

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK SKÄLBY ÄNG
UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

ORG NR 769621-0892

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-05-25

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skälby Äng, som registrerats hos Bolagsverket den 12 februari 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under maj månad 2010. Inflyttning beräknas ske under perioden september till oktober 2010.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2010.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB. Uppdragsavtal har tecknats den 20 april 2010. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB den 21 april 2010. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 47 481 900 kr.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus kommer att tecknas.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om en 7 årig bostadsrättsgaranti, innebärande att, Skanska Nya Hem AB under en tid av sju år från entreprenadens godkännande och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SE-banken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Skälby 1:287 Upplands Väsby kommun
Adress:	Alsikegränd 1- 24, 194 55 Upplands Väsby
Tomtens areal:	7 214 m ²
Bostadsarea:	1 702 m ²
Antal bostadslägenheter:	24
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Två av de sex huskropparna innehåller sex lägenheter och den övriga innehåller fyra lägenheter, totalt 24 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. I ett av förråden finns en undercentral. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Servitut:	Servitut finns angående rätt att anlägga och bibehålla miljöstation på angränsande fastighet (kommunens mark). Det finns också två belastningar, en servitut (gång- och cykelväg) och en ledningsrätt.
Gemensamma anordningar	
Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare för föreningen finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus A.
Värme:	Byggnaderna uppvärms genom bergvärme och solpaneler. Lägenheterna uppvärms med vattenburen värme. Central för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus A.
El:	För varje bostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning per huskropp för den gemensamma elen avseende takfläktar och fasadbelysning. Slutligen finns en anslutning för gatubelysning, motorvärmare etc.
TV/bredband/telefoni:	Fastigheten kommer att förses med digital-TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning.
Soputrymmen:	I angränsning till fastigheten finns en sk Molok-behållare för hushållssopor. Övriga fraktioner omhändertas av de boende själva.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 24 parkeringsplatser med motorvärmare.
Tomtmark:	I övrigt finns det planteringar, utvändig belysning samt belysning i förråd och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Två gemensamma förråd för föreningen finns.
Gemensamhetsanläggning:	Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning bestående av en lekplats med anslutande väg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus**

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade), masonitboard
Takbeläggning:	Betongtakpannor
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä, spårad
Balkong/trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Balkong/loftgång:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Vattenradiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Mellanvägg:	Träreglor/gips
Yttertak:	Trätakstolar, monarfol och board
Takbeläggning:	Betongtakpannor
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkering på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar.
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt.
Uteplats:	Trädäck

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré, kapprum	Fanérgolv (ek)	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Kök	Fanérgolv (ek)	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskiva
Vardagsrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Sovrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Klädkammare	Plastmatta	Målat	Färdigbehandlad takskiva

201005201028

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kronor)
Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnader för entreprenaden	47 381 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	47 481 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt, men beräknas uppgå till ca 22 100 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader avser år 1
efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	3 550 000	5 år	5,00	177 500	0	177 500
Lån 2	3 550 000	3 år	4,60	163 300	0	163 300
Lån 3	3 550 000	2 år	4,10	145 550	0	145 550
Lån 4	3 525 000	rörlig	4,10	144 525	70 000	214 525
Summa	14 175 000			630 875	70 000	700 875
Insatser	33 306 000					
Summa Finansiering	47 481 000					
Avgår Ränteintäkter						-1 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	70 000	699 875

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Eventuellt kan terminssäkring av lånen bli aktuell.

Antagen räntesats för lån 1, 2, 3 och 4 är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på ca 70 år.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 699 875

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 51 060
 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Ekonomisk förvaltning	40 000 ✓
Arvode till revisor	15 000 ✓
Arvode till styrelse	20 000 ✓
Jouravtal	15 000 ✓
Föreningens administration	10 000
Uppvärmning	85 000 ✓ 1/10
Gemensam elförbrukning	75 000 ✓
Vattenförbrukning	40 000 ✓
Renhållning	25 000 ✓
Trädgårsskötsel o dyl	5 000 ✓
Löpande underhåll	20 000 ✓
Snöröjning	25 000 ✓
Fastighetsförsäkring	25 000 ✓
TV, bredband, telefoni, kollektivanslutning	68 400 ✓
Övrigt	22 862
Driftskostnader totalt	491 262

Skatter

Inkomstskatt	263
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ²	0
Summa beräknade årliga kostnader	1 242 460

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 639 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 277 kr per lägenhet och år. Beloppet 639 kr respektive 1 277 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2011.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt med lika belopp för varje lägenhet.

Årsavgifter	1 174 060
Årsavgift TV, bredband, telefoni	68 400
Summa beräknade årliga intäkter	1 242 460

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtlig lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m ²)	Lägenhetsbeskrivning ¹	Balkong/Mark ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefoni (kr)	Månadsavgift ⁴ (kr)
11	81	4 RoK	M	1 699 000	4,759	55 874	2 850	4 894
12	69	3 RoK	M	1 399 000	4,054	47 596	2 850	4 204
13	52	2 RoK	M	999 000	3,055	35 868	2 850	3 226
14	81	4 RoK	B	1 469 000	4,759	55 874	2 850	4 894
15	69	3 RoK	B	1 295 000	4,054	47 596	2 850	4 204
16	52	2 RoK	B	999 000	3,055	35 868	2 850	3 226
21	81	4 RoK	M	1 699 000	4,759	55 874	2 850	4 894
22	69	3 RoK	M	1 399 000	4,054	47 596	2 850	4 204
23	52	2 RoK	M	999 000	3,055	35 868	2 850	3 226
24	81	3 RoK	B	1 469 000	4,759	55 874	2 850	4 894
25	69	3 RoK	B	1 295 000	4,054	47 596	2 850	4 204
26	52	2 RoK	B	999 000	3,055	35 868	2 850	3 226
31	81	4 RoK	M	1 699 000	4,759	55 874	2 850	4 894
32	68	3 RoK	M	1 399 000	3,995	46 904	2 850	4 146
33	81	4 RoK	B	1 469 000	4,759	55 874	2 850	4 894
34	68	3 RoK	B	1 295 000	3,995	46 904	2 850	4 146
41	81	3 RoK	M	1 699 000	4,759	55 874	2 850	4 894
42	68	2 RoK	M	1 399 000	3,995	46 904	2 850	4 146
43	81	3 RoK	B	1 469 000	4,759	55 874	2 850	4 894
44	68	3 RoK	B	1 295 000	3,995	46 904	2 850	4 146
51	81	4 RoK	M	1 699 000	4,759	55 874	2 850	4 894
52	68	3 RoK	M	1 399 000	3,995	46 904	2 850	4 146
53	81	4 RoK	B	1 469 000	4,759	55 874	2 850	4 894
54	68	2 RoK	B	1 295 000	3,995	46 904	2 850	4 146
diff					0,004	40		
SUMMA	1 702			33 306 000	100,000	1 174 060	68 400	

¹ RoK = Rum och kök.

² M = Mark, ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
B = Balkong

³ Årsavgift exklusive TV, telefoni, bredband och hushållsel.

⁴ Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband. Kostnad för hushållsel debiteras direkt av leverantören.

F. EKONOMISK PROGNOIS

201005201032

Årsavgifter efter schablon	1 174 060	1 197 541	1 221 492	1 245 922	1 270 840	1 296 257	1 431 173
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	68 400	69 768	71 163	72 587	74 038	75 519	83 379
Årsavgift kr/m²	730	745	759	775	790	806	850
Övriga intäkter							
Räntor	1 000	1 000	1 136	1 412	1 832	2 398	6 687
Summa intäkter	1 243 460	1 268 309	1 293 792	1 319 921	1 346 710	1 374 175	1 521 239
Kapitalkostnader							
Räntor	630 875	627 760	624 488	621 054	617 447	613 660	591 689
Avskrivningar	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085	89 340	114 023
Driftskostnader	491 262	501 087	511 109	521 331	531 758	542 393	598 846
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	51 060	52 081	53 123	54 185	55 269	56 374	62 242
Ackumulerad fondavsättning	51 060	103 141	156 264	210 449	265 718	322 093	621 335
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	16 853	37 213
Inkomstskatt	263	263	299	371	482	631	1 759
Årets överskott	0	13 618	27 598	41 945	56 669	54 924	115 467
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	113 618	141 216	183 161	239 830	294 754	784 214
Summa kostnader	1 243 460	1 268 309	1 293 792	1 319 921	1 346 710	1 374 175	1 521 239

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	30 528	31 139	31 761	32 397	33 044	33 705	37 213
Läraskuld	14 175 000	14 105 000	14 031 500	13 954 325	13 878 291	13 788 206	13 294 548
* Kassabehållning (inkl fond)	151 060	216 759	297 480	393 611	505 549	616 847	1 405 549

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2% per år.

Räntan på kassan har satts till 1%.

Antagen inflation 2%.

Avskrivning 70 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5%.

Medelränta är 4,45 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

201005201033

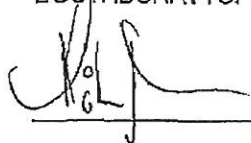
[Redacted Header]							
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	730	745	759	775	790	806	890
Antagen räntenivå + 1%	813	827	842	857	872	887	968
Antagen räntenivå + 2%	897	910	924	939	953	968	1046
Antagen räntenivå - 1%	647	662	677	693	709	725	812
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	766	785	804	824	930
Antagen inflationsnivå + 2%	730	751	773	795	818	842	973
Antagen inflationsnivå - 1%	730	741	753	765	777	789	853

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

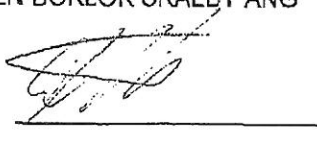
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, *garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören.* Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Upplands Väsby den 20 april 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SKÅLBY ÄNG



Håkan Johansson



Thomas Hällgård



Monica Bergman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 april 2010 för bostadsrättsföreningen BoKlok Skälby Äng, org nr: 769621-0892

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

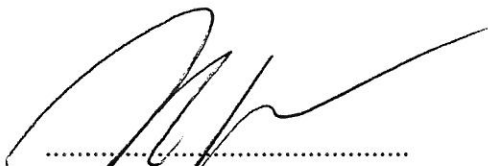
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

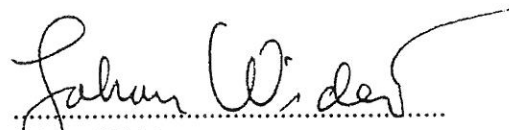
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 7 maj 2010



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2010-05-07 för Brf BoKlok Skälby Äng

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-02-12
2. Registreringsbevis	2010-02-12
3. Uppdragsavtal med bilagor:	2010-04-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2010-04-21
5. Finansieringsoffert	2010-04-07
6 Utdrag från fastighetsregistret	2010-04-26
7 Beräkning av taxeringsvärde	2010-02-03
8 Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2010-03-29
9. Bekräftelse	2010-04-30
10 Bekräftelse avs postnummer	2010-04-19