

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Skärlagsparken 1
Trosa Kommun**

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv, då den slutgiltiga kostnaden för föreningens fastighet är känd, enligt 4 kapitlet 2§ 2 p bostadsrättslagen.

Följande huvudrubriker har upprättats i denna ekonomiska plan

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: redovisning andelstal, insatser, upplåtelseavgift, årsavgifter samt boendekostnadskalkyl.
- G. Ekonomisk prognos/ Känslighetsanalys
- H. Redovisning av lägenheterna.
- I. Speciella förhållanden.
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skärlagsparken 1, Trosa Kommun, som registrerades hos Bolagsverket mars 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten, Lotsbåten 4, i Trosa Kommun av Fastighets AB Skärlagsängen med äganderätt.

Enligt köpekontraktet undertecknat 2011-06-01 tillträds fastigheten 2011-08-15.

På fastigheten skall uppföras ett bostadshus innehållande tjugo lägenheter.

Slutlig kostnad för totalentreprenad inklusive fastighet uppgår till kronor 60 980 000 kronor.

Inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2012.

Beslut om förvärv av fastigheten samt uppförande av bostadshus har fattats av en extra föreningsstämma.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats.

I enlighet med vad som stadgats 3 kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på

kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2011.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lotsbåten 4, i Trosa Kommun

Adress: Skårlagsgatan, Trosa

Sammanlagd tomtareal: 7017 m².

BTA, Byggnadens totalarea 1 932 m²

BOA, Lägenhetsyta: 1 472 m²

(yta mätt invändigt, omslutande väggar för stadigvarande vistelse)

ÖVA, 151 m²

BIA, 82 m²

Fastigheten består av tre byggnader med sammanlagt fem entréer till mark - och övre plan. En byggnad innehåller två lägenheter på varje plan. De övriga två innehåller fyra lägenheter i varje plan. Byggnaderna är placerade i gårdsform med gemensam utegård. Lägenheterna i markplan har en uteplats med markkontakt samt en mindre yta mark att disponera.

Lägenheterna på övre plan har en större balkong. Varje lägenhet har kök, vardagsrum samt ett, två eller tre sovrum. Samtliga lägenheter har duschrum med toalett, handfat samt tvättmaskin och torktumlare.

Fyrrumslägenheterna har dessutom en gästtoalett. Ytorna är kaklade och golven har klinker.

Alla lägenheter disponerar en biluppställningsplats med motorvärmare utan extra kostnad samt ett oisolerat förråd på 4,1 kvm.

Markyta enligt situationsplan för lägenheterna på nedre planet, att underhålla för respektive bostadsrättsinnehavare.

Övriga områden inom bostadsrättsföreningen sköts och underhålls av bostadsrättsföreningen.(gata, parkeringsytor samt gemensam belysning)

Värme:

Föreningen är anslutet till egen central för bergvärme. I avgiften ingår uppvärmning av lägenheten med vattenburna radiatorer. Kostnaden har beräknats till 65 kronor per m² boyta(BOA).

Ventilation: Mekanisk från/till luft med värmeåtervinning .

El: Enligt svensk standard SS4370146. Varje lägenhet förses med egen undermätare.

Avräkning mot faktisk förbrukning per lägenhet görs av styrelsen en gång per år.

B. Beskrivning av fastigheten. (forts)**Vatten**

Vattenförbrukningen ingår i avgiften.

Två vattenutkastare ingår, placerade i anslutning till teknikrummen(hus 1, 2).

Sopor

Bostadsrättsföreningen står för kostnaden för sophanteringen(hushållssopor)

Tele

Tomrörsinstallation för telefonuttag förbereds per lägenhet i kök och hall.

Abonnemangsbeställning ombesörjes av bostadsrättsinnehavaren.

TV/Data

Ett basutbud av TV-kanaler ingår i månadsavgiften. Varje lägenhet är ansluten till operatörens fibernät.

Internetabonnemang beställs av bostadsrättsinnehavaren hos föreningens operatör.

Gemensamma anordningar

Gemensamma ytor utrustas enligt markplaneringsritning. Gemensamma anordningar och markytor som finns inom föreningen skall skötas av föreningens medlemmar.

Övrigt

Kostnaden för gemensam el betalas av föreningen och ingår i avgiften. VA utförs enligt särskild ritning. VA är anslutet till kommunens va-nät.

Förberedande installation för vatten och el görs till område avsatt för odlingslotter för föreningens medlemmar. Kostnaderna och kösystem för dessa lotter beslutas av framtida föreningsstyrelse.

Rumsbeskrivning

Skärlagsparken 1, TROSA

2012112800496

Rums- benämning	Golvmaterial	Listverk: Tak (T) Foder (F) Golv (G)	Väggar	Övrigt
Kök	Ekparkett 14 mm	T = målad furu F = målad furu G = målad furu	Kakel mellan över- och underskåp Målning	Köksinredning: Luckor släta målade Bänkskiva: Laminat Splishäll: Elektrolux EHP 60010W Köksfläkt/Ventilation: Fabr. Fläktwood el likvärd. Ugn: Elektrolux EHB 22000W Micro: Elektrolux EMS 21200W Diskmaskin: Elektrolux Kyl: Elektrolux ERC 33260W Frys: Elektrolux EUC 25260W Kyl/frys: Elektrolux ERB 32420W Fönsterbänkar: Marmor
Vardagsrum	Ek parkett 14 mm	T= målad furu F = målad furu G= målad furu	Tapet/ Målning	Fönsterbänkar: Marmor
Badrum	Klinker Elektrisk golvvärme	F = målad furu G= klinker sockel	Helkaklat	WC-stol golvmodell Duschhörn 90x90 glas. Termostatblandare och duschset i krom. Badrumsinredning Svedberg Classic topiline 90 med hallogen belysning samt underdel 90. Elektrisk handdukstork Tvättmaskin: Elektrolux EWF 16732W Torktumlare: Elektrolux EDC 78550W
Klädkammare	Ekparkett 14 mm	F = målad furu G = Målad furu	Målning	Hylla med klädstång
Hall	Klinker/ Ekparkett 14 mm	T= målad furu F= målad furu G= målad furu	Tapet / målning	Hatthylla Garderob, luckor släta målade Fönsterbänk: Marmor
Sovrum Typ 1	Ekparkett 14 mm	T= målad furu F= målad furu G = målad furu	Tapet / målning	Garderob, luckor släta målade Fönsterbänk: Marmor
Sovrum Typ 2	Ekparkett 14 mm	T = målad furu F = målad furu G = målad furu	Tapet / målning	Garderob, luckor släta målade Fönsterbänk: Marmor
Sovrum Typ 3	Ekparkett 14 mm	T = målad furu F = målad furu G = målad furu	Tapet / målning	Garderob, luckor släta målade Fönsterbänk: Marmor
Arbetsrum/ Gästrum	Ekparkett 14 mm	T = målad furu F = målad furu G = målad furu	Tapet / målning	Fönsterbänk: Marmor
Utv.olsol. frd	Asfalt		Trä/skivor	Belysning samt eluttag

C. Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom säljaren till och med tillträdesdagen.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen

D. Slutlig anskaffningskostnad

Föreningens byggnation och fastighetsförvärv uppgår till
60 980 000 kronor samt ett rörelsekapital för föreningen på 100 000 kronor.

Summa totalt: 61 080 000 kronor

Entreprenadkontrakt har tecknats mellan Byggnads AB Bröderna Gustafsson och
Brf Skärlagsparken 1.

Köpekontrakt har tecknats mellan Fastighet AB Skärlagsängen och Brf Skärlagsparken 1.

Inflyttning till fastigheten kommer att ske andra kvartalet 2012, dock ej före godkänd slutbesiktning.

Taxeringsvärde inklusive nybyggnader är inte fastställt, men beräknas till 25 000 000 kronor.

E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.**Finansiering**

Nedanstående insatser och lån beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Bottenlån 1	räntebindningstid 1 år	6 700 000 kronor
Bottenlån 2	räntebindningstid 2 år	6 500 000 kronor
Bottenlån 3	räntebindningstid 5 år	7 400 000 kronor
Upplåtelseavgifter		100 000 kronor
Insatser		40 480 000 kronor
Summa Finansiering		61 180 000 kronor

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt

beräkning av årliga kapitalkostnader år 1.

Lån	Belopp	R-sats	Ränta	Amort.	Kostnad/år
1 år. *	6 700 000	3,1 %	207 700	-----	207 700
*Bundet med 1 års bindningstid					
2 år. **	6 500 000	3,0 %	195 000	-----	195 000
**Bundet med 2 års bindningstid					
5 år,***	7 400 000	3,9 %	288 600	-----	288 600
*** Bundet med 5 års bindningstid					
Summa kapitalkostnader:					691 300 kronor

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar

Till fond för yttre fastighetsunderhåll 0,3 % av beräknat taxeringsvärde, 25 000 000 kronor.

Uppskattat taxeringsvärde fastighet, 25 000 000 kr x 0,3 % = 75 000 kr (år 1,2 och 3, 10 000 kronor).

2012112800499

Driftkostnader Inklusivt mervärdesskatt i kronor år 1.

Fastighetsskötsel utförs av respektive bostadsrättsinnehavare (Inklusive trappstädning)	0
Ekonomisk förvaltning	30 000
Teknisk förvaltning, utförs av bostadsrättsinnehavarna gemensamt	0
Föreningens administration (Styrelsearvode, Revisor)	10 000
Vatten och avlopp, betalas av föreningen Kostnad per år	50 000
Elförbrukning, individuell mätning betalas av bostadsrättsinnehavare	0
Uppvärmning genom föreningens bergvärmepump, 65 kronor per m ² och år (1472 m ²)	95 680
Gemensam elförbrukning	10 000
Renhållning, grovsopor och snöröjning	55 000
Löpande underhåll	5 000
Försäkringar och självrisker	20 000
Basutbud TV/Tele och ingår i avgiften	8 000
Fastighetsskatt	0
(Ingen skatt första fem åren därefter halv skatt i fem år.)	
Diverse, ej planerat	5 000
Summa driftkostnader	288 680
Avsättningar enligt underhållsplan	10 000 (år 1, 2, 3) 75 000 (fr.o.m. år 4)
Räntekostnader	691 300
Total årlig kostnad i kronor år 1.	989 980

F. 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 andelstal.

Kostnader för snöröjning, sophämtning, vatten och avlopp, uppvärmning av samtliga lägenheter, basutbud av tv-kanaler och p-plats med motorvärmare ingår i avgiften .

HUS 1

lgh nr	typ	bilplats	förråd oïsolerat/kvm	lgh yta kvm	andelstal %	insats	Upplåtelseavg.	årsavgift	mån.avg.
1101	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1102	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1103	2 ROK	ingår	4,1	65	4,42	1 789 200,00 kr		43 760,00 kr	3 650,00 kr
1104	2 ROK	ingår	4,1	67	4,55	1 841 800,00 kr		45 045,00 kr	3 755,00 kr
			4,1						
1111	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1112	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1113	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1114	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr

HUS 2

1201	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1202	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1203	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1204	2 ROK	ingår	4,1	65	4,42	1 789 200,00 kr		43 760,00 kr	3 650,00 kr

HUS 3

1211	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1212	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1213	2 ROK	ingår	4,1	63	4,28	1 732 500,00 kr		42 375,00 kr	3 535,00 kr
1214	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1301	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1302	4 ROK	ingår	4,1	89	6,05	2 449 000,00 kr	50 000,00 kr	59 895,00 kr	4 990,00 kr
1311	3 ROK	ingår	4,1	82	5,57	2 255 000,00 kr		55 150,00 kr	4 595,00 kr
1312	4 ROK	ingår	4,1	89	6,05	2 449 000,00 kr	50 000,00 kr	59 895,00 kr	4 990,00 kr
				1472	100,1	40 485 700	100 000,00 kr	989 980,00 kr	82 540,00 kr

Summa

G. Ekonomisk prognos för Skärlagsparken 1**Värden**

Marknadsvärde, kronor	61 080 000
-----------------------	------------

Uppskattat taxeringsvärde, kr	25 000 000
-------------------------------	------------

Ytor och antal lägenheter

Antal lägenheter	20
------------------	----

Boarea	1 472 kvm
--------	-----------

Övrig yta, BIA	233 kvm
----------------	---------

Sammanlagd tomtarea	7 017 kvm
---------------------	-----------

Lån

Nya lån, kronor	20 600 000
-----------------	------------

Amortering	0
------------	---

Intäkter och kostnader

Avgifter per år, avrundat, kronor	989 980
-----------------------------------	---------

Avsättningar per år, kronor	75 000 (10 000 kr, år 1, 2 och 3)
-----------------------------	-----------------------------------

Driftkostnader per år, kronor	288 680
-------------------------------	---------

Räntekostnader, medelränta ca 3,4 %, kronor 700 400	Genomsnittsränta år 1.
---	------------------------

Ränteutveckling i % år 2-5	3,4	3,5	3,5	3,6
----------------------------	-----	-----	-----	-----

Ränteutveckling i % år 6-10	3,7	3,6	3,6	3,5	3,6
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Ränteutveckling i % år 11	3,6
---------------------------	-----

Inflation 1,5 % per år, vakansgrad 0 per år

Fastighetsavgift 13 020 kronor från år 6 till år 10. Från år 11 är fastighetsavgiften 26 040 kronor.

Avgiftsutveckling 2 % per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Avgifter	989 980	1 009 800	1 030 000	1 050 600	1 071 600	1 093 100
Driftkostnad	288 680	293 000	297 400	301 900	306 400	311 000
Rte kostn	700 400	700 400	721 000	721 000	741 600	762 200
Fast.avgift	-----	-----	-----	-----	-----	13 020
Avsättn.	10 000	10 000	10 000	75 000	75 000	75 000
Överskott/ Underskott	./ 9 100	6 400	1 600	./ 47 300	./ 51 400	./ 68 120
	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	
Avgifter	1 114 900	1 137 200	1 160 000	1 183 200	1 206 800	
Driftkost	306 450	315 700	320 400	325 300	330 100	
Rte kostn	741 400	741 600	721 000	741 600	741 600	
Fast.avgift	13 020	13 020	13 020	13 020	26 040	
Avsättning	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	
Överskott/ Underskott	./ 20 970	./ 8 120	30 580	28 280	34 060	

Akkumulerat underskott under 11 år uppgår till 104 090 kronor vilket är acceptabelt och tillåter en mindre amortering. Under perioden har avsatts till fonden 630 000 kronor vilket är högt för en nybyggnation.

H. Känslighetsanalys

Eventuella förändringar av räntenivån förefaller ganska trolig medan inflation och taxeringsvärde ändras obetydligt kommande år. Då lånet är uppdelat i tre delar med olika bindningstid torde

förändringen av räntenivån vara ganska liten under kommande 11-årsperiod för föreningen.

Den troliga förändringen av snitt räntan kommande år blir ganska liten, likaså inflationen vilket medför att det borde finnas möjligheter för föreningen att göra mindre amorteringar av lånen.

Då taxeringsvärdet inte är känt utan uppskattats, finns en osäkerhet i hur det påverkar kostnaderna i form av avgiftsnivå. Å andra sidan betyder det inte så mycket då föreningen har dispens första fem åren därefter 50 % rabatt i ytterligare fem år. Troligen kommer inga större beslut av politisk karaktär påverka kostnaderna för föreningens ekonomi.

Beräkning av årsavgiften per kvm och år. Förändring i procent, ränta och årsavgift.

Notera att i årsavgiften ingår samtliga föreningens kostnader utom hushållsel.

	år1	år2	år3	år4	år5	År 6	år10	År 11
Förändring -1%	676	680	700	703	721	746	745	749
Förändring 0%	810	814	819	823	827	831	851	855
Förändring +1%	949	953	958	962	967	971	990	994
Förändring +2%	1088	1093	1097	1101	1106	1109	1130	1134
Förändring +3%	1228	1232	1236	1241	1245	1249	1250	1254

I. Särskilda villkor och förhållanden.

Sid 13

1. Medlem som Innehar bostadsrätt skall erlägga insats, viss upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Förbrukningsavgifter för el, värme och VA debiteras bostadsrättsföreningen direkt och ingår i månadsavgiften . Hushållsel debiteras preliminärt och avräknas en gång per år mot faktisk förbrukning av styrelsen.
3. Då den till lägenheten hörande tomten upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar skötseln. Se markplaneringsritning.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut i styrelsen.
6. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår ej vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidta åtgärder som krävs för att ej äventyra föreningens ekonomi.
7. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
8. Vid likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §36 föreningens stadgar föreskriver.
9. Säljaren har rätt att hyra ut lägenheterna till blivande köpare under tiden fram till tillträdet.
10. Föreningen övertar förvaltningen i samband med tillträdet.
Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drift- och underhållskostnader samt försäkring av fastigheten.
Säljaren skall erhålla föreningens månadsavgifter som avser denna tid. Årsavgiften tillfaller säljaren oavkortat förutom den del som avses till yttre fond. Under tiden fram till tillträdet kommer säljaren debitera föreningen för värme, el, vatten och hushållsavfall som motsvarar den beräknade kostnaden som anges i denna plan(årskostnaden/12 per månad)
11. Sedan bostadsrättsinnehavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten(t.ex avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättsinnehavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
12. Den ekonomiska planen bygger på beräknade räntor och kostnader kända idag . I fall räntan stiger under perioden fram till slutlig placering av lånen kommer bostadskostnaderna att öka.
13. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjs av bostadsrättsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen.

2012112800505

Köparna har givits möjlighet ta del av köpekontraktets omfattning och föreningens stadgar.

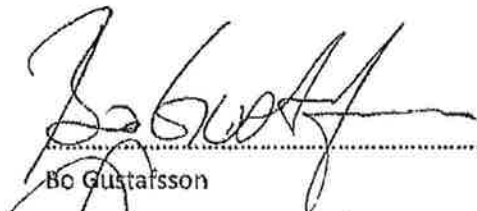
Trosa 2011 - 10 - 11 .

Bostadsrättsföreningen Skärlagsparken 1




.....

Billy Gustafsson



.....

Bo Gustafsson



.....

Ronny Forsberg

Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Skärlagsparken 1

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Skärlagsparken 1, org nr 769622-8647, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (ekonomiska planen, stadgar samt protokoll ang ändringar, registreringsbevis, fastighetsregisterutdrag, ritningar offert från bank), och i övrigt med förhållanden kända för oss.


I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten och ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

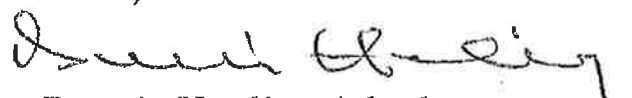
Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 4 oktober 2011


Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 13 oktober 2011


Dennis Harding Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.