

EKONOMISK PLAN.

För Bostadsrättsföreningen villa Solbacken, Lidingö kommun.
Organisationsnr; 769622-1527

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Servitut och andra nyttjanderätter
4. Upplåtelse av bostadsrätter
5. Försäkring
6. Taxeringsvärde
7. Kostnader för och finansiering av fastighetens förvärv
8. Finansieringsplan
9. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Skatter
 - d) fondavsättning
10. Beräkning av föreningens årliga intäkter
11. Nyckeltal
12.
 - a) Tabell/lägenhetsbeskrivning i vilken redovisas
Lägenhetsyta, andelstal, insatskapital, årsavgifter.
 - b) Ekonomisk prognos/känslighetsanalys
13. Underhållsbehov
14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen villa Solbacken, med org. nr. 769622-1527, registrerad hos Bolagsverket 2010-10-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2010-10-06.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Kantarellen 7, som genom nyproduktion av Exploateringsaktiebolaget Stregus under 2011-2012 bebyggs med en huskropp innehållande 6 lägenheter.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Lidingö kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställning härom skall omgående ingivas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital och driftskostnader etc., grundar sig på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande mars-juni månad 2014.

Nedan angiven anskaffningskostnad är den slutliga.

Bostadsrättsföreningen svarar mot 6 stycken lägenheter som samtliga upplåtes med bostadsrätt.

Ingen av lägenheterna är f.n. upplåten med hyresrätt.

Föreningen förvärvar följande fastighet:

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Kantarellen 7 |
| Belägenhet: | Lidingö församling |
| Adress: | Lerbovägen 7, 181 61 Lidingö. |

2. BYGGNADS OCH LÄGENHETSBESKRIVNING.

Teknisk beskrivning Kantarellen 7

| | |
|---------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Lidingö, Kantarellen 7 |
| Adress | Lerbovägen 7, 181 61 Lidingö |
| Fastighetens areal | 2 404 kvm. |
| Bostadsarea | 477 kvm. |
| Byggnadens utformning | Flerbostadshus med två våningar samt suterrängplan |
| Byggnadsår | 2011 |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan från 1977-04-13. |
| Taxeringsvärde | 10 275 000 Kr. |
| Typkod | 320 Flerfamiljshus med huvudsakligen. bostäder |
| Försäkringar | Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. |
| Markanläggningar | Parkeringsytor med 9 st parkeringsplatser samt grönytor med inslag av murar och marksten. Lägenhetsförråd inryms i separat förrådsbyggnad. |
| Gemensamma utrymmen | Suterrängplan innehåller el-central, undercentral för värmepump, förberett helkaklad grovtvättstuga samt barnvagnsrum. |

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|----------------|--|
| Grundläggning | Bottenplatta på mark med murad souterrängplan av lecablock. |
| Ytterväggar | Prefabricerade ytterväggselement i trä med mineralullsisolering. |
| Fasad | Stående och liggande träpanel. |
| Innervägg | Träregelstomme med OSB- board, mineralullsisolering samt gipsskivor. |
| Mellanbjälklag | Prefabricerade träbjälklag med mineralullsisolering |

| | |
|---------------------------|---|
| Yttertak | Prefabricerade takelement med träregelstomme, råspont och mineralullsisolering, underlagspapp samt betongpannor |
| Fönster och fönsterdörrar | Treglas med träkarmar. |
| Uppvärmning | Bergvärmepump, vattenburen värme med radiatorer. |
| Ventilation | Mekanisk från och tilluft med värmeåtervinning. |
| Kabel-TV/Data Telia | TV, bredband samt telefoni via fiberanslutning från |

Kortfattad rumsbeskrivning

| | |
|---------------|--|
| Golv | Enstavig ekparkett i hall vardagsrum, kök och sovrum samt klinkergolv i badrum. |
| Golvsockel | Målad allmoge |
| Innerdörrar | Vita spegeldörrar med vita gerade allmogefoder. |
| Fönsterbänkar | Lackad 40 mm tjock ekskiva |
| Väggar | Vitmålad i vardagsrum, kök, sovrum och hall samt kakel i badrum |
| Tak | Vitmålat |
| Kök | Skåpsnickerier från Epoq med vitlackerade profilerade luckor, stänkskydd i kakel, bänkskiva i trä, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnads micro, integrerad diskmaskin, integrerad kyl/frys, till och frånluftsaggregat med köksfläktsfunktion, spotlightbelysning i tak. |
| Badrum | Högblank vita kommodskåp, Högblankt förvaringsskåp, högblankt spegelskåp med spotlights, handdukshängare, badlakansstång, toalettpappershållare, rund duschkörna i klarglas samt tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare. |

Övrigt Fastigheten är i fullgott skick efter två års uthyrning. De fel och brister som noterades vid avflyttningsbesiktningen 2014-03-10 har åtgärdats genom att fastighetens sex lägenheters samtliga rum samt trapphus har målningsrenoverats och är i nuläget i nyskick.

3. SERVITUT OCH ANDRA NYTTJANDERÄTTER.

Fastighetens totala markareal utgör 2 404 kvm.

Fastigheten belastas för närvarande ej av servitut eller andra nyttjanderätter förutom; avtalsservitut vattenledning samt parkering.

Bostadsytan utgör 477 kvm

4. UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTER.

Bostadsrätter beräknas upplåtas i anslutning till denna ekonomiska plans registrering. Inflyttning beräknas ske med början under juni-juli 2014.

5. FÖRSÄKRING.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras vid förvärvet.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sina hemförsäkringar med ett så kallat bostadsrättstillägg.

6. TAXERINGSVÄRDE.

Taxeringsvärdet för fastigheten är fn. kr. 10 275 000. (avseende 2013).

Från och med deklarationen 2014 (inkomståret 2013) har nya regler införts med förlängd avgiftsbefrielse för nybyggda bostäder, vilket innebär att dessa är befriade från fastighetsavgift i femton år.

7. KOSTNADER FÖR OCH FINANSIERING AV FASTIGHETENS FÖRVÄRV.

| | |
|---|-------------------|
| Förvärvskostnad för föreningens fastighet | 30 000 000 |
| Lagfartskostnad | 450 950 |
| Föreningens initialkostnader | 299 050 |
| <u>Slutlig total och känd anskaffningskostnad</u> | <u>30 750 000</u> |

8. FINSIERINGSPLAN.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Ränta år 1 | Amortering | Summa |
|------------|-----------|--------------|-----------|------------|------------|---------|
| Lån1 | 7 050 000 | 3 år | 3,12% | 155 100 | 0 | 219 960 |
| <u>Sa.</u> | 7 050 000 | | | | | |

Insatser 23 700 000

SUMMA

FINANSIERING 30 750 000.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

a)Kapitalkostnader

| | |
|--|---------|
| Räntor | 169 960 |
| Säljaren lämnar 250 000 till föreningens kassa att nyttjas som reduktion av räntekostnader under 5 år. | |

| | |
|---|--------|
| Avskrivningar 0,5% (beräknat på byggnadsvärdet 7 000 000) | 35 000 |
| Det ankommer på styrelsen att fastsälla den slutgiltiga avskrivningen som bör ligga i intervallet 0,5-2%. | |

b)Driftskostnader.

| | |
|---|----------------|
| Förvaltning&fastighetsskötsel | 55 000 |
| Försäkringspremier | 10 000 |
| Värme (värmepump)& gemensam fastighets el | 27 000 |
| Va | 9 000 |
| Renhållning | 9 000 |
| Reparationer och övrigt | 5 000 |
| <u>Sa.</u> | <u>115 000</u> |

Kostnaderna är faktiska kostnader efter två års uthyrning.

c)Skatter.

Kommunal fastighetsavgift utgår ej under de första femton åren räknat från fastighetens färdigställande 2013.

d)Fondavsättning.

Enligt § 15 i föreningens stadgar skall årligen avsättas till en fond för yttre underhåll . Styrelsen har beslutat att till denna fond avsätta 0,5%

av det taxerade byggnadsvärdet (f.n. 7 000 000) 35 000

Summa kostnader 354 960

10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter.

Årsavgifter 354 960
Summa intäkter 354 960

11. NYCKELTAL. (477 kvm boyta)

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Anskaffningskostnad per kvm | 64 465 |
| Belåning per kvm år 1 | 14 779 |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 44 758-54 958 |
| Driftskostnad per kvm | 241 |
| Årsavgift per kvm år 1 | 744 |

12. a) TABELL/LÄGENHETSBEKRIVNING.

| Lgh Nr | Lgh- typ | Lgh- yta | Andels- tal | Insats- kapital | Års- avgift |
|------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|
| 1 | bostad | 62 | 13,00 | 2 775 000 | 46 137 |
| 2 | bostad | 71 | 14,88 | 3 175 000 | 52 835 |
| 3 | bostad | 82 | 17,19 | 4 000 000 | 61 020 |
| 4 | bostad | 87 | 18,24 | 4 250 000 | 64 741 |
| 5 | bostad | 88 | 18,45 | 4 750 000 | 65 486 |
| 6 | bostad | 87 | 18,24 | 4 750 000 | 64 741 |
| <u>Sa.</u> | | <u>477</u> | <u>100,00</u> | <u>23 700 000</u> | <u>354 960</u> |

13. UNDERHÅLLSBEHOV.

Med anledning av att fastigheten är nyproducerad , samt att de fel och brister som noterats under punkten övrigt avseende målningsbehov i den tekniska beskrivningen åtgärdats av säljaren, finns inget nära förestående underhållsbehov som föranleder fondavsättning.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen, i enlighet med stadgarna bilda en fond för yttre underhåll, och till denna avsätta minst 0,5 % av fastighetens taxerade byggnadsvärde värde, vilket f.n. motsvarar 35 000 kronor.

14. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- A. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm., samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.


Årsavgiften skall enligt gällande stadgar beräknas efter bostadsrätternas yta, så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till dess fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fond;
Fond för yttre underhåll

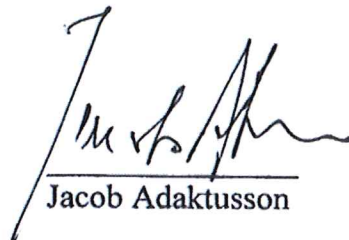
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och avser totala kostnader.

STOCKHOLM den 10/6 2014.

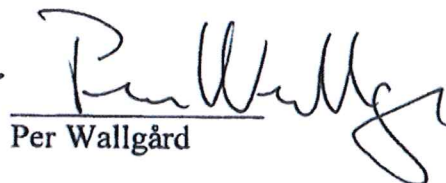
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Solbacken.



Hans Adaktusson



Jacob Adaktusson



Per Wallgård