

2014061901611

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker****Org. nr: 769623-3076**

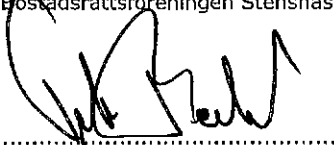
Denna Ekonomiska Plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
 - B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
 - C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
 - D FÖRSÄKRING
 - E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
 - F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
 - G EKONOMISK PROGNOSS
 - H KÄNSLIGHETSANALYS
 - I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER MM
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras hos Bolagsverket.

Uppsala 2014-05-20

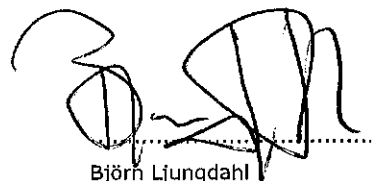
Bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker



Peter Bertilsson



Bernt Gustafsson



Björn Ljungdahl

Registrerad av Bolagsverket 2014-06-27

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker, som registrerats hos bolagsverket 2011-06-17, med organisationsnummer 769623-3076, har enligt stadgarna registrerade 2011-06-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på fastighetsförvärv, entreprenadkontrakt samt byggledningsavtal.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket, säkerhet för insatserna har lämnats och tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning är beräknad ske från sept 2014 till mars 2015.

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

B BESKRIVNING AV FASTIGHETENBeteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Österåker Brevik 1:186		
Adress:	Stensnäsvägen 24		
Areal:	Totalt: 31 723,0 m ²	varav land: 19 391,0 m ²	varav vatten: 12 332,0 m ²
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	8 600 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	42 000 000	
	Mark Lokaler	0	
	Byggnad Lokaler	0	
	Totalt	50 600 000	
Värdeår:	2014		
Byggår:	2013-2014		
Antal bostadslägenheter:	46		
Lägenhetsytor BOA:	4 311 m ²		
Lokaler:			
Summa	4 311 m ²		
Parkering	71 P-platser totalt varav 23 st är för uthyrning. Samtliga P-platser är utrustade med motorvärmarruttag.		
Rättigheter	Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
	AVLOPP	Officialservitut: Förmån	0117-97/28.1
Andel i gemensamhetsanläggning	ÖSTERÅKER BREVIK GA:1 avseende Utfartsvägar, vändplaner, mötesplatser, räcken, belysningspunkter, väntkur.		

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING	Belongplatta på mark. Krypgrund i äldre hus.
BÄRANDE STOMME	Trästomme och träbjälklag. Sockelväning i betong.
YTTERVÄGGAR	Lättväggar med mineralull klädda med träpanel. Sockelväning i betong, putsad.
TERTAK	Falsad plåt ait. takpannor i betong, råspont och underlagspapp. Taksäkerhet samt takavvatning med hängrännor och stuprör av plåt.
BELLANVÄGGAR	Gipsskivor på regelstomme. Inne organiska skivmaterial i våtutrymmen.
TAKHÖJD	Takhöjd i lägenheter, varierande 2,4 – 2,7 m. Vindslägenheter med högre takhöjd i snedtak.
TRAPPHUS (Hus C1 och C2)	Klinker på alla golvytor. Målade väggar.
FÖNSTER OCH DÖRRAR	Träfönster med isolerglas respektive tvålufts enkelglas. Fönsterdörrar mot uteplats på mark är försedda med cylinderrås. Lägenheternas entrédörrar är säkerhetsklassade. Innerdörrar i lägenheterna är släta, fabriksmålade vita med handtag i metall, dörrkarmar är vita. Gemensamma ytor har ståldörrar respektive massiva dörrar.
ENTRÉPARTIER	Kodlås med porttelefon vid entré mot gata och innergård. Nyckelfritt låssystem för entréer och gemensamma utrymmen.
BALKONGER	Balkonger av trä/betong. Balkongräcke i trä.
UTEPLATSER	Uteplatser generellt på upphöjt trädäck.
HISS	Möbelhiss finns i Trapphus hus C1 och C2. Hissen går från källare till översta våningplanet.
TVÄTTSTUGA	Gemensam grovtvättstuga i källarplan hus C1.
POST	Postlådor eller postboxar
VÄRME OCH VENTILATION	Uppvärmning via bergvärme. Lägenheterna är utrustade med vattenburna radiatorer utom souterrängplan i hus E, F och G samt entreplanen i hus A och B som är utrustade med vattenburen golvvärme. Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning med separata lägenhetsaggregat.
VATTEN och AVLOPP	Fastigheten har egen VA-anläggning.
KALL- OCH VARMVATTEN	Kostnader för varm och kallvatten ingår i redovisad månadsavgift.
EL	Varje lägenhet har eget abonnemang. Lägenhetscentral med säkringar finns i lägenheten. Utvändig belysningsarmatur och eluttag vid balkong. Belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen vid entréer och på gården.
TV/TELE/DATA	Lägenheterna är anslutna till bredband, bredbandstelefon och digital-tv. Kostnaderna för grundutbudet ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa utökad abonnemang.
FÖRRÅD	Varje lägenhet har tillgång till eget uppvärmt lägenhetsförråd i storlekar 1,5 – 9 kvm. Lägenhetsförråden är placerade i källarplan eller souterrängplan. Förråd som ej är placerade inom bostaden har inbrottsförsäkrade nätväggar och är försedda med hylla och klädstång.
PARKERING	Parkeringsplatserna är placerade utomhus. En parkeringsplats med elplint finns reserverad för varje lägenhet och ingår i månadsavgiften. Ett begränsat antal extra parkeringsplatser finns att hyra mot en extra avgift.
SOPHANTERING	Soprum med källsortering i friliggande sophus.

Rumsbeskrivning

ENTRE

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Tak: Målat, vitt

Övrigt: Skjutdörrsgarderaber, garderaber och städsåp enligt planritning

Föpphylla enligt planritning

Fönsterbänk i natursten

ÖK

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Glasskiva som stänkskydd

Tak: Målat, vitt

Övrigt: Glaskeramikhåll, ugn och mikrovågsugn i högskåp, kyl, frys, köksfläkt med belysning, diskmaskin. Bänkskiva av laminat med infälld diskho med engreppsblendare. Belysning ovan diskbänk

RUM

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Tak: Målat, vitt

Övrigt: Skjutdörrsgarderaber, garderaber och städsåp enligt planritning

Fönsterbänk i natursten

VARDAGSRUM/ALLRUM

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Tak: Målat, vitt

Övrigt: Fönsterbänk i natursten

WC/DUSCH/TVÄTT

Golv: Klinker

Sockel: Ilka vägg

Väggar: Kakel

Tak: Gipskiva, målad vit "Våtrumstak"

Övrigt: Dusch med duschvägg i glas, WC-stol, handfatskommod, spegel med belysning, eluttag, toalettpappershållare, krok, handdukstork och. Tvättmaskin och torktumlare

KLÄDKAMMARE/FÖRRÅD

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Tak: Målat, vitt

Övrigt: skåpinredning enligt planritning eller hylla med stång

TRAPPHALL (Igh A3)

Golv: Ekparkett, plank

Sockel: Trä, målad vit

Väggar: Målade, vita

Tak: Målat, vitt Övrigt: Fönsterbänk i natursten

ÖVRIGT

Brandvarnare monteras i alla lägenheter

Skjutdörrsgarderaber är utrustade med hylla och stång med "sparringskenor" på vägg

Vissa av lägenheterna är utrustade med braskaminer (se planritning)

Lägenhet A1 är utrustad med öppen spis och kakelugn

Lägenhet A3 är utrustad med två kakelugnar

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet, via förvärv av aktiebolag, inkluderande byggkostnader inkl samtliga byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. 232 360 000

SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD 232 360 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring samt 10-årig byggfelsförsäkring.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD**

Lån år 1	43 110 000
Insatser	189 250 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	232 360 000

ÅR 1

Kapitalkostnader Fastighetens lån	Skuld Kr	Ränta	Räntekost Kr	Amort**	Summa per år
Bottenlån*	43 110 000	3,00%	1 293 300	67 252	1 360 552
SUMMA	43 110 000		1 293 300		1 360 552

* Räntan är beräknad som en räntekorg med ca 1/3-del bundet 2-år, ca 1/3-del bundet 3-år samt ca 1/3-del bundet 5-år.

** Amortering förutsätts ske enligt 50-årig serieplan.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	ÅR 1
<u>Kapitalkostnader</u>	
Summa från föregående sida	1 360 552
<u>Fysättningar</u>	
Fond för yttre underhåll	129 330
<u>Fastighetsavgift</u>	
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
<u>Driftskostnader</u>	
Fastighetsskötsel	81 000
Egen fastighetsskötsel samt snö	36 000
Städning	45 000
Ventilation	23 000
Hisskostnader	7 000
Serviceavtal inkl drif av egen VA-anläggning	54 000
Löpnade underhåll	23 000
Uppvärmning och fastighetsel	650 000
Renhållning	70 000
Försäkringar	45 000
Kabel TV/brdband/IP telefoni	166 000
Förbrukningsinventarier	10 000
Redovisningstjänster	65 000
Extren revision	15 000
Föreningsadministration/Styrelsearvoden	55 000
SUMMA KRONOR TOTALT	2 834 882
	Delsumma drift 1 345 000
	per m2 BOA 312

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgifter	2 738 282
Intäkt Parkering 23 platser 350 kr/månad	96 600
SUMMA KRONOR TOTALT	2 834 882

G EKONOMISK PROGNO

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Hyror	1293	1291	1289	1287	1284	1281	1264
Amortering	67	73	79	85	92	99	145
Avsättning rep.fond	129	132	135	137	140	143	158
Driftskostn.	1345	1372	1399	1427	1456	1485	1 640
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2835	2868	2902	2936	2972	3008	3 224
Intäkt parkering	97	97	97	97	97	97	97
Årsavg. brf-lgh*	2738	2771	2805	2840	2875	2912	3127
Likvid. Överskott(Rep. fond)	129	132	135	137	140	143	158
Ack. Rep.fond		129	261	396	533	673	1 416
Avskrivning byggnader	-1233	-1233	-1233	-1233	-1233	-1233	-1233
Bokföringsmässigt underskott*	-1037	-1029	-1020	-1011	-1002	-992	-931
Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	635	643	651	659	667	675	725

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	535	635	735
2	543	643	743
3	551	651	750
4	559	659	758
5	568	667	766
6	576	675	774
11	626	725	824

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation

År	1%	2%	3%
1	635	635	635
2	639	643	646
3	644	651	658
4	648	659	669
5	653	667	682
6	657	675	694
11	686	725	768

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

8

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

Lghnr	Vån.plan	Boarea	Rum	Insats	Andelstal	Årsavgift		
						Per år	per månad	per m2
A1+2	1	193,0	5	8 225 000	3,7438	102 516	8 543	531
A3	2	156,0	5	7 500 000	3,1903	87 359	7 280	560
B1	1	155,0	5	9 750 000	3,1858	87 236	7 270	563
B2	1	106,0	4	6 250 000	2,3954	65 593	5 466	619
B3	1	120,0	4	5 600 000	2,6084	71 425	5 952	595
C1-1	0	91,0	3	2 675 000	2,1194	58 035	4 836	638
C1-2	1	54,0	2	2 725 000	1,5659	42 879	3 573	794
C1-3	1	68,0	3	2 181 000	1,7669	48 383	4 032	712
C1-4	1	83,0	3,5	3 289 000	1,9979	54 708	4 559	659
C1-5	1	146,0	5	5 625 000	3,0403	83 252	6 938	570
C1-6	2	79,0	3,5	3 560 000	1,9379	53 065	4 422	672
C1-7	2	83,0	3,5	3 378 000	1,9949	54 626	4 552	658
C2-1B	0	39,0	2	1 550 000	1,2659	34 664	2 889	889
C2-1A	0	69,0	2	2 625 000	1,7099	46 822	3 902	679
C2-2	1	97,0	3	3 875 000	2,1974	60 171	5 014	620
C2-3	1	25,0	1	1 325 000	0,9795	26 821	2 235	1 073
C2-4	1	101,0	4	3 875 000	2,3279	63 744	5 312	631
C2-5	1	90,0	4	3 600 000	2,1644	59 267	4 939	659
C2-6	2	103,0	3	4 050 000	2,2934	62 800	5 233	610
C2-7	2	38,0	1	1 825 000	1,1624	31 830	2 652	838
C2-8	2	91,0	4	3 700 000	2,1674	59 350	4 946	652
C2-9	2	102,0	4	3 975 000	2,3324	63 868	5 322	626
D-1	1	87,0	4	3 900 000	2,1149	57 912	4 826	666
D-3	2	45,0	2	2 050 000	1,3499	36 964	3 080	821
D-4	2	70,0	3	3 175 000	1,7999	49 286	4 107	704
E1	1	79,0	3	3 870 000	1,9349	52 983	4 415	671
E2	1	79,0	3	3 770 000	1,9499	53 394	4 449	676
E3	1	79,0	3	3 970 000	1,9349	52 983	4 415	671
E4	2	121,0	3,5	5 702 000	2,6249	71 877	5 990	594
F1	1	79,0	3	3 970 000	1,9349	52 983	4 415	671
F2	1	79,0	3	3 770 000	1,9499	53 394	4 449	676
F3	1	79,0	3	3 770 000	1,9499	53 394	4 449	676
F4	1	118,0	4	4 970 000	2,5799	70 645	5 887	599
F5	1	118,0	4	4 970 000	2,5799	70 645	5 887	599
F6	1	118,0	4	4 970 000	2,5799	70 645	5 887	599
F7	1	118,0	4	4 900 000	2,5799	70 645	5 887	599
F8	1	118,0	4	5 500 000	2,5799	70 645	5 887	599
F9	2	121,0	3,5	5 635 000	2,6249	71 877	5 990	594
G1-1	1	79,0	3	2 900 000	1,9349	52 983	4 415	671
G1-2	1	79,0	3	3 000 000	1,9349	52 983	4 415	671
G1-3	2	80,0	3	3 950 000	1,9499	53 394	4 449	667
G2-1	1	118,0	3	4 450 000	2,5049	68 591	5 716	581
G2-2	1	79,0	3	3 200 000	1,9499	53 394	4 449	676
G2-3	1	79,0	3	3 200 000	1,9499	53 394	4 449	676
G2-4	1	79,0	3	3 200 000	1,9349	52 983	4 415	671
G2-5	2	121,0	3,5	5 300 000	2,6249	71 877	5 990	594
Summa		4 311		189 250 000	100,000	2 738 282		

I årsavgiften ingår 1 parkeringsplats per lägenhet.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, TV-kanaler utöver de fria kanalerna, hemförsäkring, båtplats samt ytterligare parkeringsplats.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2014-05-20 för bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker, Österåkers kommun, med org.nr 769623-3076.

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.

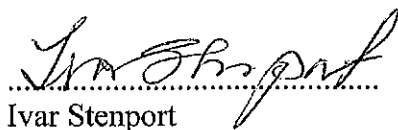
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

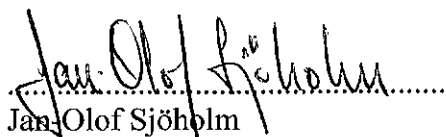
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 11 juni 2014


.....
Ivar Stenport


.....
Jan Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-11 för Brf Stensnäs i Österåker

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2014-04-10
Stadgar registrerade 2011-06-17
Bankoffert SHB 2014-04-09
Fastighetsfakta 2014-06-02
Överlåtelseavtal aktier 2011-06-11
Tilläggsavtal aktieförvärv 2014-01-17
TE-kontrakt 2013-10-11
Projektledningsavtal 2012-12-19
VVS-anbud 2014-01-10
Sammanställning byggherrekostnader
Sammanställning av föreningens totala anskaffningskostnad
Beräkning av taxvärde
Driftskostnadsbudget 2014-05-12