**ORG NR 769622-8589**

**Ekonomisk plan för**

**Bostadsrättsföreningen Mossdalen.**

**Nacka kommun**

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv, när den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen.

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheterna.
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
4. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc. samt boendekostnadskalkyl.

1. Specifikation över beräkning av avgifter år 1, insatser, hyror mm.
2. Ekonomisk prognos
3. Känslighetsanalys
4. Särskilda förhållanden
5. Teknisk statusbesiktning

Bilagor:

Teknisk statusbesiktning

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

**Bostadsrättsföreningen Mossdalen i Älta, Nacka kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-03-16, har till ändamål att främja**

**medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta**

**lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.**

**Föreningen har förvärvat fastigheten Älta 102:25 av Kristina Modée enligt**

**köpekontrakt 2011-02-28 samt Älta 102:26 av Rolf Modée enligt köpekontrakt 2011-02-28. Fastigheterna är förvärvade med äganderätt.**

**Fastigheterna skall vid tillträdet bestå av fyra st olika lägenheter.**

**Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart tillträde till fastigheterna skett samt att renovering färdigställts 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 grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling.**

**Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande.**

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.**

**Fastighetsbeteckning: Älta 102:25 och Älta 102:26**

**Adress: Ältamossvägen 9-11**

**Tomtareal: 428 + 365 = 793 kvm**

**Rättigheter: Förmån, VA-ledning över Grannfastighet Älta 102:2.**

**BRA Bostäder: 64,8 kvm x 4 = 259,2 kvm**

**Byggnaden är uppförd 1997 ett parhus med 2 lägenheter i 2 plan.**

**Till lägenheterna hör 4 st kallförråd samt parkeringsplatser.**

**Övriga områden inom bostadsrättsföreningen sköts och underhålles av bostadsrättsföreningen**

***Värme***

**Varmvatten kommer från frånluftsvärmepumpar, vilka återvinner energi ur varm frånluft som tillskott för att värma vatten. Dessa är belägna i respektive lägenhets tvättstuga och är elanslutna till respektive lägenhets elmätare.**

***Ventilation***

**Ventilation, ansluten till värmepump för återvinning av energi från frånluften, 1 st per lägenhet av typ Nibe 100 eller motsvarande.**

***El***

**Elmätare placerad i kabelmätarskåp vid husfasaden för lägenheterna.**

**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.**

***Tele***

**Tomrörsinstallation för telefon, uttag för 1 jack per bostadslägenhet.**

**Telefonjack bekostas av bostadsrättshavaren.**

**Abonnemangsbeställning ombesörjs och bekostas av bostadsrättshavaren.**

***TV***

**Gemensam antenn för alla lägenheter. 2 st antennuttag per lägenhet.**

**Gemensamma anordningar.**

**Körbara vägar, parkeringsplatser är asfalterade och gångvägar grusade upp med bärlagergrus.**

**Övriga ytor utgör gräsmatta.**

**Om gemensamma anordningar finns inom föreningen skall de skötas gemensamt av föreningens medlemmar.**

**Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät**

**Sophämtningsabonnemang ombesörjs och bekostas av respektive bostadsrättshavare.**

**Utvändigt är byggnaderna målade.**

**Kortfattad** **byggnadsbeskrivning**

**BRF Mossdalen**

|  |  |
| --- | --- |
| *Grundläggning*  Torpargrund förlagd på berg gn pålning. | *Dörrar*  Entredörr: Målad typ Bor 840 G el likv  Förrådsdörr: Vit  Innerdörrar: Vita spegeldörrar, vita karmar |
| *Ytterväggar*  Lock panel, 34x45 spikregel, vindskydd , 240 varmreglar c600,240 mm min.ull, 0,20 plastfolie, 13 mm gipsskiva. | *Inredning*  Garderober enligt ritning med vita släta luckor.  H=2100 (G= 1 stång 1 hylla L=5 hyll, 4 trådb.) HTH Köksinredning Ljusrampslist, Krönlist och sockel |
|  |  |
| *Innerväggar*  Träregelstomme med 13 mm gipsskivor på var sida. Ljudisolering 70 mm.  *Innerväggar bärande*  Träregelstomme med 2x15 gips på var sida. Ljudisolering 95 mm | *Vitvaror*  Fläkt Spis Kyl/Frys. |
| *Lägenhetsskiljande väggar*  2x15 protect gips, 45x95 regelstomme, 95 isolering, detta på var sin sida om 40 luftspalt utf B60 | VS Ifö eller likvärdigt enligt ritning. |
| *Vindsbjälklag/Innertak*  13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie,  45x195 bjälkar, 300 mm isolering, B 30 | Uppvärmning Nibe 100 frånluftvärmepump.  Elvärme. |
| *Mellanbjälklag*  13 gipsskiva, plastfolie, 45x220 golv-bjälkar, 220 isolering, 22 spånskiva, Plastmatta.  (vid våtrum 13 golvgips). | *Ventilation*  Mekanisk frånluftsventilation kopplad till värmepump, tilluft via ventiler i yttervägg. Separat köksventilation. |
| *Yttertak*  Betongtakpannor (ej ytbehandlad) på läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar av trä 45x195 + 45x220, 190 + 220 isolering, plastfolie, glespanel, 13 gips | Plåt Fasadlister fönsterbleck, hängrännor och stuprör vita. Tröskelbleck svarta.  Ventilationshuvar röda. |
| *Lister*  12x70 mm foder till innerdörrar i allmoge  12x57 mm golvsocklar  70 mm taklist (hålkärl) | *Målning*  Enligt rumsbeskrivning, Innertak vitmålade  Invändiga snickerier är fabriksbehandlade.  ( kök, garderober, dörrar) |
| *Fönster*  Utåtgående vridfönster med isolerruta- vitmålade. Till WC råglas. (Vissa fönster med fast karm.)  Fönstersmygar vita. | *Plattsättning*  Enligt rumsbeskrivning |

**Kortfattad** **byggnadsbeskrivning**

**BRF Mossdalen**

***Förrådsutrymmen***

|  |  |
| --- | --- |
| *Grundläggning/Golv*  Platta på mark. | *Dörrar*  Förrådsdörr: Vit |
| *Ytterväggar*  22x120 spontad panel, glespanel, vindskydd , reglar 45x95 |  |
| *Tak*  45x220 bjälkar. |  |
| *Yttertak*  Betongtakpannor på läkt, underlagspapp, 17 råspont |  |

**Rumsbeskrivning**

**BRF Mossdalen**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rums-benämning** | **Golv-**  **Material** | **ListverkTak**  **Tak hålkärl**  **Foder i allmoge**  **Golv12x57** | **Väggar** | **Övrigt** |
| ***Kök*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu  G=Vitmålad furu | Tapet Prisgrupp 7 Kakel mellan över och underskåp | Köksinredning HTH  Diskbänk: Rostfri slät.  Blandare: FMM  Belysningsarmatur under köksskåp  Fläkt  Spis  Kyl/frys |
| ***Vardagsrum*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu  G=Vitmålad furu | Tapet  Prisgrupp 7 |  |
| ***Sovrum*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu  G=Vitmålad furu | Tapet  Prisgrupp 7 | Garderober med vita luckor enligt ritning |
| ***Entre***  ***Hall*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu  G=Vitmålad furu | Tapet  Prisgrupp 7 | Garderober enligt ritning.  Kapphängare enligt ritning |
| ***WC/Dusch*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu | Kakel | Blandare: FMM  Tvättställ Duschförhänge WC-stol |
| ***Tvätt*** | Plastmatta | T= Vitmålad furu  F=Vitmålad furu | Målad väv | Blandare: FMM  Luftvärmepump med vvb  Tvättmaskin |
| ***Utv. Förråd*** | Btg-platta |  | Reglar 45x95  Oisolerade | Belysning i förråd samt 1 st eluttag |
|  |  |  |  |  |

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

**Köpeskilling för fastigheterna 9.450.000 Kr**

**enligt köpekontrakt.**

**Rörelsekapital 10.000 Kr**

**Avsättning till underhåll 190.000 Kr**

**Summa kostnader 9.650.000 Kr**

**Fastigheten är fullvärdesförsäkrad från och med tillträdet.**

**Taxeringsvärdet inklusive bostadsbyggnader är 2.684.000 Kr respektive 2.797.000 Kr i allmän fastighetstaxering 2010.**

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

**Finansiering**

**Nedanstående insatser och lån beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.**

**Bottenlån 3.500.000 Kr**

**Insats 6.150.000 Kr**

**Summa Finansiering 9.650.000 Kr**

**Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.**

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

**Lån Belopp R-sats Ränta Amort Kostnad**

**Bottenlån 3.500.000 4,25% 148.750 Kr - Kr 148.750 Kr**

**Amortering 7.000 Kr**

**SUMMA KAPITALKOSTNADER BRUTTO 155.750 Kr**

**SUMMA KAPITALKOSTNADER ÅR 1 155.750 Kr**

**Avsättningar**

**Avsättningar skall enligt stadgarna ske i enlighet med underhållsplan:**

**Här beräknad som 0,1% av anskaffningskostnaden.**

**9.650.000 Kr x 0,10% = 9.650 Kr**

**Driftkostnader inklusive moms.**

**Fastighetsskötsel 2.200 Kr**

**Ekonomisk förvaltning 10.500 Kr**

**Teknisk förvaltning 5.000 Kr**

**Föreningens administration (Arvode revisor mm.) 2.500 Kr**

**Vatten och avlopp 8.000 Kr**

**Uppvärmning bekostas av resp. bostadsrättshavare - Kr**

**Övrig elförbrukning - Kr**

**Snöröjning mm 2.500 Kr**

**Löpande underhåll 1.500 Kr**

**Sophämtning bekostas av resp. bostadsrättshavare - Kr**

**Fastighetsförsäkring 7.000 Kr**

**Fastighetsavgift 13.024 Kr**

**Diverse och oförutsett 2.626 Kr**

**Summa driftkostnader 54.850 Kr**

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA**

**KOSTNADER/AVSÄTTNINGAR 220.250 Kr**

**Varje bostadsrättshavare bör teckna en egen hemförsäkring för sitt lösöre, jämte tilläggsförsäkring 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 insats.**

**Årsavgift 220.250 Kr**

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 220.250 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.**

**Uppvärmning ca110:-/kvm,år 64,8 kvm 7.200 Kr/år**

**Sophämtning, hushållsel 64,8 kvm 7.500 Kr/år**

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

### 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 insats. Insats är proportionella till lägenheternas ytor.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Redovisning av lägenheterna** | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **BRF Fredriksberg** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Lgh nr** |  | **Antal rum** | **Yta** | **Andelstal** | **Insats** | **Årsavgift** | **Årsavgift** |
|  |  | **RoK** |  | **i procent** |  |  | **per månad** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** |  | **2** | 64,8 | 25,0% | 1 537 500 kr | 55 063 kr | 4 589 kr |
| **2** |  | **2** | 64,8 | 25,0% | 1 537 500 kr | 55 063 kr | 4 589 kr |
| **3** |  | **2** | 64,8 | 25,0% | 1 537 500 kr | 55 063 kr | 4 589 kr |
| **4** |  | **2** | 64,8 | 25,0% | 1 537 500 kr | 55 063 kr | 4 589 kr |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 259,2 | 100,00% | 6 150 000 kr | 220 250 kr |  |

**I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

1. **Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 2011-05-23

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MOSSDALEN**

**Kristina Modée Rolf Modée Daniel Modée**