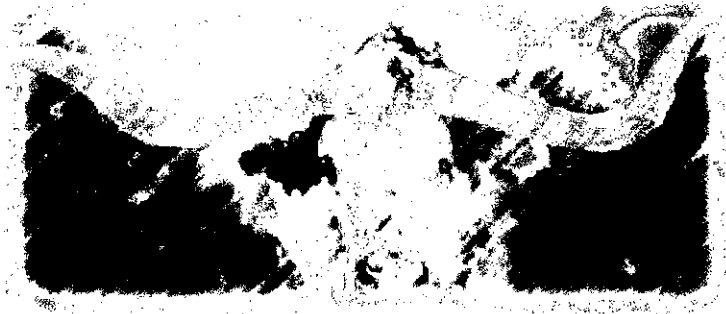


Ekonomiskplan Brf Aspudden Longhorn org: 769629-6073

2015111602841



Innehållsförteckning

1, Förutsättningar	1
2, Beskrivning av fastigheterna	2
3, Kostnader för fastighetsförvärv	3
4, Försäkring	3
5, Finansiering av köp	3
6, Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
7, Beräkning av föreningens årliga intäkter	4
8, Ekonomisk prognos	5
9, Känslighetsanalys	5
10, Spec. över beräkning av insatser, årsavgifter mm	6
11, Särskilda förhållanden och information	7
12, Gemensamma anordningar	8
13, Byggnadsbeskrivning	9-10

1, Förutsättningar

Bostadsrättsförening Brf Aspudden Longhorn registrerades 2015-02-13, och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter samt gemensamhetsutrymmen för permanent boende under nyttjande utan begränsning i tid.

Föreningen avser att köpa samtliga aktier i Aspudden Longhorn AB som äger fastigheten Söthönan 11. Fastigheten överläts till bostadsrättsföreningen Aspudden Longhorn. Aspudden Longhorn AB kommer därefter att avvecklas. Överlåtelsen av fastigheten kommer att ske till underpris, vilket innebär att en latent skatt föreligger i bostadsrättsföreningen som realiserar om fastigheten eller del av fastigheten avyttras. Den latent skatten är därför värderad till 0 kronor. Föreningen kommer att i en byggnad uppföra 8 lägenheter.

Förutsättningarna för registrering av ekonomisk plan enligt 1 kap 5§ i bostadsrättslagen föreligger här vid.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna kommer att ske först när föreliggande ekonomiskplan registrerats av Bolagsverket, beräknas ske senast november 2015.

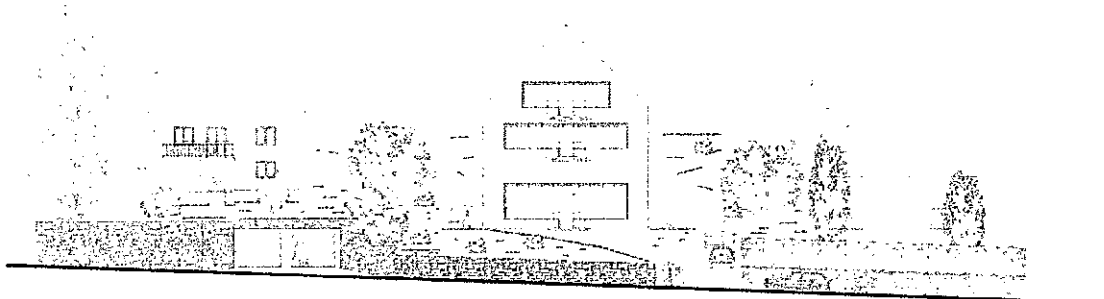
En 10-årig nybyggnadsförsäkring kommer att tecknas via Gar-Bo Försäkring AB.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiskplan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastigheternas förvärv avser kostnader för nybyggnation och vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande och kända förhållanden.

Säkerhet för insatserna enligt bostadsrättslagen 4 kap 2§ lämnas av Gar-bo försäkring eller motsvarande.

Preliminär tidpunkt för tillträde är 4 kvartalet 2016 (meddelas senast tremånader före tillträdet).

AS
1/02



Solhönan 11

Elevation mot Erik Segersälls Väg

BH 06

Solhönan 11 Aspudden Stockholm Bygglövshandling Flerbostadshus Skala 1:200(A3) Gatuelevation 2014 12 18 / rev2015 02 23 AKT/HBj

2, Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning	Solhönan 11
Adress	Erik Segersälls väg 18, 129 50 Hägersten
Kommun	Stockholm
Tomtareal	579 kvm
Boa	350 kvm
Taxeringskod	220 blivande 321
Beräknat taxv:	5.000.000 kronor.
Servitut:	Avtalsservitut 0180-86/73 Villa

2a, Gemensamma anordningar.

Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Distribution sker från en gemensam elpanna värmepump. Vattenburen golvvärme/ radiatorer.
El:	Individuell mätning via central.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via ventiler i fasad och fönster.
Tvättstuga:	Egna tvättmaskiner i varje bostad en manshushåll.
Soppantering:	Gemensamt sopkärl på tomt,

Hiss	Typ villa hiss. Detta för att minimera kostnader för underhåll samt av utrymmesskäl.
Förråd	Ett förråd till varje lägenhet.
2b, Byggnadsbeskrivning.	
Grund:	Platta på mark, med radiatorer och golvvärme.
Vind:	lägenhet
Antal våningar:	2 våningar ovan mark och vind.
Stomme:	Trä/ betong
Fasad:	Liggande limträpanel
Yttertak:	Plåt/ zink
Fönster:	Målade fönster. U-värde enligt byggnorm.
Entredörr:	Trädörr med beklädnad, enligt godkänd säkerhetsklass.
Trädgård:	Anlagd växter, träd och med murar, enligt ritning.

2c, Rumsbeskrivning.

Entréplan.

Entré/hall:	Tegel
Kök:	Parkett, lika som i vardagsrum. Vitvaror och köksinredning, se separat bilaga under upphandling.
Badrum:	Klinker (se separat beskrivning för varje unika lägenhet), vägg klinker vit, wc-stol, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, avställningsbänk, avsättning för dusch.
Vardagsrum:	Trä.
Övrig yta:	Trä.

2c,	Trädgård och allmänna utrymmen.
Förråd:	Till varje lägenhet, i källaren.
P-plats	Tillgänglighetsparkering.
Tomtmark	Till fart och entré, lgh 2 och 3 har egen uteplats.
Allmän tomtmark	I ordning gjord med gångar till och från respektive bostad, anlagd och markerade p-platser, trädgårdsbelysning.
Beräknat taxeringsvärde	

3, Anskaffningskostnad.

Aktier (varav fastighet 8.100.000 kr)	17.596.000
Entreprenadkostnad	12.640.000
Summa anskaffningskostnad	30.276.000

Summa tillgångar 30.276.000

4, Försäkring

10-årig nybyggnadsförsäkring tecknas genom Gar-bo Försäkring AB. När föreningen tillträder kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören.

5, Finansiering lån. Till ränta 2,75%	4.800.000
Insatser	25.476.000

Summa 30.276.000

2015/11/16

6, Beräkning av föreningens årliga utbetalningar och avsättningar.

Kapitalkostnader rta2,75%, 3mån -5år bindningstid.	132.000	
Fond för yttre underhåll	12.000	
Vatten	8.000	
Uppvärmning	52.000	
El (endast fastigheten)	6.000	
Fastighetsskötsel, adm. Arvode revisor mm	10.000	
Sophämtning	5.000	
Snöröjning	5.000	
Försäkring	6.000	
Amortering (serieplan 50 år)	24.000	
Summa utbetalning		260.000

Uppvärmning cirka 34.600 kWh/ år.

(vid elpris 1.50 kr/kWh)= 52.000 kr/år. Abonnemang för hushållsel tecknas av varje bostadsrätthavare direkt med distributör, beräknad kostnad 250 kr/ månad och lägenhet.hushåll plus hushållsel

7, Beräkning av föreningens intäkter

Föreningens årliga utbetalningar täcks av årsavgiften
Som fördelas på lägenheternas andelstal.

	260.000	
Summa intäkter		260.000

[Handwritten signature]
/ / 04

8, Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

2015111602847

Bostad	Yta	Andelstal	Insatser	Insats/kvm	Årsavg/år	Månavg/mån	Årsavg/kvm
1,	52,5	15,2	3.990.000	76.000	39.322	3.277	749
2,	47,5	13,7	3.890.000	81.894	35.577	2.965	749
3,	50,5	14,5	3.920.000	77.624	37.825	3.152	749
4,	40	11,4	3.080.000	77.000	29.244	2.437	731
5,	32,5	9,40	2.535.000	78.000	23.628	1.969	727
6,	35	10,0	2.730.000	78.000	25.500	2.125	729
7,	47	13,4	2.713.000	57.723	35.203	2.934	749
8,	45	12,4	2.618.000	58.177	33.701	2.802	749
=	350	100	25.476.000		260.000	21.666	

9, Ekonomisk prognos

Föreningens utgifter år 1-6

	År 1	ÅR 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Skuld	4.800.000	4.776.000	4.750.800	4.724.340	4.696.557	4.667.385	4.521.382
Amortering	24.000	25.200	26.460	27.783	29.172	30.630	41.048
Ränta	132.000	131.340	130.647	129.919	129.155	128.353	124.338
Driftskostnad	92.000	93.840	95.716	97.631	99.583	101.575	112.127
Utbetalningar	248.000	250.380	252.823	255.333	257.910	260.558	286.717
Inbetalningar	260.000	262.380	264.823	267.333	269.910	270.558	298.717
Yttre repfond	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Kassa	52.000	64.000	76.000	88.000	100.000	112.000	172.000
Avskrivning	126.400	126.400	126.400	126.400	126.400	126.400	126.400
Bokf. Resultat	-102.400	-101.200	-99.940	-98.617	-97.228	-97.770	-86.352

Ränteantagande 2,75%

Inflationsantagande på drift 2%, Höjning årsavgift 1%.

Avskrivning görs enligt rak avskrivningsplan på 100 år

Avskrivningsunderlaget är 12.640.000 kronor vilket ger

Handwritten signature and initials

En årlig avskrivning om 126.400 kronor.

10, Känslighetsanalys

Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantaganden.

Räntescenario				Inflationsscenario			
Årsavgift, beroende av ränteläge				Årsavgift beroende av inflation.			
År	-1%	Nuvarande	+1%	År	-1%	Nuvarande	+1%
1	606	743	880		741	743	756
2	613	749	886		744	749	759
3	621	757	892		747	757	762
4	629	764	899		750	764	766
5	637	771	905		772	771	788
6	640	773	906		753	773	769
11	724	853	983		796	853	812

11, Särskilda förhållanden och information.

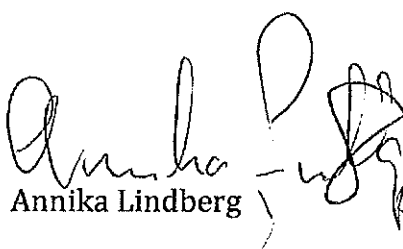
För bostadsrätten skall betalas årsavgiften till bekostande av löpande utgifter så som amortering, räntor, lån, skatter, försäkringar, vatten och avlopp, renhållning och el mm.

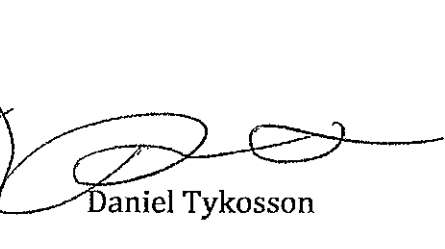
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrättens andelstal.

Rumsbeskrivning och ritningar presenteras separat.

Stockholm 2015-11-12.


Patrik Lindberg


Annika Lindberg


Daniel Tykosson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Aspudden Longhorn med org.nr 769629-6073, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.11.12

Stadgar för Brf Aspudden Longhorn registrerade 2015-04-14

Registreringsbevis för Brf Aspudden Longhorn

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Aspudden Longhorn AB mellan Patrik Lindberg

Fastigheter i Älvsjö AB och Brf Aspudden Longhorn dat 2015.04.22

Köpekontrakt för fastigheten Sothönan 11 dat. 2014.08.28

Totalentreprenadkontrakt mellan Husproduktion Invest AB och Brf Aspudden Longhorn dat. 2014.08.28

Offert för finansieringen av Brf Aspudden Longhorn med ränteuppdatering 2015.11.10

Mälklarringens värdering av projektet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.11.18



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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