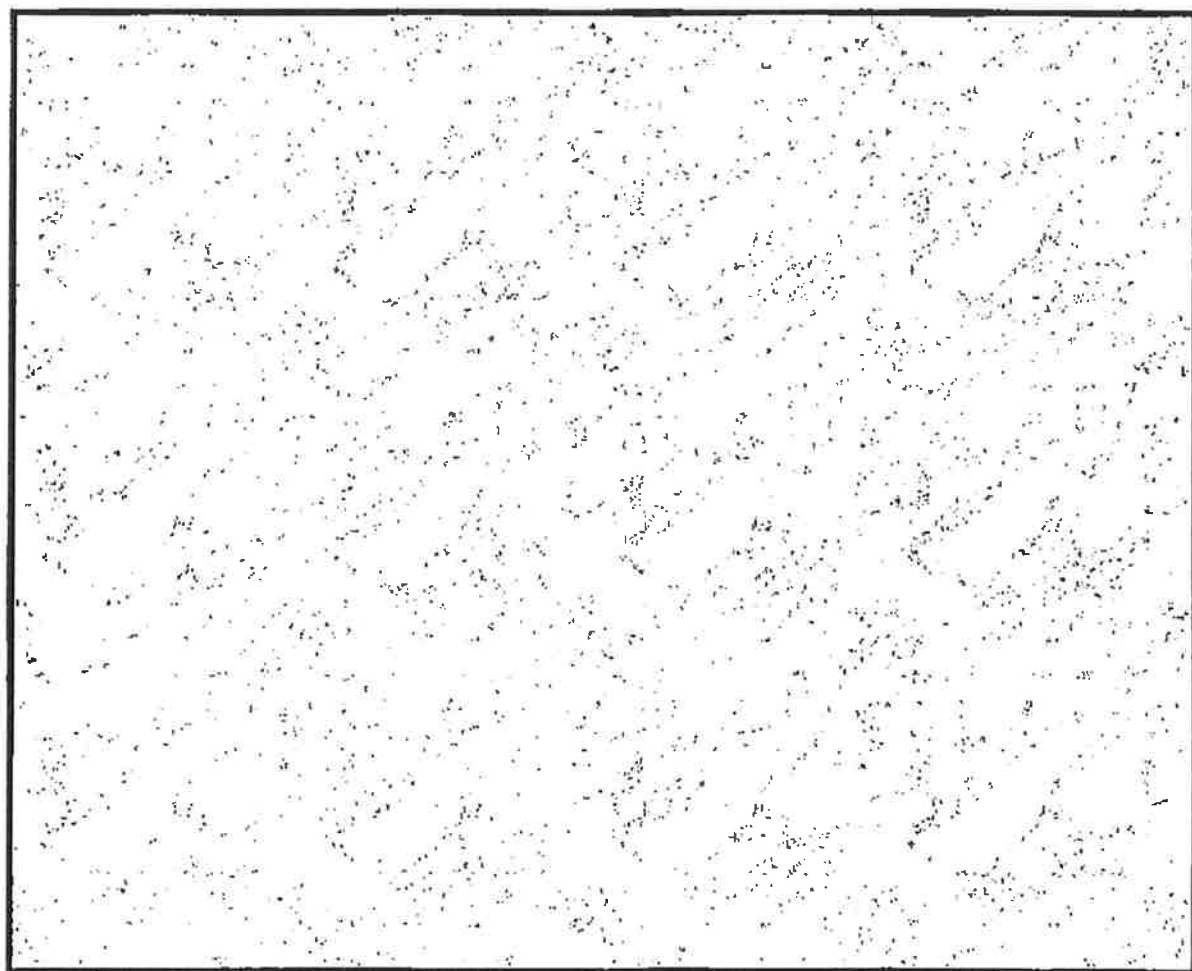


201104293138



EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Sanda 1:236
ORG. NR. 769618-0350



201104293139

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8
Bilaga 1 Prognos	

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sanda 1:236
Adress:	Frisellgatan
Kommun:	Upplands Väsby
Markareal:	6.734 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

11 stycken parhus i trä i 2 stycken våningsplan.

Byggnadsår: 2011

Grundläggning Betongplatta.

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av trä som utvändigt är beklädda med träpanel. Bjälklag av trä och 3-glasfönster. Yttertak belagt med betongpannor. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten och avlopp.

Användningssätt: Byggnaderna innehåller 22 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns det 31 stycken parkeringsplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

22 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta 2.476 m²

Total lägenhetsyta 2.476 m²

I varje bostadsrätt ingår den angränsande tomten. Alla lägenheter har tillgång till ett förråd om 6 kvm, antingen som en tillbyggnad eller som en friliggande byggnad.

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Vita köksluckor, bänkskivor av laminat, rostfri diskbänk, glaskeramikhäll, köksfläkt, kyl, frys, köksfläkt, diskmaskin och ugn/micro i högskåp. Golv belagda med ekparkett.

Badrumsinredningar (1 tr):	Tvättställ, wc, badkar och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrumsinredningar (entréplan):	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Tvätttrum:	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, städsåp och värmepanna.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Ekparkett i vardagsrum och sovrum samt klinkergolv i köpprum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Varje bostadslägenhet har en egen återvinningsvärmepump.

Bredbandsanslutning via FiberLAN nät.

Fastigheten belastas för närvarande ej av något inskrivet servitut. Fastigheten kommer eventuellt att belastas av servitut när bygget är klart.

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende lektya samt grönytor.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2009, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 37.572.000 kr för fastigheten. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 220 och värdeår 2008.

P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer de att vara befriade från kommunal avgift i fem år. Därefter utgår halv kommunal avgift för de efterföljande fem år samt därefter full kommunal avgift.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna 4a-b, 6a-b, 7a-b, 9a-b, 10a-b, 11a-b beräknas ske under tredje/fjärde kvartalet år 2011 och lägenheterna 1a-b, 2a-b, 3a-b, 5a-b, 8a-b under första kvartalet år 2012. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan blivit registrerad av Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	3.700.000
Entreprenadkostnad	47.230.015
Lagfartskostnad	56.500
Pantbrevskostnad	478.076
Dispositionsfond = Ing balans	100.000
Omkostnader	-

Summa	51.564.591	kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.
-------	------------	---

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 51.564.591 kr, i en garantiutfästelse från Sanda Invest i Upplands Väsby AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

201104293143

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån	23.860.290 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,25 % per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	27.704.301 kr
-------------------------------------	---------------

Finansiering av anskaffningskostnaden	51.564.591 kr
---------------------------------------	---------------

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital

Genomsnittsränta		
4,25 % på 23.860.290 kr	per år	1.014.062

Amortering	per år	0
------------	--------	---

Drift

Driftkostnader	365.210
Fastighetsskatt	0

Övriga kostnader

Avsättning till reparationsfond	37.457
Inkomstskatt enligt schablonmetoden	0

Summa årliga kostnader	1.416.729
------------------------	-----------

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyror parkeringsplatser	93.000
Årsavgifter medlemmar	1.248.729
Uppskattad årsavgift VA (debiteras enligt förbrukning)	75.000
	1.416.729

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, värme, vatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m.

Lägenhet	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift
nr	m ²	Kr	%	Kr/år
4a	108	1 215 545	4,3619%	54 468
4b	108	1 215 545	4,3619%	54 468
6a	118	1 311 776	4,7658%	59 511
6b	118	1 311 776	4,7658%	59 511
7a	108	1 215 545	4,3619%	54 468
7b	108	1 215 545	4,3619%	54 468
9a	108	1 215 545	4,3619%	54 468
9b	108	1 215 545	4,3619%	54 468
10a	108	1 215 545	4,3619%	54 468
10b	108	1 215 545	4,3619%	54 468
11a	108	1 215 545	4,3619%	54 468
11b	108	1 215 545	4,3619%	54 468
1a	118	1 311 776	4,7658%	59 511
1b	118	1 311 776	4,7658%	59 511
2a	118	1 311 776	4,7658%	59 511
2b	118	1 311 776	4,7658%	59 511
3a	108	1 311 776	4,3619%	54 468
3b	108	1 311 776	4,3619%	54 468
5a	118	1 311 776	4,7658%	59 511
5b	118	1 311 776	4,7658%	59 511
8a	118	1 215 545	4,7658%	59 511
8b	118	1 215 545	4,7658%	59 511
	2 476	27 704 301	100,00%	1 248 729

201104293145

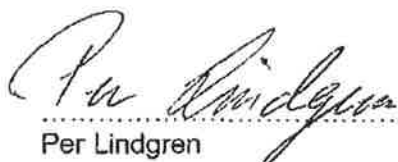
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

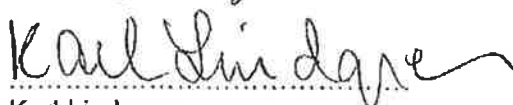
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2011-04-18

Bostadsrättsföreningen Sanda 1:236


Per Lindgren


Karl Lindgren


Gunnar Berggren

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sanda 1:236, org. nr 769618-0350, 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.

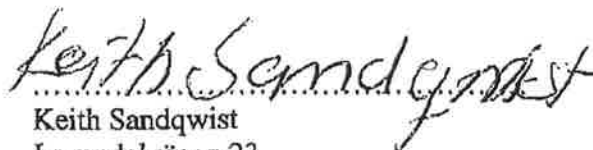
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har särskilt noterat att föreningen har en garanterad ränta de två första åren. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

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.



Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2011-04-20



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Köpebrev daterat 2010-04-15
Stadgar antagna 2010-07-05
Registreringsbevis, daterat 2011-04-14
Lägenhetsplaner, daterade 2010-09-22
Situationsplan, daterad 2010-09-22
Objektsbeskrivning mm, utskrift från Mäklarringens hemsida 2011-03-21
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister, daterat 2011-01-14
Bankoffert, daterad 2011-02-14
Värdeintyg, daterat 2011-01-13
Garanti och utfästelse avseende slutlig kostnad och räntekostnad, daterad 2011-04-18

BILAGA 1 PROGNO

201104293147

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062	1 014 062
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	365 210	372 514	379 964	387 564	395 315	403 221	411 286	419 511	427 902	436 460	445 189
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfonder)	37 457	38 206	38 970	39 750	40 545	41 356	42 183	43 026	43 887	44 765	45 660
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror parkeringsplatser	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 680	104 733	106 828	108 964	111 144	113 366
Årsavgifter medlemmar (inkl Va)	1 323 729	1 329 923	1 336 240	1 342 683	1 349 256	1 400 738	1 408 471	1 416 360	1 424 406	1 432 612	1 490 422
Ränteantagande	4,25%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	3,0%										
Taxeringsvärde	37 457 000	38 206 140	38 970 263	39 749 668	40 544 661	41 355 555	42 182 666	43 026 319	43 886 845	44 764 582	45 659 874
Föreningslån	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290	23 860 290
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 323 729	1 329 923	1 336 240	1 342 683	1 349 256	1 400 738	1 408 471	1 416 360	1 424 406	1 432 612	1 490 422
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 323 729	1 329 923	1 574 843	1 581 286	1 587 859	1 639 341	1 647 074	1 654 963	1 663 008	1 671 215	1 729 025
2. Dagens räntenivå - 1%	1 323 729	1 091 320	1 097 637	1 104 081	1 110 653	1 162 135	1 169 669	1 177 757	1 185 803	1 194 010	1 251 819
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 323 729	1 333 019	1 342 588	1 352 444	1 362 595	1 420 068	1 432 248	1 444 794	1 457 716	1 471 025	1 539 239
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 323 729	1 326 826	1 329 954	1 333 113	1 336 303	1 382 151	1 385 832	1 389 550	1 393 305	1 397 097	1 445 726