

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Haninge Park 4


(Org nr 769606-2632)

HANINGE KOMMUN

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Camilla Samuelsson

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg 

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 4 som har sitt säte i Haninge kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2000-10-24 (org nr 769606-2632) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2007 startade uppförandet av två hus innehållande sammanlagt 44 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början 4:e kvartalet 2008 samt 1:a kvartalet 2009.

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2007.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring skall tecknas med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea banken

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Söderbymalm 3:513, Haninge Kommun
Tomtens areal, ca: 1314 m²
Bostadsarea (BOA), ca: 3091,5 m²
Antal lägenheter: 44 st
Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus / 2 trappuppgångar

Föreningen har två byggnader som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i C-husets källarplan. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Hiss finns i respektive trapphus.

Gemensamma utrymmen

1st rullstols- och barnvagnsrum beläget vid respektive trapphus.
1st miljöstation med cykelrum beläget i separat byggnad.

Parkering


44 st biluppställningsplatser på gården varav 9 st i garage (biluppställningsplats ingår ej i bostadsrätten).

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten kommer att ha förmån av servitut/ledningsrätt för miljöstation med cykelrum och ledningar på 3:119.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området Folkparken för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, parkeringsplatser och garage. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta grundlagd på pålar
Stomme	Platsgjuten betongstomme med kvarsittande form typ plattbärlag och skalväggar
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bäring av trä med isolering Innerväggar av gips och stål Lägenhetsdörrar är säkerhetsklassade tamburdörrar
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad och sockel Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med frånluftssystem. Tilluft via fönsterventiler i vägg oftast under fönster. Personhissar av typ maskinrumslöshiss. Separata elmätare för varje lägenhet.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

90

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat alt Grängat
	Övrigt	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat alt Grängat
	Övrigt	Fönsterbänk
Kök	Golv	Linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare Golvvärme (komfortvärme) Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat alt Grängat
	Övrigt	Fönsterbänk Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Linoleum
	Vägg	Målas
	Tak	Målat alt Grängat
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	14 500 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	72 984 000 kr
Summa kostnader	87 484 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	30 208 000 kr
varav bostäder	29 752 000
varav garage	456 000

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad amortering 0,50%

Finansiering

Lån	27 179 000 kr
Insatser	46 372 500 kr
Upplåtelseavgifter	13 932 500 kr
Summa	87 484 000 kr

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	5,00%
Ränta	1 358 950 kr
Amortering	135 895 kr
Summa	1 494 845 kr

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	40 000
Elförbrukning	68 000
Uppvärmning (central anläggning)	230 000
TV, Bredband och Bredbandstelefont	135 000
Trädgård och gård	6 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	40 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	13 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	6 000
Snöröjning	50 000
Sophämtning	30 000
Städning	50 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	21 000
Teknisk och ekonomisk förvaltning	105 000
Hisstelefont, porttelefon	3 000
Fastighetsförsäkringar	22 000
Revision	12 000
Styrelsearvoden	28 000

Summa driftskostnader 859 000 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, carportplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler, garage) 4 560 kr

Summa kostnader år 1 2 358 405 kr

D. Forts

Årsavgifter			2 293 893 kr
Övriga intäkter			
Hysesintäkter garageplatser;	695 kr/mån/st	9 st	75 060 kr
Intäkter p-platser;	212,5 kr/mån/st	35 st	89 250 kr
Summa intäkter år 1			2 458 203 kr
Avsättning för yttre underhåll			
Fond för yttre underhåll			100 000 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	28 298 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	19 507 kr/kvm
Belåning år 1	8 792 kr/kvm
Driftskostnad år 1	278 kr/kvm
Årsavgift år 1	742 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande									5,0%
Amortering									0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)									2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år									2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)									2,0%
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter bostad		2 294	2 340	2 387	2 434	2 483	2 533	2 796	
Hysesintäkter garage		75	77	78	80	81	83	91	
Intäkter carport och p-platser		89	91	93	95	97	99	109	
Summa intäkter		2 458	2 507	2 558	2 609	2 661	2 714	2 997	
Drift/underhållskostnader		-859	-876	-894	-912	-930	-948	-1 047	
Fastighetsavgift (bostäder)			0	0	0	0	-29	-64	
Fastighetsskatt (lokaler, garage)		-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	
Summa kostnader		-864	-881	-898	-916	-935	-983	-1 117	
DRIFTSNETTO		1 595	1 627	1 659	1 692	1 726	1 731	1 880	
Räntekostnader		-1 359	-1 352	-1 345	-1 339	-1 332	-1 325	-1 291	
Amortering		-136	-136	-136	-136	-136	-136	-136	
Fond för yttre underhåll		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	
BETALNETTO		0	38	78	118	158	171	353	
ACKUMULERAT BETALNETTO		0	38	116	234	392	563	2 033	
Amortering		136	136	136	136	136	136	136	
Fond för yttre underhåll		100	100	100	100	100	100	100	
Avskrivning		-41	-63	-86	-108	-130	-152	-262	
RESULTAT		195	211	228	246	264	254	327	
ACKUMULERAT RESULTAT		194	406	634	879	1 144	1 398	2 959	
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		29 752	30 050	30 350	30 654	30 960	31 270	31 582	
Beräknat taxeringsvärde (garage)		456	461	465	470	475	479	484	


H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 5,0%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

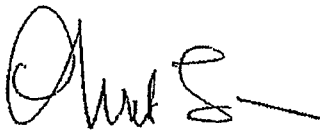
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		742	757	772	787	803	819	904
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	830	844	859	874	889	905	988
Ändring av årsavgift		11,9%	11,5%	11,3%	11,1%	10,7%	10,5%	9,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	742	760	778	797	816	837	945
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,8%	1,3%	1,6%	2,2%	4,5%

Solna 2008-04-11

Bostadsrättsföreningen
 Haninge Park 4



 Torbjörn Åkerfeldt



 Kurt Stefner



 Sam Lindstedt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 april 2008 för bostadsrättsföreningen Haninge Park 4, org nr : 769606-2632

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.

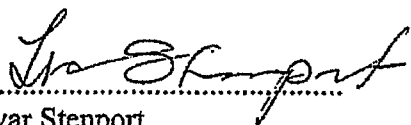
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

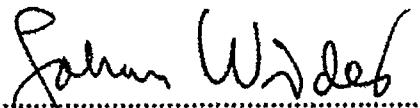
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 15 april 2008



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2008-04-15 för Brf Haninge Park 4

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2007-11-07
2. Registreringsbevis	2007-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2007-12-19
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2007-12-20
5. Finansieringsoffert	2007-11-30
6. Specifikation av byggnadskostnad	2008-04-02
7. Mark och Exploateringsavtal	2003-03-03
8. Utdrag från fastighetsregistret	2008-04-10
9. Beräkning av taxeringsvärde	2008-04-15
10. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2007-10-31
11. Avskrivningsplan	2008-04-02
12. Lägenhetsinformation	2008-03-06
13. Lantmäteriprotokoll avstyckning från Söderbymalm 3:119	2008-03-12