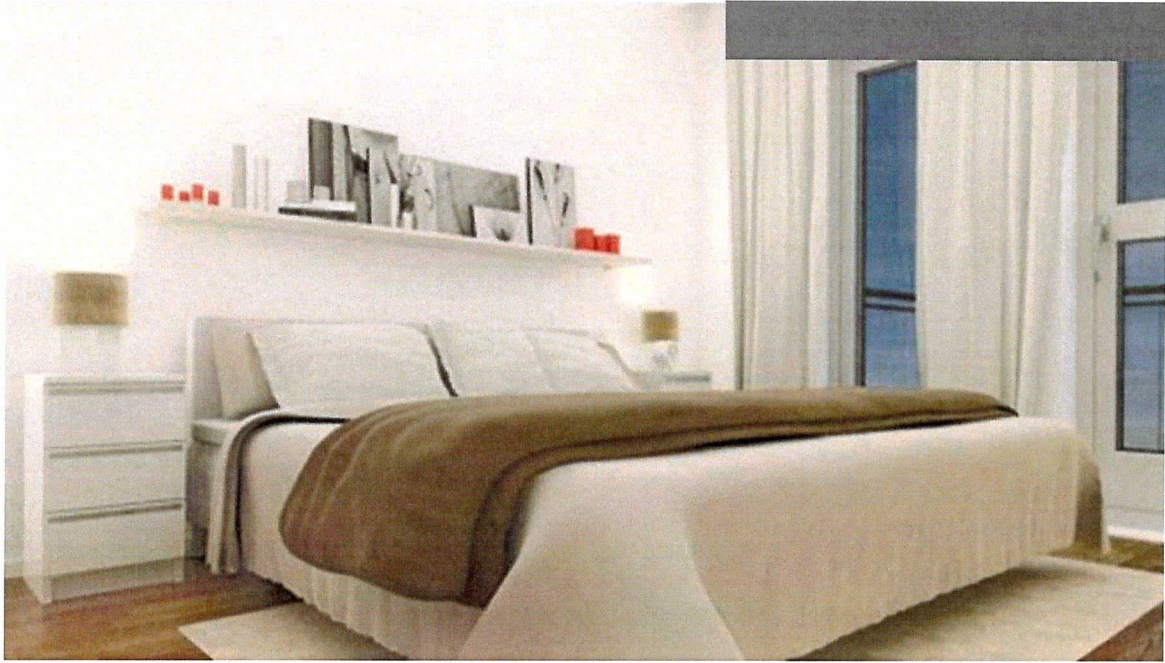


EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRVILLAN 1

SOLLENTUNA 2017-05-08





Handwritten signature and initials in blue ink.

Allmänna förutsättningar	4
Organisationsnummer och ändamål	4
Förvärvskostnad och årlig kostnad	4
Fast egendom	4
Inflyttning	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Beskrivning av fastigheten	5
Uthyrningsbar area	5
Byggnadsbeskrivning	5
Lägenhetsbeskrivning	5
Teknisk beskrivning	6
Allmänt	6
Bostäder generell beskrivning	7
Taxeringsinformation och kommunal avgift	9
Servitut	9
Planbestämmelser	9
Objektsinformation	10
Byggnadens underhållsbehov	10
Försäkring	10
Avskrivningar	10
Avsättning fonder	10
Kostnader för medlemmar	10
Förvärvskostnad	11
Finansieringsplan	11
Beräknade löpande kostnader och intäkter	12
Ekonomisk prognos	13
Känslighetsanalys	14
Lägenhetsförteckning	15
Särskilda förhållanden	16



Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Norrvillan 1, som registrerats hos Bolagsverket 2016-07-06 med organisationsnummer 769632-6250. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årlig kostnad

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheterna samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fast egendom

Fastigheten ägs av LSTW Sollentuna AB, org nr 559091-7976.

Föreningen har erbjudits att förvärva LSTW Sollentuna AB av dess ägare THW Holding AB, org. nr. 556927-4714. LSTW Sollentuna AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde (43 193 862 kr) plus aktiebolagets egna kapital (50 000 kr) plus av säljaren lämnat aktieägartillskott (5 000 000 kr) med avdrag för bolagets skulder per tillträdesdagen (12 088 650 kr) samt samtliga kostnader för produktion, färdigställande och tillhandahållande av lägenheterna i fastigheten (16 688 000 kr), dvs. 19 467 212 kr.

Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen. På fastigheterna uppförs byggnader som för närvarande är under utveckling till 13 bostadslägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätter.

Det skattemässiga restvärdet, inklusive utgifter för nybyggnation, beräknas uppgå till minst ca 28 957 000 kr.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten under tredje kvartalet 2017. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställande av byggnaderna. Byggnaderna kommer att uppföras i en etapp. Byggnaderna på Ejdern 5 och 19 beräknas vara färdigställda omkring tredje kvartalet 2017.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt omkring andra kvartalet 2017.

Beskrivning av fastigheterna

Det är två fastigheter och flera byggnader. Fastigheterna Ejdern 5 och 19 belägna på Lindvägen 6 och 4 i Sollentuna kommun.

Fastigheterna har ett mycket bra läge med närhet till kommunikationer med såväl pendeltåg som buss. I fastigheternas närområde finns även Norrvikens Centrum med mataffär och restauranger. Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna i enlighet med bostadsrättslagen 1 kap 5§.

Fastigheterna innehas med äganderätt och har en markareal på 2045 kvadratmeter.



Uthyrningsbar area

Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till 654 kvm. Den uthyrningsbara arean avser bostäder.

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten Ejdern 19 har en bostadsbyggnad med 10 lägenheter, 8 st 1:or och 2 st 2:or. Byggnaden består av 2 plan där båda våningsplanen består av 5 lägenheter vardera.

Fastigheten Ejdern 5 har två st bostadsbyggnader. Den ena byggnaden består av ett parhus med 2 större lägenheter, 4:or. Den andra byggnaden är ett attefallshus där föreningens minsta etta finns.

I ett uthus på fastigheten Ejdern 5 finns plats för lägenhetsförråd, cykelparkering, teknikrum och rullstol/barnvagnsparkering.

Lägenhetsbeskrivning

Föreningen består av 13 lägenheter. Fördelat på 2 st 4:or, 2 st 2:or och 9 st 1:or.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning:	Utbredd betongplatta på mark
Bjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Lättbetong, trä
Yttertak:	Papp
Fasad:	Puts och trä
Loftgångar:	Betong
Fönster:	Trä/aluminium (vit insida grå utsida)
Soppantering:	Sopkärl
Uppvärmning:	Fjärrvärme med radiatorer
Ventilation:	FTX anläggning med värmeåtervinning i varje lägenhet
Installationer:	El, fiber via Sollentuna stadsnät, fjärrvärme, vatten och avlopp



Bostäder generell beskrivning

Innerdörrar:	Standard, vita släta
Garderober:	Vita släta luckor
Lägenhetskiljande väggar:	Kalksandsten murade
Lättväggar:	Gips med stålstomme

Hall

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Väggar:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsskiva målad i vit kulör

Vardagsrum/Kök

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Väggar:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsskiva målad i vit kulör
Övrigt:	Köksskåp med grå lucka. Vitvaror Kyl/Frys, Ugn, Häll och Köksfläkt

Badrum

Golv:	Klinkergolv
Väggar:	Kakelplattor
Tak:	Gipsskiva målad i vit kulör
Övrigt:	Skåpsinredning, tvättmaskin/torktumlare. Handdukstork, duschvägg av glas, WC stol. Duschblandare, duschset, spegelskåp ovan kommod.

WC

Golv:	Klinkergolv
Väggar:	Kakelplattor
Tak:	Gipsskiva målad i vit kulör
Övrigt:	Kommodpaket, WC stol, blandare, spegelskåp

Sovrum

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Väggar:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsskiva målad i vit kulör



Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas fastigheternas beräknade taxeringsvärde enligt skatteverkets e-tjänst: Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2016-2018.

Taxeringsvärde	Mark	Byggnad	Summa
Ejdern 5	1 044 000	1 382 000	2 426 000
Ejdern 19	1 310 000	2 655 000	3 965 000

Fastigheterna har idag typkod 210 vilket innebär småhusenhet, tomtmark till helårsbostad. Fastigheterna har åsatts en preliminär taxering. Fastigheterna bedöms åsättas typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av nybyggnationen kommer fastigheterna att åsättas värdeår 2017. Bostadsdelen kommer att vara befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren från färdigställandet.

Servitut

Fastigheterna omfattas inte av några avtalsrättigheter:

Planbestämmelser

Fastigheterna omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Fastighet	Plan	Datum	Diarienummer
Detaljplan Ejdern 19	Detaljplan: D-032-25	1993-04-19 Lagakraft: 2013-10-28 Genomförande: 2005-10-28	1992.354 PPK.202
Ejdern 5	Detaljplan: 0163-nr3	Lagakraft: 1929 November	

Objektsinformation

Fastigheterna kommer innefatta 13 lägenheter och 13 parkeringsplatser varav 3 är gästparkeringar.

Byggnadernas underhållsbehov

Byggnadernas underhållsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintlig med hänsyn till att byggnaderna är nya.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheterna samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Avskrivningar

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska kalkylen och känslighetsanalysen.

Byggnad 19 560 895 kr

Avskrivning: $19\,560\,895 / 120 \text{ år} = 163\,007 \text{ kr}$

Den debiterade avgiften kommer att leda till ett likviditetsöverskott om cirka 109 435 kronor.

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt överskott i en årsredovisning om 24 593 kronor för år 1.

Avsättning fonder

Föreningens hus är nybyggda och bedöms inte ha något underhållsbehov utöver löpande underhåll under de närmaste 10 åren. Föreningen sätter av 28 165 kr för framtida periodiskt underhåll intill dess att styrelsen upprättat en underhållsplan.

Kostnader för medlemmar

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme, vatten och grundutbud kabel-tv (Sollentuna Energi).

För bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Förvärvskostnad

Anskaffningskostnad enligt avtal	43 193 862
Lagfartskostnad	182 155
Initial underhållsfond/kassa	40 000
Avveckling bolag	10 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	43 426 017

Finansieringsplan

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Bindningstid
Lån	7 131 017	1,85	131 924	50 000	4 år
Summa	7 131 017	1,85	131 924	50 000	

Finansiering

Insatser	32 938 000
Upplåtelseavgift	3 357 000
Nya lån	7 131 017
Summa finansiering	43 426 017

Beräknade löpande kostnader och intäkter**KAPITALKOSTNADER**

Räntor	131 924
Avskrivningar	163 007
Summa kapitalkostnader	294 931

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningstid på 120 år av anskaffningsvärdet exklusive mark.

DRIFTSKOSTNADER

Vatten och avlopp	28 000
Fjärrvärme och fastighetsel	60 000
Renhållning/sophämtning	27 000
Städning/snörojning/tomtskötsel	12 000
Försäkring	18 500
Ekonomisk administration	12 000
Kabel-tv grundutbud	6 000
Summa driftskostnader	163 500

SUMMA KOSTNADER ÅR 1 **458 431**

ÅRSavgifter **441 024**

ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkter p-platser 42 000

SUMMA INTÄKTER ÅR 1 **483 024**

NYCKELTAL

Beräknad anskaffningskostnad per kvm	66 400
Belåning per kvm år 1	10 904
Insats/upplåtelseavgift per kvm	55 497
Driftskostnader per kvm år 1	250
Årsavgift per kvm år 1	674
Överskott per kvm år 1	38

Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Ekonomisk prognos

Kapitalkostnader	294 931	294 006	293 081	292 156	291 231	290 306	286 606
Låneräntor	131 924	130 999	130 074	129 149	128 224	127 299	123 599
Avskrivningar	163 007	163 007	163 007	163 007	163 007	163 007	163 007
Reserverad							
Driftkostnader	163 500	166 770	170 105	173 508	176 978	180 517	199306
Intäkter exklusive årsavgifter	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	51 198
P-platser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	51 198
Amortering/avsättningar	78 165	78 165	78 165	78 165	78 165	78 165	104 862
Amortering lån	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	76 697
Avsättning underhåll	28 165	28 165	28 165	28 165	28 165	28 165	28 165
Prognosförutsättningar							
Låneräntor	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	654	654	654	654	654	654	654
Netto före årsavgifter							
Nettokostnader	416 431	417 936	419 490	421 093	422 747	424 452	434 714
Nettoutbetalningar	331 589	333 094	334 647	336 251	337 904	339 610	376 569
Nödvändig nivå på årsavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	416 431	417 936	419 490	421 093	422 747	424 452	434 714
Löpande penningvärde/kvm	637	639	641	644	646	649	665
Fast penningvärde, totalt	408 266	409 741	411 265	412 836	414 458	416 130	426 190
Fast penningvärde/kvm	624	627	629	631	634	636	652

Nettokostnader: Kapitalkostnader+driftkostnader-intäkt p-platser

Nettoutbetalningar: Låneräntor+driftkostnader+amortering/avsättningar-intäkt p-platser

Löpande penningvärde: Årsavgift utan hänsyn till inflation

Fast penningvärde: Årsavgift med hänsyn till inflation

Känslighetsanalys

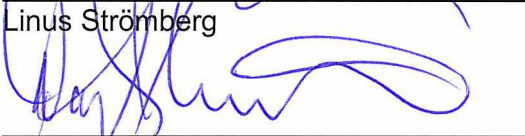
Huvudalternativ enligt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
ekonomisk prognos							
Nettokostnader	408 266	409 741	411 265	412 836	414 458	416 130	426 190
Nettoutbetalningar	331 589	333 094	334 647	336 251	337 904	339 610	376 569
Nettokostnader kvm/(BR)/år	624	627	629	631	634	636	652
Nettoutbetalningar kvm (BR)/år	507	509	512	514	517	519	576
Huvudalternativ med							
låneränta + 1 procentenhet							
Nettokostnader	478 178	480 560	482 990	485 469	487 997	490 576	504 264
Nettoutbetalningar	318 367	320 749	323 179	325 658	328 186	330 765	344 453
Nettokostnader kvm/(BR)/år	731	735	739	742	746	750	771
Nettoutbetalningar kvm/(BR)/år	487	490	494	498	502	506	527
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	17,12%	17,28%	17,44%	17,59%	17,74%	17,89%	18,32%
Huvudalternativ men							
inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader	404 302	405 763	407 272	408 828	410 434	412 089	422 053
Nettoutbetalningar	321 931	323 392	324 900	326 457	328 062	329 718	365 601
Nettokostnader kvm/(BR)/år	618	620	623	625	628	630	645
Nettoutbetalningar kvm/(BR)/år	492	494	497	499	502	504	559
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-0,97%	-0,97%	-0,97%	-0,97%	-0,97%	-0,97%	-0,97%

Sollentuna 2017-05-08

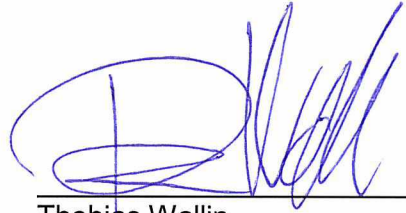
Bostadsrättsföreningen Norrvillan 1



Linus Strömberg



Dag Strömberg



Tobias Wallin

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Norrvillan 1, org.nr 769632-6250, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig överenskommelse men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta nya lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval 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 som hållbara och rimliga.

Stockholm den 11 maj 2017

Stockholm den 11 maj 2017



Rikard Johansson

Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson

Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Bilagor, se sida 2

Utöver planen (daterad 2017-05-08) har tagits del av följande handlingar

- a) Registreringsbevis för Brf Norrvillan 1, 2017-05-09
- b) Registreringsbevis för LSTW Sollentuna AB, 2017-05-09
- c) Stadgar för Brf Norrvillan 1. 2016-12-09
- d) Fastighetsutdrag för Sollentuna Ejdern 5, 2017-05-09
- e) Fastighetsutdrag för Sollentuna Ejdern 19, 2017-05-19
- f) Överlåtelseavtal för aktier, mellan THW Holding AB och Brf Norrvillan 1 avseende aktierna i Visionsbolaget S2519 unä Norrvillan 1 AB, 2017-02-03
- g) Totalentreprenadkontrakt, Brf Norrvillan 1 och AB Svenska Betonghus 2017-01-17
- h) Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Norrvillan 1, 2017-01-13
- i) Ränteoffert Handelsbanken, 2017-03-30
- j) Email med förtydligande om amortering och lånets bindningstid 2017-05-09
- k) Email om prognosticerade värmekostnader från Sollentuna energi 2017-05-08
- l) Kostnadsindikation fastighetsförsäkring IF, 2017-05-09
- m) Prognosticerade kostnader för VA samt renhållning och el enligt kommunens taxor (kostnader Norrvillan 1.pdf)
- n) Beräkning av taxeringsvärde via Skatteverkets hemsida, för Sollentuna Ejdern 5 och Sollentuna Ejdern 19
- o) Bygglov med ritningsbilagor och plankarta Ejdern 19 Delegationsbeslut 2016-09-08, Dnr 2015.800
- p) Bygglov med ritningsbilagor och plankarta Ejdern 5 Delegationsbeslut 2016-05-16, Dnr 2016.165
- q) Startbesked Ejdern 5, 2016-12-19, dnr 2016.165
- r) Startbesked Ejdern 19, 2016-12-19, dnr 2015.800