

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÅKANTEN I NORRTÄLJE

Norrtälje kommun

ORG NR 769625-2118

DENNA EKONOMISKA PLAN ÄR INDELAD I FÖLJANDE OMRÅDEN

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F. Tabell, lägenhetsredovisning (se bil 1)
- G. Ekonomisk prognos (se bil 2)
- H. Känslighetsanalys (se bil 3)
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Alla belopp anges i kronor om inte annat anges

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åkanten i Norrtälje som registrerats hos Bolagsverket 2012-09-10 med organisationsnummer 769625-2118, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till komplement till bostadslägenhet samt lägenhetsförråd

Bostadsrättsföreningen har av Åprojektet Åkanten AB förvärvat fastigheten Norrtälje Phaeton 9. Fastighetsreglering pågår med intilliggande fastighet. Härutöver föreligger dels, ett avtal med Åprojektet Åkanten AB om projekt och byggledning, dels ett avtal med Kelter Bygg & El AB varigenom bolaget på totalentreprenad uppför tre byggnader innehållande sammanlagt 9 bostadslägenheter. Byggnaderna är så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen tillförsäkras genom avtal och försäkringar samtliga byggarantier, samt kostnadsgarantier för eventuellt osålda lägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad oktober 2013 på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för årliga kapital- och driftskostnader, skatter mm.

Inflyttning beräknas ske under kvartal 4 år 2014

Det ingår i projekt och byggledningsavtal att från Gar-Bo Försäkring AB tillhandahålla byggfelsförsäkring, färdigställandegaranti samt de säkerheter som erfordras enligt bostadsrättslagen för att ta emot insatser för upplåtelseavtal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kan ske när denna ekonomiska plan registrerats av bolagsverket och föreningen erhållit tillstånd att ta emot insatsbelopp.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Detaljplan:	Antagen av kommunen 2012-03-26 med diarienummer KS 06-774 214
Bygglov:	Bygglovet beviljas först då tomt saneringen är klar.
Fastighet:	Pheaton 9 (och del av Pheaton 10) i Norrtälje FBL pågår
Adress:	Ågatan i Norrtälje
Tomtens areal:	Lantmäteriet skall fördela om tomtmarken så den uppskattas bli ca 1 067 m ² .
Bebyggelse:	Tre flerfamiljshus i två våningsplan
Bostadsarea:	ca 816 m ²
Antal bostadslägenheter:	9 stycken
Parkering:	7 st platser varav 2 handikapplatser i markparkering Det kan finnas möjlighet att hyra platser i grannskapet

Taxeringsvärdet är inte fastställt men det beräknas preliminärt till 24,2 miljoner kronor. Beloppet har beräknats enligt kända värdefaktorer i skatteverkets förenklade mall.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till kommunalt nät.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme som fördelas via vattenburna radiatorer i källare och golvvärme i lägenheterna.
Tappvarmvatten:	Lägenheterna är utrustade för separat mätning från varje lägenhet.
Ventilation:	Frånluft mekanisk.
El:	Serviscentral är placerad i teknikrum beläget i källaren i hus B
TV:	Fastigheten skall anslutas till kabel-TV nät och data.
Belysning:	Utomhusbelysning på gemensamma ytor styrs av ljusrelä.
Tomtmark:	Körytor är belagda med grus alt asfalt, övriga ytor är gräsbelagda.
Övrigt:	Cykel/barnvagnsrum, lägenhetsförråd är beläget i källaren i hus B, Soprum finns beläget i separat hus vid parkeringen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Tak- och mellanbjälklag:	Betong/gips
Ytterväggar/ Tak:	Trä, stål och betong. Takstolar av fackverkskonstruktion, yttertak med takpannor samt plåt.
Entrédörrar bostäder:	Standard ytterdörr SFDK klassad.
Innerdörrar:	Målat trä.
Fönster och altandörrar:	Glaset är isolerglas 3-glas med minimum u-värd på 1,2
Räcken:	På balkonger är det räcken av trä och glas.

Hall

Golv:	Klinkers
Sockel:	Målat trä
Vägg:	Målas alternativt tapet
Tak:	Grängas/målas
Övrigt:	Skåpinredning enligt bofaktablad

WC/Dusch

Golv:	Klinkers
Vägg:	Kakel
Tak:	Målas
Övrigt:	Handfat Blandare Badrumsskåp Toalettstol Tvättmaskin och torktumlare Duschvägg i glas

Vardagsrum

Golv:	Parkett
Sockel:	Målat trä
Vägg:	Målas
Tak:	Grängas/målas

Sovrum/arbetsrum

Golv:	Parkett
Sockel:	Målat trä
Vägg:	Målas
Tak:	Grängas/målas

Klädkammare

Golv:	Parkett
Sockel:	Målad trä
Tak:	Grängas/målas
Vägg:	Målas

Kök

Golv:	Ekiparkett
Sockel:	Målad Trä
Vägg:	Målas
Tak:	Målas
Övrigt:	Kyl/frys (kombinerad för två rummare) Kyl och Frys (separat för 3 till 5 rummare) Spishäll Ugn Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa av utdragsmodell Kökssnickeri enligt ritning Sopsortering i diskbänksskåp

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens förvärv

Sammanlagd förvärvs- och entreprenadkostnad	32 471 000
Kassa	35 000
Summa= Beräknad slutlig anskaffningskostnad	32 506 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lån (Spec D 1 nedan)	7 416 000
Insatser	25 090 000
Summa	32 506 000

D 1. Lån

Lånebelopp	Räntesats per 20131025 *	Ränta i kr	Amortering	Summa kapitalkostnad
7 416 000	3,6%	266 976	13 353	280 329

Summa kapitalkostnader	280 329
Avsättningar för framtida fastighetsunderhåll (år 1 enligt ekonomisk plan, därefter enligt underhållsplan)	24 720
Förvaltningskostnader (ekonomi, styrelse, revisor etc)	48 740
Förbrukningskostnader (drift, värmevatten, el etc)	129 980
Skötsel	18 000
Överkott	22 031
Summa beräknade kostnader år 1	523 800

D 2. Noteringar

Säkerhet för lån är pantbrev

* Föreningen avser att placera fastighetslånen med varierande löptider. Fördelning mellan lånen bestäms av styrelsen då lånen placeras.

Avskrivning sker enligt 80-årig avskrivningsplan som är progressiv.

För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt/fastighetsavgift t.o.m. värdeåret i nybyggnadskostnaden. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår (färdigställandet). Därefter utgår full fastighetsavgift (som för 2013 är 1 210 kr/lgh/år). Beloppen ska indexregleras

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. För parkeringsplatserna utages separat hyra.	
Årsavgifter	494 400
Parkeringsplatser	29 400
Summa beräknade intäkter	523 800

F. Lägenhetsredovisning

I *Bilaga 1* framgår en redovisning av lägenheterna samt ekonomiska data för dessa.

G. Ekonomisk prognos

I *bilaga 2* redovisas en ekonomisk prognos. Denna prognos grundar sig på följande antagande:

Genomsnittlig räntesats under år 1-11	(bil 2 ek prognos)	3,6 %
Inflationsantagande		2,0 %
Uppräkningsfaktor årsavgifter per år		2,0 %
Uppräkning driftskostnader per år		2,0 %

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m2 bostadsarea	39 835
Belåning per m2 bostadsarea	9 088
Genomsnittlig insats per m2 bostadsarea	30 747
Driftskostnad per m2 bostadsarea	241

H. Känslighetsanalys

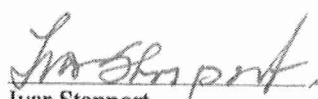
I *bilaga 3* redovisas en känslighetsanalys över årsavgiftens påverkan vid förändrade ränte- och inflationsantaganden. Förändringen redovisas per m2 bostadsarea.

I. Särskilda förhållanden

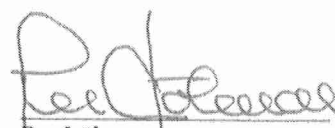
1. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Norrtälje den 7 november 2013

För Bostadsrättsföreningen Åkanten i Norrtälje


Ivar Stenport
Ordinarie ledamot


Kenneth Weber
Ordinarie ledamot


Per Löhman
Ordinarie ledamot

Adress	Lgh nr	1) Lgh storlek	2) Area m ²	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	5) Andelstal %
Ågatan	1	2 RoK	63	43 880	3 657	2 095 000	8,88%
Ågatan	2	3 RoK	75	50 392	4 199	2 550 000	10,19%
Ågatan	3	5 RoK	146	77 337	6 445	4 200 000	15,64%
Ågatan	4	3 RoK	72	47 249	3 937	2 300 000	9,56%
Ågatan	5	4 RoK	100	60 647	5 054	3 200 000	12,27%
Ågatan	6	3 RoK	79	50 876	4 240	2 550 000	10,29%
Ågatan	7	2 RoK	63	42 213	3 518	1 945 000	8,54%
Ågatan	8	3 RoK	73	47 926	3 994	2 350 000	9,69%
Ågatan	9	5 RoK	145	73 881	6 157	3 900 000	14,94%
S:a	9		816	494 400	41 201	25 090 000	100,00%

- 1) "Lgh storlek" anger antal rum och kök
2) "Area" anger bostadsarea avrundat till närmaste hel kvadratmeter.
3) Årsavgift inklusive varmvatten. Kronor per år.
4) Årsavgift inklusive varmvatten. Kronor per månad.
5) Andelstalet är framtaget utifrån antalet lägenheter och bostadsarea.

Utöver årsavgift tillkommer kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg, hushållsel samt TV och bredband.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter efter schablon	494 400	504 288	514 374	524 661	535 154	545 858	556 775	567 910	579 268	590 854	602 671
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/m²	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731
Övriga intäkter											
Hysesintäkter	29 400	29 988	30 588	31 200	31 824	32 460	33 109	33 771	34 447	35 136	35 838
Arrenden	29 400	29 988	30 588	31 200	31 824	32 460	33 109	33 771	34 447	35 136	35 838
Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	661	1 537	2 638	3 974	5 556	7 396	9 506	11 896	14 581	17 573
Summa intäkter	523 800	534 937	546 498	558 498	570 952	583 874	597 280	611 187	625 612	640 571	656 082
Kapitalkostnader											
Räntor	266 976	266 495	266 014	265 531	265 047	264 563	264 077	263 591	263 103	262 615	262 126
Amorteringar	13 353	13 379	13 406	13 433	13 460	13 487	13 514	13 541	13 568	13 595	13 622
Driftskostnader											
Avsättning för underhåll (yttre fond)	196 720	200 654	204 667	208 761	212 936	217 195	221 539	225 969	230 489	235 099	239 801
Fondavättningar	24 720	25 214	25 719	26 233	26 758	27 293	27 839	28 396	28 963	29 543	30 134
Akkumulerad fondavättning	24 720	49 934	75 653	101 886	128 644	155 937	183 775	212 171	241 134	270 677	300 811
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift bostäder	196 720	200 654	204 667	208 761	212 936	217 195	221 539	225 969	230 489	235 099	239 801
Fastighetsavgift garagebalkar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift uhyrningsskalar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	22 031	29 193	36 692	44 540	52 751	61 337	70 312	79 691	89 488	99 719	110 400
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	22 031	51 225	87 917	132 458	185 208	246 545	316 857	396 547	486 035	585 755	696 155
Summa kostnader	523 800	534 937	546 498	558 498	570 952	583 874	597 280	611 187	625 612	640 571	656 082
		505 743	509 806	513 958	518 201	522 537	526 968	531 497	536 123	540 851	545 682
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Fastighetsavgift för bostäder småhus	12 285	12 531	12 781	13 037	13 298	13 564	13 835	14 112	14 394	14 682	14 975
Taxeringsvärde garagebalkar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxeringsvärde uhyrningsskalar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Länskuld	7 416 000	7 402 647	7 389 268	7 375 862	7 362 429	7 348 969	7 335 483	7 321 969	7 308 428	7 294 860	7 281 265
* Kassabehållning inkl fond och ingående kassa om 35 000	81 751	101 159	163 570	234 344	313 852	402 482	500 632	608 718	727 170	856 432	996 966

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731
Antagen räntenivå + 1%	690	702	714	726	739	752	765	778	792	806	820
Antagen räntenivå + 2%	780	792	804	816	828	841	854	867	881	894	908
Antagen räntenivå - 1%	510	522	535	547	560	573	587	600	614	628	643
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	600	615	630	645	661	678	694	712	729	747	767
Antagen inflationsnivå + 2%	600	617	635	654	673	694	714	735	757	780	805
Antagen inflationsnivå - 1 %	600	609	619	628	638	648	658	668	678	689	699

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-11-07 för bostadsrättsföreningen Åkanten i Norrtälje, Norrtälje kommun, med org.nr 769625-2118.

Den 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 planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

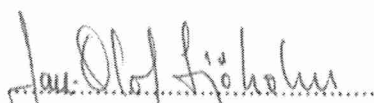
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

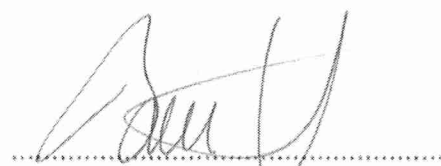
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 8 november 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-08 för Brf Åkanten i Norrtälje

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2012-09-10

Föreningens stadgar registrerade 2012-09-10

Fastighetsfakta 2013-11-08

Bankoffert 2013-10-25

Köpekontrakt 2013-11-07

Totalentreprenadkontrakt 2013-11-07

Avtal avseende Projekt- och byggledning mm 2013-11-07