

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby Upplands Väsby kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F. Nyckeltal	6
G. Lägenhetsredovisning	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
J. Särskilda förhållanden	10
<i>Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg</i>	<i>bilaga</i>

Augusti 2013

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby som har sitt säte i Upplands Väsby kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-07-06, med namnändring 2013-07-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under första kvartalet 2014 beräknas uppförandet påbörjas av sammanlagt 14 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt under tredje kvartalet 2014.

Inflyttning beräknas ske etappvis med början hösten 2014 och beräknas att avslutas senast 18 månader efter påbörjat uppförande.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 §, samt i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för del av fastigheten Sanda 1:1 genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 3 ekonomisk förening (769626-0889) samt totalentreprenad enligt kontrakt med TB Exploatering AB (556657-1948).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under våren-sommaren 2013.

Marken förvärvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i "Östra landmärket nr 3 ekonomisk förening", som genom köpekontrakt med Upplands-Väsby kommun kommer äga del av fastigheten Sanda 1:1. Efter fusion mellan föreningarna kommer bostadsrättsföreningen att bli ensam ägare till fastigheten. Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av TB Exploatering AB.

Totalentreprenören skall bekosta färdigställandeförsäkring och lagstadgad byggförsäkring. Särskilt försäkringsbrev skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas och kopia av försäkringsbrev skall skickas till byggnadsnämnden.

Totalentreprenören skall även bekosta erforderliga säkerheter för förskott enligt 5 kap 5 § och insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomisk plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna plan).
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 *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken (enligt respektive upplåtelseavtal).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Sanda 1:1 i Upplands Väsby k:n. (Egen fastighet kommer bildas)
Adress:	Sanda Backe (enligt muntligt preliminärt besked från kommunen)
Tomtens areal:	C:a 5.500 - 6.000 m ²
Bostadsarea:	c:a 1.838 m ² (14 st lägenheter à c:a 131-133 m ² , inkl biarea i suterräng).
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Fem (5) byggnadskroppar i två till tre (2-3) plan inkl suterrängsvåning, med sammanlagt fjorton (14) lägenheter i form av par- och radhus. Alla lägenheter upplåts med tillhörande förgårdsmark. Byggnadsår kommer vara 2014.
Husens placering i förhållande till varandra:	Husen placeras i utmed en ny lokalgata (Sanda Backe), samt ett parhus invid Frisells gata. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Tekniska anordningar

För ventilation, samt produktion av värme och varmvatten nyttjas en (1) frånluftvärmepump för respektive lägenhet, där bostadsrättshavaren står för driftkostnader - elförbrukning.

Gemensamma sopkärl planeras inom området.

Varje lägenhet förses med en egen anslutning för s.k. fiber-LAN, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten, som möjliggör för respektive bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang avseende bredband, telefoni och digital-TV. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.

Möjlighet att installera vattenmätare finns i respektive lägenhet. En gemensam vattenmätarbrunn placeras vid förbindelsepunkt för vatten.

Gemensamma anordningar och tomtmark

Parkeringsytor (grus) längs med ny lokalgata, VA-anläggning inom fastighet, grönytor, lekutrustning, samt anordnad plats för sopkärl är gemensamma.

Förgårdsmark och för enstaka lägenheter även del av tomtmark runt hus upplåtes med bostadsrätt till respektive lägenhet.

Lokalgata

Blivande fastighet delas av en allmän (kommunal) lokalgata. Upplands Väsby kommun ansvarar för drift och underhåll (tex belysning och snörjning) av denna lokalgata inkl vändplan och dagvattenpark.

Parkering

Biluppställningsplatser i grus anordnas på egen fastighet / kvartersmark längs med ny lokalgata, samt i anslutning till parhus vid Frisells gata.

Samfällighet

Fastigheten ingår inte i någon samfällighet.

Servitut och ledningsrätt

Officialservitut för att bygga och underhålla bullerplank på en sträcka om ca 30m mot Breddenvägen, norr om blivande fastighet kommer upprättas till förmån för den blivande fastigheten "del av Sanda 1:1". Servitutet upplåts av kommunen utan ersättning.

Ledningsrätt för allmänna ledningar (vatten och avlopp) kommer upprättas på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark.
Antal våningar	2 - 3 våningar, inklusive suterrängvåning.
Yttervägg (ovan suterräng)	Trästomme och utvändig träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar	Trästomme med dubbelgips (ljudklass C).
Entréer	Alla lägenheter har egen entrédörr.
Yttertak	Betongpannor med underliggande råspont.
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump med inbyggd el-patron i respektive lägenhet.
Ventilation	Frånluftventilation med återvinning via värmepump.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målad gips	målad gips	kyl,frys,spis/ugn,micro,dm
Hygienrum / tvätt	klinker	kakel	målad gips	dusch,wc handfat,tvätt/tork
Övriga rum	parkett	målad gips	målad gips	

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av hängrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig tillsyn/kontroll av installationer, elektrisk utrustning och värmepump i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden. Efter slutbesiktning skall föreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 58 900.000 kr
(inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt köpeskillning för nybildad fastighet – idag del av Sanda 1:1).

Föreningens kassa vid avräkningsdagen 100.000 kr

Summa föreningens anskaffningskostnad **59.000.000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

Mark	14st x 600.000 kr =	8.400.000 kr
Byggnad / hus	14st x 930.000 kr =	<u>13.020.000 kr</u>
Totalt		<u>21.420.000 kr</u>

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån
Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långivare	Belopp kr	Ränte- Snitt %	Bindningstid	Amort- plan	Amortering år 1 kr	Ränta år 1 kr	Amort+ Ränta kr
Swedbank	16.700.000	3,50	varierande	50 år serie	11.690	584.500	596.190
Insatser		42.300.000 kr					
Upplåtelseavgifter		0 kr				Summa kapitalkostnad år 1	<u>596.190 kr</u>
Summa finansiering		<u>59.000.000 kr</u>					

Lånesumman delas upp med olika bindningstider för att om möjligt motsvara snittränta i beräkningen. Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån.

Avskrivningar beräknas över tid motsvara summan av amortering och fondavsättning.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inkl moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	30.000 kr
Revision	5.000 kr
Renhållning (sophämtning)	25.000 kr
Styrelsearvoden	5.000 kr
Försäkringar	30.000 kr
Reserv / övrigt	5.000 kr
	<u>100.000 kr</u>

Driftskostnader som debiteras bostadsrättshavare per area (inkl moms)

Vatten och avlopp	<u>70.000 kr</u>
-------------------	-------------------------

Med gemensamt abonnemang samordnas den fasta abonnemangskostnaden vilket ger en lägre slutkostnad än om varje bostadsrättshavare skulle haft ett eget abonnemang för vatten. Dessa kostnader bedöms enligt schablon uppgå till sammanlagt 70.000 kr inkl moms.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgift är: Fiber-LAN (bredband/ telefoni/ digital-TV), samt lägenhetens elförbrukning, (inkl drift av frånluftvärmepump - dvs. ventilation, värme och varmvatten). Elförbrukning uppskattas till c:a 11.000 - 13.000 kWh per år och lgh, beroende av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur.

Bostadsrättshavare skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskottning etc av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

Avsättning fond, fördelas per andel

Avsättningar - fond för yttre underhåll (200kr/mån och bostad för år 1) (Enligt stadgar skall minst 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)	<u>33.600 kr</u>
--	-------------------------

Övriga kostnader, fördelas per andel

Fastighetsavgift (ingen avgift de första 15 åren)	<u>0 kr</u>
---	--------------------

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

År 1	<u>596.190 kr</u>
------	--------------------------

Summa beräknade kostnader år 1

799.790 kr

Årsavgifter som fördelas per andel	<u>729.790 kr</u>
Årsavgifter som fördelas per area alt. förbrukning (vatten och avlopp)	<u>70.000 kr</u>
Föreningens P-platser är enligt ekonomisk plan kostnadsfria.	0 kr

Summa beräknade intäkter år 1

799.790 kr

Beräknat resultat år 1	+/- 0 kr
------------------------	----------

F. Nyckeltal

Insats/upplåtelseavgift per kvm (snitt)	23.014 kr
Belåning per kvm år 1 (snitt)	9.086 kr
Anskaffningskostnad per kvm (boarea + biarea i suterräng)	32.100 kr
Årsavgifter genomsnitt per kvm år 1	435 kr
Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per kvm år 1	397 kr
Årsavgift fördelad per area alt. förbrukning i genomsnitt per kvm år 1	38 kr

G. Lägenhetsredovisning

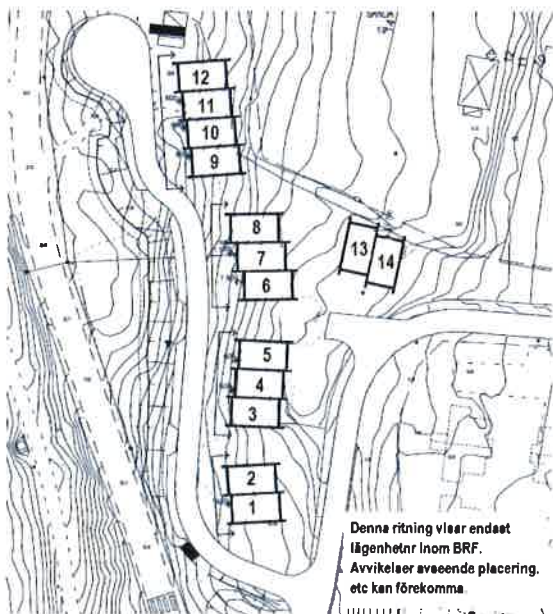
I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andel, insatser, årsavgifter, etc.

Nr	Rok	BOA +BIA (ca*)	Möjligt Loft	Andel	insats	årsavgift per andel	mån.avg andel	årsavgift per area	mån.avg area	Summa per månad
1	5	131	ja	7,11%	3 090 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
2	5	131	ja	7,11%	2 900 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
3	5	131	ja	7,11%	2 850 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
4	5	131	nej	7,11%	2 700 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
5	5	131	ja	7,11%	2 950 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
6	5	131	ja	7,11%	2 990 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
7	5	131	nej	7,11%	2 750 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
8	5	131	ja	7,11%	3 150 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
9	5	131	ja	7,11%	3 190 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
10	5	131	ja	7,11%	3 050 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
11	5	131	nej	7,11%	2 790 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
12	5	131	ja	7,11%	3 250 000 kr	51 888 kr	4 324 kr	4 989 kr	416 kr	4 740 kr
13	5	133	nej	7,34%	3 290 000 kr	53 567 kr	4 464 kr	5 065 kr	422 kr	4 886 kr
14	5	133	nej	7,34%	3 350 000 kr	53 567 kr	4 464 kr	5 065 kr	422 kr	4 886 kr
		1838		100,00%	42 300 000 kr	729 790 kr		70 000 kr		

* Avrundat nedåt till närmsta heltal. I suterrängvåning i hus 1-12 utgör ca 30 kvm biyta och ca 34 kvm boyta.

Till samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt förgårdsmark och för lägenhet 13 och 14 även del av tomtmark runt hus. Vissa lägenheter kommer upplåtas med ett inredningsbart loft. Loftutrymmet ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Om bostadsrättshavaren vill inreda detta utrymme bekostas detta till fullo av bostadsrättshavaren. Utförandet skall godkännas i förväg av styrelsen som även på bostadsrättshavarens bekostnad skall låta besikta arbetet när det är utfört. Insats och andelstal påverkas inte av eventuell lofinredning. Kostnader för vatten/avlopp fördelas per area och bedöms enligt schablon uppgå till sammanlagt 70.000 kr inkl moms. Preliminär adress kommer vara **Sanda Backe**.

Upplands Väsby kommun beslutar om belägenhetsadresser och adressnumrering.



H. Ekonomisk prognos

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
UTGIFTER								
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	3,50%	584 500 kr	584 091 kr	583 639 kr	583 139 kr	582 587 kr	581 977 kr	577 818 kr
Amortering enligt serieplan 50 år*		11 690 kr	12 919 kr	14 276 kr	15 777 kr	17 435 kr	19 267 kr	31 756 kr
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation	2,0%	100 000 kr	102 000 kr	104 040 kr	106 121 kr	108 243 kr	110 408 kr	121 899 kr
Driftkostnad area uppräkn med inflation	2,0%	70 000 kr	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	85 330 kr
Fondavsättning uppräkn med inflation	2,0%	33 600 kr	34 272 kr	34 957 kr	35 657 kr	36 370 kr	37 097 kr	40 958 kr
Akkumulerad fond		33 600 kr	67 872 kr	102 829 kr	138 486 kr	174 856 kr	211 953 kr	408 869 kr
SUMMA UTGIFTER		799 790 kr	804 681 kr	809 741 kr	814 978 kr	820 405 kr	826 035 kr	857 761 kr
INKOMSTER								
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		729 790 kr	733 281 kr	736 913 kr	740 693 kr	744 635 kr	748 749 kr	772 432 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>		397 kr	399 kr	401 kr	403 kr	405 kr	407 kr	420 kr
Årsavgift area uppräkn med inflation	2,0%	70 000 kr	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	85 330 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift area genomsnitt per kvm)</i>		38 kr	39 kr	40 kr	40 kr	41 kr	42 kr	46 kr
Arrende P-platser uppräkn med inflation	2,0%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
SUMMA INKOMSTER		799 790 kr	804 681 kr	809 741 kr	814 978 kr	820 405 kr	826 035 kr	857 761 kr
<i>(nyckeltal - summa årsavgifter genomsnitt per kvm)</i>		435 kr	438 kr	441 kr	443 kr	446 kr	449 kr	467 kr
Summa amortering + fondavsättning**		45 290 kr	47 191 kr	49 234 kr	51 433 kr	53 805 kr	56 364 kr	72 715 kr

* År 1 förutsätts amortering med 0,07 % av ursprunglig skuld. Därefter höjs amorteringsbeloppet med 10,51 % per år.

** Avskrivning beräknas ske årligen med motsvarande summan av amorteringar och fondavsättningar.

Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
ANTAGEN INFLATION	3,0%	(+ 1%)					
ANTAGEN RÄNTA	3,50%	(lika som prognos)					
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	729 790 kr	734 617 kr	739 651 kr	744 904 kr	750 390 kr	756 123 kr	789 121 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>	397 kr	400 kr	402 kr	405 kr	408 kr	411 kr	429 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	70 000 kr	72 100 kr	74 263 kr	76 491 kr	78 786 kr	81 149 kr	94 074 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift area genomsnitt per kvm)</i>	38 kr	39 kr	40 kr	42 kr	43 kr	44 kr	51 kr
arrenden p-platser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa inkomster	799 790 kr	806 717 kr	813 914 kr	821 395 kr	829 175 kr	837 272 kr	883 195 kr
<i>(nyckeltal - summa årsavgifter genomsnitt per kvm)</i>	435 kr	439 kr	443 kr	447 kr	451 kr	456 kr	481 kr
ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)					
ANTAGEN RÄNTA	4,50%	(+ 1%)					
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	896 790 kr	900 165 kr	903 666 kr	907 304 kr	911 088 kr	915 028 kr	937 522 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>	488 kr	490 kr	492 kr	494 kr	496 kr	498 kr	510 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	70 000 kr	71 400 kr	72 828 kr	74 285 kr	75 770 kr	77 286 kr	85 330 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift area genomsnitt per kvm)</i>	38 kr	39 kr	40 kr	40 kr	41 kr	42 kr	46 kr
arrenden p-platser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa inkomster	966 790 kr	971 565 kr	976 494 kr	981 589 kr	986 858 kr	992 314 kr	1 022 852 kr
<i>(nyckeltal - summa årsavgifter genomsnitt per kvm)</i>	526 kr	529 kr	531 kr	534 kr	537 kr	540 kr	557 kr

I beräkningarna påverkas driftkostnad, fondavsättning, samt ev. intäkter för p-platser av inflationen.

J. Särskilda förhållanden

Årsavgift för vatten och avlopp fördelas inledningsvis enligt area i tabell G. Plats för vattenmätare kommer dock att finnas i respektive lägenhet, så att enskilda mätare kan installeras om föreningens styrelse beslutar att ersättning istället skall fördelas efter uppmätt förbrukning.

Upplands Väsby 2013-08-22

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby


.....
Anders Axelsson Per Gustavsson Jan Dahlén
