

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRTORNET 10

I SUNDBYBERG KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter

F a) Beräkning av föreningens årliga intäkter

F b) Känslighetsanalys

F c) Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

F d) Nyckeltal

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk besiktning

L Bilaga 1, ny fastighetsgräns

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 (769631-7440) i Sundbyberg, som har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastigheten är bebyggd med 10 st lamellhus ihop byggda i källarplanet och delvis i entréplanen med 1-2 våningar källare/souterräng samt 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder som ursprungligen uppfördes 1972.

Byggnaden inrymmer idag 344 stycken bostäder om 25 389 kvm, lokaler i varierande storlekar om 1 575 kvm samt förråd/lager om 1 796 kvm. Därutöver finns det ett garage med ca 250 st platser.

Byggnaderna är belägna på Bergshöjden 2-68 i Hallonbergen, Sundbyberg.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under 4:e kvartalet 2017 eller 1:a kvartalet 2018.

Bostadsrättsföreningen beräknas tillträda fastigheten under 4:e kvartalet 2017 eller 1:a kvartalet 2018.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i de bolag som formellt äger fastigheten. Bolagen äger som sin enda tillgång fastigheten Stigfinnaren 8. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolagen.

Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från moderbolaget. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. I det fall föreningen säljer fastigheten i framtiden så kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stigfinnaren 8		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Adress:	Bergshöjden 2-68, Sundbyberg		
Tomtens areal:	37 990 kvm (den faktiska ytan som kommer att förvärfvas framkommer av bilaga 1)		
Bostadsarea:	25 389 kvm		
Lokalarea:	1 575 kvm		
Förråd/Lagerarea:	1 796 kvm		
Total	28 760 kvm		
P-platser/Garage:	I fastigheten finns det ett garage med plats för ca 250 st parkeringsplatser.		
Byggnad:	10 st lamellhus ihop byggda i källarplanet och delvis i entréplanen med 1-2 våningar källare/souterräng samt 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder. I källarplanet finns garaget samt ovan det finns innergård.		
Servitut/nyttjanderätt:	För fastigheten Stigfinnaren 8 finns följande nyttjanderätter/servitut registrerade i fastighetsregistret:		
<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Beteckning</u>
Tunnelbana	Last	Officialservitut	0183-86/9.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	0183-13/27.1
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0183-93/11.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	0183-95/9.1
Brandförsäkring:	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde		
Planförhållanden:	Detaljplan: Stigfinnaren Datum: 1993-02-22 Aktbeteckning: 0183-P93/0222		
Taxeringsvärde:	282 465 000 kr, varav 196 200 000 kr utgör byggnadsvärde.		

Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Ytterväggar:	Betong som bärande stomme på gavlar, lättbetong eller regler som stomme vid utfackningsväggar.
Stomme:	Armerad betong
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Gummiduk
Fasader:	Mexitegel i huvudsak, betongfiberskivor i övrigt
Fönster:	3 glas (2+1) i trä/aluminiumfönster med kopplade bågar
Balkonger:	Betongplatta, räcken, betongfiberskivskärmar. Knappt hälften av dessa är inglasade.
Trapphus:	Golv: Betongmosaik Väggar: målade
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Vattenradiatorer anslutna med enrörssystem.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation i trapphus. I bostäderna sker tilluft genom don bakom radiatorerna eller don inne i rummen. Frånluft via kök, wc eller badrum.
Tvättstugor:	Två tvättstugor med flertalet uppsättningar av maskinparkerna finns på källarplan och nås från garaget.
Gård	Hårdgjorda gång- och parkeringsytor. Planteringar, lekplats, uteplatser m.m. uppe på gårdsbjälklag.
Hiss:	33 st lindhissar för 6 personer eller 500 kg.
Sophantering:	Anslutet till sopsugsanläggning. Sopnedkast i varje trapphus.
Övrigt:	Kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning till allmänna elnätet.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogat besiktningsprotokoll

Fastighetens skick

Se bifogat besiktningsprotokoll

**Övrigt gällande upplåtelse
och överlåtelse
samt den ekonomiska planen**

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Stigfinnaren 8 utgöra säkerhet.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta. Bostadsrättsföreningen har erhållit lånelöfte om 257 000 000 kr, vilket motsvarar cirka 70% anslutningsgrad.

Bostadsrättsföreningens kredittid är ett (1) år för lån med tremånaders bindningstid samt för lån med annan bindningstid samma som bindningstiden.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: 334 120 021 kronor
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 57 kronor

Innehavare av en bostadsrätt kommer utöver beräknad årsavgift även bära kostnaden för respektive lägenhets hushållsel, vilken beräknas uppgå till 50-75 kronor per kvm och år.

I enlighet med försäljningserbudandet från fastighetsägaren har det i den ekonomiska kalkylen tagits hänsyn till att bostadsrättsföreningen skall ersätta säljaren för kostnaden för befintliga pantbrev. Härvid har det medtagits en kostnad om 1 974 000 utöver kostnaden för uttagande för nya pantbrev.

I det fall det finns outhyrda eller uppsagda lägenheter på tillträdesdagen ska ett tillägg till köpeskillingen erläggas med 70% av den försäljningsvinst som erhålls efter att insats och

försäljningsomkostnader dragits av från priset på lägenheterna.


Säljaren kommer förbehålla sig rätten till vinstdelning för det fall bostadsrättsföreningen under en viss tid efter tillträdet beslutar att bygga nya lägenheter på taket på fastigheten. Åtagandet skall ge säljaren en rätt till en andel av den försäljningsvinst som erhålls efter att produktionskostnader och försäljningsomkostnader dragits av från priset för lägenheterna.

Säljaren kommer behålla del av den mark som idag omfattas av registerfastigheten.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

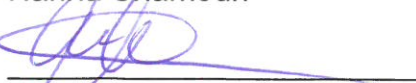
Solna 2017 - 08 01




Jessica Persson



Hanna Shamoun



Marianne Touma



Faiza Rebandi



Christine Touma

Intyg

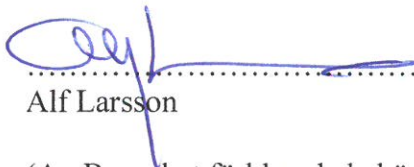
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10, org. nr 769631-7440, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund 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 hållbara.

Stockholm 2017-08-16


.....
Alf Larsson


.....
Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-08-01
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Aviseringslista
Bankoffert Nordea 2017-06-21
Lokalhyreskontrakt
Teknisk statubesiktning Projektledarhuset 2017-05-16
Redovisning historiska driftskostnader
Karta föreslagna nya fastighetsgränser