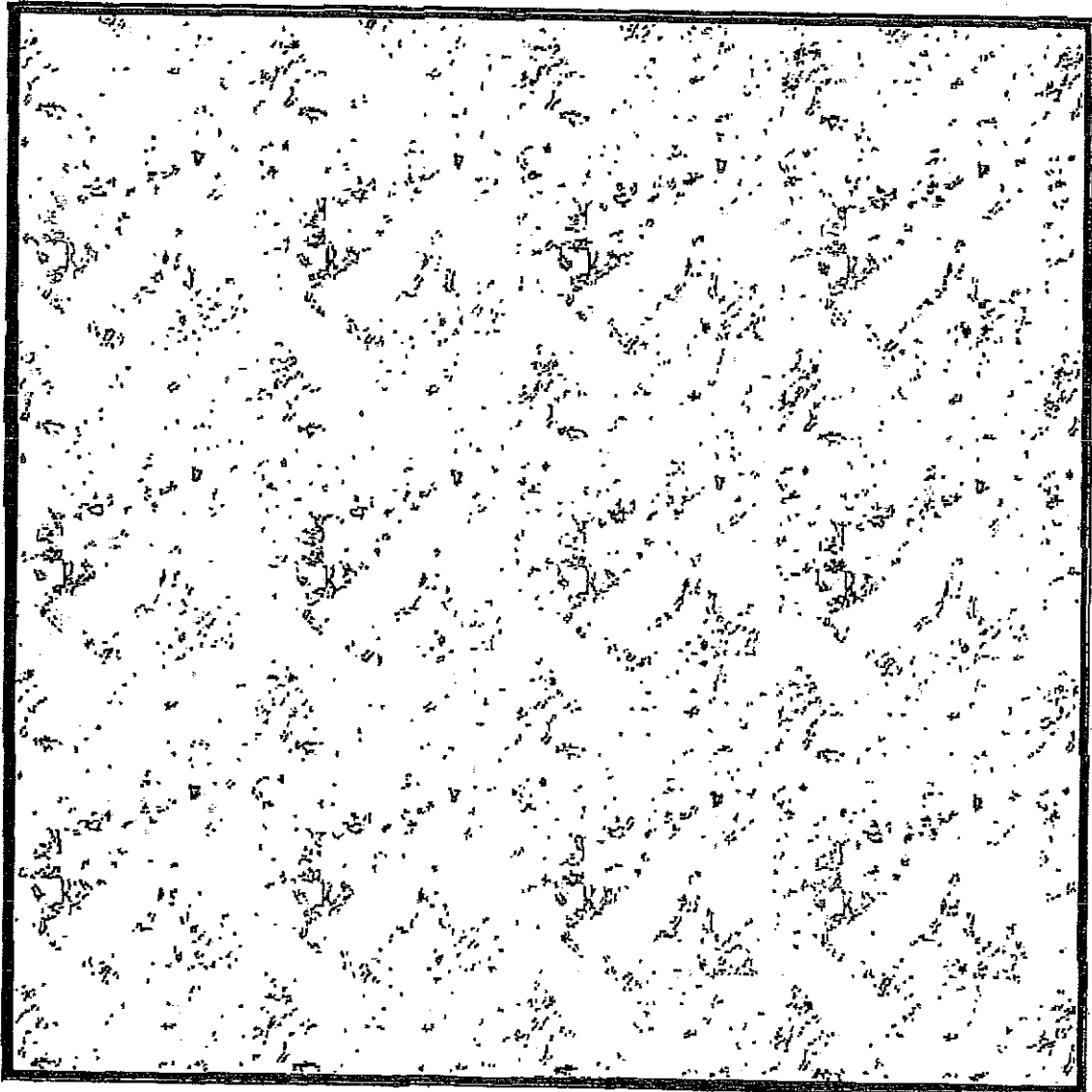




EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Soluret

769620-1313



Registrerades av Bolagsverket 2009-11-04

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m

Beteckning:	Haninge Söderbymalm 7:51
Adress:	Vallavägen 63-108
Stadsdel:	Handen
Kommun:	Haninge
Markareal:	61 820 m ²
Marken innehåller med:	Äganderätt

1.2 Byggnads typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Se bilaga besiktning sidan 2

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

178 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8, fördelade enligt nedan

1:or 15 stycken med en area mellan 43-59 m²

2:or 14 stycken med area mellan 57-80 m²

3:or 35 stycken med area mellan 78-94 m²

4:or 80 stycken med area mellan 90-94 m²

5:or 28 stycken med area mellan 104-121 m²

6:or 6 stycken med area mellan 121-146 m²

Bostadslägenhetsarea	15 667 m ²
Lokaler	414 m ²
Total lägenhetsarea	16 081 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåp-inredning, diskbänk, kyl/frys, elspis med ugn, fläkt, plats för diskmaskin och stänkskydd av kakel ovan diskbänk. Golv belagda med linoleum

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc, dusch. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel upp till tak. Plats för tvättmaskin

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, plastmatta i sovrum och köksrum i hall

Balkonger: Belägg med racke av träpanel

Uteplatser: Marklägenheterna har uteplats

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

Gemensamhetsanläggning Söderbymalm g:29 avseende 4 st undercentraler, 3 st dataundercentraler, datahuvudcentral samt ytterbelysning. Deltagande fastigheter är Söderbymalm 7:68, 7:87 och föreningens fastighet Söderbymalm 7:51.

Tio stycken kugghissar för vardera 4 personer

Vattenburen fjärrvärme från egen undercentral

Två tvättstugor finns i markplan i anslutning till hus 4 och 11. En grovtvättstuga finns vid förvaltningsbyggnaden.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är i ett gott skick uppförda under 1966-1968 samt renoverade. Något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För att finansiera eventuella reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. För framtida behov görs årligen en avskattning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Se även bilagd besiktning

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Då fastigheten är nybildad så är den ej taxerad och är preliminärt taxerad.

Enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007, beräknas taxeringsvärdet till nedanstående

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	17 600 000	73 000 000	90 600 000
Lokaler	423 000	1 650 000	2 073 000
Totalt	18 023 000	74 650 000	92 673 000

Preliminärt klassificeras fastigheten med typkod 320 och ett sannolikt värdeår 1990 - 1991.

2. UPPLÅTELSEN

Föreningen förvärvar först bolaget genom att köpa samtliga aktier till bolaget och köper därefter ut fastigheten från bolaget till bostadsrättsförening.

Bostäderna avses all upplåtas med bostadsrätt från föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling		167 000 000	
Fastighetens bokförd värde	55 663 454		
Ingående balans enligt proportionalsräkning	98 000		
Köpeskilling aktier "	111 238 546		
Tilläggsköpeskilling		12 700 000	
Lagfertskostnad beräknat på tax värde	92 673 000	1 390 095	
Paritetskostnad		565 967	
Dispositionsfond = ingående balans		8 532 000	
Omkostnader		2 012 500	
Summa		192 200 552	kr

vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

" Fastigheten kommer att förvärfvas genom att föreningen förvärvar ett bolag som äger fastigheten och därefter köper föreningen fastigheten av det nyinköpta bolaget

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för del i värdiga underhållet av lägenheterna. Se föreningens stadgar.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

	Ränta %	Amortering	Lånebelopp	Summa kapitalkostnad
Lån				
Föreningens bottenlån	4,27%	0,40%	102 888 662	4 808 797
Lån uteblivna insatser	2,77%	0,40%	14 080 570	446 671
Tilläggsköpeskilling	finansieras vid förvärfning av utkommande upplåtelser av bostadsrätter		12 700 000	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter.

Insatser			
Medlemsinsats för	70%	62 511 330	
Summa		192 200 552	5 255 468

Insatsemans och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrättslägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

6.3 Föreningens amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta	Amortering	Summa kapitalkostnad
1	4 787 512	467 957	5 255 469
2	4 781 767	140 387	4 922 154
3	4 778 894	70 194	4 849 088

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader

Summa kapitalkostnader	5 255 469
------------------------	-----------

Fondavsättning

Fond för yttre underhåll	278 019
--------------------------	---------

Driftskostnader

Administration	391 676
Fastighetsskötsel	868 014
Löpande underhåll	548 345
Städning	313 340
Renhållning	407 342
Vatten	564 012
Fastighetsel Kabel TV	814 684
Värmeenergi	1 817 372
Försäkringar	188 004
Övrigt	78 335
Löpande kostnader	5 781 123
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt	230 100
Skatt och avgäld	230 100

Sammanställning av kostnader

Kapitalkostnader	5 255 469
Fondavsättningar	278 019
Driftskostnader	5 781 123
Fastighetskatt	230 100
SUMMA	11 544 711

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter

Hyra bostäder	30% kvarvarande	4 108 400
Årsavgifter		6 668 310
Ränteintäkter		-
Hyror p-platser och lokaler		768 000
SUMMA		11 544 711

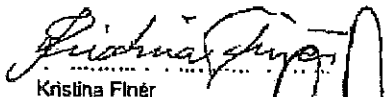
9.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

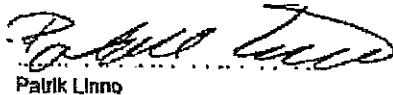
- A. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftkostnader för hushållsal.
- B. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.
- D. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombyggnaden.

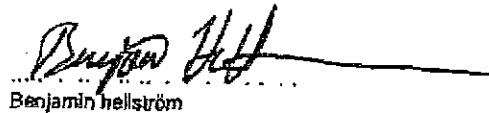
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

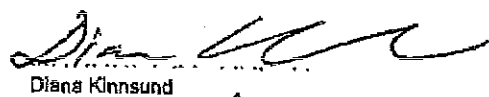
Handen 2009-09 30

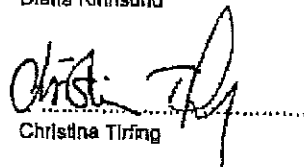

Kristina Flner


Kalle Haverlid


Patrik Linno


Benjamin Hellström


Diana Klönsund


Christina Töring

BILAGA 1 PROGNOSEN

Bostadsrättsföreningen Soluret

ÅR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ÅR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	4 787 512	4 781 767	4 778 894	4 776 022	4 776 022	4 776 022	4 776 022	4 776 022	4 776 022	4 776 022	4 776 022
Amorteringar	487 957	140 387	70 194	70 194	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntelånet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	5 781 123	5 896 745	6 014 680	6 134 974	6 257 673	6 362 827	6 510 483	6 640 893	6 773 507	6 908 977	7 047 157
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationssondering)	278 019	283 679	289 251	295 036	300 937	306 955	313 095	319 358	325 744	332 258	338 904
Avgår Periodiskt underhåll	-	-	3 003 750	-	2 126 250	-	-	-	-	1 350 000	2 052 000
Accumulerat periodiskt	6 610 018	9 093 568	6 379 099	6 674 135	4 848 822	5 155 777	5 468 872	5 788 228	6 113 972	6 438 200	6 763 134
Nytt lån för finansiering av underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader											
Tontraktävsavgift	230 100	234 702	239 395	244 184	249 068	254 049	259 130	264 313	269 599	274 991	280 481
Färdighetskost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Minskad hyra sålda lägenheter	314 500	308 210	308 210	308 210	308 210	205 473	205 473	102 737	2 901 986	2 980 036	3 019 237
Hyresförändringar bostadslägenheter	4 108 400	3 882 359	3 651 798	3 416 823	3 178 745	3 034 807	2 890 030	2 845 094	898 834	917 031	936 185
Hyror bostäder (st medlemmar)	768 000	783 360	798 027	815 008	831 308	847 934	864 893	882 191	898 834	917 031	936 185
Hyror p-platser	6 668 310	6 671 462	6 941 582	7 286 778	7 575 646	7 837 112	8 103 807	8 273 099	8 342 040	8 414 381	8 487 148
Arsavgifter medlemmar	608	608	633	655	691	715	739	754	761	787	774
Arsavgifter per kvadratmeter	4,08%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Färdighetskost	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflationssaneringar	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyresförändringar bostadslägenheter	92 673 000	94 526 460	96 416 989	98 345 329	100 312 236	102 318 480	104 364 850	106 452 147	108 581 180	110 752 814	112 967 870
Taxeringsvårda	116 989 232	116 848 845	116 778 652	116 708 458	116 708 458	116 708 458	116 708 458	116 708 458	116 708 458	116 708 458	116 708 458
Föreningsskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsskatter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationnivå och dagens räntnivå	608	608	633	655	691	715	739	754	761	767	774
Ärsavgifter om:											
Dagens inflationnivå och	608	742	769	785	820	838	855	865	869	873	877
1. Dagens räntnivå +1%	608	530	557	584	610	628	647	658	662	667	672
2. Dagens räntnivå -1%	608	641	673	703	736	759	783	800	811	822	834
Dagens räntnivå +1%	608	608	654	675	695	708	720	725	723	721	720
1. Dagens inflationnivå +1%	608	608	654	675	695	708	720	725	723	721	720
2. Dagens inflationnivå -1%	608	608	654	675	695	708	720	725	723	721	720