

2012091003270

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	3
B: Beskrivning av fastigheten	3-4
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D: Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E: Beräkning av föreningens årliga intäkter, ekonomisk prognos	6-7
F: Särskilda förhållanden	7
G: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	8
H: Ekonomisk prognos & känslighetsanalys	9

Registrerades av Bolagsverket 2012-09-10

ae
35 JP

2012091003271

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Saltduvan, Täby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-07 med organisationsnummer 769623-7325 i dess dåvarande namn BRF Falujungfrun 800072, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 - ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet mm - på slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrättupplåtelse beräknas ske den 14 september 2012. Bostadsrätterna upplåts för bostadsändamål. I samband med tillträdet kommer viss ytskiktsrenovering av lägenheterna samt översyn av fastigheten genomföras. I övrigt så kommer fastigheten att underhållas löpande.

Fastigheten har varit i samma familjsägo i mer än 40 år. Fastigheten har användst för bostadsändamål samt lokaluthyrning. Lokalen har bland annat nyttjats som kontor för fastighetsmäklare, kontor för säljbolag och som ren lageryta.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	-	Täby Viggbyholm 65:15
Adress:	-	Björnvägen 9, 183 60 Täby
Tomtens area:	-	1069 m ²
Bruksarea:	-	ca 450 m ² varav bostäder ca 300m ² lokaler ca 80m ² och allmänna ytor ca 70m ²
Byggår	-	1945
Fastigheten besväras inte av sökta eller beviljade anteckningar eller inskrivningar. D v s exkl. penninginteckningar och anteckning om föreningens företräde till förvärv.		
Gemensam trädgårdstomt, P-platser.		

2012091003272

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING:

· Hustyp, antal plan:	-	Hyreshus i två plan + källare
· Grundläggning:	-	Betonggolv, betongväggar/betonghålstén i grundmur.
· Ytterväggar:	-	Lättbetong
· Bjälklag:	-	Betong/Trä
· Yttertak:	-	Tegel, taket omlagt 2002
· Fasad:	-	Putsad, fasaden putsades om 2002, Träbekädda ytor målades om 2002
· Balkonger:	-	Balkong på övervåningen
· Innervägg:	-	Trä
· Fönster:	-	2 och 3-glas fönster
· Ytbeläggning:	-	Parkett, klinkers i hallar. Gipskivor i tak och vägg.
· Installationer:	-	Kommunens nät för el och va
· VA och el:	-	VA system kommer att bytas 2012, översyn av el 2012
· Uppvärmning:	-	Bergvärme (2012 ny), vattenburen värme, radiatorer
· Lägenheter:	-	3 st Bostadsrätter, 1 st lokaler
· TV:	-	Respektive lägenhetsinnehavare har sin egen digitaltv leverantör.
· Areor:	-	Lägenhet nr. 1101, 4 rok, 126 m ² Lägenhet nr. 1002, 4 rok, 104 m ² Lägenhet nr. 1001, 3 rok, 70 m ²

2012091003273

C: KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	-	6 500 000 kr
Lagfartskostnader 1,5 %	-	98 325 kr
Pantbrevskostnader, 2 %	-	43 300 kr
Föreningsbildningskostnad	-	125 000 kr
Renoveringskostnad	-	1 800 000 kr
Buffert/kassa	-	3 375 kr
Summa, slutlig kostnad för förvärvet	-	8 570 000 kr

Sex pantbrev till ett sammanlagt belopp om 1 335 000 kr finns intecknade.
 Taxeringsvärdet uppgår 2010 till 1 372 000kr. Varav byggnad 535 000 kr.

Fullvärdesförsäkring för fastigheten tecknas innan tillträdet hos något av de större försäkringsbolagen på marknaden.

D: FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader:

	Belopp, kr	Amortering, kr	Ränta, %	Räntekostnad, kr
Lån	3 500 000	3 000	5,00	175 000 kr
insatser	5 070 000			
Summa	8 570 000			175 000 kr

Räntekostnader, avrundat: 175 000 kr
Amortering: Inga amorteringskrav 3 000 kr

Avsättningar:

Föreningens yttre fastighetsunderhåll, till underhållsfond 1 372 kr

Driftskostnader mm:

Uppvärmning och gemensam elförbrukning 40 000 kr
 Tömning av sopor 5 000 kr
 Vatten och avlopp 6 500 kr
 Ekonomisk förvaltning 9 000 kr
 Löpande underhåll (renoverad fastighet) 2 000 kr
 Försäkringar 7 500 kr
 Övrigt, avrundning 28 kr

Fastighetsskatt och avgift, 3 600 kr

Summa årliga kostnader 253 000 kr

Bostadsrättshavarna bekostar själva hushållsel, snöröjning samt skötsel av trädgård och allmänna ytor.

Handwritten signature and initials, possibly 'AC' and '85 30'.

2012091003274

E: BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, EKONOMISK PROGNO

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som skall fördelas efter i stadgarna angivna andelstal. Insatser avser att motsvara lägenheternas relativa marknadsvärde vid upplåtelsestidpunkten.

Avgifter per år	157 500 kr
Hysesintäkter lokaler ca. 80m ²	96 000 kr

Summa årliga intäkter **253 500 kr**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsnummer, area, andelstal, årsavgifter år 1 och insatser.

Årsavgifterna har anpassats så att de är jämnt delbara med tolv.

Nr	Bruksarea	Andelstal	Årsavgift/år1	Insats
1101	126 m ²	42%	64 800 kr	2 129 400 kr
1002	104 m ²	35%	54 600 kr	1 757 600 kr
1001	70 m ²	23%	37 200 kr	1 183 000 kr

Totalt	300 m²	100%	156 600 kr	5 070 000 kr
---------------	--------------------------	-------------	-------------------	---------------------

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys I bilaga finns en bedömning av kostnader och intäkter i föreningen under de första sex åren samt det elfte året. Dessutom finns känslighetsanalyser där, i förhållande till prognosen, förändrat ränteläge och förändrad inflationsinverkan studeras.

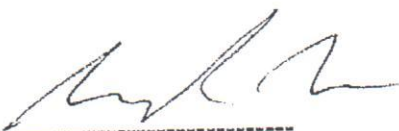
I bilagan finns också nyckeltal som visar insats per m² mm.

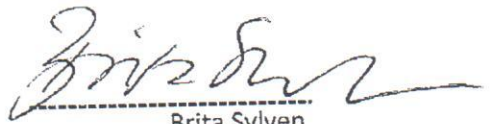
F: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2012-09-04


Joakim Hemgren


Andreas Erenius


Brita Sylven

1
P
20

2012091003275

H: EKONOMISK PROGNOSE & KÄNSLIGHETSANALYS

Ekonomisk prognos

3,0% inflation

5,0% ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	175 000	174 850	174 700	174 550	174 400	174 250	173 500
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	1 372	1 413	1 455	1 499	1 544	1 590	1 843
Drift- och underhåll, kr	70 028	72 129	74 293	76 522	78 818	81 183	94 113
Fastighetsavgift, kr	3 600	3 708	3 819	3 934	4 052	4 174	4 839
Summa kostnader	253 000	255 100	257 267	259 505	261 814	264 197	277 295
Avgifter, kr	253 000	257 651	260 097	262 100	264 694	267 367	277 295
Behövlig förändring/år	0,00%	1,00%	1,10%	1,00%	1,10%	1,20%	0,00%

Känslighetsanalys

4,0% inflation

0,1% årlig ökning av räntan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	175 000	181 844	185 182	188 514	191 840	195 160	211 670
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	1 372	1 427	1 484	1 543	1 605	1 669	2 031
Drift- och underhåll, kr	70 028	72 829	75 742	78 772	81 923	85 200	103 659
Fastighetsavgift, kr	3 600	3 744	3 894	4 050	4 212	4 380	5 329
Summa kostnader	253 000	262 844	269 302	275 879	282 580	289 409	325 689
Avgifter, kr	253 000	270 466	277 112	283 879	290 492	297 512	325 689
Behövlig förändring/år	0,00%	2,90%	2,90%	2,90%	2,80%	2,80%	0,00%

Känslighetsanalys

3,0% inflation

0,1% årlig minskning av räntan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	175 000	167 856	164 218	160 586	156 960	153 340	135 330
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	1 372	1 413	1 455	1 499	1 544	1 590	1 843
Drift- och underhåll, kr	70 028	72 129	74 293	76 522	78 818	81 183	94 113
Fastighetsavgift, kr	3 600	3 708	3 819	3 934	4 052	4 174	4 839
Summa kostnader	253 000	248 106	246 785	245 541	244 374	243 287	239 125
Avgifter, kr	253 000	248 106	246 785	245 541	244 374	243 287	239 125
Behövlig förändring/år	0,00%	-1,93%	-0,53%	-0,50%	-0,48%	-0,44%	-1,71%

I tabellen ovan redovisas tre varianter av kostnadsutveckling. Fastighetsavgiften har beräknats med en årlig ökning efter inflationen. Detta är en förenkling men av låg påverkansgrad i kalkylerna.

Nyckeltal:

Årsavgifterna utgör ca 525 kr/m², Insatserna utgör avrundat 16900 kr/m². Föreningens anskaffningskostnad fördelad på bostadsarean uppgår till 28555kr/m².

G: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Saltduvan (organisationsnummer 769623-7325) daterad av styrelsen den 4 september 2012, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2012-09-04

Stadgar 2012-07-12

Registreringsbevis 2012-07-12

Renoveringsavtal mellan BRF saltduvan och JP Nordiska Fastighets AB
daterat 2012-08-30

Fasighetsregisterutdrag 2012-03-29

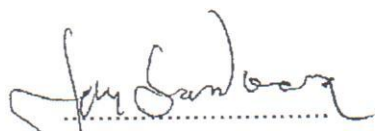
Kontakt ned långivare (Danske Bank) 2012-08-31

Gävle 2012-09-07



Jan Pettersson

Gävle 2012-09-07



Jan Sandberg