

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lilla Skutviken.

Vaxholms kommun, Stockholms län

Org nr 769615-4702

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F.	Nyckeltal	9
G.	Redovisning av lägenheterna	9
H.	11-års prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11

Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilla Skutviken som har sitt säte i Vaxholms kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 17 november 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under första kvartalet 2008 har uppförandet av föreningens hus påbörjats. Totalt 16 lägenheter byggs i fyra huskroppar med fyra lägenheter i varje. Framför husen, mot gatan anordnas en parkeringsplats per lägenhet under en träpergola och i anslutning till dessa finns soprum och hiss. Lägenhetsförråd byggs i souterrängplanet.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i januari 2009 och avslutas i juni 2009. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarstående arbeten.

Sedan lägenheten färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Till medlem får antagas fysisk person. Styrelsen avgör frågan om juridisk person ska bli medlem.

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 på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2008.

Föreningen beräknar att teckna köpe- och entreprenadkontrakt avseende fastigheten i april 2008. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Småa AB.

Byggsförsäkring samt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skutviken 1, Vaxholms kommun
Markupplåtelse:	Äganderätt
Adress:	Roddaregatan 2 – 8, 185 34 Vaxholm
Tomtens areal:	3 183 m ²
Lägenhetsarea:	1 600 m ² BOA
Byggnadernas antal och utformning:	Två skärgårdsvillor i ett plan + ett souterrängplan och två skärgårdsvillor i ett plan + två souterrängplan. Varje villa innehåller 4 lägenheter.
Husens placering i förhållande till varandra:	De fyra husen är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Gemensamma anordningar

Ledningar och anläggningar för vatten, spill- och dagvatten, el samt tele/data/TV. Hissar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Träpergola i anslutning till husens entréer.

Gemensamma utrymmen

Soprum och föreningsförråd i gatuplanet. Lägenhetsförråd i souterrängplan.

Parkering

16 parkeringsplatser med motorvärmarruttag i anslutning till husentréerna.

Ledningsrätt

Telia har ledningsrätt för tele.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom Småa AB:s företagsförsäkring i Länsförsäkringar. Från och med inflyttning avses fastigheten bli fullvärdesförsäkrad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Plintgrundläggning och platta på mark.
Ytterväggar:	Bärande stomme i platsgjuten betong. Fasader med träpanel och grundsockel i putsad betong.

Lägenhetsskiljande väggar:	Trästomme i gatuplan. Betongstomme i övrigt.
Mellanbjälklag:	Betong.
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme av trä/stål. Isolerade i wc/bad.
Yttertak:	Bandtäckt plåt.
Balkonger:	Betong. Räcke i metall.
Utvändiga trappor:	Trappor av betong.
Fönster:	Fönster och skjutdörrar med isolerglasruta, fabriksmålade. Fönsterdörrar, fabriksmålade.
Hiss:	Plattformshiss.
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump som tillhandahåller tappvarmvatten och värme till vattenburen golvvärme. Souterränglägenheterna har kompletterande radiatorer i plan -2.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation som ventilerar via ventiler i kök, wc och badrum. Tilluft tas in via fönsterventiler.
Sanitära installationer:	Inkommande tappvatten med vattenmätare placeras i förråd i hus A och fördelas därifrån till övriga hus. Avloppet leds med självfall från byggnaderna till föreningens pumpstation. Avloppsvattnet pumpas upp till Roddaregatan där anläggningen ansluts till det kommunala avloppsnätet.
El, tele, TV och data:	Elcentral för gemensam fastighetsel och belysning är placerad i teknikutrymme i anslutning till förråden. Elmätare samt huvudsäkring för respektive lägenhet är också placerad i teknikutrymmet. Lägenhetscentralen är placerad i installationsnisch i respektive lägenhet och är utrustad med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Eluttag monteras på balkong och terrass. Brandvarnare på alla våningsplan. Lägenheterna ansluts till Telia Triple Play med fiber. Stjärnnät med dubbla RJ45 i alla rum. Alla tjänster levereras av Telia såsom digital-TV, bredbandstelefon och bredband för dator.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd:	Samtliga lägenheter har ett förråd. Förråden ligger i souterrängplan, frostfritt och isolerat.
------------------	--

Föreningens gemensamhetsutrymmen:

Sophus/förråd/hiss:	Träregelstomme med målad träpanel. Ett sopkärl för hushållssopor per hus.
---------------------	---

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning/utrustning
Hall	Klinker	Målat vitt	Klädkrokar/hatthylla. Garderober/skåpsinredning enligt ritning.
Kök	Eklamell	Målat vitt	Rostfria vitvaror: Keramikhäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl och frys. Rostfri hängade fläktkåpa. Kökssnickerier med draglådor enligt ritning med vita luckor. Integrerad diskmaskin. Kakel ovan diskbänk. Bänkskiva i laminat.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Spegel med belysning. Toalettstol. Handfat med kommod. Hörnbadkar. Tvättmaskin och torktumlare. Frånluftsvärmepump.
Gäst-wc	Klinker	Målad väv	Spegel med belysning. Toalettstol, handfat.
Vardagsrum	Eklamell	Målat vitt	Fönsterbänk i sten.
Sovrum	Eklamell	Målat vitt	Garderob enl. ritn. Fönsterbänk i sten.
KLK	Eklamell	Målat vitt	Kapphylla med klädstång och högskåp enligt ritning.

Tak i samtliga bostadsutrymmen är målat vitt. Socklar, lister och foder är vita, fabriksmålade. Fönsterbänkar i sten där annat ej angivits. Invändiga dörrar vita.

Individuella val av extrautrustning kan göras enligt entreprenörens tillvalslista för projektet. Tillval betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till entreprenören.

En omgång ritningar som visar inredning/utrustning finns hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv inkl på fastigheten vid förvärvet nedlagda kostnader	23 250 000 kr
Nybyggnadskostnad: entreprenadkostnad inkl. mervärdeskatt och byggherrekostnader	54 250 000 kr
Reserv	200 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	77 700 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till ca 27 000 000 kronor.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats genomsnitt	Räntekostnad	Amorteringsplan 0,3%, år 1-5
Swedbank	10 800 000 kr	5,0 %	540 000 kr	32 400 kr

Summa lån	10 800 000 kr
Insatser	59 664 000 kr
Upplåtelseavgifter	7 236 000 kr

Summa finansiering 77 700 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt G. Redovisning av lägenheterna.

Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Avskrivningar motsvarar tänkta amorteringar på 0,3% år 1.

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader och intäkter, år 1

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	540 000 kr
Avskrivningar	32 400 kr
Summa kapitalkostnader	572 400 kr

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaderna i motsvarande grad.

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Föreningens administration(ekonom.förvaltn, styrelsearvode, revisor)	73 000 kr
Tekniskt underhåll och förvaltning inkl. hiss	20 000 kr
Elförbrukning, gemensam	68 000 kr
Vatten	58 000 kr
Telia Triple Play (digital-TV, bredbandstelefone, bredband)	40 000 kr
Sophämtning	27 000 kr
Försäkringar	17 000 kr
Snöröjning, renhållning av trappor och parkeringsytor	25 000 kr
Underhåll gemensam mark	5 000 kr
<u>Diverse oförutsett</u>	<u>6 600 kr</u>
Summa driftskostnader	339 600 kr

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: Fond för yttre underhåll 0 kr
(ej krav år1). Från och med år 2 fonderas 54 kr/m².

Övriga kostnader – Kommunal fastighetsavgift

Enligt nu gällande regler utgår inte kommunal fastighetsavgift under de första 5 åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv kommunal fastighetsavgift under följande 5 år och full kommunal fastighetsavgift fr.o.m. år 11.

I planen har maxbeloppet 1200 kr/lgh, uppräknat med antagen inflation (2%), använts som underlag vid beräkning av fastighetsavgift från år 6.

Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Summa kostnader

912 000 kr

Driftkostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive värme. Uppvärmningen beräknas kosta ca 8 000 kr/år för lägenhet på 89 m², respektive ca 12 000 kr/år för lägenhet på 133 m², vid normalår. Schablonförbrukning för övrig hushållsel kan beräknas till 6000 kr/år för en familj på 4 personer. Abonnemang för hushållsel tecknas av respektive bostadsrättshavare.

Inre underhåll av lägenheten samt i förekommande fall skötsel och underhåll av balkong, terrass och mark tillhörande bostadsrätt.

Eventuell internetuppkoppling eller digital-TV utöver grundutbudet. Samtalskostnader för telefoni.

Hemförsäkring.

Intäkter

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

912 000 kr

Summa intäkter

912 000 kr

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m ² :	48 562 kr/m ²
Belåning per m ² år 1:	6 750 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² :	41 812 kr/m ²
Driftskostnader per m ² år 1:	212 kr/m ²
Årsavgift per m ² år 1:	570 kr/m ²

G. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Lägenhets- area m ²	Balkong/ balkonger (B)	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Summa Insats+upp- låtelseavgift kr	Årsavgift kr	Andelstal
A1	89	B	3 370 000	660 000	4 030 000	51 600	0,0565789
A2	89	B	3 370 000	540 000	3 910 000	51 600	0,0565789
A3	89	B	3 370 000	200 000	3 570 000	51 600	0,0565789
A4	89	B	3 370 000	140 000	3 510 000	51 600	0,0565789
B1	89	B	3 370 000	760 000	4 130 000	51 600	0,0565789
B2	89	B	3 370 000	550 000	3 920 000	51 600	0,0565789
B3	133	B	4 806 000	254 000	5 060 000	73 200	0,0802633
B4	133	B	4 806 000	184 000	4 990 000	73 200	0,0802633
C1	89	B	3 370 000	770 000	4 140 000	51 600	0,0565789
C2	89	B	3 370 000	550 000	3 920 000	51 600	0,0565789
C3	133	B	4 806 000	284 000	5 090 000	73 200	0,0802633
C4	133	B	4 806 000	214 000	5 020 000	73 200	0,0802633
D1	89	B	3 370 000	950 000	4 320 000	51 600	0,0565789
D2	89	B	3 370 000	600 000	3 970 000	51 600	0,0565789
D3	89	B	3 370 000	320 000	3 690 000	51 600	0,0565789
D4	89	B	3 370 000	260 000	3 630 000	51 600	0,0565789
Summa	1 600,0		59 664 000	7 236 000	66 900 000	912 000	1,0000000

H. 11-årsprognos

2008-02-28

Brf Lilla Skutviken

11-ÅRS PROGNOSEN i tusentals kronor (kkr)

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FORENINGEN											
Månadsavgift	912	939	968	997	1 026	1 057	1 089	1 122	1 155	1 190	1 226
Bruttointäkt	912	939	968	997	1 026	1 057	1 089	1 122	1 155	1 190	1 226
Räntekostnad	540	538	537	535	534	532	529	525	522	519	516
Avskrivning	32	32	32	32	32	65	65	65	65	65	65
Driftkostnad	339	346	353	360	367	375	382	390	397	405	413
Kommunal fast avgift	0	0	0	0	0	11	11	11	11	11	23
Bruttokostnad	912	917	922	928	933	982	985	991	996	1 001	1 017
Betalningsnetto	0	23	45	69	93	75	103	131	160	189	208
Fond	0	0	87	174	260	347	434	521	608	694	781
Fondavsättning	0	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
Betaln.netto efter fond	0	-64	-41	-18	7	-11	16	44	73	103	121
Kassa IB	200	203	142	103	87	95	85	102	148	223	328
Ränta, eget kapital	3	3	2	2	1	1	1	2	2	3	5
Betaln.netto efter fond	0	-64	-41	-18	7	-11	16	44	73	103	121
Kassa UB	203	142	103	87	95	85	102	148	223	328	455

Ingående parametrar:

Årlig uppräkn av:	Räntekostn	år 1-5	år 6-11	Amortering	år 1-5	år 6-11	Fast avgift	år 1-5	år 6-10	år 11-	0 kr	600 kr/lgh + index	1200 kr/lgh + index	27 000 000 kr
Månadsavg	3,0%			5,00%			0,3%							
år 5-11	3,0%			5,00%			0,6%							
Driftkostn	2,0%													

Enligt de lagar och regler som vid tiden för upprättandet var gällande.

I. Känslighetsanalys

Vi bedömer den långsiktiga räntenivån i bostadsprojekt vid nuvarande inflationsnivå för riksbankens penningpolitik till 5,0% varför vi i analysen nedan har valt att utgå från räntenivån 5,0%. Månadsavgifterna i detta projekt är baserade på räntenivån 5,0%.

En förändring av räntenivån kan medföra behov av att korrigera månadsavgifterna. För en räntehöjning med 1,0% förändras föreningens teoretiskt beräknade behov av månadsavgifter med ca 67 kr/m² bostadsyta.

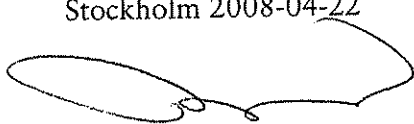
Räntekänsligheten i den ekonomiska planen framgår av följande tabell som syftar till att beskriva en ränteförändrings teoretiskt beräknade genomslag på föreningens behov av månadsavgifter. Detta innebär dock inte att månadsavgifterna kommer att förändras i enlighet med denna eftersom det finns fler faktorer att ta hänsyn till i samband med ett sådant beslut.

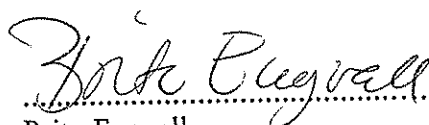
Den nedan redovisade månadsavgiften/m² är ett genomsnitt för alla lägenheter. De olika lägenhetstyperna skiljer sig åt enligt lägenhetstabellen.

Ränte- förändring %	Ranta %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år inflation beräknad med 2% per år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	6,0%	637	656	676	696	717	738	856
0%	5,0%	570	587	605	623	642	661	766

Inflations- förändring %	Inflation %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	3,0%	575	592	610	628	647	667	773

Stockholm 2008-04-22


Sven Larsson


Brita Engvall


Madelene Heinby

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2008-04-22 för bostadsrättsföreningen Lilla Skutviken org.nr 769615-4702 härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

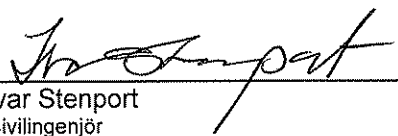
Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

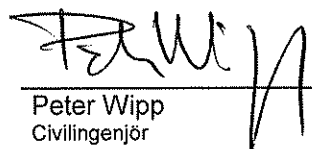
Bostadsrättsföreningen omfattar 16 lägenheter i 4 byggnader. Byggnaderna och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen tillgängliga handlingar finns förtecknade i bilaga 1.

Stockholm 2008-06-16


Ivar Stenport
Civilingenjör


Peter Wipp
Civilingenjör

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

Intyg ekonomisk plan Brf Lilla Skutviken

Bilaga 1. Vid granskningen tillgängliga handlingar:

Stadgar registrerade 2008-04-29

Registreringsbevis daterat 2008-04-29

Köpe- och Entreprenadavtal daterat 2008-02-26

Beräkning Taxeringsvärde daterad 2008-02-01

Offert Swedbank daterad 2008-02-28

Plan och fasadritningar daterade 2008-04-03