



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2011-06-22



Malin Eklund

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Näsby Park 58:5
Organisationsnummer 769621-8101

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-22


LF PM

2011062108090

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	3
B: Beskrivning av fastigheten	3-4
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D: Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E: Beräkning av föreningens årliga intäkter, ekonomisk prognos	6-7
F: Särskilda förhållanden	7
G: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	8
H: Ekonomisk prognos & känslighetsanalys	9


CF RM

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Näsby Park 58:5, Täby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-07-19 med organisationsnummer 769621-8101 i dess dåvarande namn BRF Falujungfrun 80039, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 kostnaderna för fastighetsförvärvet mm - på slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrättupplåtelse beräknas ske den 1 juli 2011. Bostadsrätterna upplåts för bostadsändamål.

I samband med tillträdet kommer viss ytskiktsrenovering av lägenheterna samt översyn av fastigheten genomföras. I övrigt så kommer fastigheten att underhållas löpande. Se även besiktningsprotokoll daterad 2011-04-30 utförd av Eminentia.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	-	Täby Näsbypark 58:5
Adress:	-	Djurholmsvägen 25, 183 56 Täby
Tomtens area:	-	1463 m ²
Bruksarea:	-	ca 400 m ² varav bostäder ca 278m ² lokaler ca 100m ² och allmänna ytor ca 22m ²
Byggår	-	1947, lokalbyggnaden 1979, garage 2002
Fastigheten besväras inte av sökta eller beviljade anteckningar eller inskrivningar. D v s exkl. penninginteckningar och anteckning om föreningens företräde till förvärv.		

Gemensam trädgårdstomt och tvättstuga. P-platser. Garage. Källarförråd.



CF PM

Stockholm 2011-06-07

Ekonomisk plan

Kortfattad teknisk beskrivning:

Hustyp, antal plan:	Hyreshus i 2 plan med källare	
Grundläggning:	Betonggolv, betongväggar/betonghålstén i grundmur	
Ytterväggar:	Lättbetong	
Bjälklag:	Betong/Trä	
Yttertak:	Betongpannor, (ny papp + läkt) 2005	
Fasader:	Träpanel + 70mm isolering och asfaboard, Ommålad 2008-2009	
Balkonger	Balkong på övervåningen	
Innerväggar:	Trä	
Fönster:	Treglas isoler ink ljudisolerat glas	
Ytbeläggning:	Parkett, klinkers i hallar. Gipsskivor i tak och vägg.	
Installationer:	Kommunens nät för el och va	
VA och el	Ny inkommande servis 2009.	
Uppvärmning:	Bergvärmepump (2005), vattenburen värme, radiatorer	
Lägenheter:	Kök: Högstandard Dusch/WC: Helkaklat med hög standard	
Lokaler:	Hyresgästerna ansvarar själva för ytskikt och underhåll. Båda lokalerna är uthyrda. Gårdshuset med kallhyra och indexuppräknning. Källarlokalen med varmhyra och ingen indexuppräknning.	
TV	Respektive lägenhetsinnehavare har sin egen digitaltv leverantör.	
Areor: (BRA)	Lägenhet 1101, Lägenhet 1002, Lägenhet 1001, Lokal Källarvåning Lokal Gårdshus	144 m ² , fyra rum och kök 67 m ² , tre rum och kök 67 m ² , tre rum och kök ca 40 m ² , ett rum samt pentry ca 60m ² , två rum samt pentry

LF PM

2011062108093

C: KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	-	8 225 000 kr
Lagfartskostnader 1,5 %	-	124 200 kr
Pantbrevskostnader, 2 %	-	29 000 kr
Föreningsbildningskostnad	-	100 000 kr
Renoveringskostnad	-	500 000 kr
Buffert/kassa	-	21 800 kr
Summa, slutlig kostnad för förvärvet	-	9 000 000 kr

Åtta pantbrev till ett sammanlagt belopp om 2 050 000 kr finns intecknade.
Taxeringsvärdet uppgår 2010 till 2 503 000kr. Varav byggnad 1 733 000 kr.

Fullvärdesförsäkring för fastigheten tecknas innan tillträdet hos något av de större försäkringsbolagen på marknaden.

D: FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader:

	Belopp, kr	Amortering, kr	Ränta, %	Räntekostnad, kr
Lån	3 500 000,00	3 000,00	4,50	157 500 kr
Insatser	5 500 000,00			
Summa	9 000 000,00			157 500 kr

Räntekostnader, avrundat: 157 500 kr

Amortering: 3 000 kr

Avsättningar:

Föreningens yttre fastighetsunderhåll, till underhållsfond 4 179 kr

Driftskostnader mm:

Uppvärmning och gemensam elförbrukning	55 000 kr
Tömning av sopor	5 000 kr
Vatten och avlopp	6 500 kr
Ekonomisk förvaltning	9 000 kr
Löpande underhåll (renoverad fastighet)	2 000 kr
Försäkringar	10 000 kr
Övrigt, avrundning	1 194 kr

Fastighetsskatt och avgift, 9 407 kr

Summa årliga kostnader 262 780 kr

Bostadsrättshavarna bekostar själva hushållsel, snöröjning samt skötsel av trädgård och allmänna ytor.

LF

Jm

E: BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, EKONOMISK PROGNO

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som skall fördelas efter i stadgarna angivna andelstal. Insatser avser att motsvara lägenheternas relativa marknadsvärde vid upplåtelse tidpunkten.

Avgifter per år	141 780 kr
Hysesintäkter lokaler ca. 100m2	110 000 kr
Garage	11 000 kr

Summa årliga intäkter	262 780 kr
------------------------------	-------------------

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsnummer, area, andelstal, årsavgifter år 1 och insatser.

Årsavgifterna har anpassats så att de är jämnt delbara med tolv.

Nr	Bruksarea	Andelstal	Årsavgift/år1	Insats
1101	144 m ²	50%	70 800 kr	2 848 921 kr
1002	67 m ²	25%	35 400 kr	1 325 540 kr
1001	67 m ²	25%	35 400 kr	1 325 540 kr

Totalt	278 m²		141 600 kr	5 500 000 kr
---------------	--------------------------	--	-------------------	---------------------

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys I bilaga finns en bedömning av kostnader och intäkter i föreningen under de första sex åren samt det elfte året. Dessutom finns känslighetsanalyser där, i förhållande till prognosen, förändrat ränteläge och förändrad inflationsinverkan studeras.

I bilagan finns också nyckeltal som visar insats per m² mm.

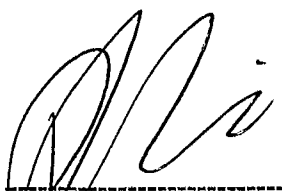
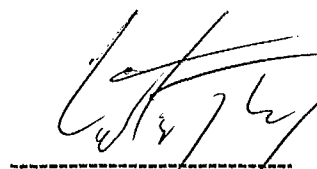


LF XM

F: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2011-06-08


Joakim Hemgren
Pontus Mirahmadi
Ludvig Friberg

G: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Näsby Park 58:5 (organisationsnummer 769621-8101) daterad av styrelsenden den 9 Juni 2011, 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 daterad 2011-06-09
Stadgar.
Registreringsbevis.
Fastighetsregisterutdrag.

Gävle 2011-06-20


Jan Pettersson

Gävle 2011-06-17


Jan Sandberg

H: EKONOMISK PROGNOSE & KÄNSLIGHETSANALYS**Ekonomisk prognos**

3,0% inflation

4,5% ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	157 500	157 365	157 230	157 095	156 960	156 825	156 150
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	4 179	4 304	4 433	4 566	4 703	4 844	5 616
Drift- och underhåll, kr	88 694	91 355	94 096	96 919	99 827	102 822	119 199
Fastighetsavgift, kr	9 407	9 689	9 980	10 279	10 587	10 905	12 642
Summa kostnader	262 780	265 713	268 739	271 859	275 077	278 396	296 607
Avgifter, kr	262 780	268 370	271 695	274 578	278 103	281 737	296 607
Behövlig förändring/år	0,00%	1,00%	1,10%	1,00%	1,10%	1,20%	0,00%

Känslighetsanalys

4,0% inflation

0,1% årlig ökning av räntan

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	157 500	164 359	167 712	171 059	174 400	177 735	194 320
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	4 179	4 346	4 520	4 701	4 889	5 085	6 187
Drift- och underhåll, kr	88 694	92 242	95 932	99 769	103 760	107 910	131 289
Fastighetsavgift, kr	9 407	9 783	10 174	10 581	11 004	11 444	13 923
Summa kostnader	262 780	273 730	281 338	289 110	297 053	305 174	348 719
Avgifter, kr	262 780	281 668	289 497	297 494	305 370	313 719	348 719
Behövlig förändring/år	0,00%	2,90%	2,90%	2,90%	2,80%	2,80%	0,00%

Känslighetsanalys

3,0% inflation

0,1% årlig minskning av räntan

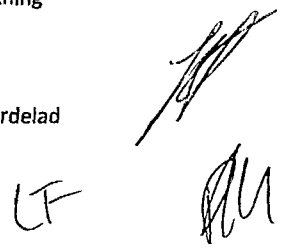
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader, kr	157 500	150 371	146 748	143 131	139 520	135 915	117 980
Amorteringar, kr	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Lån, kr	3 500 000	3 497 000	3 494 000	3 491 000	3 488 000	3 485 000	3 470 000
Avsättningar, kr	4 179	4 304	4 433	4 566	4 703	4 844	5 616
Drift- och underhåll, kr	88 694	91 355	94 096	96 919	99 827	102 822	119 199
Fastighetsavgift, kr	9 407	9 689	9 980	10 279	10 587	10 905	12 642
Summa kostnader	262 780	258 719	258 257	257 895	257 637	257 486	258 437
Avgifter, kr	262 780	258 719	258 257	257 895	257 637	257 486	258 437
Behövlig förändring/år	0,00%	-1,55%	-0,18%	-0,14%	-0,10%	-0,06%	0,37%

I tabellen ovan redovisas tre varianter av kostnadsutveckling. Fastighetsavgiften har beräknats med en årlig ökning efter inflationen. Detta är en förenkling men av låg påverkansgrad i kalkylerna.

Nyckeltal:

Årsavgifterna utgör ca 510 kr/m², Insatserna utgör avrundat 19800 kr/m². Föreningens anskaffningskostnad fördelad på bostadsarean uppgår till 32 374kr/m².

2011062108098



Handwritten signature and initials, including 'LF' and a stylized 'M'.