1 593 000	2 520 000	58 382	4 865	2 396	200	2 840	237	63 618	5 302
1141	87 3 RK	0,02206	805 000	1 440 000	2 245 000	50 698	4 225	2 396	200	2 220	185	55 314	4 610
1142	60 2 RK	0,01693	618 000	952 000	1 570 000	38 921	3 243	2 396	200	1 600	133	42 917	3 576
1143	104 4 RK	0,02540	927 000	1 723 000	2 650 000	58 382	4 865	2 396	200	2 840	237	63 618	5 302
1151	87 3 RK	0,02206	805 000	1 575 000	2 380 000	50 698	4 225	2 396	200	2 220	185	55 314	4 610
1152	60 2 RK	0,01693	618 000	1 132 000	1 750 000	38 921	3 243	2 396	200	1 600	133	42 917	3 576
1153	104 4 RK	0,02540	927 000	1 868 000	2 795 000	58 382	4 865	2 396	200	2 840	237	63 618	5 302
1211	44 1 RK	0,01375	502 000	623 000	1 125 000	31 616	2 635	2 396	200	1 360	113	35 372	2 948
1212	44 1 RK	0,01375	502 000	423 000	925 000	31 616	2 635	2 396	200	1 360	113	35 372	2 948
1221	70 2 RK	0,01869	682 000	1 013 000	1 695 000	42 952	3 579	2 396	200	1 600	133	46 948	3 912
1222	102 4 RK	0,02504	914 000	1 481 000	2 395 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1231	82 3 RK	0,02115	772 000	1 223 000	1 995 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1232	102 4 RK	0,02504	914 000	1 531 000	2 445 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1241	82 3 RK	0,02115	772 000	1 323 000	2 095 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1242	102 4 RK	0,02504	914 000	1 631 000	2 545 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1251	82 3 RK	0,02115	772 000	1 478 000	2 250 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1252	102 4 RK	0,02504	914 000	1 781 000	2 695 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1311	44 1 RK	0,01375	502 000	533 000	1 035 000	31 616	2 635	2 396	200	1 360	113	35 372	2 948
1312	45 1 RK	0,01395	509 000	586 000	1 095 000	32 056	2 671	2 396	200	1 360	113	35 812	2 984
1321	70 2 RK	0,01869	682 000	1 013 000	1 695 000	42 952	3 579	2 396	200	1 600	133	46 948	3 912
1322	102 4 RK	0,02504	914 000	1 421 000	2 335 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1331	82 3 RK	0,02115	772 000	1 223 000	1 995 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1332	102 4 RK	0,02504	914 000	1 471 000	2 385 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1341	82 3 RK	0,02115	772 000	1 323 000	2 095 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1342	102 4 RK	0,02504	914 000	1 561 000	2 475 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234
1351	82 3 RK	0,02115	772 000	1 478 000	2 250 000	48 620	4 052	2 396	200	2 220	185	53 236	4 437
1352	102 4 RK	0,02504	914 000	1 711 000	2 625 000	57 563	4 797	2 396	200	2 840	237	62 799	5 234

TABELL

BRF SILVERDALSHÖJDEN

Nr Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark **) (K)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift		Bredband		Årsavgift varmvatten		Årsavgift Totalt	
						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
1421	103 4 RK	M	0,02523	921 000	1 354 000	58 004	4 834	2 396	200	2 840	237	63 240	5 271
1422	84 3 RK	M	0,02151	785 000	1 210 000	49 439	4 120	2 396	200	2 220	185	54 055	4 505
1431	103 4 RK		0,02523	921 000	1 404 000	58 004	4 834	2 396	200	2 840	237	63 240	5 271
1432	84 3 RK		0,02151	785 000	1 260 000	49 439	4 120	2 396	200	2 220	185	54 055	4 505
1441	103 4 RK		0,02523	921 000	1 494 000	58 004	4 834	2 396	200	2 840	237	63 240	5 271
1442	84 3 RK		0,02151	785 000	1 360 000	49 439	4 120	2 396	200	2 220	185	54 055	4 505
1451	103 4 RK		0,02523	921 000	1 624 000	58 004	4 834	2 396	200	2 840	237	63 240	5 271
1452	84 3 RK		0,02151	785 000	1 510 000	49 439	4 120	2 396	200	2 220	185	54 055	4 505
1521	42 1 RK	M	0,01340	489 000	606 000	30 797	2 566	2 396	200	1 360	113	34 553	2 879
1522	78 3 RK	M	0,02047	747 000	1 098 000	47 046	3 921	2 396	200	2 220	185	51 662	4 306
1531	62 2 RK		0,01729	631 000	939 000	39 740	3 312	2 396	200	1 600	133	43 736	3 645
1532	78 3 RK		0,02047	747 000	1 148 000	47 046	3 921	2 396	200	2 220	185	51 662	4 306
1541	62 2 RK		0,01729	631 000	1 034 000	39 740	3 312	2 396	200	1 600	133	43 736	3 645
1542	78 3 RK		0,02047	747 000	1 238 000	47 046	3 921	2 396	200	2 220	185	51 662	4 306
1551	62 2 RK		0,01729	631 000	1 164 000	39 740	3 312	2 396	200	1 600	133	43 736	3 645
1552	78 3 RK		0,02047	747 000	1 368 000	47 046	3 921	2 396	200	2 220	185	51 662	4 306
Differens			-0,00002			3		-8				-3	
SUMMA	3 858 48		1,00000	36 499 000	60 001 000	2 298 680		115 000		105 120		2 518 808	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. Vissa av dessa lägenheter har även balkong.
I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger.

*) 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. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.
Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

BRF SILVERDALSHÖJDEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 2 753	2 877	2 979	3 077	3 107	3 138	3 204	3 234	3 267	3 299	3 340

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2009-04-06 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1,0 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,176%
- innehåller räntenivå per 2009-04-06	3,176%
- och en reserv för ränteökning	1,000%
Total ränta i finansieringsplan	4,176%

Alternativ B: Om räntenivån per 2009-04-06 ökar med 2 %, dvs ca 2,0 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 370	370	370	369	369	368	368	368	367	366	366
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr -42	-25	9	38	-3	-31	-25	-56	-85	-116	-139
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 329	345	378	407	366	337	343	312	282	250	227

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.

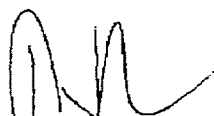
Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	11	23	36	50	65	80	96	113	130	148
ökar den totala kostnaden med:											

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, uttagas 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,
 - grundutbud bredband som fördelas per enhet och
 - administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
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 2009-06-30

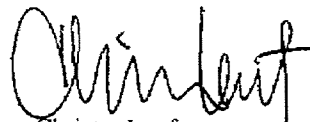
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERDALSHÖJDEN



Björn Rydén



Anders Harlin



Christer Leuf

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 juni 2009 för bostadsrättsföreningen Silverdalshöjden, org. nr: 769617-4213

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.

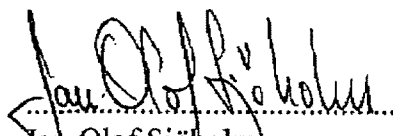
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

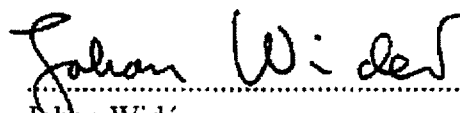
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 1 juli 2009


Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2009-07-01 för Brf Silverdalshöjden.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar (ännu ej registrerade)	2009-06-30
2. Registreringsbevis	2007-09-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2009-06-30
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2009-06-30
5. Finansieringsoffert	2009-04-06
6. Utdrag från fastighetsregistret	2009-05-12
7. Beräkning av taxeringsvärde	2009-06-26
8. Försäkringsbrev Byggförsäkring	2009-03-20
9. Stämmoprotokoll	2009-06-30
10. Avtal gällande utbyggnad av infrastruktur	Odaterat