

BRF Solängen 1
Organisationsnummer: (769631-4603)

2016102504723

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Solängen 1 (769631-4603)
Norrtälje Kommun.

Huvudrubriker:

Allmänna förutsättningar sid. 2

Beskrivning av fastigheten sid. 3

Kortfattad byggnadsbeskrivning sid. 4

Kortfattad rumsbeskrivning sid. 5

Föreningens anskaffningskostnad samt finansieringsplan sid. 6

Lånesituation samt föreningens årliga kostnader sid. 7

Föreningens årliga intäkter sid. 8

Redovisning av Andelstal, insatser, årsavgifter sid. 9

Ekonomisk prognos o känslighetskalkyl. 10 - 11

Särskilda förhållanden sid. 12

Utdrag ur fastighetsregistret sid. 13 - 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 16

Dokument som bilagts granskning sid. 17



ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR:

Bostadsrättsföreningen Solängen 1 (769631-46031), Norrtälje kommun, som registrerades 2016-01-08, har till följd av att frånja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus uppför bostadslägenheter och mark med nyttjandefrihet och utan tidsbegränsning.

Under 2016 har uppförts 2 st. hus enligt upprättad ritning på fastigheten Graniten 1 (med underbeteckning 1:2 för föreningens byggnad och 1:3 för gränden i sydväst med anslutning mellan Dalbyvägen och bekgården), Dalbyvägen 20-22 i Norrtälje. Ytterligare område 1:1 tillhör i dagsläget Graniten 1 men skall ingå i framtida samfällighet eller annan föreningsform utanför Graniten 1. Lägmötets förättning pågår med nr AB182059. Totalt har producerats 2 st. nya hus med sammanlagt 20 lägenheter. En plats för sophantering finns på tomten samt 1 st. komplementhus med lägenhetsförråd och undercentral.

Ett entreprenadkontrakt för uppförande av byggnaderna finns upprättat mellan Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195) och CUBAB Sverige AB (556720-3152) och skall övertas av Bostadsrättsföreningen Solängen 1 i samband med köpet av aktiebolaget Graniten 1 AB.

Uppföljelse skall ske under november månad 2016. Tilträde och inflyttning kan ske så snart slutsikting av entreprenaden godkänts och färdigställandeintyg utfärdats.

Fastigheten Graniten 1, som ägs av Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195) beräknas kunna förvärvas av föreningen under år 2016 genom att föreningen köper samtliga aktier i Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195). Köpeskillingen betalas av föreningen direkt vid överlämndet av aktierna. Föreningen förvärvar därigenom området av Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195) och blir därigenom lagförfogare till fastigheten. Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195) att likvideras eller försäljas och därigenom kan föreningen söka lagfart för fastigheten.

För det till bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertaga skattenässiga värde att legga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Detta innebär att det kommer att uppkomma en latent skatteskuld som endast kan aktualiseras vid en upplösning av bostadsrättsföreningen.

Entreprenören står för ränta på insats samt månadsavgift efter tidpunkt för möjlig inflyttning för eventuellt ej uppförda lägenheter tills uppföljelse sker. Senast efter 6 månader är entreprenören skyldig att på beställarens begäran let kna uppföljelseavtal till insatsen.

Innsäggaranti ställs ut av länssäkringar för tiden mellan uppföljelse och tillträde.

Entreprenaden offörs till en fast pris. Om priset överstiger avtalat pris så är det entreprenören som får ta kostnaden för detta utan att belasta bostadsrättsföreningen.

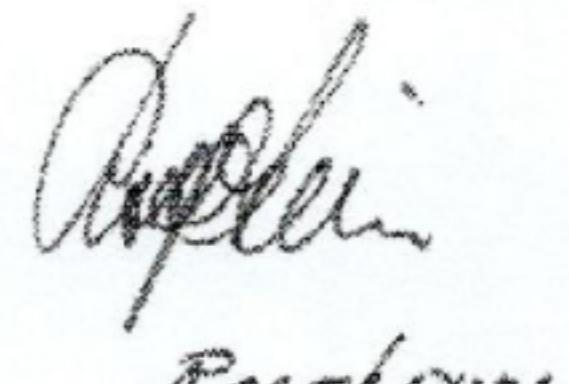
Förslag med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, oktober 2016, bedömda förutsättningar för finansiering.

2016-10-28



Ulf Åhman

161028



Rolfsson

**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:**

Fastighetsbeteckning: Graniten 1, område 2 och 3
Adress: Dalbyvägen 20 och 22 i Norrtälje
Tomtens areal: 1350 kvm
Bostadsarea: 1 176,5 kvm
Antal bostadslägenheter: 20 stycken
Servitut: GA 1, gemensam väg och lekpark. Samfälligheten är under bildande.
Taxeringsvärdet är inte fastställt men det beräknas till 9 731 000 kr.

Byggnadens utformning

2 bostadshus bestående av vardera 2 våningar för bostäder samt 2 byggnader för förråd och undercentral bestående av endast en våning. Byggnaderna är placerade på ett sätt så att de naturligt samverkar på ett ändamålsenligt sätt.

Huvudbyggnaden är förberedd för två stycken hissar intill respektive hus loftgång.

Parkeringsplatser

Totalt finns 24 parkeringsplatser i trädgården.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp via Granitens samfällighet.

Gemensam mätning av inkommande vatten och el i fristående byggnad/byggnader.

Grönytor, planteringar, ytter belysning enligt separat ritning

Asfalterade körvägar samt grusgångar.

Gemensamma utrymmen

Fristående sophantering i trädgården via moluk/kasun i mark

Byggnad/byggnader för lägenhetsförråd och undercentral

Värme o ventilation:

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Ventilering sker genom mekanisk till- och frånluft med ftx ventilationssystem med återvinning.

I kök finns spiskåpa med forcering.

El, antenn, tele, låsanordning:

Gemensamt avtal med leverantör för telefon, bredband och teve.

Teleuttag och bredband

Belysning:

Belysning på fasader vid entré samt på belysningsstolpar i trädgården

Posthantering:

Gemensam plats för placering av postlådor

KORTFATTAD BYGGNADSBeskrivning FÖR HUVUDBYGGNADERNA:

Grundläggning	Pålad Betongplatta på mark, dränerande lager. Dräneringsledning av korrugerat plaströr
Stomme	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong Bärande pelare av stål
Ytterväggar	Trä
Balkonger/Loftgångar	Stomme i trä, räcke i Alu
Uteplatser/altaner i markplan	Betonplattor på entrésida. Trätrall på baksidan
Innerväggar, icke bärande	Trä/plåt/gips
Yttartak	Taklutning ca 23 grader Uppstolpade trätakstolar cc 1200 Råspont och takpapp, bärläkt o ströläkt Betongpannor
Våningstrappor/entréer	Utvändiga trappor tillverkas i trä
Fönster o fönsterdörrar	Täckmålade och beslagna från fabrik, vita Aluminium på fönstrens utsida Isolerglas
Lägenhetsdörrar	Målade trädörrar
Värme	Värme via vägghängda radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Frånluft via spiskåpa, bad o wc.

ÖVRIGA BYGGNADER FÖR FÖRRÅD O UNDERCENTRAL:

Grundläggning	Platta på mark, dränerande lager
Ytterväggar	Trä
Yttartak	Uppstolpade trätakstolar cc 1200 Råspont och takpapp, bärläkt o ströläkt Sedumtak
Dörrar	Målade trädörrar
Värme	Radiatorer



2016102504727

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING:

Rum	golv	väggar	tak	övrigt
Hall	klinker	målat	målat	
Vardagsrum	Parkett	målat	målat	
Sovrum	Parkett	målat	målat	
Kök	Parkett	målat	målat	Spishäll, ugn Fläkt, diskmaskin Kyl o frys resp. kyl/frys Kökssnickerier
Badrums/Tvätt	Klinker	kakel	målat	Handfat o badrumsspegel Toalettstol Duschvägg, skåpinredning under handfat Tvätt o tork resp. tvättork



2016102504728

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier i Norrtälje Graniten 1 AB (556969-7195)	38 837 400 kr
Inkl. totalentreprenad, mervärdesskatt, anslutningar	
samt fastighet Graniten 1, pantbrev, lagfartskostnader och likvidering av fastighetsbolag	
Föreningskassa	50 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	38 887 400 kr
Fastigheterna är försäkrade till fullvärde	
Föreningen har inga räntebidrag	

FINANSIERINGSPLAN:

Erlagda insatser	25 887 400 kr
Lån	13 000 000 kr
Summa:	38 887 400 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrätsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.
Bostadsrätsinnehavarna tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.



LÅNESITUATION OCH BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER:
Kapitalkostnader

Årliga kostnader avser år 2016

Specifikation av befintliga lån samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar

Nyttjande av befintliga pantbrev.

Föreningen har inga räntebidrag

Planerad bindningstid 5 år med ränta 2,2 %

Byggnaderna avskrivs med 0,5% årligen av produktionskostnaden som var 29 250 000 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>
Lån 1	13000000	2,2	286000

Summa räntor **286000**

(Amorteringstakten kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället)

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Driftkostnader

Förvaltning, vaktmästeri	25000
Uppvärmning	117650
Vatten	60000
Renhållning/sopor	20000
Snöröjning	25000
Försäkringar	30000
Fastighetsavgift	0
Förbrukningsmaterial	10000
Bredband <i>Faktureras boende</i>	0
Fastighets-el	25000

Styrelse o revision

Styrelse och mötesarvoden	0
Revision o bokföring	25000

Avsättning till fast. underhåll **15** **1176,5 kvm**
 (enligt föreningens stadgar § 12 o 13) **17647,5**

Summa driftkostnader **355298**

Summa kostnader **641298**



BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER:

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter

	Belopp	Antal/kvm	Summa
Årsavgifter bostadslägenheter per kvm	620	1176,5	729430
Parkeringsplatser i trädgård m elstolpe	300	20	72000

Summa beräknade årliga intäkter

Över budget (amortering o avskrivning) **801430**
Föreningen har inga räntebidrag. 160133

Fastighetsavgift

Ingen fastighetsavgift utgår under de första 15 åren



2016102504731

**PRELIMINÄR PLAN
REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:**

Lgh nr	Lägenhets- beskrivning	Lgh yta kvm, inkl biyta	Andelstal	Insats kr	Avgift per: år	Avgift per: mån
<u>Hus A</u>						
22A	2 ROK	59,5	0,050574	1353900	36890	3074
22B	2 ROK	59,5	0,050574	1299900	36890	3074
22C	2 ROK	59,5	0,050574	1320900	36890	3074
22D	2 ROK	59,5	0,050574	1299900	36890	3074
22E	1 ROK	47,5	0,040374	1087500	29450	2454
22F	2 ROK	59,5	0,050574	1312250	36890	3074
22G	2 ROK	59,5	0,050574	1279250	36890	3074
22H	2 ROK	59,5	0,050574	1279250	36890	3074
22J	2 ROK	59,5	0,050574	1279250	36890	3074
22K	1 ROK	47,0	0,039949	1043500	29140	2428
<u>Hus B</u>						
20A	3 ROK	68,0	0,057799	1542600	42160	3513
20B	2 ROK	62,5	0,053124	1366500	38750	3229
20C	2 ROK	62,5	0,053124	1387500	38750	3229
20D	2 ROK	62,5	0,053124	1366500	38750	3229
20E	1 ROK	48,5	0,041224	1109700	30070	2506
20F	3 ROK	68,0	0,057799	1495000	42160	3513
20G	2 ROK	62,0	0,052699	1333000	38440	3203
20H	2 ROK	62,0	0,052699	1333000	38440	3203
20J	2 ROK	62,0	0,052699	1333000	38440	3203
20K	1 ROK	48,0	0,040799	1065000	29760	2480
Summa		1176,5	1,00	25887400	729430	60786
Total yta				1176,5 kvm		

BERÄKNINGSGRUND FÖR INSATS:

Insats per kvm bottenplan	22200 kr
Insats per kvm plan 1	21500 kr
Avdrag för lägenhet med trapp framför	21000 kr
Tillägg för gavellägenheter	33000 kr

NYCKELTAL:

Anskaffningskostnad, kr per kvm (Inkl föreningens fastighet)	33053,5 kr
Belåning, kr per kvm	11049,7 kr
Insats, kr per kvm	22003,7 kr
Driftskostnad, kr per kvm	302,0 kr
Årsavgift, kr per kvm	620 kr



2016102504732

**EKONOMISK PROGNOS ÅR 1 - 11
Brf Solängen 1**

Parametrar:		år 1 - 5	år 6 - 11	Antal kvm boyta		1177 kvm						
	Ränta lön (snitt)	2,20%	3,20%	Antal lägenheter	20 st							
	Driftkostnadsutveckl.	3,00%	2,00%	Kassa vid övertagande	50 kr							
	Avgiftshöjning bostäder	1,00%	1,50%									
	Amortering	1,00%	1,00%									
	Ränta på kassan	1,00%	2,00% (Räntan på kassan ökar i samma omfattning som ränta på lån)									
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
KOSTNADER OCH UTBETALNINGAR (tkr)												
Räntor	286	286	283	280	277	374	371	367	363	359	355	
Drift (exkl lyttre fond)	338	348	359	369	380	388	396	404	412	420	428	
Amortering		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
(ingen amortering år 1)												
Summa utbetalningar inkl amortering	624	764	772	780	788	892	896	900	904	909	913	
Avskrivning	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	
Summa kostnader inkl avskrivning	770	780	788	796	804	909	913	917	921	925	930	
Årets resultat	32	30	30	31	31	-51	-52	-43	-34	-25	-16	
Kassa (årets)	228	46	45	47	47	-45	-36	-27	-18	-9	0	
kassa (ackumulerad)	228	274	320	367	415	370	334	308	290	281	281	
Underhållsfond + ränta 1 %	19	38	58	77	97	117	137	157	178	199	220	
Ränta på kassan	2	3	3	4	4	7	7	6	6	6	6	
Kassa efter ränteintäkt (före skatt)	230	277	323	371	419	378	341	314	295	286	286	
Kassa + fond	249	315	381	448	516	494	478	471	473	485	506	
Lån (tkr)	13000	13000	12870	12740	12610	12480	12350	12220	12090	11960	11830	
Avgifter per kvm	620	626	633	639	645	655	665	675	685	695	705	
INTÄKTER (tkr)												
Avgifter	730	737	745	752	760	771	783	794	806	818	831	
Parkerings	72	73	73	75	76	77	78	79	80	82	83	
summa intäkter (och inbetalningar)	802	810	818	827	835	848	861	873	887	900	913	

WJ ok



KÄNSLIGHETSANALYS
Brf Solängen 1

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
	1	2	3	4	5	6	11

Arsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och:

1. Antagen räntenivå +1% (3,2%)
(Årsavgift/kvm boä)

2. Antagen räntenivå +2% (4,2%)
(Årsavgift/kvm boä)

3. Antagen räntenivå -1% (1,2%)
(Årsavgift/kvm boä)

Kalkylens räntenivå och:

4. Antagen inflationsnivå +1% (3%)
(Årsavgift/kvm boä)

4. Antagen inflationsnivå +2% (4%)
(Årsavgift/kvm boä)

5. Antagen inflationsnivå -1% (1%)
(Årsavgift/kvm boä)

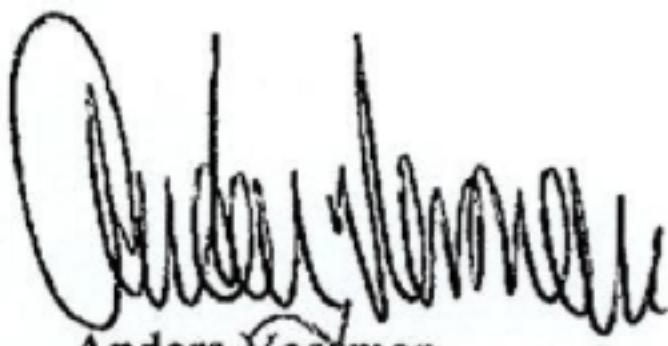
2016102504734

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

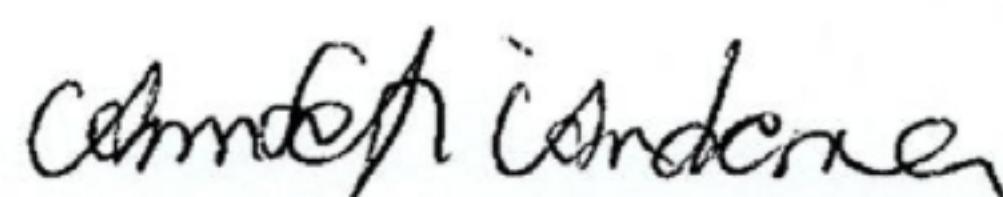
1. Medlem som innehavar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick. Till vissa bostadsräatter hör balkong.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
5. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.

Norrtälje 2016-09-02

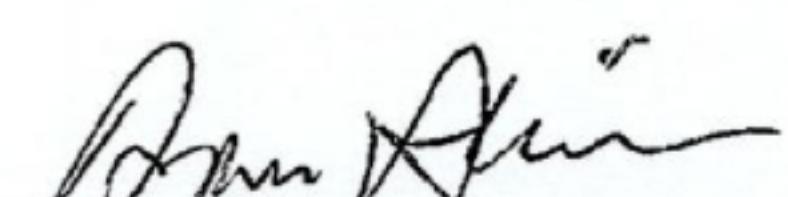
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLÄNGEN 1 (769631-4603)



Anders Vossman



Ann-Sofi Andersson



Antero Asikainen



2016102504735

DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNINGSINTYG:

1. Registreringsbevis
2. Aktieöverlätelseavtal köp av Norrtälje Graniten 1 AB:
Säljare: COBAB Norrtälje fastigheter AB (556969-3442)
Köpare: Brf Solängen
3. Transportköpehandling för fastigheten Graniten 1
4. Föreningens stadgar
5. Skatteverkets kalkyl för att beräkna taxeringsvärde

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen med känslighetsanalys för Bostadsrättsföreningen Solängen 1 med organisationsnummer 769631-4603, daterad av styrelsen 2016-09-02 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Lägenheterna som omfattas av planen ligger samlade och en ändamålsenlig samverkan kan därmed ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna, som lämnas i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse vid bedömningen av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Planen innehåller avskrivning, avsättning och fondering för framtida större underhållsarbete.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Till Bolagsverkets lämnad registrering av Ekonomisk Plan dat 2016-09-02

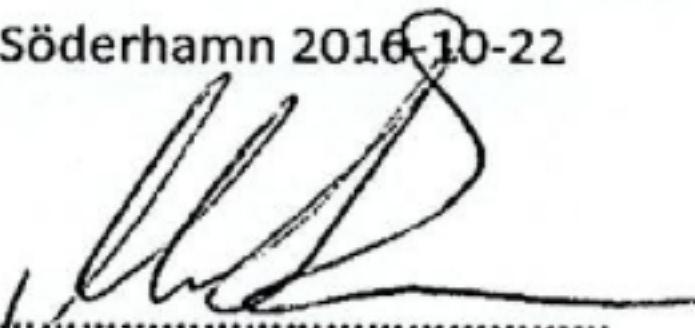
Stadgar antagna reg. av Bolagsverket 2016-01-08

Taxeringsinformation 2016-01-04

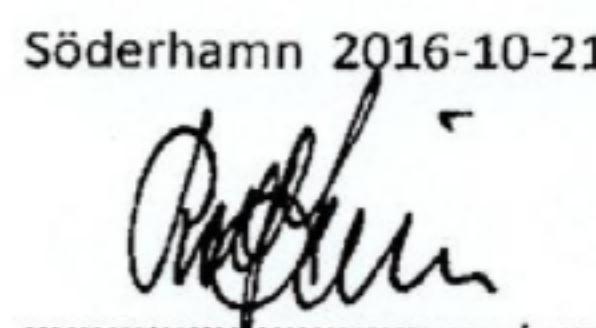
Ekonomisk prognos med 2,2 % rta åren 1-5 och 3,2 % rta år 6-11.

Känslighetsanalys med 2 % ökning av räntekostnad alternativ 1 % sänkning av räntekostnad.

Avtal om uppförande och färdigställande

Söderhamn 2016-10-22


Malin Åman

Söderhamn 2016-10-21


Rolf Levin

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