

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
~~ENGELSKA PARKEN~~

Nacka kommun

ORG NR 769600-2729

Bof. Moraviken

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	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	8-9
F. Särskilda förhållanden	10
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	11

Engelska Parken
Nacka
19/12 2000
Rose-Marie Nyström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Engelska Parken, som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 6 maj 1994 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december månad 2000.

Inflyttning beräknas ske under perioden januari 2001 – juli 2001.

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 november månad 2000.

Föreningen har den 25 september 2000 beviljats statlig bostadsbyggnadssubvention av länsstyrelsen i Stockholms län.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt entreprenadkontrakt tecknat den 21 augusti 2000.

Skanska Sverige 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 Sverige AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Sverige AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Sverige 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 Sverige AB:s försorg.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse har utfärdats av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar: Igelboda 31:2 och Igelboda 24:3, Nacka kommun

Adress: Skogsövägen 8A-8C, 10A-10C, 12A-12C, Saltsjöbaden

Fastigheternas areal: 22 098 m², varav vatten 7 006 m²

Lägenhetsarea: 4 384 m²

Antal bostadslägenheter: 36 stycken

Husens utformning: Sju byggnader med två våningsplan. De flesta lägenheter har förrådsutrymme i anslutning till lägenheterna, medan resterande lägenheter har förrådsutrymme på gården. Kallförråd, undercentral, elrum, soprum, redskapsrum och carport är belägna på gården.

Gemensamma anordningar

Vatten: Gemensam mätning av vatten.

Värmeanläggning: Gemensam mätning. Bergvärmeanläggning samt elpanna placerad i undercentral belägen i gårdshus.

El: Elcentral belägen i elrum bredvid undercentralen.

Sophantering: Tre soprum för hushållssopor och ett utrymme för källsortering belägna i anslutning till carport.

Låsanordning: Kodlås för entrédörrar.

TV: Fastigheten är ansluten till com hems kabel-TV nät.

Parkering: Till varje lägenhet ingår en carport inklusive eluttag för motorvärmare. Det finns även besöksparkeringar med totalt cirka 25-30 platser.

Servitut och nyttjanderätter:	Villa och årlig avgäld.	Avtalsservitut last, från 1904.
	Villa och årlig avgäld.	Avtalsservitut last, från 1906.
	Ledning.	Avtalsservitut last, från 1978.
	Villa.	Avtalsservitut last, från 1931.
	Transformatorstation m m.	Avtalsservitut last, från 1971.
	Vatten och avlopp.	Ledningsrätt last.
	Väg.	Officialservitut förmån.
	Väg.	Officialservitut förmån.

Eventuellt blivande servitut:	Allmän gångtrafik.	Last.
	Sjösättning av båtar etc.	Last.
	Skötsel av anläggningar etc.	Avtalsservitut last.
	Vatten och avlopp.	Ledningsrätt last.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande platta av betong på mark.
Stomme:	Trä.
Ytterväggar:	Vindskydd, termisk isolering, luft- och ångspärr, gipsskiva.
Lägenhetsskiljande väggar:	Regelstomme med mineralull och gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Regelstomme med gipsskivor.
Yttertak:	Sadeltak. Råspont, papp och plåt.
Fasad:	Träpanel.
Entréparti:	Trä.
Trappor:	Ståltrappor med plansteg av trä.
Hissar:	Plattformshissar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr klass 2.
Fönster:	Karm och ytterbåge av trä.
Balkonger:	Trä. Glasade räcken.
Uteplatser:	Betongplattor
Värme:	Bergvärme kompletterad med tillskottsvärme från elpanna. Vattenburet system, radiatorer. Elhanddukstork i badrum och golvvärme från el i våtutrymme.
Ventilation:	Tilluft via ventiler bakom radiatorer. Frånluft via spiskåpa och frånluftsdon i bad, wc och dusch.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett	Tapet	Målat
Kök	Parkett	Tapet (Kakel över arbetsbänk)	Målat på gips (panel vid snedtak)
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat på gips (panel vid snedtak)
Sovrum	Parkett	Tapet	Målat på gips (panel vid snedtak)
Förråd	Parkett	Målat	Målat
Klädkammare	Klinker	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat på gips
Wc/dusch	Klinker	Kakel	Målat på gips
Wc	Klinker	Kakel	Målat på gips

¹ En mer detaljerad rumsbeskrivning finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt värdeåret samt köpeskilling för fastigheterna	139 140 000 ¹
Reserv för oförutsedda kostnader	150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	139 290 000

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrade genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till ca 36 000 000 kronor för bostäder och 500 000 kronor för lokaler.

¹ I det fall att hamnmagasinet utgår reduceras nybyggnadskostnaden med 250 000 kronor inklusive mervärdesskatt.

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.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Nettoräntekostnaden, d v s räntekostnaden reducerad med räntebidraget, baseras på att skillnaden mellan slutlig subventionsränta och låneräntor kvarstår vid lånets placering. Förändrad ränteskillnad kan medföra såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas
årsavgiften med i snitt 19 kr per m² bostadsarea

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ² (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	8 600 000	5 år	5,85	503 100	0	503 100
Lån 2	3 000 000	3 mån	5,65	169 500	350 000	519 500
Summa	11 600 000			672 600	350 000	1 022 600
Insatser	127 690 000					
Summa Finansiering	139 290 000					
		Bidrags- underlag (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel ³ (%)		
Avgår Räntebidrag, år 1 helt		11 600 000	5,50	30,00		-191 400
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav amortering	350 000		831 200

Summa Nettokapitalkostnad år 2 varav amortering 350 000 811 425

Summa Nettokapitalkostnad år 3 varav amortering 350 000 791 650

¹ Villkor för lånen är baserade på en offert lämnad av Nordbanken AB, daterad 1999-11-22.

² Avskrivning motsvarar gjorda amorteringar.

³ Räntebidrag

	år 2	år 3
helt	30,00%	30,00%

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 831 200

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 132 000
30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	25 000
Arvode till styrelse och revisorer	20 000
Föreningens administration	5 000
Vattenförbrukning	130 000
Uppvärmning	260 000
Elförbrukning	90 000
Renhållning	25 000
Snöröjning och sandning	25 000
Sotning	5 000
Städning	50 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	85 000
Trädgårdsskötsel	30 000
Hissar	35 000
Försäkringar	20 000
Kabel-TV	25 000
Fastighetsskatt bostäder ¹	0
Fastighetsskatt lokaler ¹	5 000
Drift lokaler ²	22 000
Övrigt	65 136
Summa Driftskostnader ³, kr	922 136
Inkomstskatt	167 664
Summa beräknade årliga kostnader	2 053 000

¹ Eventuell fastighetsskatt för bostäder under värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt. För lokaler är fastighetsskatten för närvarande 1,0 % av taxeringsvärdet.

² Eventuellt kommer hammagasinet att utgå, se not 1 på nästkommande sida.

³ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnad för hushållsel inkl golvvärme i våtrum samt Kabel-TV utöver basbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

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.

Årsavgifter	2 016 000
Hysesintäkt för hamnmagasin och arrende av vattenområde inklusive intäkt motsvarande kostnad för fastighetsskatt lokaler ¹	37 000
Summa beräknade årliga intäkter	2 053 000

¹ Eventuellt kan hamnmagasinet utgå, varvid kontraktssumman reduceras med 250 000 kronor inklusive mervärdesskatt. Utebliven hyresintäkt på 37 000 kronor kompenseras i sådant fall av ränteintäkt (10 000 kr), utebliven driftskostnad (22 000 kr) samt utebliven kostnad för fastighetsskatt lokaler (5 000 kr).

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Mark/ Balkong ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)
A11	114	4 RoK	M	3 270 000	2,63	53 021	4 418
A12	109	3 RoK	M	2 220 000	2,55	51 408	4 284
A13	94	3 RoK	M	1 830 000	2,28	45 965	3 830
A14	125	4 RoK	M	2 620 000	2,83	57 053	4 754
A21	114	4 RoK	B	3 670 000	2,63	53 021	4 418
A22	109	3 RoK	B	2 610 000	2,55	51 408	4 284
A23	94	3 RoK	B	2 200 000	2,28	45 965	3 830
A24	125	4 RoK	B	2 870 000	2,83	57 053	4 754
B11	148	5 RoK	M	3 190 000	3,24	65 318	5 443
B12	99	3 RoK	M	2 060 000	2,38	47 981	3 998
B21	148	5 RoK	B	3 790 000	3,24	65 318	5 443
B22	99	3 RoK	B	2 430 000	2,38	47 981	3 998
C11	113	4 RoK	M	2 490 000	2,62	52 819	4 402
C12	109	3 RoK	M	2 340 000	2,55	51 408	4 284
C21	113	4 RoK	B	2 990 000	2,62	52 819	4 402
C22	109	3 RoK	B	2 720 000	2,55	51 408	4 284
D11	113	4 RoK	M	3 590 000	2,62	52 819	4 402
D12	109	3 RoK	M	2 720 000	2,55	51 408	4 284
D21	113	4 RoK	B	3 990 000	2,62	52 819	4 402
D22	109	3 RoK	B	3 540 000	2,55	51 408	4 284
E11	172	6 RoK	M	6 190 000	3,68	74 189	6 182
E12	144	5 RoK	M	4 250 000	3,18	64 109	5 342
E21	172	6 RoK	B	6 690 000	3,68	74 189	6 182
E22	144	5 RoK	B	4 920 000	3,18	64 109	5 342
F11	172	6 RoK	M	6 350 000	3,68	74 189	6 182
F12	144	5 RoK	M	4 480 000	3,18	64 109	5 342
F21	172	6 RoK	B	6 890 000	3,68	74 189	6 182
F22	144	5 RoK	B	5 150 000	3,18	64 109	5 342
G11	117	3 RoK	M	3 650 000	2,69	54 230	4 519
G12	103	2 RoK	M	2 660 000	2,43	48 989	4 082
G13	91	2 RoK	M	2 300 000	2,22	44 755	3 730
G14	91	3 RoK	M	2 380 000	2,22	44 755	3 730
G21	117	4 RoK	M, B	4 320 000	2,69	54 230	4 519
G22	120	4 RoK	M, B	3 610 000	2,75	55 440	4 620
G23	117	4 RoK	M, B	3 580 000	2,70	54 432	4 536
G24	98	3 RoK	B	3 130 000	2,36	47 578	3 965
diff						-1	
SUMMA	4 384			127 690 000	100,00	2 016 000	

¹ RoK = Rum och kök.

² M = Mark i form av uteplats/uteplatser ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong/Balkonger.

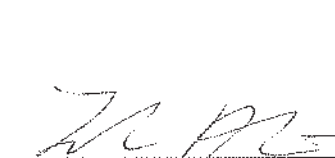
Varje bostadsrätt disponerar genom avtal en parkeringsplats i carport utan extra kostnad.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

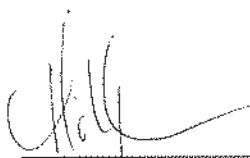
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och ev. uteplatser samt balkonger i gott skick. Bostadsrättshavare till lägenhet i markplan tilldelas nyttjanderätten till marken i anslutning till lägenheten.
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 efterarbeten, garantiarbeten 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.

Stockholm 23 november 2000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENGELSKA PARKEN



Johan Alenius



Håkan Johansson



Christer Törnvall

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 23 november 2000 för Bostadsrättsföreningen Engelska Parken får 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.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långgivare.

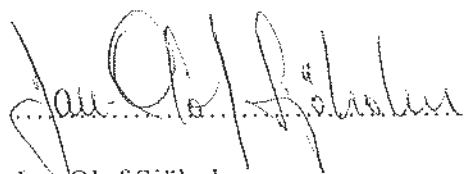
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

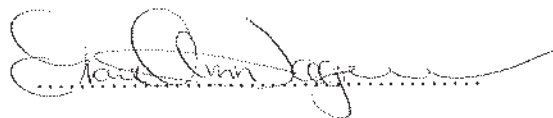
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 13 december 2000



Jan-Olof Sjöholm
Byggnings
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Lagström
Jur kandidat
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA