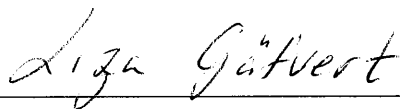




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-02-17



Liza Gäfvert

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Edsvikens Torg

Org.nr. 769622-5510

Registrerat av Bolagsverket 2014-02-17

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, likely indicating approval or registration.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3.	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4.	FÖRSÄKRING	6
5.	TAXERINGSVÄRDE	6
6.	FÖRVÄRVSKOSTNADER.....	6
7.	FINANSIERINGSPLAN	7
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	7
8.1	Kapitalkostnader	7
8.2	Driftskostnader	7
8.3	Fastighetsavgift/fastighetsskatt.....	8
8.4	Fondavsättning.....	8
8.5	Avskrivningar.....	9
9.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
10.	LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
11.	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSSANALYS	11
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	13

Bilagor: Intyg

Si 11
SS HW

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg,-/769622-5510/-, registrerades den 2010-12-29 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har av MSA Fastigheter AB /556181-2040/ och BTH Projektutveckling 3 AB / 556909-6190/ förvärvat Kassen Fastighets Aktiebolag /556914-7753/ vars enda tillgång var fastigheten Sollentuna Kassen 1. Föreningen har därefter transportförvärvat fastigheten av sitt dotterbolag. Kassen Fastighets Aktiebolag kommer att avvecklas. Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit en framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris.

Föreningen uppför fem flerbostadshus med totalt tjugosex (26) lägenheter, två (2) lokaler och en gårdsbyggnad (förråd, soprum och cykelrum) på föreningens fastighet. Lägenheter fördelas på sex (6) trapphus. Fyra (4) trapphus med två (2) våningar och två (2) trapphus i tre (3) våningar inklusive bottenvåning med de kommersiella lokalerna. Parkeringsplatser anordnas i garage och förgårdsmarken finplaneras. Föreningens hus är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas från det att den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under februari månad 2014. Inflyttning sker etappvis från och med mars till maj månad 2014.

Föreningen kommer att ansöka om inträde som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelse av lokaler i fastigheten.

Uppvärmning, vatten och avlopp ingår i årsavgiften.

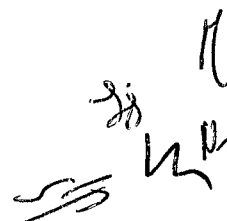
Ålandsbanken har lämnat offert på föreningens långsiktiga finansiering.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kassen 1, Sollentuna kommun
Adress	Vallmovägen 2B, 191 43 Sollentuna Edsviksvägen 84A-E, 191 43 Sollentuna Hedvigsdalsvägen 1A-C, 191 43 Sollentuna
Tomtens areal	3285 m2
Antal byggnader	5 samt 1 gårdsbyggnad
Bostadsarea, totalt	2281 m2
Lokalarea, totalt	205 m2 (café och gym)
Antal bostadslägenheter	26
Lägenhetsförråd	26 (1 per lägenhet i källare samt i separat förrådsbyggnad)
Antal lokaler	2
Antal p-platser	28 garageplatser samt 4 parkeringsplatser
Husets utformning	Flervåningsbostadshus

Gemensamma anordningar

Vatten	Kommunalt vatten och avlopp
Värmeanläggning	Bergvärme
TV/bredband/telefoni	Stadsfibernät
Rullstols- och barnvagnsförvaring	5
Cykelförråd	1
Hiss	2
Städrum	1



Fastighetsförråd	1
Soprum	1
Undercentral	1

Rättigheter

Fastigheten belastas av avtals servitut avseende ledning, aktbeteckning 01-IM3-30/459.2.

3. BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Bostadshusen är grundlagda med stålplålar. Gårdsbyggnaden är grundlag med platta på mark.
Stomme	Armerad betong
Bjälklag	Armerad betong
Tak	Trätakstolar, råspont och tätskikt.
Ytterväggar	Utfackningsväggar av trä med tjockputsad fasad. Delvis träpaneler.
Mellanväggar	Bärande väggar av betong. Övriga väggar av gipsskivor på stålregelstomme.
Trappor	Prefabricerade betongtrappor
Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas.
Balkonger	Betongplattor, räcke av glas.
Trapphus, entré	Golv av Terrasso och målade väggar.
Ventilation	Separat aggregat för respektive lägenhet med FTX.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målade	Målat	Hatthylla
Kök	Parkett	Målade	Gräng, vit	Spishäll, inbyggd ugn och micro, kyl/frys, diskmaskin, fläkt.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Gräng, vit	
Sovrum	Parkett	Målade	Gräng, vit	
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin & torktumlare, komfortvärme (hushållsel)

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret och är under entreprenadtiden försäkrad genom BTH Bygg AB:s entreprenadförsäkring. Föreningen har tecknat byggförsäkring hos Garbo och samt garanti för fullgörande och garantitid hos Moderna Garanti. Bostadsrättsinnehavare tecknar själv hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde har ännu ej fastställts då fastighetens byggnader är under uppförande. Nedan beräknade taxeringsvärde har uppskattats m h a Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde.

Taxeringsvärde byggnad	30 822 000
Taxeringsvärde mark	11 228 000
Totalt	42 050 000

6. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Beräknad slutlig anskaffningskostnad aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och produktion av föreningens hus	145 402 080
Kassa i Bostadsrättsföreningen	100 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	145 502 080

7. FINANSIERINGSPLAN

Insatser bostadsrätter	104 500 000
Upplåtelseavgifter ¹	82 080
Lån	40 870 000
Eget kapital i Kassen Fastighets AB	50 000
Summa finansiering	145 502 080

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**8.1 Kapitalkostnader**

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1	Amortering år 1
Lån 1	14 000 000 kr	4 år	3,62 %	506 800 kr	0 kr
Lån 2	14 000 000 kr	2 år	3,11 %	435 400 kr	0 kr
Lån 3	12 870 000 kr	3 månader	2,90 %	373 230 kr	186 740 kr
Summa	40 870 000 kr			1 315 430 kr	186 740 kr

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

Summa kapitalkostnader, år 1 **1 502 170**

8.2 Driftskostnader

Teknisk förvaltning	57 000
Ekonomisk förvaltning och administration	76 250
Vattenförbrukning	80 000
Uppvärmning (bergvärme)	150 000
Fastighetsel	71 000
Avfall	32 000
Utvändig skötsel	89 000
Invändig skötsel	53 000
Besiktningar (sotning, hiss- och portbesiktning etc.)	12 500
Försäkring	30 000
Löpande underhåll	49 250

Summa driftskostnader **700 000**

¹ Avser tillval i lägenheter; 1:1001, 1:1002, 2:1001, 2:1002, 4:1001, 5:1002, 5:1101 och 6:1002

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Bostadsrättsinnehavare står själv för hushållsel, bredband, telefoni, tv och parkeringsplats.

8.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet (år 2014) .

Nybyggda fastigheter är befriade från kommunal fastighetsavgift de första femton åren efter fastställt värdeår.

Taxeringsvärde lokal * 1,0 %	30 500
------------------------------	--------

Fastighetsskatt, år 1	30 500
------------------------------	---------------

8.4 Fondavsättning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Byggnaderna är nyproducerade under 2013-2014 varför något underhållsbehov inte bör föreligga de närmsta åren. Styrelsen har dock beslutat att avsätta 0,15 % av taxeringsvärdet per år till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Avsättning till yttre underhållsfond:	63 075
---------------------------------------	--------

Summa fondavsättningar	63 075
-------------------------------	---------------

8.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttag. Avskrivningar beräknas till 1 procent på anskaffningsvärdet exklusive mark.

Byggnadsvärde	106 577 477
Avskrivningstakt	1 %
Avskrivningar år 1	1 065 775

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 2 295 745

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder:	1 513 245
Hysesintäkt lokal ² :	479 600
Debitering fastighetsskatt (lokal):	30 500
Parkering ³ :	272 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 2 295 745

² Exklusive mervärdesskatt

³ Den genomsnittliga belägningsgraden har beräknats till att 27 av 32 parkeringsplatser är uthyrda.

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Bostads- area ca (m2)	Lägenhets- beskrivning (Rok)	Våning s-plan	Balkong/ Terrass/ Uteplats	Insats (kr)	Andelstal, årsavgift	Årsavgift (kr)
Hus 1							
1 1:1001	89	3	1	U	3 895 000	3,90180%	59 044
2 1:1002	89	3	1	U	3 895 000	3,90180%	59 044
3 1:1101	106	4	2	B	4 275 000	4,64708%	70 322
4 1:1102	89	3	2	B	3 595 000	3,90180%	59 044
Hus 2							
5 2:1001	89	3	1	U	3 895 000	3,90180%	59 044
6 2:1002	89	3	1	U	3 695 000	3,90180%	59 044
7 2:1101	106	4	2	B	4 150 000	4,64708%	70 322
8 2:1102	89	3	2	B	3 450 000	3,90180%	59 044
Hus 3							
9 3:1001	72	3	1	U	3 250 000	3,15651%	47 766
10 3:1101	94	3	2	T	4 395 000	4,12100%	62 361
11 3:1102	72	3	2	B	3 675 000	3,15651%	47 766
12 3:1201	84	2	3	T	3 850 000	3,68260%	55 727
13 3:1202	72	3	3	B	3 850 000	3,15651%	47 766
Hus 4							
14 4:1001	72	3	1	U	3 650 000	3,15651%	47 766
15 4:1101	72	3	2	B	3 475 000	3,15651%	47 766
16 4:1102	95	4	2	T	3 875 000	4,16484%	63 024
17 4:1201	72	3	3	B	3 695 000	3,15651%	47 766
18 4:1202	84	3	3	T	3 575 000	3,68260%	55 727
Hus 5							
19 5:1001	89	3	1	U	4 525 000	3,90180%	59 044
20 5:1002	89	3	1	U	4 495 000	3,90180%	59 044
21 5:1101	89	3	2	B	4 150 000	3,90180%	59 044
22 5:1102	106	4	2	B	4 975 000	4,64708%	70 322
Hus 6							
23 6:1001	89	3	1	U	4 595 000	3,90180%	59 044
24 6:1002	89	3	1	U	4 395 000	3,90180%	59 044
25 6:1101	89	3	2	B	4 250 000	3,90180%	59 044
26 6:1102	106	4	2	B	4 975 000	4,64708%	70 322
2 281					104 500 000	100%	1 513 245

Lokaler

Lokal 1: Hus 3

Lokal 2: Hus 4

Area (ca kvm)

124

81

Årshyra

285 200

194 400

11. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Vid en årlig inflationstakt om 2% och en årlig räntekning om 0,1%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Utgifter											
Räntesats (snitt)	3,22%	3,32%	3,42%	3,52%	3,62%	3,73%	3,83%	3,93%	4,03%	4,13%	4,23%
Ränta	1 315 430	1 350 698	1 385 592	1 420 113	1 454 260	1 488 034	1 521 435	1 554 462	1 587 115	1 619 395	1 651 301
Amortering	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740
Driftskostnader	700 000	714 000	728 280	742 845	757 702	772 856	788 313	804 080	820 161	836 565	853 296
Fastighetsavgift (Bostad)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt (lokal)	30 500	31 110	31 732	32 367	33 014	33 674	34 348	35 035	35 736	36 450	37 179
Avsättning till yttre fond	63 075	64 337	65 623	66 936	68 274	69 640	71 033	72 453	73 902	75 380	76 888
Summa utgifter	2 295 745	2 346 884	2 397 967	2 449 001	2 499 991	2 550 945	2 601 869	2 652 770	2 703 654	2 754 530	2 805 405
Inkomster											
Årsavgifter	1 513 245	1 548 734	1 583 854	1 618 605	1 652 988	1 687 001	1 720 646	1 753 923	1 786 831	1 819 370	1 851 542
Hyra lokaler	479 600	489 192	498 976	508 955	519 134	529 517	540 107	550 910	561 928	573 166	584 630
Garage/Parkeri	272 400	277 848	283 405	289 073	294 855	300 752	306 767	312 902	319 160	325 543	332 054
Fastighetskatt lokal	30 500	31 110	31 732	32 367	33 014	33 674	34 348	35 035	35 736	36 450	37 179
Summa inkomster	2 295 745	2 346 884	2 397 967	2 449 001	2 499 991	2 550 945	2 601 868	2 652 770	2 703 654	2 754 530	2 805 405

Vid en årlig inflationstakt om 3% och en årlig ränteknring om 0,2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Utgifter											
Räntesats (snitt)	3,22%	3,42%	3,62%	3,82%	4,02%	4,23%	4,43%	4,63%	4,83%	5,03%	5,23%
Ränta	1 315 430	1 391 381	1 466 585	1 541 042	1 614 752	1 687 716	1 759 932	1 831 401	1 902 124	1 972 099	2 041 327
Amortering	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740	186 740
Driftskostnader	700 000	721 000	742 630	764 909	787 856	811 492	835 836	860 911	886 739	913 341	940 741
Fastighetsavgift (Bostad)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt (lokal)	30 500	31 415	32 357	33 328	34 328	35 358	36 419	37 511	38 636	39 796	40 989
Avsättning till yttre fond	63 075	64 967	66 916	68 924	70 991	73 121	75 315	77 574	79 902	82 299	84 768
Summa utgifter	2 295 745	2 395 503	2 495 229	2 594 943	2 694 668	2 794 426	2 894 242	2 994 138	3 094 140	3 194 274	3 294 566
Inkomster											
Årsavgifter	1 513 245	1 589 528	1 665 074	1 739 884	1 813 958	1 887 294	1 959 896	2 031 762	2 102 893	2 173 289	2 242 951
Hyra lokaler	479 600	493 988	508 808	524 072	539 794	555 988	572 667	589 848	607 543	625 769	644 542
Garage/Parkering	272 400	280 572	288 989	297 659	306 589	315 786	325 260	335 018	345 068	355 420	366 083
Fastighetskatt lokal	30 500	31 415	32 357	33 328	34 328	35 358	36 419	37 511	38 636	39 796	40 989
Summa inkomster	2 295 745	2 395 503	2 495 228	2 594 943	2 694 668	2 794 426	2 894 242	2 994 139	3 094 141	3 194 274	3 294 565

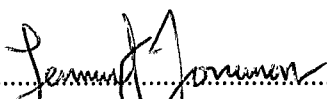
[Handwritten signature]

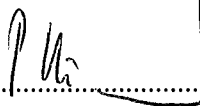
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

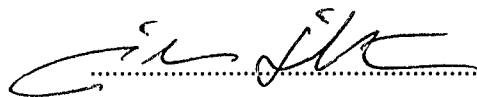
- A. Bostadsrättshavaren ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- B. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. Om det i årsavgiften ingår taxebundna konsumtionsavgifter kan styrelsen besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål för varje lägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.
- C. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen har beslutat att avsätta 0,15 % av taxeringsvärdet per år till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
- D. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan byggnaderna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavarna erhåller ej ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- E. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 7/2 2014

Brf Edsvikens Torg:


Lennart Jonasson


Richard Lindström


Niclas Lifsten

Intyg 3 kap § 2 bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2014-02-07 för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg, org. nr. 769622-5510, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

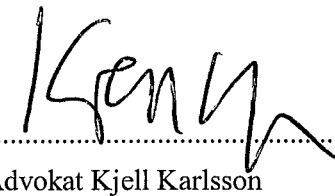
Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 7 februari 2014


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

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

Bilaga till granskningsintyg daterat 2014-02-07 för Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av ekonomisk plan:

1. Stadgar registrerade 2014-01-07
2. Registreringsbevis 2014-01-07
3. Fastighetsdatautdrag 2014-01-29
4. Bygglovsritningar 2012-05-09
5. Byggherrekalkyl 2014-02-04
6. TE-kalkyl 2014-02-04
7. Fastighetsförsäkring Brandkontoret 2014-01-29
8. Byggherreförsäkring 2012-11-22
9. Fullgörandegarantiförsäkring 2014-01-21
10. Byggherreförsäkring 2013-02-25
11. Beräkning av taxeringsvärde 2014-01-17
12. Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor 2012-12-19
13. Transportöverlåtelseavtal jämte köpebrev 2012-12-19
14. Reverser, 2st 2012-12-19
15. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2014-02-07
16. Skatte- och avgiftsanmälan till Skatteverket 2014-01-14
17. Anmälan om frivillig skatteskyldighet till Skatteverket 2012-12-19
18. Uppgifter om förhandstecknade bostadsrätter 2014-01-20
19. Finansieringsoffert Ålandsbanken 2013-12-19
20. E-post från Ålandsbanken 2014-02-04
21. Offert avseende ekonomisk förvaltning
22. Beräkning driftskostnader 2014-01-30
23. Offert avseende teknisk förvaltning 2014-01-20
24. Beräkning avseende vattenförbrukning 2014-01-31 med underlag från Sollentuna Energi 2014-01-16
25. Teknisk och ekonomisk utredning avseende energiförbrukning 2011-05-27
26. Sotningstaxa 2013-11-22
27. Lokalhyreskontrakt 2013-08-15 samt 2013-08-21
28. Avtal osålda lägenheter 2014-02-07
29. Revers avseende tilläggsköpeskilling 2014-02-07
30. Entreprenadkontrakt 2013-05-14, med tidsplan, rumsbeskrivning för bostäder och allmänna utrymmen samt teknisk beskrivning

JS
SB