EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HANINGE PARK 3

(769606-2624)

HANINGE KOMMUN

Innehållsförteckning Sid

A. Allmänna förutsättningar 2
B. Beskrivning av fastigheten 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet 6
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader 7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter 9
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc
F. Ekonomisk prognos 11
G. Känslighetsanalys 12
H. Särskilda förhållanden 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Haninge Park 3
i Haninge kommun, betygas
Sundsvall 19.3 2007

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 3 som har sitt säte i Haninge kommun och som registrerats hos PRV den 2000-10-24 (org nr 769606-2624) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2006 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 49 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2007 samt första kvartalet 2008.

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, på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2006.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB Region Bostad Stockholm. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention.

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

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea. (Under upphandling)

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Blivande Söderbymalm 3:511, Haninge Kommun
Tomtens areal:	1410 m²
Bostadsarea:	3078,5 m² (BOA)
Antal lgh:	49

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: Två byggnader som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Byggnadsår 2008.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna kommer att anslutas för värmeleveranser till kommunens fjärrvärmenät. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i A-husets källarplan. Ventilation sker genom mekanisk frånluft. Hiss finns i respektive trapphus. Kabel-TV anslutning kommer att finnas.

Gemensamma utrymmen

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

Parkering

50 st biluppställningsplatser på gården varav 12 st i garage (biluppställningsplats ingår ej i bostadsrätten).

Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar för gemensamma parkeringsplatser, vägar, grönområden, lekplatser, bullervall m.m. kommer preliminärt att bildas och förvaltas av samfällighetsföreningar.

Servitut/ledningsrätt

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Pålad betongplatta på mark

Grundplatta

Betongplatta

Stomsystem

Stomme av platsgjuten betong i kvarsittande form typ skalväggar och plattbärlag.

Stomkomplettering

Komplettering med utfackningsväggar, putsade fasader. Innerväggar av gips och stål.

Takbjälklag

Uppstolpat tak med ytskikt av bandtäckt plåt och isolering med lösullsisolering.

Lägenhetsdörrar

Säkerhetsdörr.

Entrédörr

Vid bostadsentréer på entréplan av trä.

Fönster

Aluminiumbeklädda träfönster.

Installationer

Uppvärmning sker från kommunens fjärrvärmenät och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med frånluftssystem. Personhissar av lintyp. Kabel-TV anläggning.

Rumsbeskrivning lägenheter

En omgång a-ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Linoleum	Tapet	Målat alt grängat	Hatthylla och garderober enl A-ritning
Kök	Linoleum	Tapet, stänkskydd av kakel	Målat	Skåpinredning, spis och kyl/frys alt kyl/sval och frysenhet.
Bad/WC Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, tvättställ, badkar i bad, handdukshängare, badrumsskåp med belysning och rakuttag samt golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat alt grängat	Fönsterbänk
Förråd	Linoleum	Målat	Målat alt grängat	Hylla och klädstång
Sovrum	Linoleum	Tapet	Målat alt grängat	Garderober enl A-ritning

Innerdörrar av trä, trycken och lås av metall

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	10 673 000,-
Nybyggnadskostnader inklusive mervärdesskatt	66 643 000,-
Summa kostnader Kr	77 316 000,-

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas till 30 163 000,- varav garage 411 000,-

---

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastigheten.

Beräknad amortering år 1 = 159 000,- år 2 = 159 000,- år 3 = 159 000,-
(Amortering = avskrivning)

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån.-5 år.
Nettoräntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.
Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

		Beräknad räntesats	Beräknad amortering	Beräknad kapitalkostnad
Lån	31 700 000	4,5 %	0,5 %	
		Ränta		1 426 500
		Amortering		159 000
Insatser	34 479 200	Summa kapitalkostnad brutto kr		1 585 500
Upplåtelseavgifter	11 137 800			
Finansiering summa	**77 317 000**	Avgår beräknat räntebidrag år 1		-177 520
		Subventionsränta beräknas bli		4,00 %
		Summa beräknad nettokapitalkostnad år 1		1 407 980
		Summa beräknad nettokapitalkostnad år 2		1 451 545
		Summa beräknad nettokapitalkostnad år 3		1 482 430

Utnyttjad del av bidragsunderlaget är 31 700 000 kronor. Räntebidrag beräknat efter 14 % av subventionsräntan samt med nedtrappning enligt regeringens förslag. Inflationen beräknas till 2 %.

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall	kr
Fastighetsskötsel	60 000,-
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	96 000,-
Kostnader för styrelse och revision	25 000,-
Vattenförbrukning	71 000,-
Uppvärmning	290 000,-
Elförbrukning inkl del för gemensamma ytor och garage	90 000,-
Avgift till gemensamhetsanläggning (Utestädning inkl. snöröjning)	30 000,-
Sophämtning	44 000,-
Försäkringar	31 000,-
Kabel-tv	44 000,-
Hisservice	20 000,-
Fond för yttre underhåll.	100 000,-
Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren på bostadsdelen efter fastställt värdeår. Peab Bostad AB betalar fastighetsskatt fram till och med värdeåret.	
Fastighetsskatt garage	4 110,-
Summa beräknade driftkostnader inkl avsättning för yttre underhåll	901 000,-
Driftöverskott	30 025,-
Summa beräknade kostnader år 1	**2 343 115,-**

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

Kostnad för hushållsel kan beräknas till ca 250,-/månad, beroende på lägenhetens storlek och hushållssammansättning.

Kostnad för biluppställningsplats beräknas till 130,-/mån.

Kostnad för biluppställningsplats med motorvärmaruttag beräknas till 250.-/mån.

Kostnad för garageplats beräknas till 590,-/mån.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.
Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.
I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom
boyta, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Av tabellen framgår även vilken typ av uteplats som tillhör respektive lägenhet.

Insatser, månadsavgifter, ytor mm

B = Balkong, U = Uteplats
Rok = rum och kök

Trapp hus	Lgh nr	Lgh stl	typ	Yta	B/U	Andelstal %	Årsavgift	Månavgift	Insats	Upplåtelse avgift	Insats + Upplåtelseavg.
A	E3A-11	4	Rok	84,5	U	2,74484	59995	5000	946400	103600	1050000
A	E3A-12	2	Rok	58,0	U	1,88403	41180	3432	649600	75400	725000
A	E3A01	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	153600	1100000
A	E3A02	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	140400	790000
A	E3A03	2	Rok	58,0	U	1,88403	41180	3432	649600	400	650000
A	E3A04	2,5	Rok	60,5	U	1,96524	42955	3580	677600	48400	726000
A	E3A11	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	253600	1200000
A	E3A12	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	170400	820000
A	E3A13	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	156400	918000
A	E3A14	3	Rok	75,0	B	2,43625	53250	4438	840000	210000	1050000
A	E3A21	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	373600	1320000
A	E3A22	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	230400	880000
A	E3A23	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	268400	1030000
A	E3A24	3	Rok	75,0	B	2,43625	53250	4438	840000	300000	1140000
A	E3A31	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	503600	1450000
A	E3A32	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	300400	950000
A	E3A33	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	326400	1088000
A	E3A34	3	Rok	75,0	B	2,43625	53250	4438	840000	440000	1280000
B	E3B-11	4	Rok	84,5	U	2,74484	59995	5000	946400	153600	1100000
B	E3B-12	2	Rok	58,0	U	1,88403	41180	3432	649600	85400	735000
B	E3B01	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	153600	1100000
B	E3B02	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	150400	800000
B	E3B03	2	Rok	58,0	U	1,88403	41180	3432	649600	30400	680000
B	E3B04	2,5	Rok	60,5	U	1,96524	42955	3580	677600	72400	750000
B	E3B11	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	243600	1190000
B	E3B12	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	200400	850000
B	E3B13	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	198400	960000
B	E3B14	1	Rok	37,5	B	1,21813	26625	2219	420000	75000	495000
B	E3B15	1	Rok	35,0	B	1,13692	24850	2071	392000	103000	495000
B	E3B21	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	333600	1280000
B	E3B22	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	240400	890000
B	E3B23	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	278400	1040000
B	E3B24	1	Rok	37,5	B	1,21813	26625	2219	420000	75000	495000
B	E3B25	1	Rok	35,0	B	1,13692	24850	2071	392000	103000	495000
B	E3B31	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	423600	1370000
B	E3B32	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	290400	940000
B	E3B33	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	338400	1100000
B	E3B34	1	Rok	37,5	B	1,21813	26625	2219	420000	115000	535000
B	E3B35	1	Rok	35,0	B	1,13692	24850	2071	392000	143000	535000
B	E3B41	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	503600	1450000
B	E3B42	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	310400	960000
B	E3B43	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	388400	1150000
B	E3B44	1	Rok	37,5	B	1,21813	26625	2219	420000	145000	565000
B	E3B45	1	Rok	35,0	B	1,13692	24850	2071	392000	173000	565000
B	E3B51	4	Rok	84,5	B	2,74484	59995	5000	946400	583600	1530000
B	E3B52	2	Rok	58,0	B	1,88403	41180	3432	649600	335400	985000
B	E3B53	3	Rok	68,0	B	2,20887	48280	4023	761600	458400	1220000
B	E3B54	1	Rok	37,5	B	1,21813	26625	2219	420000	175000	595000
B	E3B55	1	Rok	35,0	B	1,13692	24850	2071	392000	203000	595000
	Just.					0,00006					
	Summa			3078,5		100,00000	2185735		34479200	11137800	45617000

Föreningens del av intäkter parkeringsanläggning
P-platser 20*1560*85 % = 26 520,-
P-platser med motorvärmaruttag 18*3000*85%=45 900.-
Garageintäkter 12*7080=84 960,-

Summa beräknade årliga intäkter 2 343 115,-

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:	
Ränta	4,5 %
Inflation	2,0 %
Uppräkning av årsavgifter och hyresintäkter	2,0 %

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 185 735	2 229 450	2 274 039	2 319 519	2 365 910	2 413 228	2 664 399
Årsavgift/m²	710	724	739	753	768	784	865
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	157 380	160 528	163 738	167 013	170 353	173 760	191 845
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 343 115	2 389 977	2 437 777	2 486 532	2 536 263	2 586 988	2 856 244
Kapitalkostnader							
Räntor	1 426 500	1 419 345	1 412 190	1 405 035	1 397 880	1 390 725	1 354 950
Avgår räntebidrag	177 520	126 800	88 760	50 720	0	0	0
Avskrivningar	159 000	159 000	159 000	159 000	159 000	159 000	159 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	801 000	817 020	833 360	850 028	867 028	884 369	976 415
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	66 605	147 074
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	34 135	19 412	17 946	17 069	4 112	-24 118	96 906
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	34 135	53 547	71 494	88 563	92 674	68 556	451 824
Summa kostnader	2 343 115	2 389 977	2 437 777	2 486 532	2 536 263	2 586 988	2 856 244

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	30 163 000	30 766 260	31 381 585	32 009 217	32 649 401	33 302 389	36 768 529
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	30 163 000	30 766 260	31 381 585	32 009 217	32 649 401	33 302 389	36 768 529
Låneskuld	31 700 000	31 541 000	31 382 000	31 223 000	31 064 000	30 905 000	30 110 000
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	0	0	0	0	0	0	0

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	710	724	739	753	768	784	865
Antagen räntenivå + 1%	798	816	833	851	869	884	963
Antagen räntenivå + 2%	887	908	928	948	970	985	1061
Antagen räntenivå + 3%	976	1001	1023	1045	1071	1085	1159
Antagen räntenivå - 1%	621	632	644	656	668	683	768
Antagen räntenivå - 2%	533	540	549	559	567	583	670
Antagen räntenivå - 3%	444	448	454	461	466	483	572
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	710	727	745	763	781	801	907
Antagen inflationsnivå + 2%	710	730	751	772	794	819	952
Antagen inflationsnivå - 1 %	710	721	733	744	756	767	827
Antagen inflationsnivå - 2 %	710	718	727	735	744	751	793

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, biluppställningsplats och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Solna den 20 december 2006

Bostadsrättsföreningen Haninge Park 3

Torbjörn Åkerfeldt
Sam Lindstedt
Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 december 2006 för bostadsrättsföreningen Haninge Park 3, org. nr: 769606-2624.

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 2 februari 2007.

Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2007-02-02 för Brf Haninge Park 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2000-10-24
2. Registreringsbevis	2006-07-06
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2006-09-27
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2006-12-01
5. Finansieringsoffert	2007-01-16
6 Accept av finansieringsoffert	2007-01-30
7 Beräkning av statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-10-31
8 Mark och Exploateringsavtal	2003-03-03
9. Beräkning av taxeringsvärde	2007-01-29
10 Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2006-12-22
11. Styrelseprotokoll	2007-02-07
12 Redovisning av byggkostnad	2006-04-12
13. Köpebrev	2006-12-22
14. Ritning A303:00	------
15. Karta avs. avstyckning från Söderbymalm 3:119	2006-12-15
16. Avskrivningsplan 50 år	------