

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NÄSBYPARK 49

Registrerades av Bolagsverket 2010-04-23

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL MM	3
2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH BYGGNADSBESKRIVNING	3
2.3 BESKRIVNING AV VÅNINGSPLANEN OCH LÄGENHETER	4
2.4 GEMENSAMMA ANORDNINGAR	4
2.5 FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV	4
2.6 FÖRSÄKRING	5
2.7 TAXERINGSVÄRDE	5
2.8 SERVITUT	5
3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1 KAPITALKOSTNADER, FINANSIERING	6
5.2 DRIFTSKOSTNADER	6
5.3 SKATTER	6
5.4 FONDAVSÄTTNINGAR	7
5.5 LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
5.6 EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	8
6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Näsbypark 49, 769612-8243, har till ändamål att inneha fastigheterna Näsby Park 49:1 och 49:2 med adress Slottsvägen 32 och 34, 183 52 Täby för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under våren 2010.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckningar:	Näsbypark 49:1 och Näsbypark 49:2
Adress:	Slottsvägen 32 och 34, 183 52 Täby
Markareal:	938 kvm respektive 821 kvm
Bostadsarea:	1 113 kvm
Lokalarea:	100 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheterna uppfördes år 1945 två sammanbyggda hus. Byggnaderna har ett trapphus vardera med adresserna Slottsvägen 32 och 34. I källarplan och bottenvåning finns tre bostadslägenheter, en bostadsrättslokal, pannrum, tvättstuga och lägenhetsförråd. På plan ett och två finns 10 bostadslägenheter. Råvinden kommer att kopplas ihop med lägenheterna 1101 och 1102 på Slottsvägen 32 och 1201 på Slottsvägen 34, såväl vindsyta som befintlig bostadsyta löper med avgift till föreningen så snart upplåtelse med bostadsrätt ägt rum.

Byggnadens stomme är av trä, betong och tegel, fasaden är putsad. Taket är klätt med tegel. Uppvärmningen sker med bergvärme och oljeeldning. Byggnaderna har självdragsventilation.

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

- Bv & Kv: Tre bostadslägenheter, en bostadsrättslokal, lägenhetsförråd, tvättstuga och pannrum.
- Plan 1: Fem bostadslägenheter. Lägenhet 1002, Slottsvägen 32, består av tre rok om 56 kvm beläget i entréplan och ett rum i källarplan.
- Plan 2 & vind: Fem bostadslägenheter. Lägenheterna 1101 och 1102, Slottsvägen 32, består av en bostadsyta om 68 respektive 67 kvm samt en oinredd vindsyta om cirka 52 respektive 53 kvm. Lägenhet 1201, Slottsvägen 34, är en etagelägenhet. Lägenhet 1202, Slottsvägen 34, består av en bostadsarea om 50 kvm samt en oinredd vind om ca cirka 125 kvm.

Byggnaden inrymmer 13 stycken bostadslägenheter samt en bostadsrättslokal.

2.4 Gemensamma anordningar

- Trapphus
- Sopkärl på baksidan av byggnaden
- Tvättstuga

2.5 Framtida underhållsbehov

De två sammanbyggda huskropparna är ROT-renoverade 2009/2010. Renoveringen är mycket omfattande. Vattenstammar, elstammar, elsystem i lägenheter, badrum kommer att bytas överallt där det inte gjordes vid den partiella stamrenovering som ägde rum år 2001. Under bostadslägenheterna i souterrängplan har betongplattan bilats bort och ny styrofoam-isolering lagts. Taket är delvis renovert med ny papp och ny läkt. Byggnaden är genomgående i mycket bra skick. Det beräknas inte finnas kostnader för underhåll eller andra åtgärder av betydelse.

2.6 Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

2.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet beräknas bli 3 577 000 kronor för Näsbyark 49:1 och 6 311 000 kronor för Näsbyark 49:2.

Fastigheterna har typkod 325 respektive 321.

2.8 Servitut

Fastigheterna belastas av ett servitut från 1936 rubriken "Villa och årlig avgäld".

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling inklusive omkostnader 48 150 000: -

Summa anskaffningskostnad 48 150 000: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

- Insatser 36 150 000: -
- Lån 12 000 000: -

Summa finansiering 48 150 000: -

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder 681 629: -

Årsavgifter parkeringsplatser 36 000: -

Summa intäkter 717 629 kr

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningens lån om 12 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 3 procent

Räntekostnad per år: **360 000: -**

Amortering/avskrivning: **10 000: -**

5.2 Driftskostnader

Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 318 500 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på faktiska kostnader eller uppskattning från leverantör.

Bergvärme & oljeeldning: 165 000: -

Vatten inklusive abonnemangavgifter: 26 000: -

Sophämtning: 12 000: -

Fastighetsel: 20 000: -

Försäkring: 7 500: -

Trapphusstädning: 24 000: -

Kameral förvaltning: 25 000: -

Fastighetsskötsel: 19 000: -

Löpande reparationer: 20 000: -

Totalt 318 500: -

5.3 Skatter

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår till 1 277 kronor per bostadslägenhet för år 2009, d.v.s. $1\,277 \times 13 = 16\,601$ kronor och 2 640 kronor för lokalen.

19 241:-

5.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde.

0,1 % x 9 888 000

9 888: -

Summa kostnader

717 629 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Läge	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Månadsavgift
Slottsvägen 32						
0001	Kv	Lokal	100	8,2440%	1 000 000	4 664
1001	Bv & Kv	3 rok	78	6,4303%	2 800 000	3 638
1002	Bv	3 rok	78	6,4303%	2 700 000	3 638
1101	1 tr	2 rok	120	10,4276%	3 108 696	5 899
1102	1 tr	2 rok	120	9,3581%	2 950 000	5 294
Slottsvägen 34						
1001	Bv	1 rok	39	3,2152%	1 450 000	1 819
1002	Bv	1 rok	29	2,3908%	1 300 000	1 352
1003	Bv	2 rok	52	4,2869%	2 000 000	2 425
1101	1 tr	3 rok	72	5,9357%	2 900 000	3 358
1102	1 tr	2 rok	50	4,1220%	1 900 000	2 332
1103	1 tr	3 rok	88	7,2547%	3 200 000	4 104
1201	2 tr	4 rok	124	10,2226%	5 000 000	5 783
1202	2 tr	2 rok	175	14,4270%	3 041 304	8 161
1203	2 tr	3 rok	88	7,2547%	2 800 000	4 104
SUMMA			1213	100,0000%	36 150 000	56 569
Övrigt						Årshyra
Parkeringsplatser 20 stycken						36 000
SUMMA						36 000

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

Slottsvägen 32

Lägenhet 0001 är en bostadsrättslokal.

Lägenhet 1002 består av tre rok om 56 kvm beläget i entréplan och ett rum i källarplan om 22 kvm.

Lägenhet 1101 består av en bostadsarea om 2 rok om 68 kvm beläget på en trappa. samt en råvind om ca 52 kvm.

Lägenhet 1102 består av en bostadsarea om 2 rok om 67 kvm beläget på en trappa. samt en råvind om ca 53 kvm.

Slottsvägen 34

Lägenhet 1202 består av en bostadsarea om 2 rok om 50 kvm beläget på två trappor. samt en råvind om ca 125 kvm.

5.6 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

A) Om räntan ökar med 0,1%-enhet per år och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,00%	3,10%	3,20%	3,30%	3,40%	3,50%	4,00%
Ränta	360 000	372 000	384 000	396 000	408 000	420 000	480 000
Driftkostnader	318 500	324 870	331 367	337 995	344 755	351 650	388 250
Avsättning till yttre fond	9 888	10 086	10 287	10 493	10 703	10 917	12 053
Fastighetsskatt	19 241	19 626	20 018	20 419	20 827	21 244	23 455
Amortering	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Summa kostnader	707 629	726 582	745 673	764 907	784 285	803 811	903 758
Lokal & parkering	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Årsavgift totalt	681 629	699 862	718 219	736 703	755 317	774 064	869 874
Årsavgift (kr/kvm/år)	562	577	592	607	623	638	717

B) Om räntan ökar med 0,2 %-enhet per år och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%	5,00%
Ränta	360 000	384 000	408 000	432 000	456 000	480 000	600 000
Driftkostnader	318 500	328 055	337 897	348 034	358 475	369 229	428 037
Avsättning till yttre fond	9 888	10 185	10 490	10 805	11 129	11 463	13 289
Fastighetsskatt	19 241	19 818	20 413	21 025	21 656	22 306	25 858
Amortering	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Summa kostnader	707 629	742 058	776 800	811 864	847 260	882 997	1 067 184
Lokal & parkering	36 000	37 080	38 192	39 338	40 518	41 734	48 381
Årsavgift totalt	681 629	714 978	748 607	782 525	816 741	851 263	1 028 803
Årsavgift (kr/kvm/år)	562	589	617	645	673	702	848

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för varmvatten.


Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:


- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 10 april 2010



Leakim Holgersson



David Tomsic



Anders Rudengren

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Näsbypark 49*, org nr 769612-8243, i Täby kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

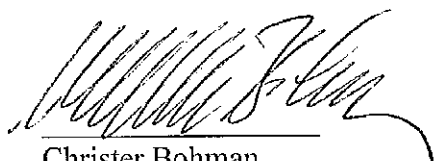
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

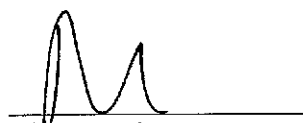
Ekonomisk plan från 2010-04-10.
Beräkning av nytt tax värde vid FFT2010.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2010-04-13



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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