

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-18

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Solviken i Norrtälje
Norrtälje kommun

Organisationsnummer: 769630-3200

2016101804871

Innehållsförteckning

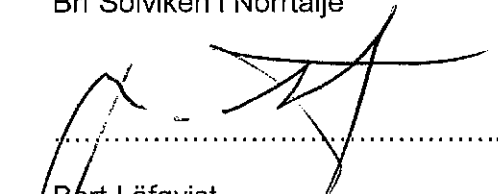
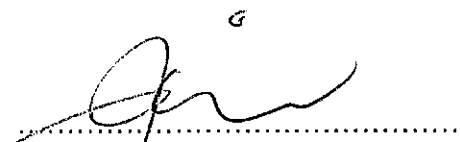
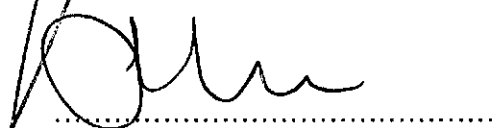
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering, beräknade kostnader utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje den 9 september 2016

Brf Solviken i Norrtälje


.....
Bert Löfqvist
.....
Johan Stål
.....
Sören Karlsson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solviken i Norrtälje, som registrerats av Bolagsverket 2015-07-16 med org. nr. 769630-3200, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra två bostadshus i fem våningar och en souterräng på fastigheten Emmaus 61 i Norrtälje kommun. Husen kommer att inrymma totalt 44 st. bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelsen erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning beräknas preliminärt ske under december månad 2016 samt mars månad 2017.

Fastigheten Emmaus 61 har förvärvats från Solbackastrand AB.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt, av Credentia AB. Credentia AB garanterar den totala anskaffningskostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp fastighet, totalentreprenadkontrakt samt ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2016.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas genom Moderna Garanti AB. Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen. Fastighetsförsäkringen kommer även innefatta bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Emmaus 61
Tomtarea:	4 412 m ²
Adress:	Solparksvägen 15 och 17
Servitut:	Ej belastad med något servitut.
Bostadsarea:	3 360 m ²
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i fem våningar med souterrängplan och källare.

ÄNDRINGEN ÄNDRAR INTE BEDÖMNINGEN
AV PLANENS HÅLLBARHET

2016-10-16
Jan. Olof Sjöholm

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Platsbyggd betongstomme med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier med puts/träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong.
Tak:	Papp.
Övriga innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	Fönsterdörrar i träkarmar med aluminiumbeklädd utsida eller likvärdigt. Fönster i trä samt 3-glas.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger med räcken av aluminium.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium som utrustas med portkod.
Sophantering:	Soprum på gård.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme.
Varmvatten:	Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
El:	Hushållsel till respektive lägenhet är eget abonnemang.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning av värmepump i fläktrum på tak. Återvunnen värme går till uppvärmning.
TV, telefon & datorer:	Föreningen tillhandahåller uppkoppling mot öppet nät från Telia i respektive lägenhet.
Hissar:	I varje trapphus finns en lindriven bostadshiss för 8 personer.
Förråd:	Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källarplan alternativt i utvändigt komplementbyggnad. Rullstolsförråd/barnvagnsförråd anordnas i källarplan.
Uteplatser:	Föreses med betongplattor alternativt trätrall.
Sophantering:	På tomten kommer sophus med plats för separat källsortering att anordnas.
Parkering:	Parkeringsplatser anordnas i carportar samt öppna parkeringsplatser på tomten.

Utemiljö: Tomten färdigställs av entreprenören med växtlighet och utrustning enligt ritning.

Gemensamhetsanl.: Fastigheten kommer att vara delägare i en gemensamhetsanläggning för vägar, gång- och cykelvägar, naturmark och lekplatser i området. Gemensamhetsanläggningen är inte bildad men kommer senare att regleras vid en förrättning.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning
Vardagsrum/ sovrum	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Vitt grängat	Vitvaror, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
Bad/ tvätt	Klinker	Kakel	Målat vitt	Vitvaror, tvättmaskin och torktumlare enligt ritning. Väggskåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt	Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Mattlackerad ekparkett. Sockel av eklaserad furu	Målat vitt	Målat vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning
Lägenhets-, cykel-, barnvagns- & rullstolsförråd	Dammbundet betonggolv	Målat	Målat vitt	Inredning enligt ritning

Generellt: Entrédörr till lägenhet är av typ säkerhetsdörr. Innerdörrar är vita släta med vita foder. Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Fastighets förvärv	44 000 000
Totalentreprenad	92 785 000
Kassa vid tillträde	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	136 835 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 53 000 tkr. Värdeår 2016.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden. Fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Lån	Belopp kronor	Löpti d år	Bindn . tid	Ränta ca %	Amortering typ ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 248 333	50	2 år	2,44%	serie 0,25%	347 659	35 621	383 280
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 248 333	50	5 år	2,85%	serie 0,25%	406 078	35 621	441 699
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	14 248 333	50	8 år	3,62%	serie 0,25%	515 790	35 621	551 411
Summa	42 745 000		snitt	2,97%		1 269 527	106 863	1 376 390
Insatser och upplåtelseavgifter	94 090 000							
Projektkostnad	136 835 000							
Kapitalkostnader						1 269 527	106 863	1 376 390

I angivna räntesatser finns en marginal på ca 1,42 procentenheter jämfört med erhållna räntor per 2016-08-09. Denna marginal bör användas till extra amortering.

Föreningens driftskostnader

<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	55 000
Teknisk förvaltning	50 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	50 000
Revision	10 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Övriga förvaltningskostnader	3 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	280 000
Vatten	80 000
El gemensam	80 000
Sophämtning	50 000
Snöröjning	25 300
Kabel-TV	50 000
Övrigt	30 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	70 000
Städning	60 000
Service tekniska inst. Inkl. hiss	20 000
Serviceavtal	20 000
Löpande underhåll	26 000
Gemensamhetsanläggning	20 000
Summa driftskostnader	1 009 300

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	1 269 527
Amortering	106 863
Driftskostnader	1 009 300
Avsättning till yttre fond år 1	201 600
Summa	2 587 290

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	2 352 000
Årsavgifter varmvatten	100 800
Intäkter för uthyrning av p-plaser ¹⁾	179 700
Summa inbetalningar	2 632 500

¹⁾ Carport: 20 st. 100% uthyrt, 400 kr/mån. Öppna p-platser: 90% uthyrt 33st., 250 kr/mån.

Avskrivning (tusental kronor)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 115 miljoner kronor av anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Avskrivning byggnad	-958	-958	-958	-958	-958	-958	-958
Bokföringsmässigt resultat	-806	-775	-742	-709	-675	-640	-448

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

E. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Andelstal %
			kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån			
G0901	3 RoK	84	57 356	4 780	2 458	205	4 985	1 895 000	2,4386%
G0902	2 RoK	68	49 180	4 098	2 108	176	4 274	1 450 000	2,0910%
GEE1001	2 RoK	54	42 028	3 502	1 801	150	3 652	1 250 000	1,7869%
G1001	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	1 895 000	2,3517%
G1002	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 195 000	2,6559%
G1003	2 RoK	68	49 180	4 098	2 108	176	4 274	1 595 000	2,0910%
G1101	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 075 000	2,3517%
G1102	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 395 000	2,6559%
G1103	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 150 000	2,2214%
G1104	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 550 000	1,9172%
G1201	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 195 000	2,3517%
G1202	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 595 000	2,6559%

Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift ⁵⁾ kr/mån	Insats kronor	Andelstal %
			kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån			
G1203	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 275 000	2,2214%
G1204	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 595 000	1,9172%
G1301	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 350 000	2,3517%
G1302	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 750 000	2,6559%
G1303	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 375 000	2,2214%
G1304	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 695 000	1,9172%
G1401	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 550 000	2,3517%
G1402	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 995 000	2,6559%
G1403	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 525 000	2,2214%
G1404	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 850 000	1,9172%
F0901	2 RoK	68	49 180	4 098	2 108	176	4 274	1 525 000	2,0910%
F0902	3 RoK	84	57 356	4 780	2 458	205	4 985	1 950 000	2,4386%
FEE1001	2 RoK	54	42 028	3 502	1 801	150	3 652	1 275 000	1,7869%
F1001	2 RoK	68	49 180	4 098	2 108	176	4 274	1 650 000	2,0910%
F1002	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 295 000	2,6559%
F1003	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	1 925 000	2,3517%
F1101	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 595 000	1,9172%
F1102	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 295 000	2,2214%
F1103	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 525 000	2,6559%
F1104	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 150 000	2,3517%
F1201	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 695 000	1,9172%
F1202	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 375 000	2,2214%
F1203	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 695 000	2,6559%
F1204	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 225 000	2,3517%
F1301	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 795 000	1,9172%
F1302	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 450 000	2,2214%
F1303	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	2 825 000	2,6559%
F1304	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 375 000	2,3517%
F1401	2 RoK	60	45 093	3 758	1 933	161	3 919	1 950 000	1,9172%
F1402	3 RoK	74	52 247	4 354	2 239	187	4 541	2 695 000	2,2214%
F1403	4 RoK	94	62 467	5 206	2 677	223	5 429	3 050 000	2,6559%
F1404	3 RoK	80	55 312	4 609	2 371	198	4 807	2 575 000	2,3517%
			2		-6				0,0002%
		3360	2 352 000		100 800		204 410	94 090 000	100,0000%

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

2) "Area" anger bostadens area avrundat till halv kvadratmeter

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.

4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.

5) Årsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.

Antaganden:

Höjning årsavgift per år 2%

Driftskostnadsökning

(inflation) per år 2%

Räntenivå genomsnitt 2,97%

Årlig höjning yttre fond 2%

F. Ekonomisk prognos

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
(exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	1 270	1 266	1 263	1 259	1 255	1 251	1 223
Amortering	107	116	125	136	147	159	236
Driftskostnader	1 009	1 029	1 050	1 071	1 092	1 114	1 230
Summa utbetalningar	2 386	2 412	2 438	2 466	2 494	2 524	2 689
Inbetalningar							
Årsavgifter	2 453	2 502	2 552	2 603	2 655	2 708	2 990
Årsavgifter kr/m ²	730	745	759	775	790	806	890
Intäkt parkering exkl moms	180	183	187	191	195	198	219
Summa inbetalningar	2 633	2 685	2 739	2 794	2 850	2 906	3 209
Årets överskott	247	274	301	328	355	383	520
Föreningens kassa							
Ingående saldo	50						
Kassabehållning	297	570	871	1 199	1 554	1 937	4 261
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	202	407	617	831	1 049	1 272	2 453
Årets netto efter avsättning till yttre fond	45	68	91	114	137	160	274

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 2,97%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	603	730	857	1	730	730	730
2	618	745	871	2	741	745	748
3	633	759	886	3	752	759	767
4	648	775	901	4	764	775	786
5	664	790	916	5	775	790	806
6	681	806	931	6	787	806	826
11	767	890	1 012	11	849	890	935

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Avtal för leverans av TV, telefoni och internet utöver det som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2016-09-09 för bostadsrättsföreningen Solviken i Norrtälje, org. nr. 769630-3200.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

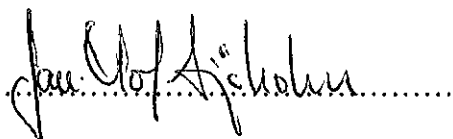
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

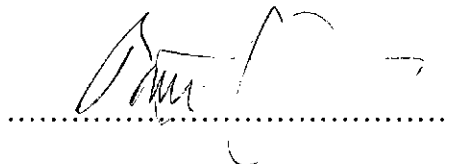
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 15 september 2016



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-09-15, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solviken i Norrtälje.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-07-16
- Stadgar, registrerade 2015-07-16
- Köpekontrakt, 2015-12-07
- Fastighetsinformation, 2015-09-22
- Totalentreprenadkontrakt, 2015-09-30
- Utökat totalentreprenadkontrakt, 2015-12-07
- Kassa vid tillträdet, 2016-09-06
- Energiberäkning, 2015-08-13
- Offert finansiering, 2016-08-09
- Mail långsiktig finansiering, 2016-08-16
- Beräkning taxeringsvärde Hyreshus 2016-2018

2016100706210