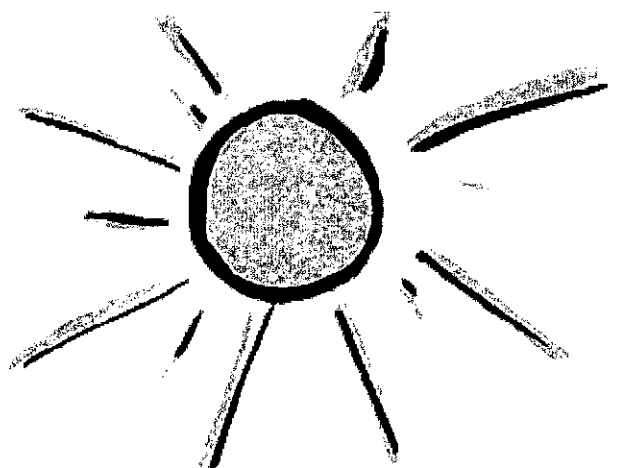




# **EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Solbacken i Glömsta**

Organisationsnummer 769631-1278

Upprättad under andra kvartalet 2016

## Innehåll

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. Allmänna förutsättningar .....                     | 3  |
| 2. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna .....   | 5  |
| 2.1 Allmänt om fastigheterna .....                    | 5  |
| 2.2 Teknisk beskrivning, byggnad .....                | 6  |
| 2.3 Lägenhetsbeskrivning .....                        | 6  |
| 2.4 Gemensamma utrymmen mm .....                      | 7  |
| 3. Kostnader för fastighetens förvärv .....           | 7  |
| 4. Finansieringsplan .....                            | 7  |
| 5. Lägenhetsredovisning .....                         | 9  |
| 5.1 Lägenhetsförteckning .....                        | 9  |
| 5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter .....       | 10 |
| 5.3 Nyckeltalsberäkningar .....                       | 10 |
| 6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos ..... | 10 |
| 6.1 Avskrivningar .....                               | 12 |
| 7. Ekonomisk Känslighetsanalys .....                  | 12 |
| 8. Särskilda förhållanden .....                       | 13 |

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta med organisationsnummer 769631-1278 har registrerats hos Bolagsverket den 3 November 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Den ekonomiska planes offentlighet regleras i BRL (Bostadsrättslagen) 3 kap.§5;

”Styrelsen ska hålla en ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen”

Föreningen utgörs av sju fastigheter belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske med totalt 21 bostäder i Huddinge med fastighetsbeteckningar Huddinge Rävlyan 3, 4, 5 och 6 samt Rävskinnets 3,4 och 5 i Stockholms län, med adress Gamla Stockholmsvägen 216 och 220, Gömmarvägen 1 och 2 samt Bergtoras väg 13 och 15.

### Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta, hädanefter benämnd BRF, förvärvade under fjärde kvartalet 2015 JGT Fastighet AB med organisationsnummer 559034-0047. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheterna Huddinge med fastighetsbeteckningar Huddinge Rävlyan 3, 4 5 och 6 samt Rävskinnets 3,4 och 5. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Förvärvet sker genom att BRF utfärdar en revers. Reversen kommer att lösas i sin helhet när samtliga lägenheter är tillträdna. Detta beräknas ske 1 maj 2017 efter godkänd slutbesiktning och efter att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket

”Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst”.

Kostnaden för förvärvet är 110 743 000 kr. I den totala förvärvskostnaden ingår köpet av aktierna och fastigheterna till ett värde av 38 530 000 kr jämte färdigställd entreprenad enligt avtal och prospekt för Brf Solbacken i Glömsta för en kostnad av 72 113 000 kr.

Eknors Fastighetsbolag AB garanterar insatserna genom att de köper de lägenheter som eventuellt inte blir sålda senast den 1 maj 2017. Eknors Fastighetsbolag AB garanterar även köparnas handpenning.

## Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande har projektering och uppförande av sju bostadshus samt sju fristående hus startat. Sammanlagt blir det 21 bostäder på fastigheterna omfattande totalt 2 317 kvm boarea. Föreningen har tecknat ett avtal gällande totalentreprenad med Eknors Fastighets AB org. nr 556482-7672.

## Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från och med inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde.

## Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift, som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande lagfartskostnader och andra kostnader.

Köparnas handpenning garanteras av Eknors Fastighetsbolag AB.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske fr.o.m. 1/11 2016 till 1/5 2017. När slutbesked erhållits för parhusen per fastighet ger kommunen startbesked för respektive Attefallshus. Detta innebär att inflyttning kommer att ske i sex etapper. Inflyttning för parhus 7 beräknas till 1/11 och parhus 8 beräknas till den 1/12 2016, inflyttning för parhusen 1, 2, 11, 12 samt Attefallshuset 9 beräknas till den 1/1 2017, inflyttning för parhusen 4, 5 samt Attefallshuset 6 beräknas till den 1/2 2017. Parhusen 13, 14, 16, 17, 19, 20 och Attefallshusen 3,10,15 och 18 beräknas den 1/5 2017. Inflyttning för Attefallshuset 21 beräknas till den 1/6 2017

Först när samtliga bostadsrättshavare tillträtt sina bostäder kommer föreningen att ta upp sina hypotekslån om totalt 24 000 000 kr.

Samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara betalda (nollade) sånär som på en kassa om 100 000 kr.

Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån i enlighet med denna ekonomiska plan, 24 000 000 kr.

## Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus beräknas registerfastigheternas totala taxeringsvärde att uppgå till 45 066 000 kr, varav byggnad 37 611 000 kr och mark 7 455 000 kr. Fördelning för respektive fastighet under pkt 2.1.

## 2. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

### 2.1 Allmänt om fastigheterna

|                             |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastigheterna</b>        | Rävlyan 3, 4, 5 och 6 och Rävskinnet 3,4 och 5                                                                                                                                   |
| <b>Län</b>                  | Stockholms län                                                                                                                                                                   |
| <b>Kommun</b>               | Huddinge                                                                                                                                                                         |
| <b>Kommundel/församling</b> | Huddinge – Flemingsberg                                                                                                                                                          |
| <b>Adress</b>               | Gamla Stockholmsvägen 216 och 220 samt Gömmarvägen 1 och 2 samt Bergtoras väg 13 och 15, 141 32 Huddinge                                                                         |
| <b>Tomtareal</b>            | Total area om 7 567 m <sup>2</sup> med gräsmattor, planteringar och grusade gångar                                                                                               |
| <b>Lägenheter</b>           | 21 st                                                                                                                                                                            |
| <b>Upplåtelseform</b>       | Äganderätt                                                                                                                                                                       |
| <b>Försäkring</b>           | Fullvärde                                                                                                                                                                        |
| <b>Byggnadsutformning</b>   | 7 st huskroppar med två våningar med bostäder samt 7 fristående hus                                                                                                              |
| <b>Taxeringsvärde</b>       | Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer det totala taxeringsvärdet för fastigheterna uppgå till 45 066 000 kr (varav byggnad 37 611 000 kr och mark 7 455 000 kr) |

|              | Mark      | Byggnad   | Total     |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Rävlyan 3    | 1 065 000 | 5 305 000 | 6 370 000 |
| Rävlyan 4    | 1 065 000 | 5 543 000 | 6 608 000 |
| Rävlyan 5    | 1 065 000 | 5 543 000 | 6 608 000 |
| Rävlyan 6    | 1 065 000 | 5 305 000 | 6 370 000 |
| Rävskinnet 3 | 1 065 000 | 5 305 000 | 6 370 000 |
| Rävskinnet 4 | 1 065 000 | 5 305 000 | 6 370 000 |
| Rävskinnet 5 | 1 065 000 | 5 305 000 | 6 370 000 |

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Typkod</b>                    | 220                                  |
| <b>Gällande planbestämmelser</b> | Detaljplan 2010-03-11                |
| <b>Vatten och avlopp</b>         | Anslutet till kommunens ledningsnät  |
| <b>El</b>                        | Anslutet till befintligt ledningsnät |
| <b>Sophantering</b>              | Kommunal sophämtning                 |

## 2.2 Teknisk beskrivning, byggnad

På fastigheterna uppförs 7 bostadshus innehållande två bostäder vardera samt 7 fristående hus (sk Attefallshus). Totalt kommer det att finnas 21 bostadslägenheter fördelade på sju fastigheter.

|                               |                                                                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadsår</b>             | 2016/2017                                                                                                                |
| <b>Grundläggning</b>          | Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering 30 cm                                                          |
| <b>Källarväggar</b>           | Fyra lägenheter kommer att ha dränerad källardel med Isoleca i väggarna. Ljusinsläpp via glasbetong.                     |
| <b>Bjälklag</b>               | Träbjälklag                                                                                                              |
| <b>Stomme och ytterväggar</b> | Limträstomme med mineralullsisolering                                                                                    |
| <b>Fasader</b>                | Ventilerad, putsad fasad i kulör gul                                                                                     |
| <b>Yttertak</b>               | Råspånt 22 mm, plåt (aluzink)                                                                                            |
| <b>Entrédörr</b>              | Massiv i mörkblå kulör                                                                                                   |
| <b>Fönster, fönsterdörrar</b> | Trä/aluminium med spröjs, 3-glas isolerglas, fasta eller vridfönster, fönsterbleck i plåt, U-värde 0,86 W7m <sup>2</sup> |
| <b>Hängrännor och stuprör</b> | Plåt (aluzink)                                                                                                           |
| <b>Användningssätt</b>        | Byggnaderna innehåller 21 bostadslägenheter för permanentboende                                                          |

## 2.3 Lägenhetsbeskrivning

|                    |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ventilation</b> | Mekanisk frånluftsventilation i kök och våtrum. Tilluft via ventiler i yttervägg.                                                                                                                        |
| <b>Uppvärmning</b> | Vattenburen golvvärme via separata frånluftsvärmepumpar (Nibe F750 eller motsvarande) i lägenheterna om 155 m <sup>2</sup> . Även vattenburen golvvärme i Attefallshusen via luftvärmepump med elpatron. |
| <b>El</b>          | 3-fas el i lägenheterna, individuellt abonnemang                                                                                                                                                         |
| <b>Inredning</b>   | Se bilaga materialbeskrivning                                                                                                                                                                            |

## 2.4 Gemensamma utrymmen mm

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Förråd</b>            | Till bostadslägenheterna om 155 m <sup>2</sup> hör en förrådsbod om ca 6 m <sup>2</sup> och till bostadslägenheterna om 33 m <sup>2</sup> hör ett invändigt förråd om ca 3 m <sup>2</sup> samt ett exteriört förrådsskåp om ca 1,5m <sup>2</sup> . |
| <b>Parkeringsplatser</b> | På fastigheterna finns totalt 35 parkeringsplatser med elstolpe. Till bostadslägenheterna om 155 m <sup>2</sup> hör två parkeringsplatser var och till bostadslägenheterna om 33 m <sup>2</sup> hör en parkeringsplats.                            |
| <b>Sophantering</b>      | Gemensamma kärl vid tomtgräns                                                                                                                                                                                                                      |

Byggnaderna uppförs under 2016/2017. Renoveringsbehovet antas bli minimalt de närmaste tio åren.

Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för att nödvändig hemförsäkring, inklusive bostadsrättstillägg, tecknas samt för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Styrelsen tecknar fullvärdesförsäkring för byggnaderna.

## 3. Kostnader för fastighetens förvärv

Förvärvet är baserat på att 100 % av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Köpeskilling fastigheter & aktier | 38 530 000 kr  |
| Kassa                             | 100 000 kr     |
| Byggentreprenad                   | 72 113 000 kr  |
| Slutlig kostnad                   | 110 743 000 kr |

## 4. Finansieringsplan

| Finansiering        | Lånebelopp  | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|---------------------|-------------|--------------|-----------|--------------|
| Banklån 1           | 6 000 000   | 1 år         | 0,80%     | 48 000 kr    |
| Banklån 2           | 6 000 000   | 3 år         | 1,25%     | 75 000 kr    |
| Banklån 3           | 6 000 000   | 4 år         | 1,60%     | 96 000 kr    |
| Banklån 4           | 6 000 000   | 5 år         | 1,95%     | 117 000 kr   |
| Summa banklån i brf | 24 000 000  | 1-5 år       | 1,40%     | 336 000 kr   |
| Insatser            | 86 743 000  |              |           |              |
| Summa finansiering  | 110 743 000 |              |           |              |

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Räntekostnad år 1                            | 336 000 kr |
| Räntereserv vid kalkylränta 2%               | 144 000 kr |
| Summa beräknad räntekostnad i ekonomisk plan | 480 000 kr |

Bankoffert har lämnats med en snittränta på 1,32% . Räntan i den ekonomiska planen har beräknats utifrån antagandet om 2%, vilket innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Slutliga villkor för lånet kommer att fastställas senast på tillträdesdagen. Eventuella villkorsförändringar bedöms ligga inom den i planen uppgivna räntekostnaden för lånet. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

För det fall föreningens räntemarginal inte kan täcka bankens räntevillkor på tillträdesdagen och föreningen därmed inte kan upplåta i enlighet med den befintliga planen så kommer styrelsen att upprätta en ny ekonomisk plan.

Räntan på föreningens lån påverkar avgifterna. För det fall räntan skulle öka i framtiden kan avgifterna komma att höjas, se även pkt. 7 Ekonomisk känslighetsanalys. Nuvarande ränteantagande bygger på en genomsnittlig ränta om 2%.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100 %.

## 5. Lägenhetsredovisning

### 5.1 Lägenhetsförteckning

I byggnaderna finns 21 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har mätts upp enligt gällande regler för bostadsyta.

| Lgh nr | Boarea | Övrig<br>area | Total<br>area | Andelstal | Insats     | Årsavgift | Avgift<br>månad | Uppvärm<br>månad |
|--------|--------|---------------|---------------|-----------|------------|-----------|-----------------|------------------|
| 1      | 155    | 50            | 205           | 6,44%     | 5 780 000  | 57 658    | 4 805           | 1 221            |
| 2      | 155    | 50            | 205           | 6,44%     | 5 780 000  | 57 658    | 4 805           | 1 221            |
| 3      | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 749 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 4      | 155    | 50            | 205           | 6,44%     | 5 780 000  | 57 658    | 4 805           | 1 221            |
| 5      | 155    | 50            | 205           | 6,44%     | 5 780 000  | 57 658    | 4 805           | 1 221            |
| 6      | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 485 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 7      | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 8      | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 9      | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 485 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 10     | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 749 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 11     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 12     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 13     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 14     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 15     | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 485 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 16     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 17     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 18     | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 485 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 19     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 20     | 155    |               | 155           | 5,88%     | 5 270 000  | 52 634    | 4 386           | 924              |
| 21     | 21     | 12            | 33            | 2,20%     | 1 485 000  | 19 701    | 1 642           | 408              |
| 21     | 2317   | 284           | 2 601         | 100%      | 86 743 000 | 894 886   | 74 574          |                  |

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Syftet med andelstalsberäkningen är att fördela föreningens totala kostnader rättvist mellan bostadsrätterna.

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden.

## 5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter

Utöver avgift till föreningen ska respektive lägenhet individuellt betala uppvärmning och hushållsel samt se till att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. För uppskattning av kostnader se tabell nedan.

| Uppskattade kostnader      | 33 kvm           | 155 kvm            | 205 kvm            |
|----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Årskostnad för uppvärmning | 4 300 – 4 800 kr | 10 500 - 11 100 kr | 14 300 - 15 000 kr |
| Årskostnad för hushållsel  | 3 700 - 4 100 kr | 7 500 - 8 500 kr   | 8 500 - 9 500 kr   |

## 5.3 Nyckeltalsberäkningar

Bostadsytan upplåten för bostadsrätter är 2 317 m<sup>2</sup>. Samtliga belopp nedan grundar sig på bostadsytan

|                                            |                                                        |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Belåning i snitt per boarea m <sup>2</sup> | SEK 10 358                                             |
| Insats/upplåtelseavgift per m <sup>2</sup> | SEK 28 195/34 000/ 45 000/53 000 (beroende på lgh yta) |
| Driftkostnader per m <sup>2</sup> år 1     | SEK 88                                                 |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> år 1          | SEK 387                                                |

## 6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos

De löpande kostnaderna för föreningens första verksamhetsår framgår av kolumnen "År 1" nedan. Den ekonomiska prognosen för kommande verksamhetsår framgår av huvudkolumnen "PROGNOS", med underkolumner för respektive år. Samtliga värden är angivna i löpande priser.

Underhållsbehovet, utöver normal skötsel, bedöms som ringa under den tid som planen omfattar. Avsättningar för framtida underhåll ske i enlighet med den ekonomiska planen samt i övrigt enligt styrelsens beslut.

| ÅRLIGA KOSTNADER                            | PROGNOS        |                |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2 016          | 2017           | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2026             |
|                                             | År 1           | År 2           | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
| Lånebelopp                                  | 24 000 000     | 23 880 000     | 23 760 000       | 23 640 000       | 23 520 000       | 23 400 000       | 23 280 000       |
| Räntekostnader                              | 480 000        | 477 600        | 522 720          | 520 080          | 540 960          | 561 600          | 698 400          |
| Amorteringar                                | 120 000        | 120 000        | 120 000          | 120 000          | 120 000          | 120 000          | 120 000          |
| Linjär avskrivning                          | 376 110        | 376 110        | 376 110          | 376 110          | 376 110          | 376 110          | 376 110          |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>               | <b>976 110</b> | <b>973 710</b> | <b>1 018 830</b> | <b>1 016 190</b> | <b>1 037 070</b> | <b>1 057 710</b> | <b>1 194 510</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                      |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vatten                                      | 57 925         | 59 084         | 60 265           | 61 470           | 62 700           | 63 954           | 69 226           |
| Uppvärmning <sup>1</sup>                    | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Fastighetsel <sup>2</sup>                   | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Sophämtning                                 | 27 650         | 28 203         | 28 767           | 29 342           | 29 929           | 30 528           | 33 044           |
| Försäkring                                  | 44 300         | 45 186         | 46 090           | 47 012           | 47 952           | 48 911           | 52 943           |
| Ekonomisk adm                               | 30 625         | 31 238         | 31 862           | 32 499           | 33 149           | 33 812           | 36 600           |
| Teknisk förvalt                             | 25 487         | 25 997         | 26 517           | 27 047           | 27 588           | 28 140           | 30 459           |
| Övrigt                                      | 16 219         | 16 543         | 16 874           | 17 212           | 17 556           | 17 907           | 19 383           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>202 206</b> | <b>206 250</b> | <b>210 375</b>   | <b>214 583</b>   | <b>218 874</b>   | <b>223 252</b>   | <b>241 655</b>   |
| <b>Övrig kostnader</b>                      |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fastighetsavgift/skatt <sup>3</sup>         | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Avsättningar                                | 92 680         | 94 534         | 96 424           | 98 353           | 100 320          | 102 326          | 110 761          |
| <b>Summa övriga kostnader</b>               | <b>92 680</b>  | <b>94 534</b>  | <b>96 424</b>    | <b>98 353</b>    | <b>100 320</b>   | <b>102 326</b>   | <b>110 761</b>   |
| Ärföring av ej likviditetspåverkande poster | -376 110       | -376 110       | -376 110         | -376 110         | -376 110         | -376 110         | -376 110         |
| <b>Summa årliga nettokostnader</b>          | <b>894 886</b> | <b>898 384</b> | <b>949 519</b>   | <b>953 015</b>   | <b>980 154</b>   | <b>1 007 178</b> | <b>1 170 816</b> |

| ÅRLIGA INTÄKTER            |                |                |                |                |                |                  |                  |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Nettoavgifter lägenheter   | 894 886        | 898 384        | 949 519        | 953 015        | 980 154        | 1 007 178        | 1 170 816        |
| <b>Summa Nettointäkter</b> | <b>894 886</b> | <b>898 384</b> | <b>949 519</b> | <b>953 015</b> | <b>980 154</b> | <b>1 007 178</b> | <b>1 170 816</b> |
| Nettoavgift kvm/år         | 386            | 388            | 410            | 411            | 423            | 435              | 505              |

|                  |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Räntesats        | 2,0% | 2,0% | 2,2% | 2,2% | 2,3% | 2,4% | 3,0% |
| Inflation per år | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

<sup>1)</sup> Kostnaderna för uppvärmning betalas separat av medlemmarna, se uppskattad kostnadskalkyl under punkten 5.2

<sup>2)</sup> Det blir inga kostnader för fastighetsel.

<sup>3)</sup> Enligt reglerna för nyproduktion klassificeras byggnaderna på fastigheterna Rävlyan 3, 4 5 och 6 samt Rävskinnet 3,4 och 5 som nyproduktion vilket innebär att de är befriade från fastighetsavgift/skatt i 15 år.

Övriga upplysningar till ovanstående ekonomiska prognos

- **Räntesatser för lån:** Prognosen grundar sig på en ränta om 2 % för år 1 och 2, 2,2% för år 3 och 4, 2,3 % för år 5, 2,4 % för år 6 och 3% för år 7.
- **Inflationsantagande:** 2 %
- **Amorteringar:** Amortering sker med 0,5 % av lånebeloppet per år. Kalkylens räntereserv kan användas till ytterligare amortering se pkt. 4 Finansieringsplan.
- **Avsättningar:** Till yttre periodisk underhållsfond avsätts årligen SEK 92 680 kr dvs 40 kr per kvm boarea.
- **Föreningens årliga kostnader:** SEK 894 886
- **Föreningens årliga intäkter:** Årsavgifter medlemmar SEK 894 886
- **Skötsel av mark:** Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till byggnaderna.

## 6.1 Avskrivningar

Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden.

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen beräknas att göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1 % av byggnadens bokförda värde. Det bokförda värdet bedöms motsvara taxeringsvärdet efter förvärv av bolaget som äger fastigheterna. Exempel på hur avskrivningen kan se visas nedan.

Avskrivningar kommer att hanteras enligt bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balans i likvidet.

| Bokfört värde byggnad, ca | Avskrivning 1%, ca | Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 37 611 000                | 376 110            | 162                                  |

|                                    | År 1     | År2      | År 3       | År 4       | År 5       | År 6       | År 11      |
|------------------------------------|----------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ack.redovisningsmässigt underskott | -376 110 | -752 220 | -1 128 330 | -1 504 440 | -1 880 550 | -2 256 660 | -4 137 210 |

## 7. Ekonomisk Känslighetsanalys

Denna analys visar hur föreningens driftresultat varierar beroende på förändringar av de kalkylföresättningar som använts under 7. Utgångspunkt för känslighetsanalysen är de värden på låneränta respektive inflation som använts för respektive år i denna kalkyl. Således är beloppen angivna i löpande priser, och den procentuella förändringen visar hur dessa förändras med de givna förutsättningarna.

Eftersom anslutningsgraden beräknas bli 100 % görs inte någon känslighetsanalys för uteblivna anslutningar.

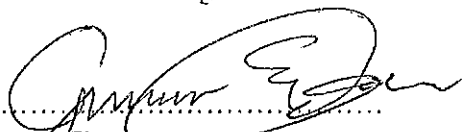
|                            | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoavgift enligt prognos | 894 886   | 898 384   | 949 519   | 953 015   | 980 154   | 1 007 178 | 961 624   |
| Om inflation               |           |           |           |           |           |           |           |
| -1%                        | 892 864   | 896 362   | 947 497   | 950 993   | 978 132   | 1 005 156 | 959 602   |
| 1%                         | 896 908   | 900 406   | 951 541   | 955 037   | 982 176   | 1 009 200 | 963 646   |
| 2%                         | 898 930   | 902 428   | 953 564   | 957 060   | 984 198   | 1 011 222 | 965 669   |
| Om ränta                   |           |           |           |           |           |           |           |
| -1%                        | 654 886   | 658 384   | 709 519   | 713 015   | 740 154   | 767 178   | 721 624   |
| 1%                         | 1 134 886 | 1 138 384 | 1 189 519 | 1 193 015 | 1 220 154 | 1 247 178 | 1 201 624 |
| 2%                         | 1 374 886 | 1 378 384 | 1 429 519 | 1 433 015 | 1 460 154 | 1 487 178 | 1 441 624 |

## 8. Särskilda förhållanden

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b) | Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Några andra avgifter utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c) | Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt en giltig försäkring för bostadsrättslägenhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| d) | De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar och beräkningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| e) | I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| f) | Lägenheternas area är uppmätt enligt ritning, vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3% och för mindre avvikelser än 3 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| g) | Inflyttning i bostäderna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren ska efter uppmaning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiåtaganden etc. som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten eller att fastigheten vid inflytt ej är färdigställd i sin helhet.                                                                                                                                                                                   |
| h) | Med undantag för stadgarnas regel om att samtliga styrelseledamöter väljs av föreningen gäller att under tiden intill den första ordinarie stämman, som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens samtliga hus genomförts, att styrelsen består av fyra personer valda av Entreprenören. Entreprenören förvaltar bostadsrättsföreningen med ett plus minus noll resultat fram till överlämnandet vid ordinarie föreningsstämma. Föreningen överlämnas då med en balansräkning som överensstämmer med den ekonomiska planen. Kassen uppgår därvid till 100.000:- kr. Bottenlånet om 24 000 000 placeras i samband med överlämnandet av föreningen. |

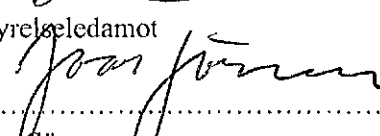
Stockholm den 8/6 2016

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta

  
.....

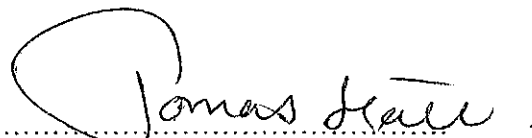
Gunnar Ekner

Styrelseledamot

  
.....

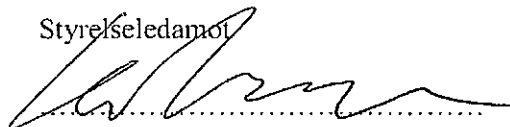
Joakim Sörman

Styrelseledamot

  
.....

Tomas Häll

Styrelseledamot

  
.....

Klas Holmgren

Styrelseledamot

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta, org.nr 769631-1278, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande 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.

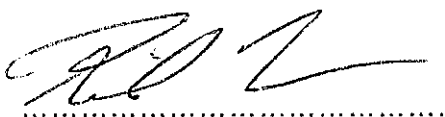
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

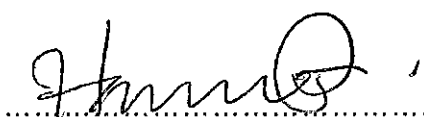
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta nya lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats 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 27/6-2016



**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 har tagits del av följande handlingar**

- a) Registreringsbevis för Solbacken i Glömsta, 2015-06-22
- b) Stadgar för Brf Solbacken i Glömsta, 2016-03-07
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Huddinge - Rävskinnets 3, 4, 5, 6 och Rävlyan 3, 4, 5, 2016-02-26

- d) Preliminär beräkning taxeringsvärde via Skatteverket
- e) Beviljat bygglov, samt ritningsbilagor, tomtkartor och situationsplan, 2016-05-27
- f) Offert avseende finansiering, Nordea, 2016-01-14
- g) Garanti avseende handpenningar ställd av Eknors Fastighet AB, 2016-03-07
- h) Reversförbindelser, 2016-02-01
- i) Aktieöverlåtelseavtal inkl proforma, 2016-02-01
- j) Entreprenadavtal, 2015-02-04
- k) Teknisk specifikation samt produktbeskrivning byggnader
- l) Försäkringsbevis, Eknors Fastighets AB
- m) Offert Fastighetsförsäkring, Trygg Hansa, 2016-03-10
- n) Prognosticerade kostnader för VA samt renhållning enligt kommunens taxor
- o) Energiberäkning
- p) Offert ekonomisk förvaltning, EFIN AB, 2015-12-01
- q) Protokoll extra föreningsstämma, stadgeändring, 2016-06