

Ekonomisk Plan

för

Brf Ekorrvägen 1

Nacka

Ekonomisk plan för Brf Ekorrvägen 1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	FÖRSÄTTSLAD	1
	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	4
2.3	Antal lägenheter	4
2.4	Gemensamma anordningar	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
2.8	Servitut	5
3	ANSKAFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	5
5.2	Driftskostnader	6
5.3	Skatter	6
5.4	Fondavsättningar	6
6	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m	7
7	EKONOMISK PROGNOs	7
8	KÄNSLIGHETSANALYS	8
9	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
	BILAGOR	
	INTYG	
	FDS-UTDRAG	
	TEKNISK BESIKTNING	

Ekonomisk plan för Brf Ekorrvägen 1

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekorrvägen 1, med organisationsnummer 769611-3500, är registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sicklaön 220:1, Nacka kommun, med adress Ekorrvägen 1 där de åt sina medlemmar upplåter bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m.m. avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsupplåtelse beräknas ske den 15 maj 2005. Bostadsrätterna upplåtes för bostadsändamål.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**2.1 Fastighetens beteckning och areal mm**

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 220:1
Adress:	Ekorrvägen 1, Nacka
Kommun:	Nacka
Markareal:	1254 kvm

Ekonomisk plan för Brf Ekorrågen 1

2.2 Byggnadens typ, användningsätt och byggnadsbeskrivning

Fastigheten inrymmer ett 2-planshus med källare. Stomme och bottenbjälklag av trä. Treglasfönster och fasad som består av trä. Yttertaket är belagt med betongpannor. Ventilation via självdrag och vattenburet radiatorsystem och delvis vattenburen golvvärme.

2.3 Antal lägenheter

3 stycken bostäder om 2-4 rok och 1 lokal.

2.4 Gemensamma anordningar

Trädgårdstomt och p-platser.

2.5 Framtida underhållsbehov

Vid besiktningen konstaterades att fastigheten är i gott skick och att det i princip endast föreligger löpande underhållsbehov i fastigheten.

Bostadarättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Årligen görs en avsättning till reparationsfond för framtida yttre reparationsbehov (avsnitt 5.4). Se även vidare i den tekniska besiktningen.

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde hos någon av de större försäkringsbolagen på marknaden.

2.7 Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är idag, som typkod 220 (småhusenhet) 3 160 000 kr (2004). Kommer dock att sättas ett nytt taxeringsvärde 2005 som avser 220 kvm bostäder och 50 kvm lokaler, vilket beräknas uppgå till ca 1 200 000 kr.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas av ett antal servitut, se bilagda utdrag från FDS.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling för fastigheter Sicklaön 220:1	3 900 000
Lagfart (1,5%)	58 500
Initial ombyggnadskostnad	200 000
Ombildningskostnad	152 840
Pantbrevskostnad (992.000 kr i befintliga p-bev)	38 660
Summa:	4 350 000

vilket belopp utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för

Föreningens fastighet. Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	1 400 000
• Långgivare	2 950 000
Totalt:	4 350 000

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	121 910
Hysesintäkter ¹ (3.900,- / mån)	58 800

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för närmaste 3-årsperioden.

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundet tom	Räntekostn./år
SEB	2 950 000	3,50%	3 år	103 250
Summa:	2 950 000			

Amorteringsfrihet kommer att beviljas. För det fall Föreningen ändå väljer att amortera uppstår ett behov av ökad finansiering, vilket då ger högre årsavgifter.

¹ Hyreskontrakt om 3 år avseende köptornlokal.

5.2 Driftskostnader

Värme	20 000
VA	10 000
EL	10 000
Renhållning/sotning	10 000
Förvaltningsarvoden o dyl	7 500
Försäkr.	10 000

Summa:

77 500

5.3 Skatter ²

Fastighetskatt utgår med:

0,5 % * 1 020 000 (tax.värde bostad)	5 100
1 % * 180 000 (tax värde lokal)	1 800
Summa:	6 900

Inkomstskatt

Schablonintäkt (3% x tax.värde: 30 600:-) med tillägg för intäktsräntor och med avdrag för utgifteräntor (103 250:-) ger ett skattemässigt underskott, varför någon inkomstskatt ej uppkommer.

5.4 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall minst 0,3 % av fastighetens tax.värde avsättas per år.

Kostnad för avsättning till underhållsfond:

0,3% * 1 020 000	3 060
Summa:	3 060

² Se punkten 2.7 ovan.

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MM

Lgh	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Hyra
1	50	0,236	322 000	28759	
2	60	0,283	378 000	34511	
3	110	0,481	700 000	58640	
lokal	50				58 800
	270	1,00	1 400 000	121 910	58 800

7 EKONOMISK PROGnos

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapital kostnader							
Räntor	103 250	103 250	103 250	112 100	115 050	118 000	132 750
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	10 000
Aveskrivningar	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftkostnader	67 500	68 850	70 227	71 632	73 064	74 525	82 282
Fondansättningar	3 060	3 213	3 374	3 542	3 719	3 905	4 984
Underhålls kostnader							
Löpande underhåll							
Periodiskt underhåll							
Övriga kostnader							
Fastighetskatt	6 900	7 245	7 607	7 988	8 387	8 806	11 239
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
Summa kostnader	190 710	192 558	194 458	205 261	210 221	215 237	241 256
Summa utgifter	180 710	182 558	184 458	195 261	200 221	205 237	241 256
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	121 910	123 227	124 509	131 802	135 149	138 535	162 848
Hyraintekt	58 800	59 331	59 949	63 460	65 072	66 702	78 408
Summa intäkter	180 710	182 558	184 458	195 261	200 221	205 237	241 256
Årsavgift/kvm/år	554	560	566	599	614	630	740

1. Prognosen bygger på en årlig inflation om två procent och att räntan ökar med 0,1 % per år.

Ekonomisk plan för Bxf Ekorrågen 1

8 KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser år	1	2	3	4	5	6	11
Ansavgift om							
Inflationstakt om 3 % per år och räntan höjs med 0,2 % per år							
Kapitalkostnader	103 250	103 250	103 250	120 950	126 850	132 750	162 250
Amortering							10 000
Driftkostnader	67 500	69 525	71 611	73 759	75 972	78 251	90 714
Avsättning till fond yngre u-håll	3 060	3 152	3 246	3 344	3 444	3 547	4 112
Fastighetskatt	6 900	7 107	7 320	7 540	7 766	7 999	9 273
Kostnader totalt	180 710	183 034	185 427	205 593	214 032	222 547	276 350
Ansavgift	121 910	123 548	125 163	138 775	144 472	150 219	186 536
Hyraintåkt	58 800	59 486	60 264	66 818	69 560	72 328	89 814
Total intäkt	180 710	183 034	185 427	205 593	214 032	222 547	276 350
Ansavgift kr/krm/år	554	562	569	631	657	683	848

Ekonomisk plan för Brf Ekorrvägen 1

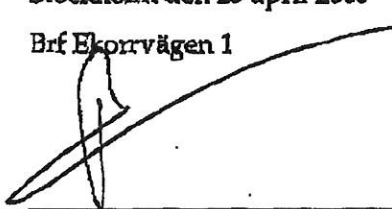
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

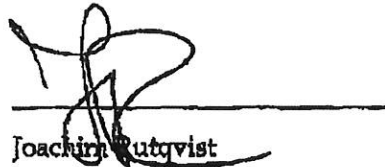
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Stockholm den 25 april 2005

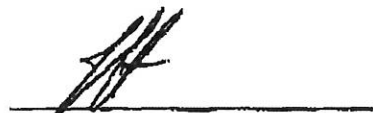
Brf Ekorrvägen 1



Patrik Miramadi



Joachim Rutqvist



Joakim Hemgren

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ekorrvägen 1*, org nr 769611-3500, i Nacka kommun 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.

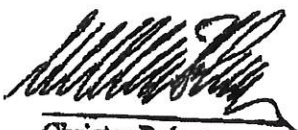
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 från 2005-04-25.
Besiktningsprotokoll från 2005-04-11 (Eminentia).
Protokoll från extra föreningsstämma 2005-04-12.
Protokoll från extra föreningsstämma 2005-04-14.
Ändringsanmälan 2005-04-12 till Bolagsverket.
Köpeavtal från 2005-03-19.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2005-04-27


Christer Bohman
Civ ing


Björn Rydén
Jur hand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.