

BRF KUNGSTIBBLE
Org nr 769615-4298

Kostnads kalkyl/Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen

KUNGSTIBBLE
Säte i Solna kommun

Januari 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.....	7
D. TAXERINGSVÄRDE.....	7
E. FINANSIERINGSPLAN.....	8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	9
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	10
H. EKONOMISK PROGNOSE.....	10
I. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
J. KÄNSLIGHETSANALYS	12
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungstibble, 769615-4298, är registrerad hos Bolagsverket. Den har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, mark och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra fyra flerbostadshus. Två hus uppförs med nitton (19) lägenheter i sju (7) våningsplan/hus, och två hus med tjugo (20) lägenheter i sju (7) våningsplan/hus totalt 78 bostadsrättslägenheter på Enbärsvägen i Kungsängen, Upplands-Bro kommun. Undercentral och grovsopsum utförs i ett separat hus på förgårdsmarken. Förgårdsmarken inplaneras. Parkeringsplatser anordnas.

Husen uppförs i två etapper. I första etappen byggs två hus där inflyttning är planerad till juni 2008. I andra etappen byggs två hus där inflyttning är planerad till december 2008. Upplåtelse kommer att ske i samband med inflyttning.

För att kunna träffa förhandsavtal/upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§/ 3 kap 1§ har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl/ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kungsängens-Tibble 20:1 Upplands-Bro kommun
Adress	Enbärsvägen 1, 3, 5 och 7 196 35 Kungsängen
Tomtens areal	9 238 m ²
Antal byggnader	6 st, varav 4 bostadshus, 1 teknikhus och 1 komplementbyggnad.
Bostadsarea, totalt	ca 6 076 m ²
Antal bostadslägenheter	78 bostadsrättslägenheter
Antal p-platser	106 st, varav 4 handikappsplatser
Husens utformning	Flervånings bostadshus
Husens placering i förhållande till varandra	Bredvid varandra på gemensam fastighet
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp.
Värmeanläggning	Fjärrvärme teknikbyggnaden
Barnvagnsrum	1 st i varje bostadsbyggnad
Rullstolsförvaring	1 st i varje bostadsbyggnad
Cykelförråd	1 st i varje bostadsbyggnad för hus 1 och 2 samt 1 st för hus 3 och 4 i komplementbyggnad.

BRF KUNGSTIBBLE

Org nr 769615-4298

Hiss	1 st linhiss i varje bostadsbyggnad
TV-anslutning	Bredbandsanslutning
Bygghelsförsäkring	Försäkrings AB Bostadsgaranti
Byggsäkerhetsförsäkring	Kommer att tecknas
Fastighetsförsäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde
<u>Rättigheter</u>	
Avlopp, ledningsrätt: Last, akt 0139-92/9.1	
Datakabel, ledningsrätt: Last, akt 0139-92/9.2	
Gång- och cykelväg, officialservitut: Last, akt 0139-92/9.3	
Väg, avtalsservitut: Last, akt 0139IM-01/22242.1	
<u>Gemensamhetsanläggning</u>	
Fastigheten saknar skyldighet att ingå i sådan.	
<u>Kortfattad beskrivning av byggnaden</u>	
Stomme	Armerad betong (HDF)
Ytterväggar	Prefab betong och puts
Mellanväggar	Betong och gips på stålreglar
Tak	Trätakstolar, råspont och tätskikt
Trappor	Prefabricerade betongtrappor

BRF KUNGSTIBBLE

Org nr 769615-4298

Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	PVC med isolerglas
Balkonger	Betongplattor/räcke av glas
Takterrasser	Betongplattor/räcke av glas
Uteplatser	Trätrall
Värme	Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft och tilluft via ventiler under fönster

Kortfattad rumsbeskrivning				
Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Natursten	Tapet	Gräng, vit	
Kök	Parkett	Tapet	Målat	Spis med häll, kyl/frys, diskmaskin (ej 1:or)
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Gräng, vit	
Sovrum	Parkett	Tapet	Gräng, vit	
Badrum/WC	Klinker	Kakel	Vitlackera- dePlåtkassetter	Tvättpelare, golvvärme (hushållsel)

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för
entreprenaden samt likviditetsreserv 100 000 kr 179 261 500

Beräknad preliminär anskaffningskostnad 179 261 500

D. TAXERINGSVÄRDE

Bostäder 63 400 000
Totalt 63 400 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta & Amortering
1	19 862 400	5 år	5,03%	999 079		999 079
2	19 562 400	2 år	4,91%	960 514		960 514
3	26 083 200	3 mån	4,49%	1 171 136	260 832	1 431 968
Summa	65 508 000		4,78%	3 130 728	260 832	3 391 560
Insatser	103 524 800					
Upplåtelseavgifter	10 228 700					
Summa finansiering	179 261 500					
Summa nettoränta och amortering						3 391 560

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre och lägre.

Nettoränta och amortering					3 391 560
Avsättning till fastighetsunderhåll	63 400 000		0,30%		190 200
Driftskostnader inklusive mervärdesskatt i förekommande fall					
	Antal	Enhet	Kr/enhet		
Teknisk förvaltning	78	lgh	600,00	46 800	
Ekonomisk förvaltning	78	lgh	1 000,00	78 000	
Arvode till styrelse och revisorer	78	lgh	1 000,00	78 000	
Föreningens administration	6 076	m ²	2,00	12 152	
Vattenförbrukning	6 076	m ²	25,00	151 900	
Uppvärmning	6 076	m ²	75,00	455 700	
Elförbrukning	6 076	m ²	30,00	182 280	
Renhållning	6 076	m ²	15,00	91 140	
Snöröjning & trädgårdsskötsel	6 076	m ²	10,00	60 760	
Tekniskt underhåll	6 076	m ²	10,00	60 760	
Sotning	6 076	m ²	2,00	12 152	
Städning	6 076	m ²	15,00	91 140	
Hissar	6 076	m ²	5,00	30 380	
Försäkringar	6 076	m ²	12,00	72 912	
Kabel-tv	78	lgh	720,00	56 160	
Summa driftskostnader				1 480 236	1 480 236
SUMMA ÅRLIGA KOSTNADER OCH DISPOSITIONSFOND					5 061 996

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	Antal	Enhet	Kr/enhet	
Årsavgifter				4 656 876
Parkering, eluttag	42	st	7 200	302 400
Avgår beräknad vakans, 20%				-60 480
Parkering	40	st	5 100	204 000
Avgår beräknad vakans, 20%				-40 800
Summa beräknade årliga intäkter				5 061 996

H. EKONOMISK PROGNOSS

	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift /m ²		766	784	801	819	838	857	957
Årsavgifter	1	4 656 876	4 761 656	4 868 793	4 978 341	5 090 354	5 204 887	5 817 386
Parkering	1	405 120	414 235	423 555	433 085	442 830	452 794	508 077
Summa intäkter		5 061 996	5 175 891	5 292 349	5 411 427	5 533 184	5 657 680	6 323 463
Kapitalkostnader								
Räntor	2	3 130 728	3 118 263	3 105 797	3 093 332	3 080 866	3 068 400	3 006 073
Avskrivningar		260 832	260 832	260 832	260 832	260 832	260 832	260 832
Driftkostnader inklusive löpande underhåll	1	1 480 236	1 513 541	1 547 598	1 582 417	1 618 021	1 654 427	1 849 116
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	1	190 200	194 480	198 855	203 330	207 904	212 582	237 598
Fastighetsskatt, bostadsdelen							46 800	93 600
Årets överskott (avsatt till dispositionsfond)		0	88 776	179 268	271 517	365 560	414 639	876 244
(Ackumulerat överskott inklusive kassa)		0	88 776	268 044	539 561	905 120	1 319 759	4 851 522
Summa kostnader		5 061 996	5 175 891	5 292 349	5 411 427	5 533 184	5 657 680	6 323 463

Not 1

Anlagen inflationstakt och uppräkningsfaktor av årsavgifter och hyror är 2,25% per år.

Not 2

Genomsnittlig låneränta är ca 4,78% och antas vara konstant under perioden. Räntekostnaden reduceras i takt med amorteringen.

I. LÄGENHETSFÖRTECKNING

	Lägenhets- nummer	Hustadsarea, en (m ²)	Lägenhets- beskrivning (Rok)	Våningsplan ¹	Andelstal, aren ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Ärsavgift (kr) ³	Månads- avgift
1	101	86	1	0	0,9052%	691 000	0	42 154	3 513
2	102	84	2	0	1,3825%	1 027 000	0	64 381	5 365
3	111	97	4	1	1,5964%	1 398 400	69 900	74 344	6 195
4	112	85	1	1	0,9052%	831 000	0	42 154	3 513
5	113	86	3	1	1,3989%	1 179 000	0	65 147	5 429
6	121	97	4	2	1,5964%	1 505 100	75 300	74 344	6 195
7	122	85	1	2	0,9052%	873 500	0	42 154	3 513
8	123	85	3	2	1,3989%	1 272 500	63 600	65 147	5 429
9	131	97	4	3	1,5964%	1 621 500	81 100	74 344	6 195
10	132	85	1	3	0,9052%	939 500	47 000	42 154	3 513
11	133	85	3	3	1,3989%	1 374 500	68 700	65 147	5 429
12	141	97	4	4	1,5964%	1 737 900	86 900	74 344	6 195
13	142	85	1	4	0,9052%	1 005 500	50 300	42 154	3 513
14	143	85	3	4	1,3989%	1 476 500	0	65 147	5 429
15	151	97	4	5	1,5964%	1 854 300	92 700	74 344	6 195
16	152	85	1	5	0,9052%	1 071 500	0	42 154	3 513
17	163	86	3	5	1,3989%	1 578 500	78 900	65 147	5 429
18	161	79	3	6	1,3002%	1 997 000	99 900	60 549	5 046
19	162	79	3	6	1,3002%	1 897 000	0	60 549	5 046
20	201	85	1	0	0,9052%	691 000	0	42 154	3 513
21	202	84	3	0	1,3825%	1 027 000	0	64 381	5 365
22	211	97	4	1	1,5964%	1 398 400	0	74 344	6 195
23	212	86	1	1	0,9052%	831 000	0	42 154	3 513
24	213	85	3	1	1,3989%	1 179 000	58 000	65 147	5 429
25	221	97	4	2	1,5964%	1 505 100	0	74 344	6 195
26	222	85	1	2	0,9052%	873 500	0	42 154	3 513
27	223	85	3	2	1,3989%	1 272 500	0	65 147	5 429
28	231	97	4	3	1,5964%	1 621 500	81 100	74 344	6 195
29	232	85	1	3	0,9052%	939 500	0	42 154	3 513
30	233	85	3	3	1,3989%	1 374 500	68 700	65 147	5 429
31	241	97	4	4	1,5964%	1 737 900	86 900	74 344	6 195
32	242	85	1	4	0,9052%	1 005 500	50 300	42 154	3 513
33	243	85	3	4	1,3989%	1 476 500	73 800	65 147	5 429
34	251	97	4	5	1,5964%	1 854 300	0	74 344	6 195
35	252	86	1	5	0,9052%	1 071 500	0	42 154	3 513
36	253	85	3	5	1,3989%	1 578 500	78 900	65 147	5 429
37	261	79	3	6	1,3002%	1 997 000	99 900	60 549	5 046
38	262	79	3	6	1,3002%	1 897 000	94 800	60 549	5 046
39	301	74	3	0	1,2179%	1 000 000	0	36 716	4 726
40	302	86	2	0	0,9052%	691 000	252 800	42 154	3 513
41	303	84	3	0	1,3825%	1 027 000	110 300	64 381	5 365
42	311	97	4	1	1,5964%	1 398 400	69 900	74 344	6 195
43	312	85	2	1	0,9052%	831 000	175 000	42 154	3 513
44	313	85	3	1	1,3989%	1 179 000	38 000	65 147	5 429
45	321	97	4	2	1,5964%	1 505 100	75 300	74 344	6 195
46	322	85	2	2	0,9052%	873 500	232 500	42 154	3 513
47	323	85	3	2	1,3989%	1 272 500	63 600	65 147	5 429
48	331	97	4	3	1,5964%	1 621 500	81 100	74 344	6 195
49	332	85	2	3	0,9052%	939 500	266 500	42 154	3 513
50	333	85	3	3	1,3989%	1 374 500	68 700	65 147	5 429
51	341	97	4	4	1,5964%	1 737 900	86 900	74 344	6 195
52	342	85	2	4	0,9052%	1 005 500	300 500	42 154	3 513
53	343	85	3	4	1,3989%	1 476 500	73 800	65 147	5 429
54	351	97	4	5	1,5964%	1 854 300	92 700	74 344	6 195
55	352	85	2	5	0,9052%	1 071 500	334 500	42 154	3 513
56	353	85	3	5	1,3989%	1 578 500	78 900	65 147	5 429
57	361	79	3	6	1,3002%	1 997 000	198 000	60 549	5 046
58	362	79	3	6	1,3002%	1 897 000	94 800	60 549	5 046
59	401	74	3	0	1,2179%	1 200 000	0	36 716	4 726
60	402	85	2	0	0,9052%	691 000	303 000	42 154	3 513
61	403	84	3	0	1,3825%	1 027 000	110 300	64 381	5 365
62	411	97	4	1	1,5964%	1 398 400	588 000	74 344	6 195
63	412	85	2	1	0,9052%	831 000	288 000	42 154	3 513
64	413	85	3	1	1,3989%	1 179 000	58 000	65 147	5 429
65	421	97	4	2	1,5964%	1 505 100	581 300	74 344	6 195
66	422	85	2	2	0,9052%	873 500	345 500	42 154	3 513
67	423	85	3	2	1,3989%	1 272 500	63 600	65 147	5 429
68	431	97	4	3	1,5964%	1 621 500	561 900	74 344	6 195
69	432	85	2	3	0,9052%	939 500	379 500	42 154	3 513
70	433	85	3	3	1,3989%	1 374 500	68 700	65 147	5 429
71	441	97	4	4	1,5964%	1 737 900	548 500	74 344	6 195
72	442	85	2	4	0,9052%	1 005 500	413 500	42 154	3 513
73	443	85	3	4	1,3989%	1 476 500	73 800	65 147	5 429
74	451	97	4	5	1,5964%	1 854 300	522 100	74 344	6 195
75	452	86	2	5	0,9052%	1 071 500	447 500	42 154	3 513
76	453	85	3	5	1,3989%	1 578 500	78 900	65 147	5 429
77	461	79	3	6	1,3002%	1 997 000	469 300	60 549	5 046
78	462	79	3	6	1,3002%	1 897 000	94 800	60 549	5 046
		6 076			100,0000%	103 524 800	10 228 700	4 656 876	388 073

Not

- ¹ Våningsplan
 0 Bottenvåning
 1 Första lägenhetsplan
 2 Andra lägenhetsplan
 osv

²

² Andelstallsavskattning
 Ärsavgift per lägenhet är beräknad som kvoten mellan hustadsytan per lägenhet och total area, utan dörravskattning, multiplicerad med total ärsavgift för 1 Andelstall, area, är avrundat till fyra decimaler.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	766	784	801	819	838	857	876	896	916	936	957
Antagen räntenivå + 1%	874	891	908	926	944	962	981	1001	1020	1041	1061
Antagen räntenivå + 2%	982	999	1015	1033	1050	1068	1087	1106	1125	1145	1165
Antagen räntenivå + 3%	1090	1106	1122	1139	1156	1174	1192	1211	1230	1249	1269
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	766	786	807	828	850	872	895	918	942	967	993
Antagen inflationsnivå + 2%	766	789	813	837	862	888	915	942	971	1000	1031

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och p-intäkter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i jämte tillhörande utrymmen och eventuella uteplatser samt terrasser i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

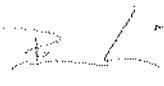
Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

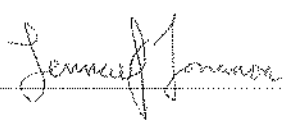
Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Solna den 14 januari 2008

BRF KUNGSTIBBLE



Roger Nordin



Lennart Jonasson



Richard Lindström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 § OCH 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl/ekonomisk plan av den 14 januari 2008 för Bostadsrättsföreningen Kungstibble.

Kostnadskalkylen/ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen/planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kalkylen/planen framstår som hållbar.

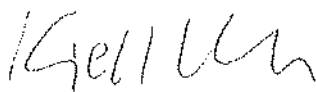
På grund av den företagna granskningen anser vi att kalkylen/planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

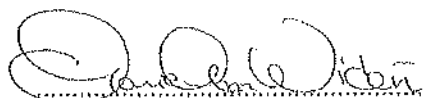
Enligt kalkylen/planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av kalkylen/planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering är uppfylld.

Stockholm den 15 januari 2008



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 15 januari 2008 för Brf Kungstibble

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar (ännu ej registrerade)	antagna	2007-12-10
Registreringsbevis		2007-03-30
Byggfelsförsäkring		2007-04-20
Transportöverlåtelse		2007-03-30
Avtal om överlåtelse av aktier i Ängsporten Fastighets AB		2007-03-29
Ritningar som bekräftar antal parkeringsplatser M5-01, M5-02		2007-11-30
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2007-11-28
Utdrag från fastighetsregistret		2007-12-10
Beräkning av taxeringsvärde		2007-12-14
Förslag till slutfinansiering från Handelsbanken		2007-10-08
Kontrakt kreditiv från Handelsbanken		2007-04-02
Uppgift om räntenivåer per 2008-01-10 från Handelsbanken		2008-01-11