

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Solängens Pärla

Org. nr. 769626-2539

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1 Nyckeltal	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solängens Pärla, som registrerats hos Bolagsverket den 19 april 2014 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Gaffeln 7
Adress:	Frestavägen/Solängsvägen
Kommun:	Sollentuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Planer:	Stadsplan: omr utmed Solängsvägen, 1966-01-20, Akt: 0163-NR139 Tomtindelning: Gaffeln, 1979-01-17, Akt 0163-T620-A2
Markareal:	1.875 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerfamiljshus i tre våningsplan med källare som inrymmer totalt 15 stycken bostäder.

Byggnadsår:	2014-2015
Byggnadsmaterial:	Murad stomme av y-tong som utvändigt är klädd med puts. Tak beklätt med betongpannor. 3-glas fönster. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 15 stycken bostadslägenheter för permanentboende. På fastigheten finns även 15 stycken parkeringsplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Total bostadslägenhetsyta 1.076 m²

Till 12 stycken av bostadslägenheterna ingår en balkong eller uteplats.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Släta köksluckor, bänkskiva i laminat med nedsänkt diskho, håll, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärmegolv. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Ekparkett i övriga rum. Vissa lägenheter har klinker i entréer.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Två trapphus med en hiss i vardera trapphus.
Uppvärmning sker via golvvärme på entréplan och med radiatorer på övriga plan.
Uttag finns för telefon och bredband. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.
Fastigheten belastas av ett inskrivet avtalsservitut avseende villa (Akt.nr: 3256)
Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Huset är helt nytt och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	3.746 tkr	13.000 tkr	16.746 tkr
Lokaler	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Totalt	3.746 tkr	13.000 tkr	16.746 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2015.

P g a att byggnaden är nyproducerad, kommer fastigheten, enligt gällande regelverk, att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under november år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att Bostadsrättsföreningen Solängens Pärla förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Sollentuna Gaffeln 7. Bostadsrättsföreningen köper därefter ut fastigheten ur bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	53.457.400
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
Summa	53.507.400 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet /aktier, lagfartskostnad, pantbrevskostnad mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 53.507.400 kr i en garantiutfästelse från Fastighetsförädlarna Mälardalen 3 AB (556935-7691). Fastighetsförädlarna Mälardalen 3 AB garanterar även förvärvet av ev osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. 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

Beräknade nya lån	16.032.400 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	37.475.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	53.507.400 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapitalkostnad	Kr
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,4%	384.670
Planenlig avskrivning * 161.250 kr	
Kostnader	
Driftkostnader	295.900
Administration o försäkring	
Fastighetsskötsel o löp underhåll	
Städning och renhållning	
Vatten	
Fastighetsel	
Värme	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	16.746
Summa kostnader	697.316

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyror parkeringsplatser	63.000
Årsavgifter medlemmar	634.316
Summa intäkter	697.316

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Gatuadress	Upp- gång	Lägenhet nr enl LMV	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1	Solängsvägen 2	A	1001	81	7,5279%	2 795 000	47 751	3 979
2	Solängsvägen 2	A	1002	55	5,1115%	1 895 000	32 423	2 702
3	Solängsvägen 2	A	1003	70	6,5056%	2 450 000	41 266	3 439
4	Solängsvägen 2	B	1001	69	6,4126%	2 520 000	40 676	3 390
5	Solängsvägen 2	B	1002	88	8,1784%	2 995 000	51 877	4 323
6	Solängsvägen 2	A	1101	78	7,2491%	2 695 000	45 982	3 832
7	Solängsvägen 2	A	1102	80	7,4349%	2 845 000	47 161	3 930
8	Solängsvägen 2	A	1103	55	5,1115%	1 925 000	32 423	2 702
9	Solängsvägen 2	B	1101	79	7,3420%	2 765 000	46 572	3 881
10	Solängsvägen 2	B	1102	88	8,1784%	3 065 000	51 877	4 323
11	Solängsvägen 2	A	1201	59	5,4833%	2 065 000	34 781	2 898
12	Solängsvägen 2	A	1202	71	6,5985%	2 415 000	41 855	3 488
13	Solängsvägen 2	A	1203	59	5,4833%	2 035 000	34 781	2 898
14	Solängsvägen 2	B	1201	59	5,4833%	2 035 000	34 781	2 898
15	Solängsvägen 2	B	1202	85	7,8996%	2 975 000	50 109	4 176
				1 076	100,00%	37 475 000	634 316	52 860

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt per kvm	34.828 kr
Driftkostnad i snitt per kvm	275 kr
Årsavgift i snitt per kvm	590 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGENS PÄRLA

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

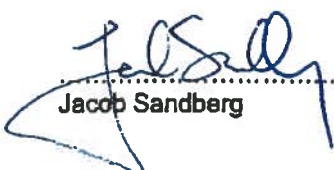
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Sollentuna 2015- 02-20

Bostadsrättsföreningen Solängens Pärla


.....
Thomas Andreasson


.....
Shany Bojes


.....
Jacob Sandberg

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solängens Pärla, org. nr 769626-2539, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund 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 hållbara.

Stockholm 2015- 02-26



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar
Totalentreprenadavtal
Bankoffert
Beräkning taxeringsvärde
Driftskostnadsspecifikation
Specifikation anskaffningskostnad
Aktieöverlåtelseavtal, köpebrev med flera överlåtelsehandlingar i koncept
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter

BILAGA 1 PROGNOSSolängens Pärla

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670	384 670
Avskrivningar	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250	161 250
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	295 900	301 818	307 854	314 011	320 292	326 698	333 231	339 896	346 694	353 628	360 700
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror parkeringsplatser	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	70 948	72 367	73 815	75 291	76 797
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	16 746	17 081	17 423	17 771	18 126	18 489	18 859	19 236	19 621	20 013	20 413
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	634 316	639 309	644 402	649 596	654 895	660 299	665 812	671 435	677 170	683 020	688 987
Underskott	144 504	144 169	143 827	143 479	143 124	142 761	142 391	142 014	141 629	141 237	140 837
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	634 316	639 309	644 402	649 596	654 895	660 299	665 812	671 435	677 170	683 020	688 987
Prognosförsättningar											
Ränteanlagande	2,40%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	2,0%										
Taxeringsvärde	16 746 000	17 080 920	17 422 538	17 770 989	18 126 409	18 488 937	18 858 716	19 235 890	19 620 608	20 013 020	20 413 281
Föreningslån	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400	16 032 400
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	634 316	639 309	644 402	649 596	654 895	660 299	665 812	671 435	677 170	683 020	688 987
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	634 316	799 633	804 726	809 920	815 219	820 623	826 136	831 759	837 494	843 344	849 311
2. Dagens räntenivå - 1%	634 316	478 985	484 078	489 272	494 571	499 975	505 488	511 111	516 846	522 696	528 663
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	634 316	641 805	649 519	657 465	665 649	674 078	682 780	691 703	700 914	710 401	720 173
2. Dagens inflationsnivå -1%	634 316	636 812	639 334	641 881	644 453	647 050	649 674	652 324	655 001	657 704	660 434