

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Söderby Myran.

Organisationsnummer 769624-2127

Som registrerats ursprungligen 2012-01-18

Upprättad den 2012-01-26

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkringar & garantier
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

Registrerat av Bolagsverket 2012-02-21

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna Haninge Söderby Huvudgården 2:345, 2:462 & 2:463, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Försäljningen av fastigheterna till bostadsrättsföreningen är initierad av Prab Fastigheter På Värmdö Ab som äger alla tre fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har en interimsstyrelse.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske med start i vintern 2012. Den i planen redovisade anskaffningskostnaden för föreningen är slutligt känd.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheter	Haninge Söderby Huvudgården 2:345, 2:462 & 2:463
Kommun	Haninge
Adress	Myrmalmsringen 219, 221, 223
Församling	Österhaninge
Län	Stockholms län
Tomtareal	Haninge Söderby Huvudgården 2:345 191 kvm, 2:462 191 kvm & 2:463 196 kvm. Förutsättningarna för ändamålsenlig samverkan uppfylls av att fastigheterna ligger intill varandra. Till dessa fastigheter hör även Haninge Söderby Huvudgården S:9 som är en samfällighet om 182 kvm. Samfälligheten rymmer 6 P-platser.
Byggnader	Tre radhus i ett plan med en lägenhet i varje hus.
Uteplatser/balkonger	Varje lägenhet har egen uteplats.
Grundläggning	Platta på mark
Bärande konstruktion	Trästomme
Fasad & tak	Trä respektive betongpannor
Fönster	Treglasfönster
Upvärmning	Frånluftsvärmepump och golvvärme.
Lägenhetsbeskrivning	Samtliga lägenheter har helkaklade dusch- och tvätttrum med golvvärme och klinkers. Alla lägenheterna har tvättmaskin och torktumlare. Separat WC med klinker och golvvärme. Moderna kök med ny köksinredning från HTH. Vitvaror från Siemens.

Taxeringsvärde	Fastigheten är taxerad som typkod 210 – småhusenhet, tomtmark till helårsboende Haninge Söderby Huvudgården 2:345 & 2:462 har ett taxeringsvärde p 845 tkr. Haninge Söderby Huvudgården 2:463 har ett taxeringsvärde på 848 tkr.
Upplåtelseform	Friköpt
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 2007-11-29.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.

3. Fastighetens försäkringar & garantier

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde och det finns en 10-årig byggförsäkring. Entreprenören, Prab Fastigheter På Värmdö Ab, har en 2-årig garantiförsäkring. Slutbesiktning gjordes 2011-12-12.

Säljaren, Prab Fastigheter På Värmdö Ab, köper de bostadsrätter som eventuellt inte sålts på avräkningsdagen, dvs den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Preliminärt datum för avräkningsdagen är satt till 1 juli 2012.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling 1)	9 875 000
Kassa	10 000
Slutlig total anskaffningskostnad	9 885 000

- 1) Säljaren bekostar byggförsäkring, pantbrevskostnader, lagfartskostnader, försäljningskostnader och kostnader för upprättande, registrering och intygsgivning av ekonomisk plan.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ca ränta % 1)	Årlig ränte- kostnad	Amortering
Lån BRF	4 000 000	3 mån - 5 år	3,60%	144 000	7 800 2)
Insatser medlemmar	5 885 000				
Totalt	9 885 000				

1) Vid kalkyltillfället 2012-01-26 bedömd genomsnittlig ränta.

2) Amortering motsvarar den årliga avsättningen till den yttre fonden

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Föreningens kostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322
Räntor	144 000	143 719	143 438	143 158	142 877	142 596	141 192
Fasighetsavgifter						11 303	24 959
Yttre fond	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800
Summa kostnader	189 800	190 279	190 774	191 284	191 809	203 654	220 273

År 1 är 2012. Samtliga driftskostnader är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar. Specifiering av driftkostnader för år 1 nedan. Alla kostnader förutom räntor och avsättning till yttre fond beräknas öka med 2-årlig inflation. Bostadsrättshavarna betalar själv uppvärmning, el, vatten & avlopp.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-5. Från och med år 6 utgår halv fastighetsavgift och från och med år 11 utgår hel fastighetsavgift. Beräkningen utgår från att föreningen kommer att betala maximal avgift och beskattas för tre småhus.

Specifikation driftkostnad

Försäkring	6 000
Förvalt	15 000
Revision	5 000
Övrigt	12 000
Summa	38 000

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	179 000	179 479	179 974	180 484	181 009	192 854	209 473
Hyra P-platser	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800
Summa intäkter	189 800	190 279	190 774	191 284	191 809	203 654	220 273

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. De sex P-platserna beräknas hyras ut för 150 kr/mån.

6 b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	179 000	179 479	179 974	180 484	181 009	192 854	209 473
Dagens räntenivå + 1 %	179 000	219 401	219 818	220 250	220 697	232 464	248 693
Dagens räntenivå + 2 %	179 000	259 323	259 662	260 016	260 385	272 074	287 913
Dagens räntenivå + 3 %	179 000	299 245	299 506	299 782	300 073	311 684	327 133
Dagens räntenivå - 1 %	179 000	139 557	140 130	140 718	141 321	153 244	170 253
Dagens räntenivå - 2 %	179 000	99 635	100 286	100 952	101 633	113 634	131 033

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	179 000	179 479	179 974	180 484	181 009	192 854	209 473
Dagens inflationsnivå + 1 %	179 000	179 859	180 753	181 681	182 646	195 516	216 778
Dagens inflationsnivå + 2 %	179 000	180 239	181 539	182 902	184 331	198 284	224 749
Dagens inflationsnivå - 1 %	179 000	179 099	179 202	179 309	179 420	190 294	202 785

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Adress	Andel	Yta	Insats	Mån avg	Årsavgift
1	Myrmalmsringen 219	0,3333333	102	1 995 000	4 972	59 667
2	Myrmalmsringen 221	0,3333333	102	1 895 000	4 972	59 667
3	Myrmalmsringen 223	0,3333333	102	1 995 000	4 972	59 667
S:a		1,0000000	306	5 885 000	14 917	179 000

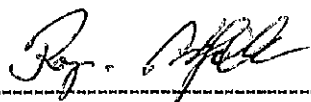
Värme, el, vatten & avlopp ingår inte i avgiften utan bekostas av varje lägenhetsinnehavaren.

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Tullinge 2012-01-26

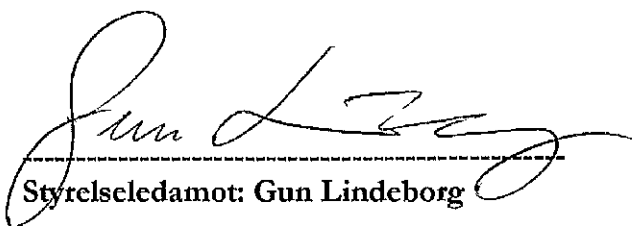
Bostadsrättsföreningen Söderby Myran



Styrelseordförande: Roger Antfolk



Styrelseledamot: Peter Blomqvist



Styrelseledamot: Gun Lindeborg

Intyg av ekonomisk plan för BRF Söderby Myran

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Söderby Myran, org nr 769624-2127, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (ekonomiska planen med lägenhetsregister, stadgar, registreringsbevis, fastighetsregisterutdrag), och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten(nybygge), av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 2 februari 2012

Södertälje den / februari 2012


Arne Göthlin Byggnadsingenjör


Dennis Harding Advokat

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