

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEKATÖREN

(Org nr 769606-2871)

JÄRFÄLLA KOMMUN

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	7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	9
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

*Selektören*

i *Järfälla* kommun, betygas

Sundsvail *19/12/2007*

*Inga-Lisa Almqvist*

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sekatören som har sitt säte i Järfälla kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2000-10-30 (org nr 769606-2871) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2007 startar uppförandet av ett område innehållande sammanlagt 44 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2007.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde 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 oktober månad 2007.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Sverige 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.

Byggfelsförsäkring skall tecknas med HDI-Gerling.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea Bank AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA**

Fastighetsbeteckning:	Del av Skälby 46:17
Tomtens areal:	10440 m <sup>2</sup> (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA):	3002 m <sup>2</sup>
Antal lgh:	44 st
Byggnadens värdeår:	År 2009
Byggnadernas antal och utformning:	8 st flerbostadshus

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

**Gemensamma anordningar**

Distribution av kallvatten via gemensamma mätare för föreningen.

**Gemensamma utrymmen**

Cykelrum, soprum och fastighetsförråd finns gemensamt för byggnaderna i området.  
Gemensamma teknikutrymmen som elrum finns i en komplementsbyggnad.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Planteringar, gräsmattor, lekplatser, belysning och gångvägar

**Parkering**

44 st carportplatser och 22 st utvändiga biluppställningsplatser.

**Servitut/Ledningsrätt**

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att ev belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Fastigheten kommer att ingå i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga fastigheter som avstyckats eller kommer att avstyckas från SKÄLBYS 46:17 för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och lekplatser. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

**B. Forts****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	200 mm isolering av cellplast under platta på mark Betongplatta med kantförstyvade balkar
<b>Stomme</b>	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Bärande innerväggar av betong Ytterväggar av trä.
<b>Tak</b>	Isolerade takkassetter Taktäckning av papp
<b>Fasad</b>	Fasad av målad träpanel Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad Lägenhetsdörrar av trä
<b>Stomkomplettering</b>	Innerväggar av gips och stål 70 mm Trappa av trä Innerdörrar släta vita
<b>Installationer</b>	Frånluftvärmepump Uppvärmning med vattenburen golvvärme i nedre plan och radiatorvärme i övre plan. Komfortvärme med elslingor i våtrumsgolv Mekanisk frånluftsventilation med återvinning. Tilluft via ventiler Brandvarnare Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

**B. Forts****Rumsbeskrivning lägenheter****Kapprum**

Golv	Klinker
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit
Övrigt	Kapphylla Högsåp enligt ritning

**WC/Tvätt**

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit
Övrigt	Inredning enligt ritning

**Kök**

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet, kakel ovan bänkytor
Tak	Målas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning med förberedelse för diskmaskin.

**Vardagsrum**

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit

**Sovrum**

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit
Övrigt	Garderober enligt ritning

**Förråd**

Golv	Ekparkett
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Grängas / Ytbehandlad undertaksskiva, vit
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 18 700 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 67 250 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut-  
och garantibesiktning med 170.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av  
kontraktssumman)

Likviditetsreserv 24 000 kr

Summa kostnader 85 974 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs, men beräknas totalt till 32 421 000 kr

## D. PRELIMINÄR 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 är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 50 år med en progressiv avskrivningsplan.

Beräknad avskrivning                      år 1 = 95 808 kr                      år 2 = 146 795 kr                      år 3 = 197 783 kr

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad amortering                      år 1 = 91 500 kr                      år 2 = 91 500 kr                      år 3 = 91 500 kr

---

### Finansiering

Lån	18 300 000 kr
Insatser	63 612 380 kr
Upplåtesleavgifter	4 061 620 kr
<b>Summa</b>	<b>85 974 000 kr</b>

---

### Beräknad kapitalkostnad

Beräknad räntesats	5,25%
Beräknad amortering	0,50%
Ränta	960 750 kr
Amortering	91 500 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>1 052 250 kr</b>

---

**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning		77 000
Elförbrukning		97 000
Uppvärmning (är enskild)		
TV/Tele/Data		27 000
Trädgård och gård		7 000
Gemensamhetsanl/samfällighet		70 000
Skötsel, förbrukning, underhåll		13 000
Kontorsmaterial, föreningsadm		11 000
Snöröjning		50 000
Sophämtning		40 000
Städning		56 000
Teknisk förvaltning		84 000
Ekonomisk förvaltning		43 000
Fastighetsförsäkringar		27 000
Revision		14 000
Styrelsearvoden		30 000

<b>Summa driftskostnader</b>		<b>646 000 kr</b>
------------------------------	--	-------------------

Fond för yttre underhåll	157 000 tkr	157 000 kr
--------------------------	-------------	------------

---

Summa driftskostnader inkl avsättning för yttre underhåll		803 000 kr
---	--	------------

<b>Totalt beräknade kostnader år 1</b>		<b>1 855 250 kr</b>
--	--	---------------------

Överskott gentemot intäkter år 1 för oförutsedda kostnader		4 754 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, uppvärmning, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

---



## 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 lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
45	2 rok	Uteplats	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
46	2 rok	Balkong	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
47	2 rok	Uteplats	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
48	2 rok	Balkong	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
49	4 rok	Uteplats	88	2,93138	79 280	1 864 720	1 944 000	52 976	4 415
50	4 rok	Balkong	88	2,93138	79 280	1 864 720	1 944 000	52 976	4 415
51	4 rok	Uteplats	88	2,93138	79 280	1 864 720	1 944 000	52 976	4 415
52	4 rok	Balkong	88	2,93138	79 280	1 864 720	1 944 000	52 976	4 415
53	3 rok	Uteplats	73	2,43171	82 130	1 546 870	1 629 000	43 946	3 662
54	3 rok	Balkong	73	2,43171	82 130	1 546 870	1 629 000	43 946	3 662
55	2 rok	Uteplats	49	1,63225	65 690	1 038 310	1 104 000	29 498	2 458
56	2 rok	Balkong	48	1,59893	64 880	1 017 120	1 082 000	28 896	2 408
57	2 rok	Uteplats	49	1,63225	65 690	1 038 310	1 104 000	29 498	2 458
58	2 rok	Balkong	48	1,59893	64 880	1 017 120	1 082 000	28 896	2 408
59	3 rok	Uteplats	73	2,43171	82 130	1 546 870	1 629 000	43 946	3 662
60	3 rok	Balkong	73	2,43171	82 130	1 546 870	1 629 000	43 946	3 662
61	2 rok	Uteplats	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
62	2 rok	Balkong	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
63	2 rok	Uteplats	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
64	2 rok	Balkong	61	2,03198	96 410	1 292 590	1 389 000	36 722	3 060
65	4 rok	Uteplats	88	2,93138	99 280	1 864 720	1 964 000	52 976	4 415
66	4 rok	Balkong	88	2,93138	99 280	1 864 720	1 964 000	52 976	4 415
67	4 rok	Uteplats	88	2,93138	99 280	1 864 720	1 964 000	52 976	4 415
68	4 rok	Balkong	88	2,93138	99 280	1 864 720	1 964 000	52 976	4 415
69	3 rok	Uteplats	73	2,43171	98 130	1 546 870	1 645 000	43 946	3 662
70	3 rok	Balkong	73	2,43171	98 130	1 546 870	1 645 000	43 946	3 662
71	2 rok	Uteplats	49	1,63225	76 690	1 038 310	1 115 000	29 498	2 458
72	2 rok	Balkong	48	1,59893	75 880	1 017 120	1 093 000	28 896	2 408
73	2 rok	Uteplats	49	1,63225	76 690	1 038 310	1 115 000	29 498	2 458

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
74	2 rok	Balkong	48	1,59893	75 880	1 017 120	1 093 000	28 896	2 408
75	3 rok	Uteplats	73	2,43171	98 130	1 546 870	1 645 000	43 946	3 662
76	3 rok	Balkong	73	2,43171	98 130	1 546 870	1 645 000	43 946	3 662
77	4 rok	Uteplats	88	2,93138	119 280	1 864 720	1 984 000	52 976	4 415
78	4 rok	Balkong	88	2,93138	119 280	1 864 720	1 984 000	52 976	4 415
79	4 rok	Uteplats	88	2,93138	119 280	1 864 720	1 984 000	52 976	4 415
80	4 rok	Balkong	88	2,93138	119 280	1 864 720	1 984 000	52 976	4 415
81	3 rok	Uteplats	73	2,43171	115 130	1 546 870	1 662 000	43 946	3 662
82	3 rok	Balkong	73	2,43171	115 130	1 546 870	1 662 000	43 946	3 662
83	2 rok	Uteplats	49	1,63225	88 690	1 038 310	1 127 000	29 498	2 458
84	2 rok	Balkong	48	1,59893	86 880	1 017 120	1 104 000	28 896	2 408
85	2 rok	Uteplats	49	1,63225	88 690	1 038 310	1 127 000	29 498	2 458
86	2 rok	Balkong	48	1,59893	86 880	1 017 120	1 104 000	28 896	2 408
87	3 rok	Uteplats	73	2,43171	115 130	1 546 870	1 662 000	43 946	3 662
88	3 rok	Balkong	73	2,43171	115 130	1 546 870	1 662 000	43 946	3 662
			<b>3002</b>	<b>100,00000</b>	<b>4 061 620</b>	<b>63 612 380</b>	<b>67 674 000</b>	<b>1 807 204</b>	
<b>Diff</b>				<b>0,00000</b>					
				<b>100,00000</b>					

Carportar	100 kr/mån/st	44 st	52 800
P-platser	0 kr/mån/st	22 st	0

**Totalt beräknade intäkter år 1**

**1 860 004**

## F. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	5,25%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,2%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		1 807	1 829	1 851	1 873	1 896	1 918	2 036
Intäkter carport och p-platser		53	54	55	56	57	58	64
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 860</b>	<b>1 883</b>	<b>1 906</b>	<b>1 929</b>	<b>1 953</b>	<b>1 977</b>	<b>2 101</b>
Drift/underhållskostnader		-646	-659	-672	-686	-699	-713	-787
Fond för yttre underhåll		-157	-157	-157	-157	-157	-157	-157
Fastighetskatt bostäder		0	0	0	0	0	-65	-130
<b>Summa kostnader</b>		<b>-803</b>	<b>-816</b>	<b>-829</b>	<b>-843</b>	<b>-856</b>	<b>-935</b>	<b>-1 074</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>1 057</b>	<b>1 067</b>	<b>1 077</b>	<b>1 087</b>	<b>1 096</b>	<b>1 041</b>	<b>1 026</b>
Räntekostnader		-961	-956	-951	-946	-942	-937	-913
Amortering		-92	-92	-92	-92	-92	-92	-92
<b>BETALNETTO</b>		<b>5</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>63</b>	<b>13</b>	<b>22</b>
<b>ACKUMULERAT BETALNETTO</b>		<b>5</b>	<b>24</b>	<b>58</b>	<b>107</b>	<b>170</b>	<b>184</b>	<b>406</b>
Amortering		92	92	92	92	92	92	92
Avskrivning		-96	-147	-198	-249	-300	-351	-606
<b>RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>-72</b>	<b>-109</b>	<b>-145</b>	<b>-246</b>	<b>-492</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>-35</b>	<b>-108</b>	<b>-216</b>	<b>-361</b>	<b>-607</b>	<b>-2446</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
Externa lån		18209	18117	18026	17934	17843	17751	17294
(utgående balans)								
Bokfört byggnadsvärde		67154	67007	66810	66561	66261	65910	63392
(utgående balans)								
Beräknat taxeringsvärde		33073	33403	33737	34075	34416	34760	36533
(bostäder)								
Beräknat taxeringsvärde underlag		32421	32421	32421	32421	32421	32421	32421
fastighetsskatt (bostäder)								

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 5,25%  
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		602	609	617	624	631	639	678
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	663	670	677	684	691	698	736
ökning av antagen räntenivå med 2%	2%	724	731	737	744	751	758	794
minskning av antagen räntenivå med -1%	-1%	541	549	556	564	572	580	620
minskning av antagen räntenivå med -2%	-2%	480	488	496	504	512	520	562
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	602	612	622	632	643	654	711
ökning av antagen inflationsnivå med 2%	2%	602	615	628	641	655	669	746

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

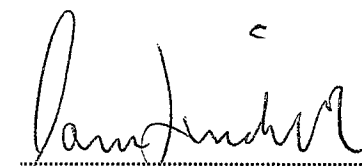
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter 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 uppvärmning, hushållsel, telefoni, bredbandsanslutning och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt, ej heller förhyrning av carport- eller parkeringsplats.
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.
6. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen.

Solna 2007-11- 30

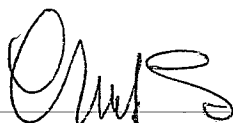
Bostadsrättsföreningen  
Sekatören



.....  
Torbjörn Åkerfeldt



.....  
Sam Lindstedt



.....  
Curt Stener

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 november 2007 för bostadsrättsföreningen Sekatören, org. nr: 769606-2871.

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.

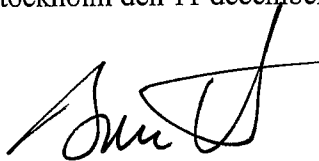
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

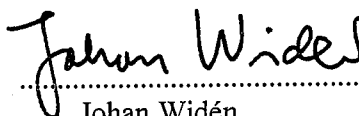
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 11 december 2007



.....  
Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2007-11-30 för Brf Sekatören**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2007-11-22
2. Registreringsbevis	2007-11-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2007-11-30
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2007-12-03
5. Finansieringsoffert	2007-11-26
6. Beräkning av byggnadsvärde	2006-04-12
7. Betalningsplan	2007-06-29
8. Beräkning av taxeringsvärde	2007-10-17
9. Offert avs. Byggfelsförsäkring	2007-11-14
10. Avskrivningsplan	2007-10-17
11. Bostadsareor	2007-11-26