

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALUTEN I HÄGGVIK 2

Organisationsnummer 769627-1746
Som registrerats ursprungligen 2013-11-20

Upprättad den 2014-03-20

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Finansiering
5. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
6. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

Registrerad av Bolagsverket 2014-05-26

Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 2

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten Saluten 2 i Sollentuna kommun, ägs f.n. av Bostadsrättsföreningen Saluten 2 (769626-6076), som också är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten.

Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Saluten 2, kommer, före det att upplåtelse sker, att övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 2.

Fastigheten Saluten 2, består av 1.472 kvm friköpt tomt

Nybyggnad av hyreshus innehållande 11 bostadslägenheter om tillsammans 567 kvm bostadsyta, pågår på fastigheten. Varje lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna på markplan har uteplatser, lägenheterna på 1 och 2 trappor har balkonger och vindslägenheterna har takterrasser.

I bottenplanet finns lägenhetsförråd och undercentral. 10 st p-platser skall iordningställas på tomten.

Byggnaderna på fastigheten färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 10 år.

Inflyttning beräknas ske under 3:e kvartalet 2014

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 samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

”Upplåtelseavgift” kan uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

Upplåtelseavtal kommer i första hand att tecknas efter det att den slutgiltiga ekonomiska planen är registrerad i Bolagsverket och att fastigheten ägs av föreningen, dock tidigast 1 augusti 2014. Eventuella förskott eller handpenningsavtal skall innehållas av fastighetsmäklare intill dess att föreningens andelsförvärv har genomförts samt att byggnationen på fastigheten färdigställts med utfärdat slutbevis.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%.

Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåtes till de av andelsägarna i Bostadsrättsföreningen Saluten 2, (769626-6076) (Svanberg & Sjögren Fastighets AB, Victor Import AB, Daniel Midelf samt Gustaf Hornö) anvisade personer med insatser enligt denna plan fastställt belopp.

Samtliga kostnader för projektet är slutgiltigt kända

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på 2 år

Bygghörsförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringen tecknas hos Försäkrings AB bostadsgaranti, GARBO eller annat försäkringsbolag. Försäkringspremien betalas av entreprenören.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrad.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Saluten 2
Kommun	Sollentuna
Adress	Andelsvägen 9 respektive Klasrovägen 31, 191 49 Sollentuna
Kommundel / församling	Sollentuna
Län	Stockholms län
Tomtareal	1 472 kvm
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Servitut	Enligt fastighetsdata föreligger 2 officialservitut på fastigheten. Dessa är tecknade 1933 respektive 1937 och avsåg då kraftledningar på stamfastigheten. Därefter har omfattande avstyckningar och fastighetsregleringar utförts och dessa servitut har följt med vid varje händelse därefter
Planbestämmelser	För fastigheten gäller stadsplan från 1964-08-07, akt nr 0163-NR 131
Taxeringsvärde / typkod	Fastigheten är f.n. taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Blivande typkod bedöms bestämmas till 320, vilket avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Byggnadslov	Byggnadslov har erhållits för projektet
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Värmesystem	Fjärrvärme.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Gemensamt sopkärl på tomten
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme i bottenplattan samt vattenburen radiatorvärme på övriga plan.
Ventilation	Frånluftsvärmepump med återvinning i varje lägenhet, se ovan uppvärmning.
P-platser	10 st p-platser på tomten.
Bredband	Förberett för bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter genom Sollentuna Stadsnät

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	1st hyreshus i 3 plan inklusive iurett vindsplan, innehållande 11 bostadslägenheter. Lägenheter i markplanet har uteplats. Lägenheter på 1 och 2 trappor har balkonger Lägenheterna på vindsplanet har takterrasser 10 st p-platser uppföres på tomten
Byggnadsår	2014
Grundläggning	Utbredd betongplatta på mark.
Mellanbjälklag	Betong
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Yttertak	Plåt
Lägenhetsskiljande väggar	Träkonstruktion
Lättväggar	Trä
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Ytterdörrar	Inbrottsklass 1
Innerdörrar	Vita slät med karm. Handtag i aluminium/silver
Hängrännot och stuprör	Plastbehandlad stålplåt.

Generell lägenhetsstandard

Hall/kapptum / vardagsrum/ sovrum	Golv	13 mm ekparkett
	Väggar	Målat vit typ 0500
	Tak	Målat vit
	Övrigt	Inredning enligt planritning
Kök	Golv	13 mm ekparkett
	Väggar	Målat i vit typ 0500
	Tak	Målat i vit kulör
	Inredning	Vita släta skåpluckor. Bänkskiva i laminat Vitt kakel mellan bänk- och väggskåp. Diskbänk.
Badrum	Utrustning	Vita. Elspis, kyl/frys, Fläkt, diskmaskin från Siemens
	Golv	Grått klinkergolv
	Väggar	Vita kakelplattor
	Tak	Målat
Generellt	Övrigt	Vitt porslän Handdukstork Tvättmaskin och torktumlare från Siemens
	Innerdörrar	Vita släta
	Garderober	Vita släta luckor
	Linneskåp	Vita släta luckor
Taxeringsvärde	Taxeringsvärdet för 2014 har beräknats till 8.387 000:- varav markvärde 1 587.00:	

3. Kostnader för fastighetens förvärv					
Total Anskaffningskostnad:				27 905 000:-	
4. Finansiering (ränteläget 200505, definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)					
Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	C:a ränta	Årlig räntekostnad	Amortering
Lån i Brf Saluten i Häggvik 2	8 000 000	0-10 år	3,00%	240 000	0%
Insatser	19 905 000				
Anskaffningskostnad	27 905 000:-				
Fastighetsavgift antal lägenheter		11			
Fastighetsavgift per lägenhet		1 217 kr			
Inflation		2%			
Beräknat taxeringsvärde		8 387 000 kr			
Total yta bostäder		567 kvm			
Kostnad per kvm bostad		260 kr			

ca ränta avser rörlig ränta

Fastighetsavgift utgår ej de första femton åren

Kostnader för lagfart, in-teckningskostnad, byggnadslovs-kostnad, förvärv av andelar, ombildningskostnader, fusionskostnader, kreditivkostnader / räntekostnader under byggtiden, eventuell mervärdesskatt, försäljningskostnader / mäklare, intygsgivning, registreringskostnader hos Bolagsverket, elkostnad under byggtiden, byggfelsförsäkring, ingår i totala anskaffningskostnaden.

I ovanstående total anskaffningskostnad ingår avsättning (buffert) till föreningen på 25.000.- att betalas senast den dag föreningen tillträder fastlgheten och övertar det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Ingen amortering har kalkylerats de 10 första åren på lånet i föreningen

2014052106319

5. Föreningens löpande kostnader och intäkter/ekonomisk prognos

	PROGNOS						
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad lån Brf	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avlopp	*13 685						
Bränsle och elkostnad	*65 000						
Renhållning / sophämtning	*10 072						
Städning, snöröjning, tomtskötsel	*10 000						
Fastighets / Brf- försäkring	*9 000						
Ekonomisk administration	*15 000						
Driftöverskott	*24 663						
Summa drift- och underhållskostnad	*147 420	150 368	153 376	156 443	159 572	162 764	179 704
Fond yttre underhåll 0.1 av tv	8 387	8 555	8 726	8 900	9 078	9 260	10 224
Lokalintäkter	-42 000	-42 840	-43 697	-44 571	-45 462	-46 371	-51 198
Total nettoårsavgift	353 807	356 083	358 405	360 773	363 188	365 652	378 730
Kvadratmeter bostadsrätter	567						

Ingen fastighetsavgift utgår de femton första åren

Utöver årsavgift ovan tillkommer för varje lägenhet kostnad för hushållsel som bedöms generellt till 40 mvh / m2 lägenhetsyta och är till en kostnad om ca 0.80:- / mvh. Därutöver tillkommer abonnemangskostnader för tv, data, telefon.

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar utifrån byggnadens bokförda värde. Dessa kommer att påverka resultatet i årsredovisningen med inte likviditeten. Föreningens beräknas således göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om 1% (linjär avskrivning) på fastighetens bokförda värde. Det bokförda värdet kommer att uppgå till ca 13.250.000 kr och det innebär att avskrivningen beräknas att bli ca 132.500 kr.

Kostnaderna ovan utöver räntekostnaden är baserade efter en årlig inflationstakt om 2%

6. Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläget år 2014)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Tusen kronor:							
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå 2% och:							
1. Dagens räntenivå	354	356	358	361	363	366	379
2. Dagens räntenivå +1%	434	436	438	441	443	446	459
3. Dagens räntenivå + 2%	514	516	518	521	523	526	539
4. Dagens räntenivå +3%	594	596	598	601	603	606	619
5. Dagens räntenivå -1%	274	276	278	281	283	286	299
6. Dagens räntenivå -2%	194	196	198	201	203	206	219
Dagens räntenivå och	354	356	358	361	363	366	379
8. Dagens inflationsnivå +1%	357	360	362	364	367	369	383
8. Dagens inflationsnivå - 1%	355	357	360	362	364	367	380
9. Dagens inflationsnivå + 2%	358	361	363	366	368	371	384
10. Dagens inflationsnivå - 2%	354	356	358	361	363	366	379

7. Tabell/Lägenhetsbeskrivning							
Innehavare	Lgh nr	Plan	Lgh- yta	Lokal intäkt	Andels- tal	Insats	Månads- avgift
Gatuadress							
Markplan	1	1	45,8		8,0776	1 280 000	2 382
	2	1	34,6		6,1023	1 095 000	1 799
	3	1	51,9		9,1534	1 735 000	2 699
	4	1	54,9		9,6825	1 825 000	2 855
1 trappa	5	2	34,6		6,1023	1 395 000	1 799
	6	2	34,6		6,1023	1 395 000	1 799
	7	2	54,9		9,6825	1 825 000	2 855
	8	2	54,9		9,6825	1 825 000	2 855
	9	2	45,8		8,0776	1 580 000	2 382
Vindsplan	10	3	Boa 70,7 + Bla 6,8		13,6684	2 975 000	4 030
	11	3	77,5		13,6684	2 975 000	4 030
10 p-platser X 350:-				42000			
			567	42 000	100	19 905 000	29 484

Andelstalen:

Medlemmens totala lägenhetsyta (boyta + biyta) ligger till grund för andelstalen. Andelstalen för varje lägenhet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan.

Bytor ovan avser nyttjandebara golvytor vid snedtak för lägenhet för 10 och 11.

Nyckeltals beräkningar:

Belåning i föreningen per kvm år 1	14.109:- / kvm
Årsavgift per kvm år 1	624:- / kvm
Insats per kvm år 1	Insatserna är baserade efter bedömt marknadsvärde på respektive lägenhet Insatserna varierar mellan 27.947:- till 38.387:- / kvm.

Ekonomisk känslighetsanalys

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter	Nettoförändring Överskott/underskott
100%	8.000.000:-	28,06%	395.807:-	395.807:-	0

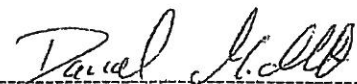
Lägre anslutningsgrad förevisas ej då säljaren av fastigheten garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.

8. Särskilda förhållanden

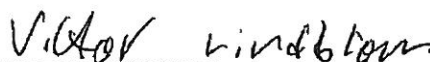
- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- 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.

Sollentuna 2014-03-20

Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 2



Styrelseledamot: Daniel Midelf



Styrelseledamot: Carl Victor Lindblom



Styrelseledamot: Gustaf Hornö

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 2, org.nr 769627-1746, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

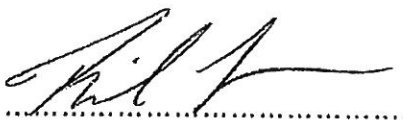
Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi besökt fastigheten och tagit del av bygglov och muntlig beskrivning om pågående byggnation.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta nya lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm 2014-05-15



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Saluten i Häggvik 2
- b) Registreringsbevis för Brf Saluten 2
- c) Stadgar för Brf Saluten i Häggvik 2
- d) Fastighetsdatautdrag avseende Sollentuna Saluten 2
- e) Preliminär beräkning taxeringsvärde
- f) Plankarta Sollentuna Saluten 2

- g) Sammanställning över prognosticerade driftskostnader, Värme, EI, VA, Renhållning.
- h) Räniteindikerande offert Handelsbanken, 2014-04-15
- i) Indikerande premie Fastighetsförsäkring, Leif Bolander & co Försäkringsmäklare, 2014-02-13
- j) Byggförsäkring Gar-Bo
- k) Godkänt Bygglov 2014-03-11
- l) Arkitektritningar och planskisser över byggnaderna
- m) Avtal om totalentreprenad till fast pris mellan Brf Saluten 2 och Svanberg & Sjögren Bygg AB, 2014-03-21
- n) Köpekontrakt, Lund/Danebo och Svanberg & Sjögren Bygg AB, 2013-05-03
- o) Köpebrev, Svanberg & Sjögren Bygg AB, 2013-10-31
- p) Avtal om Transportköp, Brf Saluten 2, 2013-10-31
- q) Sammanställning över slutlig kostnad, 2014-03-20
- r) Förbindelse – Garanti om förvärv av eventuellt osålda lägenheter, 2014-03-20