

**EKONOMISK PLAN 2003 10 10
FÖR**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅBY PARK
org nr 769608-4537

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader med ekonomisk prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Åby Park
i Vallentuna kommun, betygas

Sundsvall 12/11... 20.03

Pose-Marie Norström

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel: 08 - 34 05 02
Telefax: 08 - 729 00 56
Email: urban.wiman @ swipnet.se

U
AB

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Åby Park i Vallentuna, registrerades den 13 mars 2002 med organisationsnummer 769608-4537. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningens avser förvärva fastigheterna Vallentuna Vallentuna Åby 1:123 – 143 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärvet har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter, förutom de lägenheter som vid tiden för planens upprättande är vakanta. Föreningen, som förfogar över de vakanta lägenheterna avser att upplåta dem med bostadsrätt till marknadspris snarast efter tillträdet.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses de lägenheterna som angivits med insatser under punkt 10 nedan att upplåtas med bostadsrätt i samband med att fastigheten tillträdes under fjärde kvartalet 2003, i de fall som hyresgästerna så önskar.

Särskilt om taxeringsvärdet och fastighetsskatt

Under 2003 sker uppräknings av fastighetstaxeringsvärden. Taxeringsvärdet under punkt 5 nedan har beräknats med utgångspunkt i de uppräkningsstal som nu är kända.

Fastighetsskatten har beräknats med utgångspunkt i uppräknade värden och med 0,5 procentenheter för bostadsdelen och med 1,0 procentenheter för lokaldelen.

AB
h

2. Beskrivning av fastigheten

OBJEKT

Fastighet	Vallentuna Vallentuna Åby 1:128 - 143
Adress	Här hänvisas till punkt 10, nedan.
Kommun	Vallentuna
Län	Stockholm

MARK

Area	55.590 m ²	(sammanlagd yta 16 fastigheter)
Planbestämmelser	Stadsplan	01-VAL-1650 1980-02-28
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät	
Värme	Kommunens fjärrvärmenät från undercentral i grannfastighet	
Dispositionsrätt	Äganderätt	
Läge, område	Belägen på Åby gärde i centrala Vallentuna	
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunikationer (buss o Roslagsbanan) finns inom gångavstånd (Vallentuna centrum)	

BYGGNAD

Byggnader	Föreningen kommer att omfatta 16 fastigheter. De gränsar till varandra och utgör en naturlig förvaltningsenhet. På fastigheterna är placerade 31 huskroppar för bostäder, 5 huskroppar med tvättstugor och vissa allmänna lokaler samt 16 huskroppar med garage och lägenhetsförråd.
-----------	--

Fastigheter och huskroppar ligger så i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Byggnadsår	1981-1983
------------	-----------

Forts ...

... förts beskrivning av byggnad

Uthyrningsbar area punkt 10 nedan	Här hänvisas till sammanställning över bostäder och lokaler under
Gård:	Flera gårdar med planteringar och lekplatser finns som sammanbinds med , gångtor och cykelbanor.
Vind	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Källarutrymme	Saknas
Grundläggning	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Källarytterväggar	Saknas
Stomme	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Bjälklag	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Yttertak	Betongtakpannor alternativt Plåt
Takrännor	Målad plåt.
Stuprör	Målad plåt.
Fönsterbleck	Målad plåt.
Fasadbehandling	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Fönster	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Balkonger:	Stålkonstruktion med plåträcken
Entréer	Samtliga lägenheter har egen entre från gården.
Hiss	Saknas
Tvättstuga	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.

Forts...

AB
L

... forts beskrivning av byggnad

Samlingslokaler:	Ett par samlingslokaler finns som för närvarande nyttjas av Hyresgästföreningen. Gemensam bastu finns.
Lägenhetsförråd:	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Uppvärmning	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Sophantering	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Installationer	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Ventilation	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Anslutningar	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
El-utrustning	Lägenheterna har växelström
Gemensamma utrymmen	Se tvättstuga och samlingslokaler
Gemensamhetsanläggningar	Skyldighet att ingå i sådan föreligger ej.
Servitut	Fastigheten är inte belastad med kända servitut .

Lägenheter inredning

Väggar - inner	Se besiktningsutlåtande, bilaga A.
Tak - inner	Dito
Golv	Dito
Kök - inredning	Dito
Bad / Duschrum	Dito

Forts

3. Renoveringsbehov

Thomas Gromer AB Bygg- och OVK-besiktningar har i juni 2002 besiktigt fastigheterna och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 27 juni 2003 avgivit utlåtanden häröver, bilaga A.

Genom Solna Högtryckspolning AB har särskild besiktning gjorts av rör för dag- och spillvatten samt av brunnar. Utlåtandet häröver har avgetts den 31 juli 2002, bilaga B.

Det i utlåtandet i bilaga A konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervaller om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. De uppskattade kostnaderna härför täcks av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6.

Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Samtliga konstaterade brister i lägenheter på grund av felaktig grundläggning och bottenbjälklag är åtgärdade. För närvarande föreligger inga uppmätta, konstaterbara brister i lägenheter. Följaktligen föreligger därför inte föreläggande från myndighet att vidtaga åtgärder. Styrelsen har, för att möta eventuella framtida brister, ändå reserverat medel för åtgärder. Detta framgår under punkt 8 nedan.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

För kvarvarande hyresrätter har föreningen enligt hyreslagens regler underhållsansvaret. Föreningen avser att inom det närmaste året efter tillträdet utföra besiktning av samtliga kvarvarande hyresrätter för att mer exakt fastställa reparationsbehovet samt därefter upprätta en underhållsplan. Kostnaderna för underhållet av hyresrätterna finns budgeterat under punkt 8, drift och underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

AB
L

5. TAXERINGSVÄRDE 2003, beräknat

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	141 268 800	141 000 000	268 800
Mark	41 631 520	40 500 000	1 131 520
SUMMA	182 900 320	181 500 000	1 400 320

Taxeringsvärdet är gemensamt för de samtaxerade fastigheterna Vallentuna Åby 1:128 - 1:143.

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	190 000 000	
Lagfart	2 850 825	
Disp medel	5 000 000	(omb kostn o kassa)
Fond	14 000 000	(reparationer)
SUMMA	211 850 825	

7. FINANSIERINGSPLAN

Insatser	76 436 500	(beräknat efter bostadsrättsupplåtelse 70 % av bostadsytan)
Upplåtelseavg	1 500 000	
Lån	101 155 825	(föreningens långsiktiga belåning)
Lån	32 758 500	(för att finansiera kvarvarande hyresräte 30 % av bostadsytan)
SUMMA	211 850 825	

Upplåtelseavgiften är beräknad efter 100.000 kronor per lägenhet för de femton lägenheter som beräknas vara vakanta vid tillträdet.

Förteckning lån - fördelning löptider

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	
Lån 1	25 000 000	5,50%	1 375 000	0	(Fast rta 7 år)
Lån 2	25 000 000	5,20%	1 300 000	0	(Fast rta 5 år)
Lån 3	25 000 000	4,70%	1 175 000	0	(Fast rta 3 år)
Lån 4	25 155 825	4,00%	1 008 233	0	(Fast rta 1 år)
Lån 5	32 758 500	4,50%	1 474 133	0	Rörlig ränta
Summa	132 914 325		6 330 366	1 000 000	

AB
m

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH PROGNO

År	1	2	3	4	5	6	7	11
a) Kapitalkostnader								
Räntor	6 330 366	6 265 366	6 200 366	6 135 366	6 070 366	6 005 366	5 940 366	5 680 366
Amort/avskrivning	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
b) Drift o underhåll								
Underhåll								
Förvaltning, ek			DoU/kvm					
Fast skötsel			Lokal	300				
Arvoden			Bostäder	300				
Försäkring								
Renhållning								
Ventilation								
Värme								
Vatten								
Städning								
Avgifter								
El								
Hissar								
Oförutsett								
Delsumma	9 255 000	9 440 100	9 628 902	9 821 480	10 017 910	10 218 268	10 422 633	11 281 793
Särskilt underhåll *	1 073 375	1 094 843	1 116 739	1 139 074	1 161 856	1 185 093	1 208 795	1 308 438
c) Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
d) Fast skatt	921 503	939 933	958 732	977 907	997 465	1 017 414	1 037 762	1 123 307
e) Fond avs yttre	548 701	559 675	570 868	582 286	593 932	605 810	617 926	668 863
SUMMA	19 128 945	19 299 916	19 475 607	19 656 112	19 841 527	20 031 950	19 018 687	21 062 768

Inflation:

Inflationstakten beräknas till 2 % per år.

Not * :

Särskilt underhåll avser bland annat medel reserverade för eventuellt kommande behov av åtgärder av lägenheter med fuktproblem från husgrunden samt extra åtgärder för områdets utemiljö.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	10 964 059	10 902 703	10 839 290	10 773 714	10 705 865	10 635 632	10 293 166	10 312 043
Bostadshyror *	7 102 910	7 315 997	7 535 477	7 761 542	7 994 388	8 234 219	8 481 246	9 545 717
Kabel-TV avgift	449 000	457 980	467 140	476 482	486 012	495 732	505 647	515 760
Hyrer garage	384 864	392 561	400 413	408 421	416 589	424 921	433 419	442 088
Hyrer P-platser	128 112	130 674	133 288	135 953	138 673	141 446	144 275	147 160
Ränteutgifter	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SUMMA	19 128 945	19 299 916	19 475 607	19 656 112	19 841 527	20 031 950	19 957 754	21 062 768

Not * :

Hyresutvecklingen bedöms för bostadshyror till 3 % och för garage/parkering till 2 % årligen.
Bostadshyror upptagna för 2003 avser hyrorna före höjningen med 3,6 %. Förteckning samtliga lägenheter med hyror, bilaga C.
Föreningen avser att inte ta ut denna höjning.

LIKVIDITET
per 31/12

4 048 701	4 608 376	5 179 244	5 761 530	6 355 462	6 961 272	7 579 198	10 176 986
1	2	3	4	5	6	7	11

AB
m

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.
Hyrorna antas följa inflationen.
Kalkylkräntan antas vara oförändrad.

Ändrad Inflation	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
-3%	10 964 059	10 790 693	10 618 410	10 447 201	10 277 053	10 107 957	9 277 885
-2%	10 964 059	10 828 030	10 691 290	10 553 833	10 415 652	10 276 739	9 570 937
-1%	10 964 059	10 865 366	10 764 917	10 662 664	10 558 560	10 452 558	9 892 309
0%	10 964 059	10 902 703	10 839 290	10 773 714	10 705 865	10 635 632	10 312 043
1%	10 964 059	10 941 321	10 917 037	10 891 045	10 863 176	10 833 253	10 645 816
2%	10 964 059	10 977 377	10 990 277	11 002 564	11 014 027	11 024 437	11 051 293
3%	10 964 059	11 014 714	11 066 891	11 120 409	11 175 064	11 230 626	11 511 820

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.
Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
-3%	10 964 059	6 915 274	6 851 860	6 786 284	6 718 436	6 648 202	6 324 613
-2%	10 964 059	8 244 417	8 181 004	8 115 427	8 047 579	7 977 345	7 653 756
-1%	10 964 059	9 573 560	9 510 147	9 444 571	9 376 722	9 306 488	8 982 899
0%	10 964 059	10 902 703	10 839 290	10 773 714	10 705 865	10 635 632	10 312 043
1%	10 964 059	12 231 847	12 168 433	12 102 857	12 035 009	11 964 775	11 641 186
2%	10 964 059	13 560 990	13 497 577	13 432 000	13 364 152	13 293 918	12 970 329
3%	10 964 059	14 890 133	14 826 720	14 761 144	14 693 295	14 623 061	14 299 472

MB
h

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt stadgarna kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

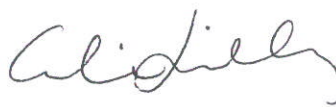
I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vallentuna den 10 oktober 2003

Brf Åby Park


Daniel Lenander


Caroline Lindberg


Torbjörn Pettersson



12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2003 10 10 för Bostadsrättsföreningen Aby Park i Vallentuna, org nr 769608-4537, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, hyreslista, uppgifter från nuvarande ägare av fastigheten avseende drift och underhåll, finansieringsoffert samt utlåtande över besiktning av fastigheterna och värdering på bostadsrätter.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 13 oktober 2003

Kjell Karlsson
Advokat

Anders Berg
Jur kand

Delta advokatbyrå
Box 22305
104 22 Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

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