

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY PARK 14:13.
Täby kommun**

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv, när den slutliga kostnaden för föreningen hus är känd. 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 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 av andelstal, insatser, årsavgifter.
 - G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
 - H. Särskilda förhållanden.
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Näsby Park 14:13, Täby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2004-11-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har förvärvat fastigheten Näsby Park 14:13 av Västkust Stugan AB Öxabäcksvägen 51265 Mjölback med org.nr. 556468-2515.

Under februari månad 2005 påbörjades uppförandet av byggnaden, innehållande sammanlagt 5 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats.

Inflyttning i bostadslägenheterna beräknas ske med början oktober månad 2005.

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 fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2005.

Enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2005-05-18 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Västkust Stugan AB, Mjölback.

Avtalet innehåller också garanti att förvärva osålda bostadsrätter.

Föreningen erhöll beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention 2005-05-10.

Bidragsbeloppet är preliminärt och kan ändras med exempelvis det allmänna ränteläget.

B.BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning : Näsby Park 14:13 Täby kommun
Adress: Centralvägen 36
Sammanlagd tomtareal: 1479 m²
BOA Lägenhetsyta: 499 m²
BIA Övrig yta: 40 m² Uthus

Byggnaden innehåller 5st bostadslägenheter.
Till varje lägenhet hör ett utvändigt förråd.
Parkeringsplatser enligt situationsplan. 5st motorvärmarruttag ingår.
Tomten sköts gemensamt av föreningens medlemmar.

Uppvärmning och hushållsel

Uppvärmning enligt byggnadsbeskrivning.
All strömförbrukning mäts centralt i fastighetens elmätare vilken är placerad i uthuset.
Fördelning mellan lägenheterna sker via undermätare.
Bostadsrättshavarna betalar kostnaden för el till föreningen vilken i sin tur betalar till leverantören.
El-installation enligt svensk standard SS 4370146.

Ventilation

Ventilation enligt byggnadsbeskrivning.

Vatten

Vattnet mäts gemensamt. I varje hus finns dessutom undervattenmätare som mäter varje enskild bostadsrättshavares förbrukning.
Den totala vattenförbrukningen betalas av föreningen till leverantören. Kostnaden för vattenförbrukningen betalas därefter av bostadsrättshavaren till föreningen.

Sopor

Föreningen tecknar avtal med aktuell renhållningsentreprenör och svarar för kostnaderna.
1st kärl 660 liter + separat kärl för tidningar.

Tele

Abonnemangsbeställning ombesörjs av bostadsrättshavaren.
3st telefonjack ingår per lägenhet.

TV

TV-antenn monteras. 3st antennuttag per lägenhet ingår.

Gemensamma anordningar.

Bostadsrättsföreningens gemensamma elförbrukning är kopplad till föreningens elmätare.
VA är anslutet till kommunalt va-nät.

Servitut/ Gemensamhetsanläggning

Enligt gravationsbevis.

Rums- benämning	Golvmaterial	Listverk: Tak (T) Foder (F) Golv (G)	Väggar	Övrigt
Kök/Matplats Lgh 1-5	14 mm eklamellparkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet ur prisgrupp 7 Kakel mellan över- och underskåp (Prisklass 150:-/m2 brutto)	Köksinredning: Ballingslöv Basic ek i-klarlack. Vitvaror: Inbyggnadshäll rostfri Inbyggnadsugn rostfri Utdragbar fläkt i skåp Diskmaskin rostfri Kyl/frys rostfri (lgh 1,3) Kyl/sval rostfri (lgh 2,4,5) Frys rostfri (lgh 2,4,5) Belysningsarmatur under köksskåp
Vardagsrum Lgh 1-5	14 mm eklamellparkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet ur prisgrupp 7	
Tvätt/ WC/dusch Lgh 1-5	Klinkers (Prisklass 200:-/m2 brutto)	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu	Kakel (Prisklass 150:-/m2 brutto)	Tvättbänk Tvättmaskin Torktumlare Vattenmätare WC-stol Kommod med inbyggnadstvättställ Badrumsskåp med spegel och belysning Ettgreppsblandare i krom Duschhörna 90x90, vit med klarglas Elektrisk handduktork Varmvattenberedare
Entré Lgh 1-5	Klinkers (Prisklass 200:-/m2 brutto) C:a 4 kvm	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet ur prisgrupp 7	
Sovrum Lgh 1-5 Arbetsrum/ allrum Lgh 2	14 mm eklamellparkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet ur prisgrupp 7	Garderober enligt ritning. (streckmarkerade garderober ingår ej)
Klk Lgh 1-5	14 mm eklamellparkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Vitmålad vägg	
Bad Lgh 2,4,5	Klinkers (Prisklass 200:-/m2 brutto)	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu	Kakel (Prisklass 150:-/m2 brutto)	WC-stol Kommod med inbyggnadstvättställ. Badrumsskåp med spegel och belysning Ettgreppsblandare i krom Hörnbadkar inkl. blandare Elektrisk handduktork
Utv. förråd	Betongplatta		Reglar 45x70 Oisolerade	Belysning i förråd samt 1 styck jordat uttag.

AA
el

<p>Grundläggning: Hus: Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering. Förrådsgolv: Platta på mark med 100 mm underliggande cellplastisolering.</p>	<p>Fönster: Vitmålade fasta eller utåtgående vridfönster med 3-glas superenergiruta. Vita fönstersmygar. Fönsterbänkar i marmor. Fast mittpost enligt ritning.</p>
<p>Ytterväggar: Träpanel, spikläkt, vindpapp, regler c 600 + 190 mm mineralullsisolering, diffusionspärr, 12mm spånskiva, 13mm gipsskiva Förrådsväggar: 45x95 regler, 22 panel (oisolerade) Garageväggar: 45x95 regler, 22 panel (oisolerade)</p>	<p>Dörrar: Entrédörr: Bordörren Lejonet CYD 801 G, Röd (glas) Förrådsdörr: Bordörren Lejonet CYD 801, Röd (ej glas) Innerdörrar: Dooria/Kungsäter Addera med vit karm. Handtag i matt krom.</p>
<p>Innervägg: Bärande innervägg: 13mm gipsskiva +12 mm spånskiva på var sida, 45x95 regelstomme, 95 mm mineralullsisolering Övriga innerväggar: 13mm gipsskiva på var sida, 45x70 regelstomme, 45 mm mineralullsisolering.</p>	<p>Innertrappa: Lackad i eklaserad furu utan sättsteg.</p>
<p>Lägenhetsskiljande väggar: 13mm gipsskiva, 12mm spånskiva, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 regelstomme c 600, 28 luftspalt, 45x95 regelstomme c 600, 95 mm mineralullsisolering, 12mm spånskiva, 13mm gipsskiva.</p>	<p>Hushållskapitalvaror: Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p>Mellanbjälklag inom lgh: 22 mm spånskiva, 45 x 220 mm bjälkar c 600 + 45 mm isolering, glespanel, 13 mm gipsplank.</p>	<p>Porslän: Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p>Mellanbjälklag mellan lägenheter (lägenhetsskiljande): Dala dekk betongelement.</p>	<p>Målning och golv: Invändigt Enligt rumsbeskrivning. Innertak vitmålade. Utvändigt Husväggar är målade lgr grundmålning och lgr fabriksmålning.</p>
<p>Vindsbjälklag/Innertak: 13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie, u-ram takstolar, 405 mm lösull.</p>	<p>Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via ventiler i yttervägg alt. via spaltventil i fönster. Separat köksventilation. I lägenhet 1 och 3 är det FTX-system.</p>
<p>Yttertak hus och förråd: Betongtakpannor på läkt, underlagspapp, 17 mm råspont, takstolar av trä.</p>	<p>Uppvärmning: Lägenhet 2: Vattenburen värme via frånluftsvärmepump, värmeavgivning via golvslingar i betongplattan på bottenplan. Övrig värmeavgivning via vattenradiatorer, i bad via el-slinga. Varmvatten via frånluftsvärmepump. Lägenhet 4,5: Vattenburen värme via frånluftsvärmepump, värmeavgivning via vattenradiatorer, i bad via el-slinga. Varmvatten via frånluftsvärmepump. Lägenhet 1,3: Värmeavgivning via el-golvvärmeslinga i betongplattan. Varmvatten via separat varmvattenberedare.</p>
<p>Lister: Golvlist: Slät list i eklaserad furu, 12x56 Foder: Släta foder i vitmålad furu, 12x56 Taklist: Skugglist i vitmålad furu, 20x52</p>	<p>Utvändigt yttskikt: Gångar och vägar avgrusas. Till övriga ytor avslutas som fin planerad tomtmark med grässädd eller orörd befintlig mark.</p>
<p>Inredning: Kökslucka Ballingslöv Basic Ek i klarlack, handtag HG 560, bänkskiva laminat 1188 med träkantlist rak 3mm i ek. Sockel i färg lika lucka. Garderob enligt ritning med vita släta luckor.</p>	<p>Plåt/takpannor: Hänggränor, stuprör, fönsterbleck, vindskiveplåt i röd färg lika takpannor. Takpannor Röda MP 103</p>

C. FÖRSÄKRING.

Fastigheten är försäkrad genom entreprenören till och med tillträdesdagen.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen.

Entreprenören tecknar 10-årig byggfelsförsäkring, färdigställandeförsäkring samt insatsgaranti.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling (exklusive kostnad för lagfart och pantbrev).	8 500 000 kr
Entreprenadkostnad	7 852 000 kr
Pantbrevskostnader	170 000 kr
Lagfartskostnader	128 000 kr
Räntekostnader	250 000 kr
Rörelsekapital	50 000 kr
	- kr
Summa	16 950 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till
4 519 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA KOSTNADER.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Årliga kostnader för kapitalkostnader; exkl avskrivningar och driftkostnader, avser år 1 efter placering av lån.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
Lån 1	4 270 000 kr		2,00%	85 400 kr		85 400 kr
Lån 2	2 500 000 kr		3,08%	77 000 kr	40 000 kr	117 000 kr
	- kr			- kr		- kr
Summa	6 770 000 kr			162 400 kr		202 400 kr
Reservränta						- kr
Upplåtelseavgift	480 000 kr					
Insatser	9 700 000 kr					
Summa finansiering	16 950 000 kr					
Summa kostnader	16 950 000 kr				Summa kapitalkostnader	202 400 kr

	Bidrags- underlag		Antagen SUB-ränta		
Avgår räntebidrag	4 159 000 kr		2,65%	30%	- 33 064 kr
Avgår ränteintäkter					- kr
SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1					169 336 kr

I kalkylen beräknad subventionsränta,

2,65%

A

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida		transport	169 336 kr
<i>Avsättningar och avskrivningar</i>			
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: Till fond för yttre fastighetsunderhåll 0,2 % av preliminärt beräknat taxeringsvärde. Avskrivning 0,1 % av preliminärt beräknat taxeringsvärde.			
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	0,20%	4 519 000 kr	9 038 kr
Avskrivning	0,10%	4 519 000 kr	4 519 kr
Summa		13 557 kr	13 557 kr

Driftkostnader inkl moms.			
Fastighetsskötsel	(Delvis eget arbete)	5 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	(Delvis eget arbete)	5 000 kr	
Teknisk förvaltning utförs av styrelsen.		- kr	
Arvode till revisor		6 000 kr	
Vatten och avlopp.	(Betalas via föreningen till leverantören)	19 300 kr	
Uppvärmning, individuell mätning.	(Betalas via föreningen till leverantören)	43 200 kr	
Elförbrukning, individuell mätning.	(Betalas via föreningen till leverantören)	21 500 kr	
Gemensam elförbrukning		1 500 kr	
Snöröjning, sandning mm.	(Eget arbete)	- kr	
Sophämtning	(3770:-sopor+345:-tidningar)	4 500 kr	
Försäkringar och självrisker		8 000 kr	
Diverse och oförutsett		8 500 kr	
Intäkt el, värme och vatten från bostadsrättshavare		- 84 000 kr	
Summa driftkostnader		38 500 kr	38 500 kr
Skatter			
Fastighetsskatt		- kr	
Inkomstskatt		- kr	
Summa skatter		- kr	- kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER			221 393 kr

Kostnader för värme, hushållsel, vatten, TV tillkommer.

Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i kontraktsumman.

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under 1-5 år efter fastställt värdeår.

År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder.

Från år 11 utgår full fastighetsskatt.

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför fastighetsskötsel av hus, markområde som tillhör huset, p-plats, trottoar och ev gator, snörenhållning mm.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsräntan respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

A
E

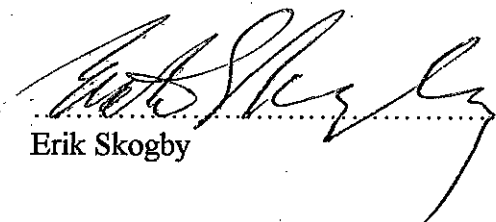
**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY PARK 14:13.
TÄBY kommun**

ORG NR 769611-6404

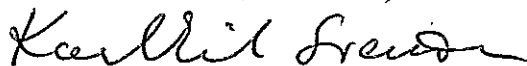
Stockholm 2005 07 30



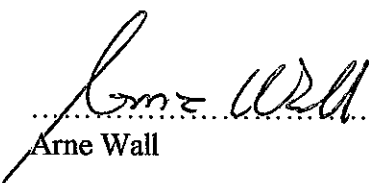
.....
Ingvar Gustafsson



.....
Erik Skogby



.....
Karl Erik Svensson



.....
Arne Wall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2005-07-30 för bostadsrättsföreningen Näsby Park 14:13 , Täby kommun, med org.nr 769611-6404.

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.

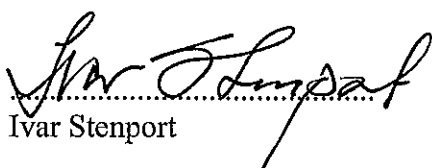
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

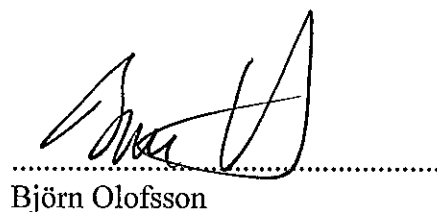
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 16 aug 2005


.....
Ivar Stenport


.....
Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2005-08-16 för Brf Näsby Park 14:13

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2004-11-11

Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2004-11-11

Köpebrev fastighet 2005-03-23

Entreprenadkontrakt 2005-05-18

Bankoffert 2005-07-07

Utdrag ur fastighetsregistret 2005-02-15

Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring 2005-05-02

Beräkning av taxeringsvärde 2005-04-13

Beslut statlig bostadsbyggnadssubvention 2005-05-10

Utfästelse från ang. Garanti för insatser och upplåtelseavgifter