

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Bågspännaren.

Nacka kommun



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc.
- F. Specifikation över beräkning av avgifter år 1, insatser, hyror mm.
- G. Ekonomisk prognos.
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden.

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Am den
α

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bågspännaren, Nacka kommun, som registrerats 2009-10-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Tollare 1:29 av Rolf Modée enligt köpekontrakt 2012-03-01. Fastigheten förvärvas med äganderätt.

Under Mars 2012 påbörjades uppförande av byggnaderna innehållande sammanlagt 8 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart tillträde till fastigheten skett samt att byggnaderna färdigställts, samt de slutliga kostnaderna för föreningens fastighet presenterats på en föreningsstämma och ekonomisk plan registrerats.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser den slutliga anskaffningskostnaden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda maj 2013.

Byggnadsprojektet har utförts som totalentreprenad av Hillert K & Modée R HB.

Bygghörsförsäkring lämnas av Bostadsgaranti enligt tecknade försäkringar 833398-1 samt 833399-1.

Handwritten signatures:
JH
KM
CA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bågspännaren, Nacka kommun, som registrerats 2009-10-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Tollare 1:29 av Rolf Modée enligt köpekontrakt 2012-03-01. Fastigheten förvärvas med äganderätt.

Under Mars 2012 påbörjades uppförande av byggnaderna innehållande sammanlagt 8 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart tillträde till fastigheten skett samt att byggnaderna färdigställts, samt de slutliga kostnaderna för föreningens fastighet presenterats på en föreningsstämma och ekonomisk plan registrerats.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser den slutliga anskaffningskostnaden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda maj 2013.

Byggnadsprojektet har utförts som totalentreprenad av Hillert K & Modée R HB.

Byggeförsäkring lämnas av Bostadsgaranti enligt tecknade försäkringar 833398-1 samt 833399-1.

Handwritten signatures:
Jm
KM
CA

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Nacka Tollare 1:29
Adress: Återvägen 1 A-D, 3 A-D Saltsjö-Boo
Tomtareal: 1749 kvm
BRA Bostäder: 79,6 kvm x 6 + 59,3 kvm x 2 = 596,2 kvm

Byggnaderna uppföres som två flerbostadshus i 2plan.

Vardera husen har påbyggd förrådsbyggnad med ett varmförråd till vardera lägenheterna samt ett teknikrum. Parkeringsplatser är ordnade utefter Återvägen på egen tomtmark.

Värme

Varmvatten samt vatten till golvvärmeslingor kommer från bergvärmepumpar. Dessa är belägna i respektive hus teknikrum. Mätning av förbrukad mängd varmvatten för respektive lägenhet möjliggörs.

Ventilation

Mekanisk frånlufts-/tillluftsventilation anordnas separat för varje lägenhet.

El

Elmätare placeras i husens teknikrum.

El-installation enligt svensk standard SS 4370146.

Varje bostadslägenhet har egen elmätare och betalar el-strömmen direkt till el-leverantör.

Vatten

Vattenförbrukningen betalas av föreningen.

Vattenförbrukning mäts centralt.

Udermätare till varje lägenhet förberedes i teknikrummen

OK *SKN*
OK

2013061401614

Tele/TV

Fiber för bredbandstelefonti och TV dras in i lägenheterna .

Abonnemangsbeställning hos Tella ombesörjs och bekostas av bostadsrättshavaren.

Gemensamma anordningar.

Byggnadsområdet röjs för nybyggnad, vägar och parkeringsplatser.

Parkeringsplatser och gångar grusas.

Övriga ytor finplaneras för grässådd.

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät

Sophämtningsabonnemang ombesörjs och bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Utvändigt är byggnadernas träpanelade ytor målade med tre strykningar varav en skyddsgrundning .

Om KN
OS

Kortfattad byggnadsbeskrivning

BRF Bågspännaren

2012-02-01

Grundläggning Betongplatta på uppackad sprängsten. 300 mm cellplastisolering	Dörrar Entredörr: Målad typ Bor 840 G el likv Innerdörrar: Vita , vita karmar
Ytterväggar 22 Panel 35x45 läkt 9GU 45 x240 s600 240 minull PE-folie 13 mm gipsskiva 15 mm Protect F-skiva.	Inredning Garderober enligt ritning med vita släta luckor. H=2100 (G= 1 stång 1 hylla L=5 hyll, 4 trådb.) Ikea Köksinredning Ljusrampslis, Krönlis och sockel
Innervägg Träregelstomme med 13 mm gipsskivor på var sida. Ljudisolering 70 mm. Innervägg bärande 15+15 Gips GF 45x120 regel 15+15 Gips GF	Vitvaror Fläkt Spis Kyl/Frys diskmaskin.
Lägenhetsskiljande väggar 2x13 Gips 12 Spånskiva 45x95 regel s.600 95 minull 35 luftspalt 95 minull 45x95 regelverk s.600 12 Spånskiva 2x13 Gips	VS Gustavsberg eller likvärdigt enligt ritning.
Vindsbjälklag/Innertak 13 mm gipsplank på glespanel, kombiväv, 45x195 bjälkar, 500 mm ekofiberisolering,	Uppvärmning Bergvärmepump. Varmvatten och vattenburen golvvärme via bergvärmepump.
Mellanbjälklag 300 mm daladäck 2x13 gipsskiva, stegljudsprofil, 70 isolering, 28 x 70 glespanel 22 spånskiva, foam, 14 eklamell. (vid våtrum 13 golvgips).	Ventilation Mekanisk frånluftsventilation , tilluft mekanisk. Separat köksventilation.
Yttertak Betongtakpannor (ej ytbehandlad) på läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar av trä 45x220	Plåt Fasadlister fönsterbleck, hänggrännor och stuprör levereras gråa. Tröskelbleck gråa. Ventilationshuvar röda.
Lister 12x70 mm foder till innerdörrar 12x57 mm golvsöcklar	Målning Enligt rumsbeskrivning, Innertak vitmålade Invändiga snickerier är fabriksbehandlade. (kök, garderober, dörrar)
Fönster Utåtgående vridfönster med superisolerruta- vitmålade. (Vissa fönster med fast karm.) Fönstersmygar vita.	Plattsättning Enligt rumsbeskrivning

2013061401616

Kortfattad byggnadsbeskrivning

BRF Bågspännaren

2012-02-01

Förrådsutrymmen

<i>Grundläggning/Golv</i> Platta på mark. 200 mm cellplastisolering	<i>Dörrar</i> Förrådsdörr: Vit
<i>Ytterväggar</i> 22 Panel 35x45 Läkt Reglar 195 s600 195 minull PE- folie gips 13	
<i>Tak</i> 2x 13 Gips 28x70 Läkt 45x220 takstol 350 lösull	


2013061401617

Rumsbeskrivning

BRF Bågspännaren

Rums- benämning	Golv- Material	Foder i allmoge Golv12x57	Väggar	Övrigt
Kök	Ekparkett, 14mm	F=Vitmålad furu G=Vitmålad furu	Tapet Prisgrupp 7 Kakel mellan över och underskåp	Köksinredning IKEA Diskbänk: Rostfri slät. Blandare: FMM Belysningsarmatur under köksskåp Fläkt Spis Kyl/frys Diskmaskin
Vardagsrum	Ekparkett, 14mm	F=Vitmålad furu G=Vitmålad furu	Tapet Prisgrupp 7	
Sovrum	Ekparkett, 14mm	F=Vitmålad furu G=Vitmålad furu	Tapet Prisgrupp 7	Garderober med vita luckor enligt ritning
Entre Hall	Klinkers	F=Vitmålad furu G=Vitmålad furu	Tapet Prisgrupp 7	Garderober enligt ritning. Kapphängare enligt ritning
WC/Dusch	Klinkers	T= Vitmålad furu F=Vitmålad furu	Kakel	Blandare: FMM Värmeväxlare vent Tvättmaskin Torktumlare Tvättställ Duschväggar WC-stol
Källarförråd	Btg-platta		Reglar 45x95 Oisolerade	Belysning i förråd samt 1 st eluttag

OK JM
GA

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för mark enligt köpekontrakt.	4.500.000 Kr
Inkl stämpelskatt för Lagfart/pantbrev	
Entreprenadkontrakt med Hillert K & Modée R HB	14.400.000 Kr
Rörelsekapital	100.000 Kr
Summa kostnader	19.000.000 Kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till tillträdet.

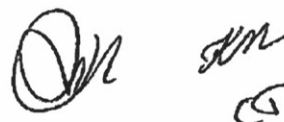
När föreningen övertar förvaltningen kommer föreningen att teckna en fullvärdesförsäkring.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till 8.170.000 Kr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Finansiering**

Nedanstående insatser och lån beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Bottenlån	5.500.000 Kr
Insats	13.500.000 Kr
Summa Finansiering	19.000.000 Kr



Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader år 1.

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>R-sats</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amort</u>	<u>Kostnad</u>
Bottenlån	5.500.000	4,45%	245.000 Kr		245.000 Kr
Amortering					14.000 Kr

SUMMA KAPITALKOSTNADER BRUTTO 259.000 Kr

SUMMA KAPITALKOSTNADER ÅR 1 259.000 Kr

Avsättningar

Avsättningar skall enligt stadgarna ske i enlighet med underhållsplan:
Här beräknad som 0,1% av slutlig anskaffningskostnad.

19.000.000 Kr x 0,10% = 19.000 Kr


2013061401620

Driftkostnader inklusive moms.

Fastighetsskötsel	4.400 Kr
Ekonomisk förvaltning	25.000 Kr
Teknisk förvaltning	10.000 Kr
Föreningens administration	5.000 Kr
Vatten och avlopp	20.000 Kr
Uppvärmning	70.000 Kr
Övrig elförbrukning	2.000 Kr
Snöröjning	5.000 Kr
Löpande underhåll	5.000 Kr
Sophämtning bekostas av resp. bostadsrättshavare	- Kr
Fastighetsförsäkring	14.000 Kr
Fastighetsavgift	
(ingen fastighetsavgift de första 15 åren)	- Kr
Diverse och oförutsett	5.000 Kr
Summa driftkostnader	165.400 Kr

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA
KOSTNADER/AVSÄTTNINGAR****443400 Kr**

Varje bostadsrättshavare bör teckna en egen hemförsäkring för sitt lösöre, jämte tilläggförsäkring för bostadsrätt, motsvarande ett basbelopp.
Föreningen skall försäkra fastigheten av typen fullvärdesförsäkring.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

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

Årsavgift	443.400 Kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	443.400 Kr

Beräknad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Sophämtning, hushållsel	per lägenhet	5.200 Kr/år
-------------------------	--------------	-------------

Kostnad för hemförsäkring, TV, telefon är ej med i denna kalkyl.

Om
en
et

F. SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm
 I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, insatser mm
 Årsavgifterna har fördelats i relation till lägenheternas insatser. Andelstalen är proportionella till
 lägenheternas ytor.

Redovisning av lägenheterna

BRF Bågspännare

Lgh nr	Antal rum RoK	Yta	Andelstal i procent	Insats	Arsavgift	Arsavgift per månad
1	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
2	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
3	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
4	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
5	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
6	3	79,6	13,35%	1 802 415 kr	59 199 kr	4 933 kr
7	2	59,3	9,95%	1 342 754 kr	44 102 kr	3 675 kr
8	2	59,3	9,95%	1 342 754 kr	44 102 kr	3 675 kr
		596,2	100,00%	13 500 000 kr	443 400 kr	36 950 kr

G.Ekonomisk Prognos

Föreningens Kostnader År 1-11

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
Räntor	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
Amortering 50 år	9	9	10	11	12	13	14	15	16	18	19
Avs.Fond	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Driftkostnader	165	168	172	175	179	182	186	190	193	197	201
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Kostnader	438	441	446	450	455	459	464	469	473	479	484
Årsavgifter BRF	438	441	446	450	455	459	464	469	473	479	484
d:o kr/m2	735	740	748	755	763	770	778	787	793	803	812
Ränteantagande	4,45%										
Inflationsantagande	2,00%										
H. Känslighetsanalys											
Flerårskalkyl vid olika											
Ränteantaganden	2,00%										
Infalationsantagande	386	389	394	398	403	407	412	417	421	427	432
Årsavgift Ränta 3,5%	647	652	660	667	675	682	690	699	705	715	724
d:o kr/m2											
Årsavgift Ränta 2,5%	330	333	338	342	347	351	356	361	365	371	376
d:o kr/m2	553	558	566	573	581	588	596	605	611	621	630
Flerårskalkyl vid olika											
Infalationsantaganden	4,45%										
Ränteantagande	438	440	442	445	448	450	453	456	459	462	465
Årsavgift inflation 1,0%	735	738	741	746	751	755	760	765	770	775	780
d:o kr/m2											
Årsavgift inflation 3,0%	438	443	449	455	462	468	475	482	489	497	505
d:o kr/m2	735	743	753	763	775	785	797	808	820	834	847

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-06-01 för bostadsrättsföreningen Bågspännaren, Nacka kommun, med org.nr 769620-6429.

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.

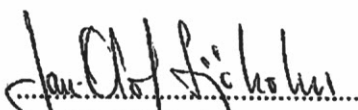
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

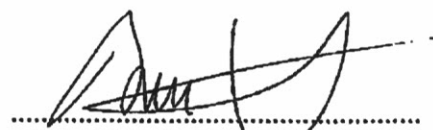
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 11 juni 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Förbrukningavgifter för el och sopor debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören.
3. Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
5. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
6. Anslutning till kabel-TV ingår ej.

Saltsjö-Boo 2013-06 -01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅGSPÄNNAREN**Kristina Modée****Rolf Modée****Camilla Thurn**

2013061401610

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-06-11 för Brf Bågspännaren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-10-10

Stadgar antagna 2009-04-01

Köpekontrakt 2012-03-01

Köpebrev 2012-09-01

Entreprenadkontrakt 2011-11-15

Offert Danske bank 2013-06-05

Utlåtande över slutbesiktning 2013-05-30

Beräkning taxeringsvärde 2011-02-03

Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring 2012-01-23

Fastighetsfakta 2012-08-08