

Organisationsnummer: 769622-5817

2011050507128

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERLÖNNEN SUNDBYBERGS 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 - 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Särskilda förhållanden	Sida 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

BRF SILVERLÖNNEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silverlönne, organisationsnummer 769622-5817, 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 3 bostadshus innehållande sammanlagt 84 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 1, 2012 och avslutas under kvartal 4, 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 2011-04-28. 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 Försäkring AB Bostadsgaranti.

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.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Pudeln 2 samt Fågelhunden 33, Sundbyberg kommun
Adress:	Brotorps allé 1-4, Vinthundsgatan 111, 113 och 115
Tomtens areal:	ca 3462+1424 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 178 m ²
Byggnadens utformning:	3 flerbostadshus i 4 våningar (trapphus 11, 12, 21, 22, 51, 52, 53 samt källarvåning)
Antal bostadslägenheter:	84 st

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

Parkering

49 platser i garage(kallgarage) ; GA 1, se nedan

Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF SILVERLÖNNEN

Gemensamhetsanläggningar

GA 1: Gemensamhetsanläggning för grönytor, gångytor, belysning, sop- och cykelrum, lektyor, gårdsbjälklag, garage inkl ventilation, port, ramp och gårdstrapphus och anläggningar för avvattnings samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Deltagande fastigheter avses bli Pudeln 1, 2 och Fågelhunden 33.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Entreprenören äger rätt att använda del av GA som arbetsområde fram till dess att de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna är inflyttade.

Visningslägenheter

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, fjärrvärme och bredband med telefoni och TV.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläkttrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Städrum och barnvagnsrum.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Tvättstuga, belägen i plan 1 i hus 5

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts/tegel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innervägg, lgh skiljande

Betong.

Innervägg, ej bärande:

Gipsskivor på stål- och träreglar.

Yttertak:

Plåt.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeträdd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Aluminium/glas.

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Frånluftsvärmepump för värmeåtervinning. Fastigheten är ansluten till Norrenergis fjärrvärmenät.

Vattenradiatorer för värmedistribution inom lägenheter.

Individuell mätning av varmvatten

Fastigheten förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluft via uteluftsventiler placerade bakom radiatorer.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SILVERLÖNNEN

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, stänkskydd av kakel.	Grängat	Inbyggnadsspis. Kyl/frys alternativt separat kyl- och frysåskåp (omfattning enligt ritning). Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin (omfattning enligt ritning).
WC WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

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 huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	242 500 000
Ospecificerat	55 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	242 555 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 88 400 000 kr varav ca 3 600 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0183089.

BRF SILVERLÖNNEN

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	3,94%	591 000	10 500	601 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	4,42%	663 000	10 500	673 500
Bottenlån 1)	14 000 000	3	4,76%	666 400	9 800	676 200
Bottenlån 1)	9 000 000	4	5,08%	457 200	6 300	463 500
Bottenlån 1)	9 000 000	5	5,33%	479 700	6 300	486 000
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					139 600	139 600
Summa lån	62 000 000	10 036 kr/m2		2 857 300	183 000	3 040 300
Insats	53 810 000					
Upplåtelseavgift	126 745 000	29 225 kr/m2				
Summa	242 555 000	39 261 kr/m2				

Summa kapitalkostnad år 1

3 040 300

1) Beräknad lånetid 50 år

amortering år 1

0,070%

43 400

amortering år 2

0,076%

47 120

amortering år 3

0,084%

52 080

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

4,609%

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 senast från och med år 2013.

25 kr/m2

154 450

BRF SILVERLÖNNEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning, inkl debitering parkering och varmvattenförbrukning c)	100 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	20 000	
Vattenförbrukning c)	130 000	
Uppvärmning c)	280 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)	360 000	
Sophämtning (hushållssopor)	85 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, jour och städning d)	-	
Besiktning och service hissar e)	-	
GA -Drift och underhåll inkl. snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel, elförbrukning garage, cykel- och soprum värme, vatten exkl el d)	-	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	211 680	
Försäkringar	30 000	
Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)	58 000	1 344 680
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	36 000	36 000
Kostnadsreserv		99 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	4 674 430
---	------------------

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 spisfläkt samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.

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

Beräknad kostnad 246 900 kr per år

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

d) Teknisk förvaltning och driftskostnader för GA betalas under två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören. Därefter tillkommer kostnad som kan beräknas till 292 000 kr per år.

e) Besiktning och service hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 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, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	6 178	m2	3 641 040
Årsavgift bredband			211 680
Årsavgift varmvatten			246 900
Årshyra garage	49	st	10 200 kr/plats/år
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage	-
Tillfällig hyra del av gård tom 2013-12-31			24 990
			100 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 674 430
--	------------------

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

TABELL

BRF SILVERLÖNNEN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN		ÅRSAVGIFT TOTALT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark	Andels- tal ***)				Per månad	****) Per månad	*****) Per månad	Per månad				
11-101	117,0	5 RK	M	0,01704	917 000	2 078 000	2 995 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
11-102	111,0	5 RK	M	0,01641	883 000	1 962 000	2 845 000	59 748	4 979	2 520	210	3 850	321	66 118	5 510
11-111	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 078 000	2 995 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
11-112	56,0	2 RK		0,00987	531 000	964 000	1 495 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
11-113	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 308 000	1 995 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
11-121	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 178 000	3 095 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
11-122	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 064 000	1 595 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
11-123	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 408 000	2 095 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
11-131	102,0	4 RK		0,01522	819 000	2 976 000	3 795 000	55 417	4 618	2 520	210	3 700	308	61 637	5 136
11-132	86,0	3 RK		0,01329	715 000	1 980 000	2 695 000	48 380	4 032	2 520	210	3 250	271	54 150	4 513
12-101	81,0	3 RK	M	0,01277	687 000	1 208 000	1 895 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
12-102	46,0	2 RK	M	0,00879	473 000	722 000	1 195 000	32 005	2 667	2 520	210	2 500	208	37 025	3 085
12-103	105,0	4 RK	M	0,01555	837 000	1 908 000	2 745 000	56 635	4 720	2 520	210	3 700	308	62 855	5 238
12-111	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 308 000	1 995 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
12-112	56,0	2 RK		0,00987	531 000	964 000	1 495 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
12-113	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 033 000	2 950 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
12-121	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 408 000	2 095 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
12-122	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 064 000	1 595 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
12-123	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 133 000	3 050 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
12-131	86,0	3 RK		0,01329	715 000	1 980 000	2 695 000	48 380	4 032	2 520	210	3 250	271	54 150	4 513
12-132	102,0	4 RK		0,01522	819 000	2 776 000	3 595 000	55 417	4 618	2 520	210	3 700	308	61 637	5 136
21-101	101,0	5 RK	M	0,01533	825 000	2 070 000	2 895 000	55 823	4 652	2 520	210	3 850	321	62 193	5 183
21-102	56,0	2 RK	M	0,00987	531 000	1 264 000	1 795 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
21-103	81,0	3 RK	M	0,01277	687 000	1 763 000	2 450 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
21-111	101,0	5 RK		0,01533	825 000	2 070 000	2 895 000	55 823	4 652	2 520	210	3 850	321	62 193	5 183
21-112	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 264 000	1 795 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
21-113	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 763 000	2 450 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
21-121	101,0	5 RK		0,01533	825 000	2 170 000	2 995 000	55 823	4 652	2 520	210	3 850	321	62 193	5 183
21-122	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 364 000	1 895 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
21-123	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 863 000	2 550 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
21-131	104,0	4 RK		0,01544	831 000	2 669 000	3 500 000	56 229	4 686	2 520	210	3 700	308	62 449	5 204
21-132	86,0	3 RK		0,01329	715 000	2 335 000	3 050 000	48 380	4 032	2 520	210	3 250	271	54 150	4 513
22-101	81,0	3 RK	M	0,01277	687 000	1 663 000	2 350 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
22-102	56,0	2 RK	M	0,00987	531 000	1 164 000	1 695 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412

TABELL

BRF SILVERLÖNNEN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN		ÅRSAVGIFT TOTALT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark	Andels- tal ***)				Per månad	****)	Per månad	*****)	Per månad	*****)	Per månad	Per månad
22-103	117,0	5 RK	M	0,01704	917 000	2 378 000	3 295 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
22-111	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 663 000	2 350 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
22-112	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 164 000	1 695 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
22-113	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 378 000	3 295 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
22-121	81,0	3 RK		0,01277	687 000	1 763 000	2 450 000	46 486	3 874	2 520	210	3 250	271	52 256	4 355
22-122	56,0	2 RK		0,00987	531 000	1 264 000	1 795 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
22-123	117,0	5 RK		0,01704	917 000	2 478 000	3 395 000	62 049	5 171	2 520	210	3 850	321	68 419	5 702
22-131	86,0	3 RK		0,01329	715 000	2 380 000	3 095 000	48 380	4 032	2 520	210	3 250	271	54 150	4 513
22-132	102,0	4 RK		0,01522	819 000	2 931 000	3 750 000	55 417	4 618	2 520	210	3 700	308	61 637	5 136
51-101	57,0	2 RK		0,00998	537 000	658 000	1 195 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
51-102	54,0	2 RK	M	0,00965	519 000	876 000	1 395 000	35 118	2 927	2 520	210	2 500	208	40 138	3 345
51-103	62,0	2 RK	M	0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
51-104	45,0	2 RK		0,00847	456 000	539 000	995 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
51-111	57,0	2 RK		0,00998	537 000	958 000	1 495 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
51-112	70,0	3 RK		0,01158	623 000	1 427 000	2 050 000	42 155	3 513	2 520	210	3 250	271	47 925	3 994
51-113	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
51-114	45,0	2 RK		0,00847	456 000	789 000	1 245 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
51-121	57,0	2 RK		0,00998	537 000	1 058 000	1 595 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
51-122	70,0	3 RK		0,01158	623 000	1 527 000	2 150 000	42 155	3 513	2 520	210	3 250	271	47 925	3 994
51-123	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 130 000	1 695 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
51-124	45,0	2 RK		0,00847	456 000	889 000	1 345 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
51-131	95,0	4 RK		0,01448	779 000	2 916 000	3 695 000	52 711	4 393	2 520	210	3 700	308	58 931	4 911
51-132	80,0	3 RK		0,01266	681 000	2 414 000	3 095 000	46 080	3 840	2 520	210	3 250	271	51 850	4 321
52-101	45,0	2 RK		0,00847	456 000	539 000	995 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
52-102	56,0	2 RK	M	0,00987	531 000	864 000	1 395 000	35 930	2 994	2 520	210	2 500	208	40 950	3 412
52-103	61,0	2 RK	M	0,01041	560 000	890 000	1 450 000	37 892	3 158	2 520	210	2 500	208	42 912	3 576
52-111	45,0	2 RK		0,00847	456 000	789 000	1 245 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
52-112	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
52-113	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
52-114	45,0	2 RK		0,00847	456 000	789 000	1 245 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
52-121	45,0	2 RK		0,00847	456 000	889 000	1 345 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
52-122	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 130 000	1 695 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
52-123	62,0	2 RK		0,01050	565 000	1 130 000	1 695 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
52-124	45,0	2 RK		0,00847	456 000	889 000	1 345 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952

TABELL

BRF SILVERLÖNNEN

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN		ÅRSAVGIFT TOTALT	
	Boarea, cirka *)	Storlek **)	Mark Andels- tal ***)				Per månad	****)	Per månad	*****)	Per månad	*****)	Per månad	Per månad
52-131	80,0	3 RK	0,01266	681 000	2 414 000	3 095 000	46 080	3 840	2 520	210	3 250	271	51 850	4 321
52-132	80,0	3 RK	0,01266	681 000	2 414 000	3 095 000	46 080	3 840	2 520	210	3 250	271	51 850	4 321
53-101	45,0	2 RK	0,00847	456 000	539 000	995 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
53-102	62,0	2 RK M	0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
53-103	54,0	2 RK M	0,00965	519 000	931 000	1 450 000	35 118	2 927	2 520	210	2 500	208	40 138	3 345
53-104	57,0	2 RK	0,00998	537 000	658 000	1 195 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
53-111	45,0	2 RK	0,00847	456 000	789 000	1 245 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
53-112	62,0	2 RK	0,01050	565 000	1 030 000	1 595 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
53-113	70,0	3 RK	0,01158	623 000	1 472 000	2 095 000	42 155	3 513	2 520	210	3 250	271	47 925	3 994
53-114	57,0	2 RK	0,00998	537 000	958 000	1 495 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
53-121	45,0	2 RK	0,00847	456 000	889 000	1 345 000	30 855	2 571	2 520	210	2 050	171	35 425	2 952
53-122	62,0	2 RK	0,01050	565 000	1 130 000	1 695 000	38 231	3 186	2 520	210	2 500	208	43 251	3 604
53-123	70,0	3 RK	0,01158	623 000	1 572 000	2 195 000	42 155	3 513	2 520	210	3 250	271	47 925	3 994
53-124	57,0	2 RK	0,00998	537 000	1 058 000	1 595 000	36 336	3 028	2 520	210	2 500	208	41 356	3 446
53-131	80,0	3 RK	0,01266	681 000	2 414 000	3 095 000	46 080	3 840	2 520	210	3 250	271	51 850	4 321
53-132	95,0	4 RK	0,01448	779 000	2 916 000	3 695 000	52 711	4 393	2 520	210	3 700	308	58 931	4 911
Differens			-0,00004				6						-6	
SUMMA	6 178	84	1,00000	53 810 000	126 745 000	180 555 000	3 641 040		211 680		246 900		4 099 620	

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, balkong och terrass, eller terrass omfattning enl. ritning

*) 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 debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och debitering betalas av respektive bostadsrättshavare.

BRF SILVERLÖNNEN

F. EKONOMISK PROGNO

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2-5	3,0%	Taxeringsvärde FFT 2010, tkr		uppräkn per år	Fastighetsavgift/-skatt		
	år 6--	2,0%				år 1-5	år 6	år 11
Höjning hyror, per år		1%	Bostäder:	84 800		0,00%	0,20%	0,40%
Driftskostnadsökning			Maximal avgift per lgh:		2,00%	-	734	1 621
(inflation), per år		2%	Garage:	3 600	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Räntenivå, genomsnitt		4,609%						

År efter färdigställande:

Kalenderår:	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	7 2019	8 2020	9 2021	10 2022	11 2023
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-2 858	-2 849	-2 840	-2 830	-2 819	-2 807	-2 794	-2 781	-2 767	-2 752
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5 tkr	-43	-47	-52	-58	-64	-71	-79	-87	-95	-106
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5 tkr	-140	-154	-167	-179	-192	-203	-213	-223	-234	-241
Kapitalkostnad	tkr	-3 041	-3 050	-3 059	-3 067	-3 075	-3 081	-3 086	-3 091	-3 096	-3 099
<u>Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)</u>	tkr	-1 345	-1 372	-1 691	-1 725	-1 760	-1 855	-1 892	-1 930	-1 969	-2 008
<u>Avsättning för fastighetsunderhåll</u>	tkr	-154	-154	-154	-154	-154	-154	-154	-154	-154	-154

Övriga kostnader

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-36	-37	-37	-38	-39	-101	-103	-105	-108	-110
SUMMA KOSTNADER	tkr	-4 576	-4 613	-4 941	-4 984	-5 028	-5 191	-5 235	-5 280	-5 327	-5 371
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	664	684	704	725	747	762	777	793	809	825
Årsavgifter	tkr	4 100	4 223	4 350	4 481	4 615	4 707	4 801	4 897	4 995	5 095
Årshyror	tkr	475	480	485	490	495	500	505	510	515	520
Tillfällig hyra mm	tkr	100									
SUMMA INTÄKTER	tkr	4 675	4 703	4 835	4 971	5 110	5 207	5 306	5 407	5 510	5 615
RESULTAT	tkr	99	90	-106	-13	82	16	71	127	183	244

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	55									
KASSABEHÅLLNING	tkr	308	552	600	741	977	1 147	1 372	1 653	1 990	2 388
varav ackumulerad avsättning											
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	154	308	462	616	770	924	1 078	1 232	1 386	1 540

*) Driftskostnader år 3 och 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två respektive fem år.

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

BRF SILVERLÖNNEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr	4 576	4 613	4 941	4 984	5 028	5 191	5 235	5 280	5 327	5 371	5 501

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2011-04-20 ökar med 0,67 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 0,67 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,609%
- innehåller räntenivå per 2011-04-20	3,936%	
- och en reserv för ränteökning	0,673%	
Total ränta i finansieringsplan		4,609%

Alternativ B: Om räntenivån per 2011-04-20 ökar med 2 %, dvs ca 1,33 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	825	824	823	823	822	821	820	819	818	817	815
-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Avgår: kostnader som täcks

av årets resultat	tkr	-99	-90	106	13	-82	-16	-71	-127	-183	-244	-221
-------------------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	------	------	------	------

Behov årsavgiftshöjning:	tkr	726	734	929	836	740	805	749	692	635	573	594
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	13	28	45	64	83	104	125	148	171	196
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

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/Kabel-TV. Detsamma gäller för trygghetslarm där även dragning av koppartråd från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten skall ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.
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. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
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.

Sundbyberg 2011-04-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERLÖNNEN


 Erik Barkman


 Anders Willner Jan Carles

2011050507140

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 april 2011 för Bostadsrättsföreningen Silverlönnen (769622-5817).

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.

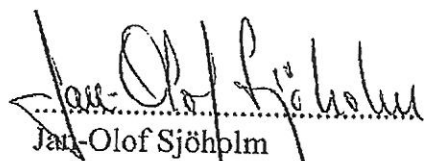
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

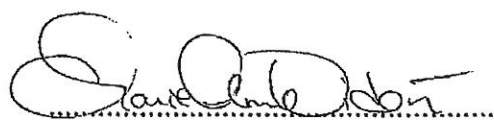
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 29 april 2011


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 29 april 2011 för Brf Silverlönnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2011-01-10
Registreringsbevis	2011-01-10
Byggfelsförsäkring	2011-02-08
Köpekontrakt för marken	2011-04-28
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-04-28
Utdrag från fastighetsregistret	2011-03-23
Beräkning av taxeringsvärde	2011-03-31
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2010-12-14
Ränteindikation per 2011-04-20 från Handelsbanken	
Adresskarta	2010-06-14
Kostnader GA	2011-04-12