

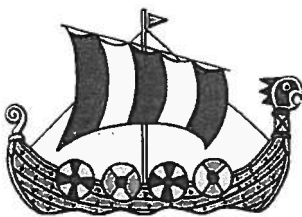
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRAKSKEPPET
TÄBY KOMMUN

OrgNr 769611-7121

EKONOMISK PLAN

2007-11-25

<u>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	Sid 2
<u>B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</u>	Sid 2-5
<u>C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV</u>	Sid 6
<u>D. FINANSIERINGSPLAN</u>	Sid 7
<u>E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</u>	Sid 7-8
<u>F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</u>	Sid 8-9
<u>G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL</u>	Sid 10
<u>H. EKONOMISK PROGNO5 ÅR 1 - 11</u>	Sid 11
<u>I. KÄNSLIGHETSANALYS</u>	Sid 12
<u>J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</u>	Sid 13
<u>ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG</u>	Sid 14



Drakskeppet

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Drakskeppet med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2004-11-25. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av 4 bostadshus innehållande sammanlagt 12 lägenheter har påbörjas under våren 2007. Bostadshusen placeras på samma registerfastighet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske med början i april månad 2008.

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 fastigheten på kostnader för fastighetsförvärv enligt upprättat köpeavtal, på nedan redovisad entreprenadupphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Blomster & Fors MBA Anläggning AB enligt entreprenadkontrakt.

GAR-BO Försäkrings AB garanterar genom färdigställandegaranti kontraktets fullföljande.

GAR-BO AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till

bostadsrätthavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Bygghörsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB.

Föreningens fastighetslån finansieras via Östgötabanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna är belägen i Täby kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckningar:

Areal:

Viggbyholm 91:22

c.a

4 100 m²

Adress: Granitvägen 8

Drakskeppsvägen 34

183 63 TÄBY

Fastigheterna och byggnadernas utformning:

På fastigheten uppförs 4 huskroppar i tre plan, sammanbundna parvis i suterrängplanet, med en lägenhet i varje våningsplan.

Boarea: c.a 1 402 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckningen.

Markparkering 12 st

Garage 2 st

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, kabel-TV och tele.

Gemensamma utrymmen och förråd

Hus 1 - 2

Trapphus, lägenhetsförråd, elnisch, elcentral, bastu/omklädningsrum och klubbrum.

Hus 3 - 4

Trapphus, lägenhetsförråd, elnisch, elcentral, undercentral (UC), hobbyrum och garage.

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i anslutning till resp. lägenhet samt i suterrängplanet i hus 1 -2 alternativt i hus 3 - 4

Gemensamma anläggningar för varje huskropp

Nät för multimedia (TV/internet) förberett för anslutning till kabel-TV operatör.
Grundutbud innehållande marksända kanaler. ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet vatten och avlopp, hissar.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i el-nisch.

För beredning av värme och varmvatten, installeras bergvärmeanläggning och värmepump för fastigheterna i hus 3 (UC).

Gemensamma markanläggningar

Trädgård utgörande terrasserade gräsytor, planteringsytor med buskar, träd, plattbelagda, asfalterade och grusade gångar, asfalterade angöringsytor till parkering och garage, belysning.

Servitut och rättigheter

Fastigheten kan komma att belastas med nya servitut och ledningsrätt för el- och belysningsanordningar, tele, kabel-TV, vatten och avlopp. Befintliga servitut och rättigheter kan komma att ändras.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:

Bottenplatta: Platsgjuten betong, isolerad med vattenburen golvvärme

Ytterväggar: Betong (lecablock i suterrängnivå)

Bärande väggar: Regelvägg, isolering, board och gips.

Mellanbjälklag: Övergjutet bjälklagselement, filigrangolv med underliggande vattenburen golvvärme.

Stomkom plettering:

Yttertak: Träkonstruktion, plåttak

Innerväggar: Regelvägg, isolering, board och gips

Fönster/fönsterdörrar: 3-glas isolerruta

Entrépartier: I trä

Trapphus: Trappor av ek

Inredning:

Lägenhetsdörr: Säkerhetsdörr med ytskikt av ekfanér

Innerdörr: Fabriksmålade dörrar och karmar

Golvsockel/foder i lgh: Ek

Fönsterbänkar: MDF vitmålad

Kökssnickerier: Enligt ritning

Badrumsinredning och tvätt: Enligt ritning

Värme och ventilation: Bergvärme. Vattenburen golvvärme
Tilluftsdon vid ytterfönster, mekanisk frånluft.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

El-installationer:

Separata elserviser i respektive fastighet för fastighetsel. Separat mätning av elförbrukning i respektive lägenhet med eget abonnemang. Mätare placeras i elnisch.

Gruppcentral placeras i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Tomrör för TV-uttag i kök, vardagsrum och samtliga sovrum.

Beskrivningen nedan är allmän och gäller med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning av lägenheter och övriga utrymmen.

ENTRÉ

Golv: Klinker
Sockel: Klinker
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat
Övrigt: Trappa i ek
Hiss

TVÄTTUTRYMME (i vissa lhg)

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Gips, målat
Övrigt: Inredning och utrustning
enl ritning

BAD/TVÄTT (omfattning, se ritning)

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Gips, målat
Övrigt: Inredning och utrustning
enl ritning

LÄGENHETER MED WC

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Gips, målat
Övrigt: Utrustning enligt ritning

VARDAGSRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat

MATSAL

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat

KÖK (omfattning, se köksritning)

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad/kakel
Tak: Gips, målat
Övrigt: Skåpsnickerier och utrustning enl ritning

ARBETSRUM/TV-RUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat

SOVRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat
Övrigt: Garderob och linneskåp enl ritning

KLÄDKAMMARE

Golv: Ekparkett
Sockel: Ek
Vägg: Målad
Tak: Gips, målat

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt	56 000 000
Köpeskilling för mark	27 000 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	83 100 000

Kostnader för fastighetsförvärv enligt köpeavtal och entreprenadavtal tecknat med Blomster & Fors MBA Anläggning AB.

Taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	22 284 000
Varav beräknat taxeringsvärde för garaget utgör	300 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet och det omräkningstal som gäller då värdet har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering samt bidrag.

Lån ^{1,2}	Belopp	Bindningstid ²	Räntesats	Amortering ²	Räntekostnad	Kapitalkostnad
Lån 1/swap 3 år	2 990 120	rörligt	4,10%	0	122 595	122 595
Lån 2/swap 3 år	4 103 293	rörligt	4,10%	0	168 235	168 235
Lån 3/swap 3 år	4 103 293	rörligt	4,10%	0	168 235	168 235
Lån 4/swap 3 år	4 103 293	rörligt	4,10%	52 592	168 235	220 827
Summa	15 300 000	(Snittränta	4,10%)	52 592	627 300	679 892
Insatser	67 800 000					
Summa insatser, övrigt	67 800 000					
Summa insatser, lån	83 100 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Summa nettokapitalkostnad år 1 **679 892**

Avsättningar, driftskostnader och skatter

Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar (ej resultatpåverkan)	22 848
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	416 000
Resultatmässig reserv	14 396
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt garage ³	3 000
Summa	456 244

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER **1 136 136**

Anm: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 109 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan är fast under de första 3 åren enligt ovanstående finansiering med swap-derivat. De bundna swap-derivaten fungerar som ett räntetak som säkerställer ovan angiven snittränta i 3 år från den tidpunkt då fastighetslånet finansieras. Enligt regeringens beslut utbetalas inga räntebidrag fr.o.m. januari 2007. Fastighetslånen amorteras enligt en 40-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri del av respektive lånedel.

³ År 1 - 5 utgår ingen skatt/kommunal avgift för bostäder. År 6 - 10 utgår halv skatt/kommunal avgift. Från år 11 utgår hel skatt/kommunal avgift enligt gällande regler. Fastighetsskatt på lokaler (garage) utgår med 1% på den taxerade ytan.

Eventuell fastighetsskatt under färdigställandeåret (värdeåret 2008) betalas i sin helhet av byggherren.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

<u>Föreningen</u>		<u>Summa</u>
Adminstration och arvoden	25 000	
Ekonomisk förvaltning	24 000	
Fastighetsförsäkring	20 000	
Fastighetsel	25 000	
Kabel-tv	30 000	
Skötsel och underhåll	50 000	
Trappstädning	25 000	
Trädgårdsskötsel	25 000	
	<u>224 000</u>	224 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	3 000	
	<u>3 000</u>	3 000
Uppvärmning	150 000	
Vattenförbrukning	22 000	
Sophämtning	20 000	
	<u>192 000</u>	192 000
	Summa kostnader	419 000

⁴ Kostnader för hushållsel, ev. parkering/garage samt kostnader för ev kabel-tv utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör av dessa tjänster.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och för intäkter från p-platser och garage enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter		1 044 936 kr
P-platser	(12 platser * 300 kr * 12 mån)	43 200 kr
Garage	(2 platser * 2 000 kr * 12 mån)	48 000 kr
SUMMA INTÄKTER		1 136 136 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

12

Lgh nr	Lgh rok	Yta m2	Andelstal	Insats	Årsavgift	per månad
11	3-4 U	108	7,4109	4 500 000	77 436	6 453
12	4-5 B	123	8,6773	5 950 000	90 672	7 556
13	4-5 B	123	8,6773	6 500 000	90 672	7 556
21	3-4 U	108	7,4109	4 500 000	77 436	6 453
22	4-5 B	123	8,6773	5 950 000	90 672	7 556
23	4-5 B	123	8,6773	6 500 000	90 672	7 556
31	3-4 U	101	7,8799	4 500 000	82 344	6 862
32	4-5 B	123	8,6773	5 950 000	90 672	7 556
33	4-5 B	123	8,6773	6 500 000	90 672	7 556
41	3-4 U	101	7,8799	4 500 000	82 344	6 862
42	4-5 B	123	8,6773	5 950 000	90 672	7 556
43	4-5 B	123	8,6773	6 500 000	90 672	7 556
Differans			0,0000			
Summa	12	1402	100,0000	67 800 000	1 044 936	87 078
						87 083

Lägenhetsnumrering mm:

Första siffran= Husbeteckning

Andra siffran= Väningsplan

U=

Uteplats

(skötselansvar ingår)

B=

Terrass

(skötselansvar ingår)

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:

den årliga avsättningen baseras på beloppet:

4 200 000

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	22 848	22 848
2	0,621%	26 062	48 910
3	0,708%	29 729	78 639
4	0,807%	33 911	112 550
5	0,921%	38 682	151 232
6	1,051%	44 124	195 356
7	1,198%	50 331	245 687
8	1,367%	57 412	303 099
9	1,559%	65 489	368 587
10	1,779%	74 702	443 289
11	2,029%	85 211	528 500
12	2,314%	97 199	625 698
13	2,640%	110 873	736 571
14	3,011%	126 471	863 042
15	3,435%	144 263	1 007 304
16	3,918%	164 558	1 171 862
17	4,469%	187 708	1 359 571
18	5,098%	214 116	1 573 686
19	5,815%	244 238	1 817 924
20	6,633%	278 598	2 096 522
21	7,566%	317 792	2 414 313
22	8,631%	362 499	2 776 812
23	9,845%	413 496	3 190 309
24	11,230%	471 668	3 661 977
25	12,810%	538 023	4 200 000
SUMMA	100,000%	4 200 000	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRAKSKEPPET

Antagna parametrar:

	Likviditetsplan År										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ränta lån (snitt)			4,10%								
Ränta räntebidrag			3,60%								
Ränta på kassan			1,00%								
				</							

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser År (avser prisläge år)	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 044 936 (745)	1 065 835 (760)	1 087 151 (775)	1 108 894 (791)	1 131 072 (807)	1 153 694 (823)	1 273 771 (909)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 197 936 (854)	1 220 991 (871)	1 244 642 (888)	1 268 911 (905)	1 293 824 (923)	1 319 405 (941)	1 458 371 (1 040)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 350 936 (964)	1 370 783 (978)	1 390 961 (992)	1 411 472 (1 007)	1 432 316 (1 022)	1 453 493 (1 037)	1 564 357 (1 116)
4. Antagen räntenivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	1 503 936 (1 073)	1 523 257 (1 086)	1 542 866 (1 100)	1 562 760 (1 115)	1 582 937 (1 129)	1 603 393 (1 144)	1 709 649 (1 219)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	891 936 (636)	913 361 (651)	935 247 (667)	957 606 (683)	980 451 (699)	1 003 794 (716)	1 128 478 (805)
6. Antagen räntenivå -2% (Årsavgift/m2 BOA)	738 936 (527)	760 887 (543)	783 342 (559)	806 317 (575)	829 829 (592)	853 894 (609)	909 746 (649)
7. Antagen räntenivå -3% (Årsavgift/m2 BOA)	585 936 (418)	608 412 (434)	631 437 (450)	655 029 (467)	679 207 (484)	703 995 (502)	837 893 (598)
Kalkylens räntenivå och							
8. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 049 096 (748)	1 070 078 (763)	1 091 479 (779)	1 113 309 (794)	1 135 575 (810)	1 158 287 (826)	1 278 842 (912)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 053 256 (751)	1 078 564 (769)	1 104 506 (788)	1 131 098 (807)	1 158 356 (826)	1 186 299 (846)	1 336 920 (954)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	1 057 416 (754)	1 087 134 (775)	1 117 789 (797)	1 149 414 (820)	1 182 042 (843)	1 215 708 (867)	1 400 925 (999)

NOT

(Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen)