

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen

Org nr 769625-3850

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	FÖRVÄRVSKOSTNADER.....	5
4.	FINANSIERINGSPLAN.....	6
5.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
7.	NYCKELTAL.....	7
8.	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	8
9.	EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
10.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT SINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.....	10

42 6
0

1 Allmänna förutsättningar

Brf Solslintan med org.nr. 769625-3850, som registrerats hos Bolagsverket 2012-10-17 (nedan kallad "Föreningen") och som har sitt säte i Danderyds Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nytjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlemmen har möjlighet att teckna avtal med operatör för uthyrning och drift av fastigheten.

Föreningen har skrivit avtal med Kvartoret Lärkan Ekonomisk förening org nr: 769627-1977 att förvärva samtliga aktier i AB Grundstenen 156493 org nr: 559080-0958 (kallad Bolaget nedan) med tillträdesdag 2016-12-01. Bolaget förvärfvar fastigheten Hårjedalen Funäsdalen 16:103 med adress Pöbödsvägen 14A-14L i Täandalen samma dag. På tillträdesdagen överläts Fastigheten från Bolaget till Föreningen som blir lagfaren ägare till Fastigheten.

Fastigheten som är tomställd vid förvärvet uppfördes 2006 och består av 12 lägenheter. Samtliga lägenheter har balkonger eller terrasser mot skidbackarna. Lägenheterna är möblerade. Internet är installerat i fastigheten men bostadsrättsinnehavaren står eget abonnemang för internet.

På fastigheten finns 24 parkeringsplatser med bilvärmare som hyrs till en kostnad av 800 kr per år. Fastigheten ligger intill den nya barnbacken som färdigställs till säsongen 2016/17 och har tillgång till hela Täandalens liftsystern med ett 20-tal lifter och ett 50-tal nedfarter. Framför huset går Nordic Ski spårsystem med över 30 mil längdåkningsspår.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Nedan angiven anskaffningskostnad för Fastigheten för Föreningen är den slutliga.

2 Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Funäsdalen 16:103		
Adress/belägenhet	Fäbodvägen 14A-14L, 840 98 Tännedalen		
Tomtareca	1 986 m ²		
Antal byggnader	1		
Ägarstatus	Äganderätt		
Byggnadsår	2006		
<u>Planförhållanden (Gruppkod):</u>	<u>Aktbeteckning</u>	<u>Plan</u>	<u>Datum</u>
Nya lägenhetshus	2361-P05/2	Detaljplan	2005-02-03
Funäsdalen 16:47	2361-P11/27	Detaljplan	2011-04-11
Servitut /Nyttjanderätt	Andel i samfällighet/GA: Funäsdalen GA:143 Last, avtals servitut: Snökanonledning akt nr: 05/12640 Nyttjanderätt anläggningsärendet akt nr 05/10757		
Husets utformning	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt souterrängvåning.		
Lägenheter & Förråd	12 lägenheter om sammanlagt ca 844 m ² (varav 80 kvm i souterrängplan klassas som BIA) samt 12 st skidförråd mellan 1-3 kvm.		
Parkering	På fastigheten finns 24 parkeringsplatser som disponeras av föreningen.		
Gemensamma anordningar:			
Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet		
Uppvärmningssystem	Bottenplatta med ingjutet golvvärmsystem, golvvärme i mellanbjälklag. Värmen produceras med värmepanna och elpanna. Golvvärme samt radiatorer värmer upp fastigheten.		
Ventilation	FTX ventilation.		
El	Fastighetsmätare i elcentralen.		
Sophantering	Uppsamlingskärl med sopsortering på gård.		
Kabelteve/bredband	Fiberkabel för internet installerad		

1/10 1/11
A

2.1 Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning	Kantförstyvad platta
Stomme	Träk, timmer
Bjälklag	Prefabricerade cement element
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Värnetimmer
Balkonger	Beläggning av betong. Träräcken samt målade balkongräcken av trä.
Fönster	3-glas.
Portar/dörrar	Lägenhetsdörrar i trä.
Trapphus, entré	Samtliga lägenheter har egna entréer, på övre plan via loftgång.

Underhållsbehov

Fastigheten håller god standard. Löpande underhåll av fasader, balkonger och fönster har skett. Invändigt god standard utifrån tiden sen uppförandet. Föreningen gör avsättning till fond för yttre underhåll som årligen beslutas av föreningens styrelse. Föreningen kommer initialt ha en kassa på 300 000 kr varav delar av den kan användas för underhåll.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättsstillägg.

3 Förvärvskostnader

Köpeskilling	30 525 500 kr
Lagfart	274 500 kr
Pantbrevskostnad	0 kr
Kassa	300 000 kr
Slutlig total och känd anskaffningskostnad	31 100 000 kr

Taxvärde: 23 325 000 kr

Taxeringsvärdet är beräknat som 75% av total anskaffningskostnad.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, typkod 325 -- i huvudsak lokaler. Fastigheten kommer att omtaxeras till lämplig typkod för föreningens verksamhet. Vid den förenklade fastighetstaxeringen 2015 taxerades fastigheten till 6 455 000 kr, varav 855 000 för mark och 5 600 000 för byggnaden. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

bostadsdelen. Den är dock begränsad till maximalt 1 365 kr per lägenhet. Förändringar i användning av fastigheten eller i skattelagstiftning kan komma att förändra fastighetsskatten.

4 Finansieringsplan

Lånkvare	Belopp kr	Snittränta	Förfärränte- omsättning	Amorterings- plan	Ränta kr
Länsförsäkringar	3 333 333 kr	2,15%	5 år	33 333 kr	71 597 kr
Länsförsäkringar	3 333 333 kr	1,50%	2 år	33 333 kr	50 000 kr
Länsförsäkringar	3 333 333 kr	1,40%	Restig	33 333 kr	48 667 kr
Summa:	10 000 000 kr	1,69%		100 000 kr	168 333 kr

Villkoren för lånen är de som gäller i skrivande stund. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Räntevillkor kan komma att ändras vilket kan medföra att föreningen behöver ta ut högre avgifter från sina andelsägare för att finansiera föreningens lån. Finansieringsplanen är baserat på offert från Länsförsäkringar. Kredittiden motsvarar bindningstiden för lån med 5 och två års bindningstid och 1 år för lån med 3 månaders bindningstid.

5 Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftkostnad bostäder	127 250 kr
Amortering	50 000 kr
Räntekostnad	168 333 kr
Summa:	285 583 kr

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, snöröjning, sandning	45 000 kr
Ekonomisk förvaltning och administration	20 000 kr
Sophämtning	37 000 kr
Försäkringar	10 250 kr
Samfällighetsavgift	15 000 kr

Avsättning för underhåll

Fond för yttre underhåll.	40 000 kr
---------------------------	-----------

Summa beräknade föreningskostnader	197 250 kr
---	-------------------

Driftskostnader för bostadsrättsinnehavaren som inte ingår i årsavgiften

El	95 800 kr
Vatten	35 000 kr
Fastighetsskatt	14 816 kr
Summa beräknade privata driftkostnader	145 716 kr

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på tidigare ägares redovisade driftskostnader. Kostnad för sophämtning är anpassad till att föreningen kommer att ha färre antal tömningar än tidigare fastighetsägare. Föreningens driftskostnader kan komma att ändras beroende på gällande marknadsförutsättningar vid upphandling och kan påverka avgiften. Andelsägarna står själva

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

kostnaderna för uppvärmning vatten och fastighetsskatt vilka uppskattas till 95 800 kr, 35 000 kr respektive 14 916 kr för fastigheten – denna kostnad varierar dock med lägenhetsstorlek och nyttjandegrad av respektive lägenhetsinnehavare. Elförbrukningen är baserat på senaste årens förbrukning baserat på dagens marknadspris samt justerad för intäkter från blivvärmare. Fastighetsskatten kan justeras beroende på ändringar i skattelagstiftning eller pga att fastigheten omtaxeras. Föreningens kostnader som finansieras genom avgifter till föreningen kan komma att utgöra del av det avtal som medlemmen har möjlighet att teckna för uthyrning.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka Föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiften. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Den ekonomiska kalkylen redovisar en avskrivning på 100 år utifrån bokfört värde på 18 300 000 kr varav föreningen gör bokföringsmässigt ett underskott vilket är en bokföringsmässig och inte en kassaflödesmässig förlust. Den kassaflödesmässiga resultatet enligt ekonomisk plan är neutralt såsom redovisat under kostnader kassaflöde under punkt 9, ekonomisk prognos.

6 Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	416 790 kr
Motorvärmare/parkering	19 200 kr
Summa föreningens årliga intäkter	435 990 kr

Bostadsrättshavarna skall utöver årsavgifter betala för motorvärmare å 800 kr per värmare och år (två per lägenhet), internet och eventuellt kabelteve eller andra tjänster direkt till leverantör. Parkeringarna disponeras av föreningen och ingår ej i upplåtelsema. Föreningens parkering belastas av servitut för skiduthyrning men föreningen kan komma att ändra användningen av parkeringen om styrelsen beslutar om detta eller omförhandlar servitut.

7 Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	36 936
Belåning per kvm	11 876
Insatt/upplåtelseavgift per kvm	25 059
Beräknade driftskostnad per kvm för föreningen	199
Beräknade driftkostnad per kvm för andelsägare	174
Årsavgift per kvm år 1	495

Nyckeltal redovisas baserat på totala ytan enligt kolumn två nedan tabell för lägenhetsförteckning. I beräknade driftskostnader för föreningen ingår avsättning till fond för yttre underhåll på 41 667 kr. Överlikviditet fonderas på föreningens konto men kan komma att användas till investeringar i fastigheten om föreningens styrelse eller på ordinarie eller extra föreningsstämma beslut tas om det.

AS
RF
M

8 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh area *	OPA	Antal ROK	Insats kr	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm	Andelstaf
1001	76,0	12,0	4-5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1002	76,0	11,0	4-5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1003	52,0	8,5	2-3 ROK	521 235 kr	781 853 kr	25 740 kr	2 145 kr	495 kr	6,18%
1004	76,0	12,0	4-5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1101	76,0	12,0	5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1102	76,0	11,0	5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1103	52,0	10,0	2 ROK	521 235 kr	781 853 kr	25 740 kr	2 145 kr	495 kr	6,18%
1104	76,0	12,0	5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1201	76,0	12,0	5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1202	76,0	11,0	5 ROK	761 805 kr	1 142 708 kr	37 620 kr	3 135 kr	495 kr	9,03%
1203	52,0	10,0	2-3 ROK	521 235 kr	781 853 kr	25 740 kr	2 145 kr	495 kr	6,18%
1204	76,0	12,0	5 ROK	761 805 kr	1 172 778 kr	38 610 kr	3 218 kr	495 kr	9,28%
	842	134		8 440 000 kr	12 660 000 kr	416 780 kr	34 753 kr	495 kr	100,00%

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats mot skidbackarna på totalt 134 kvm (OPA).

Upplåtelseavgift betalas som en del av köpeskillingen då lägenheter upplåts till slutkund. I

lägenhetens area ingår även s.k. BIA då souterängplan till viss del är under mark. Avgifterna fördelas på totala arean men fördelningsgrunderna kan komma att ändras om beslut tas av ordinarie eller extra föreningsstämma. Andelstafen är baserade på avgiften som betalas till föreningen.

16 RTF
17

9 Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

Fasta priser (Avser prisåra år 2016/2017)	År 1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	158 333	159 803	164 126	162 442	160 758	159 076	157 382
Avskrivning	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftkostnader							
Avsättning för							
Fondavsättningar	40 000	47 600	55 000	62 500	70 000	77 500	85 000
Likviditetsfond	407	4 037	5 726	7 576	9 593	11 780	13 653
Övriga kostnader							
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter	0	0	0	0	0	0	0
Brf. Drift	127 260	126 550	130 058	131 496	132 942	134 404	135 891
Beräkna!	23 325 000	23 578 160	23 834 067	24 092 751	24 354 244	24 618 574	24 883 889
Summa kostnader*	476 863	477 458	477 150	476 838	476 700	476 479	482 363
Kostnader	435 950	443 995	454 915	464 014	473 293	482 789	493 006
Intäkter							
Årsavgifter	416 790	428 411	434 938	443 838	452 511	461 581	509 801
Intäkter	18 200	19 594	18 876	20 575	20 783	21 198	23 465
Räntesänkning	1,68%	1,65%	1,63%	1,66%	1,69%	1,65%	1,63%
Inflationssänkning	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Beräknad årlig		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Summa intäkter	435 990	448 005	454 815	464 413	473 293	482 780	533 266

* Summa kostnader som är ett redovisningsmål ingår avskrivning men ej amortering samt avsättning fond som belastar balansräkningen.

** De kostnader som kassaflödesmässigt belastar föreningen ingår amortering och avsättning till fond men ej avskrivningar.

Känslighetsanalys:

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå							
Årsavgift enligt ovanstående prognos	416 790	428 411	434 938	443 838	452 511	461 581	509 801
Årsavgifter om:							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntnivå +0,5%							
1. Dagens räntnivå +0,5%	416 383	422 216	428 058	435 904	439 759	445 623	450 780
2. Dagens räntnivå +1%	515 363	521 218	526 056	530 904	535 759	540 623	544 780
3. Dagens räntnivå - 0,5%	216 383	224 216	232 056	239 904	247 759	255 623	262 780
4. Dagens räntnivå - 1%	115 383	125 216	134 056	142 904	151 759	160 623	169 780
Dagens räntnivå och							
1. Dagens inflationsnivå +0,5%							
1. Dagens inflationsnivå +0,5%	416 790	315 667	323 979	330 993	338 025	345 059	352 105
2. Dagens inflationsnivå +1%	416 790	318 448	325 545	332 648	339 761	346 881	354 010
2. Dagens inflationsnivå -0,5%	416 790	314 009	320 848	327 696	334 653	341 416	348 269
2. Dagens inflationsnivå -1%	416 790	312 526	319 282	326 045	332 815	339 595	346 382

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.


10 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

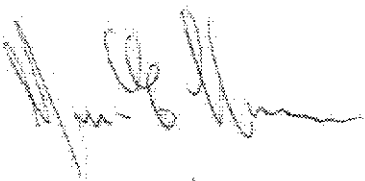
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i Föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med Föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av Föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter men hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Förutsättningar för uthyrning av lägenheterna framgår av separat avtal samt genom Föreningens stadgar.

Stockholm den 11 november, 2016

Brf Solsikten


Christina Liljeström

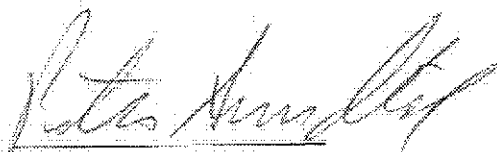

Roger Fiedin


Jan-Erik Hansson

GENERALFULLMAKT

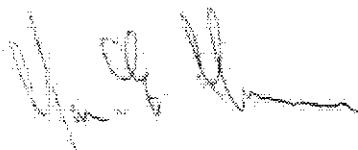
Danderyd 2016-11-02

Härmed befullmäktigar jag Peter Sundlöf, personnummer 671106-3997, Stora Nygatan 20, 111 27 Stockholm Jan-Olof Hansson Liljeström, personnummer 710518-0173, Smedjevägen 14, 182 63 Djursholm att för min räkning företräda mig i alla angelägenheter för Brf Solslätten 769625-3850 som angår föreningen. Generalfullmakten gäller från och med 2016-11-02 fram till 2016-12-02.

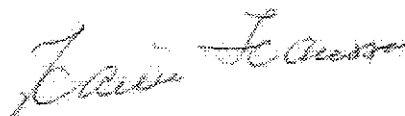


Peter Sundlöf

Widerström



Jan-Olof Hansson



Karin Hansson

GENERALFULLMAKT


Danderyd 2016-11-02

Jan-Olof Hansson Liljeström, 730506-7865, Smedjevägen 14, 18263 Djursholm
Härmed befullmäktigar jag Christina Liljeström, 730506-7865, Smedjevägen 14, 18263 Djursholm samt Roger Flodin, 740812-7954, Katarina Bangatan 51 11639 Stockholm att i alla angelägenheter för min räkning företräda Brf Solslätten, 769625-3850, Box 11, 182 11 Danderyd som angår Brf Solslätten. Fullmakten gäller från och med 2016-11-02 fram till 2016-12-02.


Jan-Olof Hansson Liljeström

Vidareins


Jan-Olof Hansson


Karin Hansson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solslänten, org. nr 769625-3850, får härmed ge följande intyg.

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

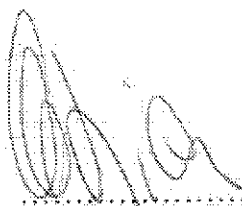
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2016-11-11



Alf Larsson



Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2016-11-11
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Förretningshandling samfällighetsförening Funäsdalen GA:143
Bankoffert LF 2016-10-28
Generalfullmakt 2016-11-02
Protokoll extra föreningsstämma 2016-11-04
Köpekontrakt 2016-11-07
Köpekontrakt 2016-11-11 (2 st)
Aktieöverlåtelseavtal 2016-11-10
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Mäklarinformation – objektsbeskrivning
Energideklaration 2016-04-22
Besiktningssprotokoll OVK giltigt till 2019-04-27