

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSKLINTEN 3

I SOLNA 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 respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F a) Beräkning av föreningens årliga intäkter

F b) Känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter

F c) Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

F d) Nyckeltal

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosklinten 3 (769634-6316) som har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är bebyggd med friliggande flerfamiljshus om fyra våningsplan samt delvis inredd vind som ursprungligen uppfördes 1943 med ombyggnadsår 1996. Byggnaden inrymmer idag 20 stycken bostäder om 1 111 kvm. Därutöver finns det 10 st p-platser. Byggnaden är belägen på Östervägen 1 i Solna.

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 driftskostnader. Driftskostnaderna 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 andra eller tredje kvartalet 2017. Bostadsrättsföreningen beräknas tillträda fastigheten under andra eller tredje kvartalet 2017.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Rosklinten 3. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. 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 transaktionen 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:	Rosklinten 3
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Östervägen 1, Solna
Tomtens areal:	940 kvm
Bostadsarea:	1 111 kvm
P-platser:	På fastigheten finns det 10 st parkeringsplatser.
Byggnad:	På tomten finns det ett friliggande flerfamiljshus om fyra våningsplan. På entrévåningen finns elrum, duschrum, bastu, wc, undercentral, förrådsutrymmen som kommer inredas till lägenhetsförråd i samband med att det kommer tillskapas en ytterligare bostad på vinden som idag består av lägenhetsförråd. .
Servitut/nyttjanderätt:	För fastigheten Rosklinten 3 finns inga nyttjanderätter/servitut registrerade i fastighetsregistret.
Brandförsäkring:	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde
Planförhållanden:	Stadsplan Datum: 1963-12-31 Aktbeteckning: 0184K-0409/1964
Taxeringsvärde:	23 514 000 kr, varav 13 114 000 kr utgör byggnadsvärde.
Typkod:	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundsulor, hel betongplatta
Källaryttersväggar:	Betong, betonghålstén
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong

Yttertak:	Betongpannor
Fasader:	Puts
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster med extra innanfönster, aluminiumklädda utvändigt.
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger med betongplattor, smidesräcke och vindskydd i plåt.
Trapphus:	Golv: Marmor i sten Väggar: Målade
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Äldre radiatorer med moderna termostatventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft genom springventiler och naturliga otätheter.
Tvättstugor:	Tvättstuga finns på entréplan.
Gård	Hårdgjorda gång-, kör- och parkeringsytor. I övrigt svagt kuperade och sluttande gräsytor och planteringar.
Hiss:	Kedjehiss för 4 personer eller 325 kg.
Sophantering:	Byggnationen av sopstation med lösa sopkärl på gården pågår.
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 Rosklinten 3 utgöra säkerhet.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta.

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: 18 182 205 kronor
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 72 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 bifogat besiktningsprotokoll finns det inga akuta renoveringsbehov eller extra ordinära kostnader de kommande 10 åren. Bostadsrättsföreningen kommer trots detta avsätta 250.000 kronor i reparationsfonden.

Inför försäljningen kommer nuvarande fastighetsägare utföra följande åtgärder:

- a) Byta takkupor till inredd vindslägenhet
- b) Renovering av schaktväggar till takfönster i trapphus
- c) Utföra service på ventilationsfläktar
- d) Byta fjärrvärmeanläggning
- e) Renovera entrédörr
- f) Renovera balkonger
- g) Bygga sopstation för nya sopbehållare
- h) Bygga nya lägenhetsförråd
- i) Utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- j) Utföra energideklaration
- k) Reperera fasadskada

Rosklinten 3

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder	23 200 000	98,66%
Lokaler	314 000	1,34%
Summa taxeringsvärde	23 514 000	100,00%

Befintliga inteckningar	14 150 000
-------------------------	------------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		42 200 000
Föreningsbildning		50 000
Lagfart	1,50%	353 535
Uppskjuten lagfart		978 393
Reparationsfond		250 000
Pantbrev	2,00%	0
Totalt		43 831 928

FINANSIERINGSPLAN

Ränta %	Ränta kr
2,50%	350 000
Totalt	350 000

Lån

Nytt lån	14 000 000
Totalt Lån	14 000 000

Amortering

25 000

Insatser	29 831 928
-----------------	-------------------

Totalt	43 831 928
---------------	-------------------

Rosklinten 3

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG

	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Avskrivningsunderlag:	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205	18182205
Årlig avskrivningstakt 0,5 %	90911	90911	90911	90911	90911	90911	90911	90911	90911	90911	90911
Årlig avskrivning i kronor/år	375 000	389 000	403 000	417 000	431 000	445 000	459 000	473 000	487 000	501 000	515 000

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% räntetöknig och 1% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	350 000	364 000	378 000	392 000	406 000	420 000	434 000	448 000	462 000	476 000	490 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa kapitalkostnader	375 000	389 000	403 000	417 000	431 000	445 000	459 000	473 000	487 000	501 000	515 000

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	50 000	50 500	51 005	51 515	52 030	52 551	53 076	53 607	54 143	54 684	55 231
Vattenförbrukning	23 000	23 230	23 462	23 697	23 934	24 173	24 415	24 659	24 906	25 155	25 406
Uppvärmning	178 000	179 780	181 578	183 394	185 228	187 080	188 951	190 840	192 748	194 676	196 623
Elförbrukning	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	42 461	42 885	43 314	43 747	44 185
Renhållning	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 765	15 923	16 082	16 243	16 405	16 569
Försäkringar	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 765	15 923	16 082	16 243	16 405	16 569
Fastighetskötsel / reparationer	35 000	35 350	35 704	36 061	36 421	36 785	37 153	37 525	37 900	38 279	38 662
Kabel-TV	5 000	5 050	5 101	5 152	5 203	5 255	5 308	5 361	5 414	5 468	5 523
Summa driftkostnader	361 000	364 610	368 256	371 939	375 658	379 415	383 209	387 041	390 911	394 820	398 769

Yttre underhållsfond	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	27 615	27 891	28 170	28 452	28 736	29 024	29 314	29 607	29 903	30 202	30 504
Fastighetsskatt lokaler	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140
Summa övriga kostnader	30 755	31 031	31 310	31 592	31 876	32 164	32 454	32 747	33 043	33 342	33 644

Kostnader totalt	801 755	819 641	837 566	855 530	873 534	891 578	909 663	927 788	945 954	964 163	982 413
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	548 051	560 863	573 613	586 298	598 917	611 469	623 951	636 362	648 700	660 963	673 149
Hyror	253 704	258 778	263 954	269 233	274 617	280 110	285 712	291 426	297 255	303 200	309 264
Intäkter totalt	801 755	819 641	837 566	855 530	873 534	891 578	909 663	927 788	945 954	964 163	982 413

Årsavgift per m²	498 kr/m²	510 kr/m²	522 kr/m²	533 kr/m²	545 kr/m²	556 kr/m²	567 kr/m²	579 kr/m²	590 kr/m²	601 kr/m²	612 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

**F b) KÄNSLIGHETSANALYS
vid ändrad räntenivå samt ändrad inflationsnivå**

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	548 051	560 863	573 613	586 298	598 917	611 469	623 951	636 362	648 700	660 963	673 149
Hyror	253 704	258 778	263 954	269 233	274 617	280 110	285 712	291 426	297 255	303 200	309 264
Intäkter totalt	801 755	819 641	837 567	855 531	873 534	891 579	909 663	927 788	945 955	964 163	982 413
Årsavgift per m ²	498 kr/m ²	510 kr/m ²	522 kr/m ²	533 kr/m ²	545 kr/m ²	556 kr/m ²	567 kr/m ²	579 kr/m ²	590 kr/m ²	601 kr/m ²	612 kr/m ²
Årsavgifter om:											
1. Dagens räntenivå + 1 % samt 0,1 % höjning årligen	688 051	704 749	721 501	738 409	755 172	772 093	789 072	806 110	823 210	840 371	857 596
2. Dagens räntenivå - 1 % samt 0,1 % höjning årligen	408 051	424 749	441 501	458 309	475 172	492 093	509 072	526 110	543 210	560 371	577 596
Dagens räntenivå (2,5%) och 1. Dagens inflationsmål + 1 % samt 0,1 % höjning av räntenivån/år	548 051	568 635	589 468	610 557	631 912	653 542	675 455	697 661	720 171	742 995	766 142
2. Dagens inflationsmål - 1 % samt 0,1 % höjning av räntenivån/år	548 051	560 863	573 613	586 298	598 917	611 469	623 951	636 362	648 700	660 963	673 149

**F c) KÄNSLIGHETSANALYS
vid olika anslutningsgrader**

Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader
och vid oförändrade insatsnivåer

Anslutningsgrad	Årsavgift
100%	469
90%	489
80%	509

F d) NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm
Beläning per kvm vid 100% anslutningsgrad
Genomsnittlig insats per kvm
Årsavgift per kvm år 1

33 624
6 000
44 854
498

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 -05-18


Anders Buskas


Daniel Lingenholm


Manne Kallin


Åke Söderberg

Lennart

Intyg

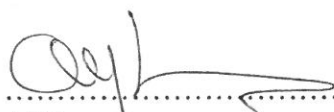
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Rosklinten 3, org. nr 769634-6316, får härmed ge följande intyg.

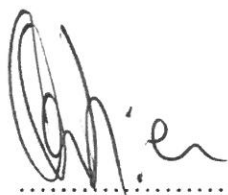
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 2017-05-29


.....
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 2017-05-18
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Låneoffert Nordea 2017-05-18
Besiktningens utlåtande Jæger & J:son, april 2017
Garantiutfästelse avseende säljarens åtgärder inför försäljningen 2017-05-29