

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SALTSJÖ VY
Nacka kommun
ORG. NR: 769624-3638

2014062602850

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	7 - 8
F.	Lägenhetsredovisning	9 - 12
G.	Ekonomisk prognos	13
H.	Känslighetsanalys	14
I.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2014-06-30

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy som har sitt säte i Nacka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 22 februari 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2014. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av september 2014 och avslutas i januari månad 2015.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2014.

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 37:71 enligt köpekontrakt daterat 26 juni 2013 från Ikano Bostad AB samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsproduktion AB 19 juni 2013, om att uppföra 130 lägenheter i ett flerbostadshus inom fastigheten Nacka Sicklaön 37:71. Garage med 81 bilplatser byggs i källarplan.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Nacka Sicklaön 37:71
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Finnboda Varvsväg 10 A-E, 131 72 Nacka
Fastighetens areal:	2 950 kvm
Bostadsarea:	9 028 kvm
Lokalarea:	88 kvm föreningslokal.
Antal bostadslägenheter:	130
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i november 2012 och färdigställs i januari 2015.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i 10 våningar med fyra trapphus. Husen inrymmer 130 bostadslägenheter och en lokal för föreningsverksamhet. Källare med garage.

Gemensamma anordningar

Värme:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via luftburen värme.
Ventilation:	Ventilation via FX-aggregat placerade i fläktrum på vind.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Synlig rördragning i badrum.
Ei:	Enskilt abonnemang per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Det finns två soprum i entréplan.
Hissar:	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Kabel-TV / bredband / telefoni:	Anslutning till ComHem AB för leverans av TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

Entré/trapphus:	Golv av dambunden betong. Målade väggar och tak. Postboxar i varje entre och tidningshållare vid lägenhetsdörr.
Barnvagns/rullstolsrum:	Barnvagns- rullstolsrum finns i entréplan vid trapphus 1 och mellan trapphus 3 och 4.
Cykelrum:	Det finns fyra cykelrum i entréplan.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråden är belägna på vind. Plastmatta på golvspånskiva. Förrådsväggar av trädnät. Hylla och klädstång.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor av betongmarksten, belysning, planteringar, parkmöbler, lekyta med sandlåda och gunglek.

Parkering

81 parkeringsplatser i garage under föreningens hus.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktiga i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:104.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av ledningsrätter för fiber, fjärrvärme och el.

Fastigheten har avtalsservitut, förmån, med rättighetsbeteckning 0182IM-11/6226.1 avseende bergvägg.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare av platsgjuten betong.
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, några enstaka kan utföras som lättvägg.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Uppstolpad träkonstruktion med råspont, takbeläggning med papptäckning.
Trappor:	Prefabricerad betong med målat stålräcke.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong, balkongräcke av glas med stående profiler.
Entrépartier:	Klarlackad ek alternativt aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Garageport:	Aluminium alt. stål, fabriksmålad med portautomatik.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll Inbyggnadsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning Slät målad lucka/låda med dämpning
Övriga rum:	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare, Bänkskiva över tvättmaskin/torktumlare
WC:	Klinker	Målat	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel
Lokal:	Parkett	Målat	Målat	Pentrykök.
WC i lokal:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostad Holding AB.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	524 186 000 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	524 286 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 200 400 000 för bostäder varav 5 400 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB Bank.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ningstid	Räntesats ² ca %	Ränte- kostnad	Amort ³ kronor	Summa kronor
Lån 1	32 778 666	3 mån	3,45	1 130 864	52 446	1 183 310
Lån 2	32 778 667	2 år	3,54	1 160 365	52 446	1 212 811
Lån 3	32 778 667	5 år	3,99	1 307 869	52 446	1 360 315
Summa	98 336 000			3 599 098	157 338	3 756 436
Insatser	425 950 000					
Summa Finansiering	524 286 000					
Kapitalkostnader				3 599 098	157 338	3 756 436

Not 1) Vid tiden för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

Not 2) Ovan antagna räntesatser är ca 1,0 %-enheter över dagens nivå.

Not 3) Amortering år 1 = 157 338 kr, år 2 = 162 190 kr, år 3 = 167 192 kr. Efter bindningstidens utgång förutsätts amortering ske enligt en 50 årig serieplan.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida

3 756 436

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	143 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	475 000	
Hisskostnader	50 000	
Vattenförbrukning	385 000	
Uppvärmning	630 000	
Elförbrukning	260 000	
OVK	40 000	
Markskötsel och snöröjning	80 000	
Sophämtning	105 000	
TV, bredband och telefoni	140 400	
Försäkringar	70 000	
Garage	30 000	
Kostnader gemensamhetsanläggningar	275 000	
Summa driftskostnader^{1,2}	2 748 400	2 748 400

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll	270 840
Avsättning till underhåll av bergvägg	100 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt lokaler och garage ³	54 000	
	<u>54 000</u>	54 000

Reserv

Reserv ⁴		<u>216 124</u>
---------------------	--	----------------

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

7 145 800

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Not 2

Hushållsel ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren eget abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren egen försäkring.

Not 3

Enligt nuvarande regler utgår Ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet.

Not 4

Reserv som bör nyttjas för amortering vid överskott.

2014062602856

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

2014062602857

Årsavgifter				6 179 200
Årsavgift TV/Bredband/Telefoni ¹				140 400
Hyresintäkter garageplatser ²	81 platser	850 kr/plats/månad		<u>826 200</u>
				7 145 800

Not 1) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 080 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgifter.

Not 2) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser och öppna parkeringsplatser under tre år. Är ett upp till 30 %, är två upp till 20 % och är tre upp till 10 % av den beräknade intäkten för fullt uthyr.

LÄGENHETSFÖRTECKNING Brf Saltsjö Vå	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer Lantmäteri- verket	Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Balkong ³ / Mark	Andelstal %	Per månad		Per månad	BREDBAND, TELEFONI ⁵		
									Per månad	Per månad	
Adress											Per månad
Finnboda Varvsväg 10 A	1101	4 RoK	84	B	0,9304%	2 995 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1102	2,5 RoK	60	B	0,6646%	1 995 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1103	2,5 RoK	60	B	0,6646%	1 995 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1104	3 RoK	70	B	0,7754%	2 425 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1201	4 RoK	84	B	0,9304%	3 195 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1202	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1203	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1204	3 RoK	70	B	0,7754%	2 595 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1301	4 RoK	84	B	0,9304%	3 395 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1302	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 295 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1303	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 295 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1304	3 RoK	70	B	0,7754%	2 775 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1401	4 RoK	84	B	0,9304%	3 625 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1402	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 445 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1403	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 445 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1404	3 RoK	70	B	0,7754%	2 975 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1501	4 RoK	84	B	0,9304%	3 845 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1502	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 695 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1503	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 695 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1504	3 RoK	70	B	0,7754%	3 225 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1601	4 RoK	84	B	0,9304%	4 125 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1602	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 825 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1603	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 825 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1604	3 RoK	70	B	0,7754%	3 425 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1701	4 RoK	84	B	0,9304%	4 345 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1702	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 075 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1703	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 075 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1704	3 RoK	70	B	0,7754%	3 625 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 A	1801	4 RoK	84	B	0,9304%	4 595 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 A	1802	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1803	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 A	1804	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1101	3 RoK	70	B	0,7754%	2 495 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1102	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1103	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512

LÄGENHETSFÖRTECKNING Brf Saltsjö Vy	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer Lantmäteri- verket	Internt	Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Balkong ³ / Mark	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
												ÅRSAVGIFT ⁵
Finnboda Varvsväg 10 B	1104	214	3 RoK	88	B	0,9747%	3 245 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1201	221	3 RoK	70	B	0,7754%	2 675 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1202	222	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1203	223	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1204	224	3 RoK	88	B	0,9747%	3 445 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1301	231	3 RoK	70	B	0,7754%	2 845 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1302	232	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 425 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1303	233	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 425 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1304	234	3 RoK	88	B	0,9747%	3 695 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1401	241	3 RoK	70	B	0,7754%	3 075 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1402	242	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 525 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1403	243	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 525 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1404	244	3 RoK	88	B	0,9747%	3 945 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1501	251	3 RoK	70	B	0,7754%	3 275 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1502	252	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 745 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1503	253	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 745 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1504	254	3 RoK	88	B	0,9747%	4 165 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1601	261	3 RoK	70	B	0,7754%	3 475 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1602	262	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 845 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1603	263	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 845 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1604	264	3 RoK	88	B	0,9747%	4 475 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1701	271	3 RoK	70	B	0,7754%	3 675 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 B	1702	272	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 095 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1703	273	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 095 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 B	1704	274	3 RoK	88	B	0,9747%	4 775 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 B	1801	281	4 RoK	98	B	1,0855%	5 525 000	67 075	5 590	1 080	68 155	5 680
Finnboda Varvsväg 10 B	1802	282	4 RoK	84	B	0,9304%	4 845 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 B	1803	283	3 RoK	88	B	0,9747%	5 045 000	60 229	5 019	1 080	61 309	5 109
Finnboda Varvsväg 10 C	1001	301	2,5 RoK	60	M	0,6646%	2 245 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 C	1002	302	2,5 RoK	60	M	0,6646%	2 245 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 C	1101	311	4 RoK	84	B	0,9304%	3 345 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881
Finnboda Varvsväg 10 C	1102	312	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 395 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 C	1103	313	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 395 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512
Finnboda Varvsväg 10 C	1104	314	3 RoK	70	B	0,7754%	2 825 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083
Finnboda Varvsväg 10 C	1201	321	4 RoK	84	B	0,9304%	3 545 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881

LÄGENHETSFÖRTECKNING Brf Saltsjö Vy	LÄGENHET										INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TOTALT ⁶
	Lägenhetsnummer Lantmäteri- verket	Internit	Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Balkong ³ / Mark	Andelstal %	ARSAVGIFT ⁴		Per månad	Per månad				
							Per månad	Per månad						
Finnboda Varvsväg 10 C	1202	322	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 545 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1203	323	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 545 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1204	324	3 RoK	70	B	0,7754%	2 995 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1301	331	4 RoK	84	B	0,9304%	3 795 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1302	332	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 695 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1303	333	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 695 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1304	334	3 RoK	70	B	0,7754%	3 175 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1401	341	4,0 RoK	84	B	0,9304%	4 025 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1402	342	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 925 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1403	343	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 925 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1404	344	3 RoK	70	B	0,7754%	3 425 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1501	351	4 RoK	84	B	0,9304%	4 225 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1502	352	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 025 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1503	353	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 025 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1504	354	3 RoK	70	B	0,7754%	3 645 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1601	361	4 RoK	84	B	0,9304%	4 525 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1602	362	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1603	363	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 145 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1604	364	3 RoK	70	B	0,7754%	3 875 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1701	371	4 RoK	84	B	0,9304%	4 775 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1702	372	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1703	373	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 275 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1704	374	3,0 RoK	70	B	0,7754%	4 095 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 C	1801	381	4 RoK	84	B	0,9304%	5 045 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 C	1802	382	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 475 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1803	383	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 475 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 C	1804	384	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 475 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 D	1001	401	2,5 RoK	60	M	0,6646%	2 325 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 D	1002	402	4 RoK	84	M	0,9304%	3 295 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 D	1101	411	3 RoK	70	B	0,7754%	2 875 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 D	1102	412	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 475 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 D	1103	413	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 475 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		
Finnboda Varvsväg 10 D	1104	414	4 RoK	84	B	0,9304%	3 495 000	57 491	4 791	1 080	58 571	4 881		
Finnboda Varvsväg 10 D	1201	421	3 RoK	70	B	0,7754%	3 045 000	47 914	3 993	1 080	48 994	4 083		
Finnboda Varvsväg 10 D	1202	422	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 595 000	41 067	3 422	1 080	42 147	3 512		

LÄGENHETSFÖRTECKNING Brf Saltsjö Vy	LÄGENHET										INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁵			
	Lägenhetsnummer Länsmåteri- verket	Internt	Storlek ¹	Bostads- ² area m2	Balkong ³ / Mark	Andelstal %	Per månad		Per månad	Per månad							
							ÅRSAVGIFT ⁴	ÅRSAVGIFT ⁴									
Adress																	
Finnboda Varvsväg 10 D	1203	423	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 595 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1204	424	4 RoK	84	B	0,9304%	3 745 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1301	431	3 RoK	70	B	0,7754%	3 225 000	47 914	3 993	1 080	90	48 994	4 083				
Finnboda Varvsväg 10 D	1302	432	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 745 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1303	433	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 745 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1304	434	4 RoK	84	B	0,9304%	3 995 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1401	441	3 RoK	70	B	0,7754%	3 475 000	47 914	3 993	1 080	90	48 994	4 083				
Finnboda Varvsväg 10 D	1402	442	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 975 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1403	443	2,5 RoK	60	B	0,6646%	2 975 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1404	444	4 RoK	84	B	0,9304%	4 225 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1501	451	3 RoK	70	B	0,7754%	3 695 000	47 914	3 993	1 080	90	48 994	4 083				
Finnboda Varvsväg 10 D	1502	452	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 075 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1503	453	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 075 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1504	454	4 RoK	84	B	0,9304%	4 445 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1601	461	3 RoK	70	B	0,7754%	3 925 000	47 914	3 993	1 080	90	48 994	4 083				
Finnboda Varvsväg 10 D	1602	462	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 195 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1603	463	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 195 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1604	464	4 RoK	84	B	0,9304%	4 745 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1701	471	3 RoK	70	B	0,7754%	4 145 000	47 914	3 993	1 080	90	48 994	4 083				
Finnboda Varvsväg 10 D	1702	472	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 325 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1703	473	2,5 RoK	60	B	0,6646%	3 325 000	41 067	3 422	1 080	90	42 147	3 512				
Finnboda Varvsväg 10 D	1704	474	4 RoK	84	B	0,9304%	4 995 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1801	481	4 RoK	98	B	1,0855%	5 995 000	67 075	5 590	1 080	90	68 155	5 680				
Finnboda Varvsväg 10 D	1802	482	4 RoK	84	B	0,9304%	5 295 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Finnboda Varvsväg 10 D	1803	483	4 RoK	84	B	0,9304%	5 275 000	57 491	4 791	1 080	90	58 571	4 881				
Diff		130		9 028		100,0000%	425 950 000	6 179 200	140 400			6 319 600					

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritnig uppmätt area.
- 3) B=Balkong M=Mark
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter efter schablon	6 179 200	6 302 784	6 428 840	6 557 416	6 688 565	6 822 336	6 958 783	7 097 958	7 239 918	7 384 716	7 532 410
Årsavgifter efter förbruk eller lika belopp per lgh	140 400	143 208	146 072	148 994	151 973	155 013	158 113	161 275	164 501	167 791	171 147
Årsavgift kr/m²	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Övriga intäkter	826 200	842 724	859 578	876 770	894 305	912 192	930 435	949 044	968 025	987 385	1 007 133
Hyrinntäkter	826 200	842 724	859 578	876 770	894 305	912 192	930 435	949 044	968 025	987 385	1 007 133
Summa intäkter	7 145 800	7 288 716	7 434 490	7 583 180	7 734 844	7 889 541	8 047 331	8 208 278	8 372 444	8 539 892	8 710 690
Kapitalkostnader											
Räntor	3 599 098	3 593 339	3 587 403	3 581 284	3 574 976	3 568 473	3 561 770	3 554 861	3 547 738	3 540 395	3 532 826
Amorteringar	157 338	162 190	167 192	172 348	177 663	183 142	188 790	194 612	200 614	206 801	213 179
Driftkostnader	2 748 400	2 803 368	2 859 435	2 916 624	2 974 957	3 034 456	3 095 145	3 157 048	3 220 189	3 284 592	3 350 284
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	370 840	378 257	385 822	393 558	401 409	409 437	417 626	425 979	434 498	443 188	452 052
Akkumulerad fondavsättning	370 840	749 097	1 134 919	1 528 457	1 929 866	2 339 304	2 756 930	3 182 908	3 617 406	4 060 595	4 512 646
Övriga kostnader											
Fastighetsstatistiska kostnader	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826
Summa	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826
Aman kostnad	216 124	220 446	224 855	229 353	233 940	238 618	243 391	248 259	253 224	258 288	263 454
Avsättning, linjfr. 120 år	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683	2 739 683
Årets likviditetsöverskott	0	76 036	153 601	232 728	313 448	395 794	479 797	565 492	652 912	742 042	833 069
(Akkumulerat överskott inkl kassa *)	100 000	176 036	329 637	562 366	875 814	1 271 608	1 751 404	2 316 896	2 969 808	3 711 900	4 544 969
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 582 345	-2 501 457	-2 418 890	-2 334 607	-2 248 572	-2 160 747	-2 071 096	-1 979 579	-1 886 157	-1 790 790	-1 693 485
Summa kostnader	7 145 800	7 288 716	7 434 490	7 583 180	7 734 844	7 889 541	8 047 331	8 208 278	8 372 444	8 539 892	8 710 690
Utbetalningar (summa kostnader minus överskott)	7 145 800	7 212 680	7 280 889	7 350 452	7 421 395	7 493 747	7 567 535	7 642 766	7 719 532	7 797 800	7 877 621
Kostnader (summa kostnader plus avskrivningar minus amort)	9 728 145	9 790 173	9 853 380	9 917 787	9 983 415	10 050 288	10 118 428	10 187 857	10 258 601	10 330 682	10 404 125
Linjevid	98 336 000	98 178 662	98 016 472	97 849 200	97 676 932	97 499 269	97 316 127	97 127 337	96 932 725	96 732 111	96 525 310
* Kassabehållning inkl fond	470 840	925 133	1 464 556	2 090 823	2 805 580	3 610 911	4 508 394	5 499 804	6 587 214	7 772 495	9 057 616

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Medelränta 3,66 %.

Avskrivning enligt linjfr plan, 120 år. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014062602863

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Antagen räntenivå + 1%	809	823	837	851	866	881	896	912	928	944	960
Antagen räntenivå + 2%	918	931	945	960	974	989	1004	1019	1035	1051	1067
Antagen räntenivå - 1%	591	605	620	634	650	665	681	696	713	729	746
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	700	718	735	754	773	792	812	833	854	875	897
Antagen inflationsnivå + 2%	700	721	743	765	788	812	837	863	889	917	945
Antagen inflationsnivå - 1%	700	710	721	732	743	754	766	777	789	801	813

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,66 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.


I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 12 juni 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖ VY


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

2014062602865

ENTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 juni 2014 för bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, org nr : 769624-3638.

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.

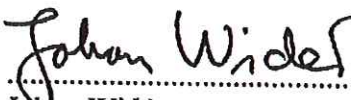
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Stockholm den 24 juni 2014


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-24 för Brf Saltsjö Vy

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-02-22
2. Registreringsbevis	2012-02-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-06-19
4. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt	2014-06-19
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2013-06-26
6. Kreditoffert	2013-05-02
7. Exploateringsavtal (ej bilagor)	2002-05-31
8. Beräkning av taxeringsvärde	2014-06-16
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-02-06
10. Lägenhetsförteckning	2012-12-10
11. Garanti avs. finansiering	2014-06-19
12. Sicklaön GA:104, översyn av gemensamhetsanläggning	2010-01-20
13. Försäkringsbrev fullgörandegaranti	2013-12-19
14. Ritningar L16-01-001, -003	2013-07-04
15. Bekräftelse	2014-06-12

2014062602866

