

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Flottiljen 1
Borkyrka Kommun**



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	5
D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
E. EKONOMISK PROGNOZ	9
F. KÄNSLIGHETSANALYS	10
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

OKTOBER 2007

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Flottiljen 1</i> <i>Stockholm</i> kommun, betygas Sundsvall <i>26/11 2007</i>
--

Rose-Marie Nyström

2007-11-15

Sida 1

MG/ME

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flottiljen 1 som har sitt säte i Botkyrka kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2007-05-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse få även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Under vintern år 2008 och fram under våren och sommaren genomförs nyproduktion av 8 lägenheter. Säljarna av fastigheten har tecknat ett sponsringsavtal med föreningen på totalt 270.000kr som skall sättas in på föreningens konto på tillträdesdagen av fastigheten. Den bokförs som ett kassatillskott.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under september månad år 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 fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling för marken, totalentreprenadkontrakt för uppförande av byggnaden samt ett byggherreavtal med säljarna av marken där säljarna står ansvariga för föreningens kostnader för lagfart, pantbrev, kapitalkostnader samt avgifter vid förvärv av mark och under uppförandeskedet fram till tillträdesdagen av lägenheterna.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2007. Vi har utgått från att medlemmarna ansvarar för skötsel av de gemensamma utrymmena så som trapphus och trädgård. Parkeringsplatser finns på gården.

Bygghersförsäkring lämnas av Garbo Försäkring under 10 år. Den angivna anskaffningskostnaden är slutligt känd.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Botkyrka Flottiljen 1.
Adress: Flottiljvägen 89 och 91
Tomtens areal: 1.977 kvm
Bostadsarea: 750kvm

Gemensamma anordningar

Gemensam tomtmark, gräs och planteringar som häck och björk samt 8st parkeringsplatser med var sin motorvärmare finns på tomten.

Materialförteckning/byggnadsbeskrivning

Grundläggning Platta på mark

Stomme Trä.

Lägenhetsavskiljande bjälklag EW, 80mm betong

Fasad Målad träpanel, stående och liggande.

Tak Takstolar i trä med underlagstak av råspont och underlagspapp.

Takbeläggning av förzinkad stålplåt, silvermetallic.
Vattenavrinning i silvermetallic

Fönster Vitmålade, 3-glasfönster från Elitfönster

Stomkomplettering Lägenhetsskiljande väggar i storblockselement i två separata regelverk bestående av 3x13mm gipsskivor på fullisolerat regelverk.

Övriga innerväggar med 13mm gips, träreglar, 70mm isolering och gips 13mm.

Invärdig trappa till 4-rumslägenhet i ekbetsad furu

Material till balkonger och utvändig trappa ingår

Snickerier/inredning Vitmålad ytterdörr YD506G med lås ASSA 2000

Innerdörr Addera bas vitmålad inkl trycke

Skjutgarderob LUMI ingår till sovrum 13,8kvm.

Högsåp i övriga sovrum.

Badrumsinredning Miller kommod 400mm till wc

i överplan. Kommod 700mm till övriga badrum/wc.

Golvbeläggning lackad ekparkett, 3-stav.

Duschhörna till bad. Endast duschset och

blandare till wc/dusch. Wc-stol Ifö Sign.

Kök/vitvaror Kökssnickerier från Tibrokök. Laminatbänkskiva

Vitvaror Siemens vita; spishäll, inbyggadsugn,
mikrovågsugn, kyl/sval, frys, diskmaskin,
tvättmaskin, torktumlare och fläktkåpa

Värme Ftx ventilation och fjärrvärmeväxlare IVT630
Vattenradiatorer till samtliga våningar

Kakel/klinker Se separat bilaga

Installationer Kommunalt vatten och avlopp
Fjärrvärme
Elinstallation enligt svensk standard

Övrigt Våningshöjd 2,6 meter utom övre planet 2,40
Tapeter på innerväggar

Fristående förråd Oisolerade
Panel och tak lika bostadshus

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Inköp av mark	200.000
Lagfart	3.000
Pantbrevskostnad	360.000
Byggentreprenad	16.100.000
Kreditivränta	535.875
Kassa	100.000
Anskaffningskostnad:	17.298.875

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men uppskattat till 75% av anskaffningskostnad.
Fastigheten kommer att bedömas som hyreshus vid
fastighetstaxeringen. Bedömt taxeringsvärde:

12.974.000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån

Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev i fastigheten Botkyrka Flottiljen 1, Botkyrka kommun.
Amortering enligt lånevillkor 83.772

Finansieringsplan:

Långivare	Belopp kr	Ränta	Ränta	Amorterings- plan	Ränta kr
Summa:	5 584 801	4,97%	Mixat lån	83 772	277 751

Insatser	10 379 274
Upplåtelseavgifter	1 334 800
Summa Finansiering	17 298 875

Sponsorintäkt från säljare:	
År 1:	-120 000
År 2:	- 80 000
År 3:	- 40 000
År 4:	- 20 000
År 5:	- 10 000
 Summa nettokapital år 1	 157 751
Summa nettokapital år 2	189 418
Summa nettokapital år 3	225 252

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

Ar 2007/2008

Kostnader	193 229
Amortering	83 772
Räntekostnad	277 751
Summa:	554 752

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, teknisk		
Förvaltning och service		55 500
Ekonomisk förvaltning och administration		8 000
Elförbrukning gemensam	Belysning	3 000
Sotning		0
Sophämtning		8 800
Försäkringar		12 743
Revision		6 000
Uppvärmning	Fjärrvärme	71 212
Vattenförbrukning	70 m ³ á 25 kr/lgh	15 000

Avsättning för underhåll

Fond för yttre underhåll, 0,1% av taxeringsvärdet	12 974
---	--------

Summa beräknade föreningskostnader 193 229

Driftskostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel	32kr / kvm	23 987
TV/Media	Avtal med Telia	33 600
Hyresavgifter P-platser	8 x 400kr x 12mån	38 400

Summa beräknade privata driftkostnader 95 987

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter		- 396 352
Intäkter P-platser	8 x 400kr x 12mån	- 38 400
Kassatillskott från säljare		- 120 000
Summa intäkter		- 554 752

De individuella kostnaderna kan variera beroende av antal boende och nyttjande.

Följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter, upplåtelseavgifter.

Tabell

Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh area	Antal RoK	Insats kr	Upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift t/kvm	Andelstal
1	78	3	1 078 354	100 000	41 179	3 432	529	10,39%
2	78	3	1 078 354	100 000	41 179	3 432	529	10,39%
3	78	3	1 078 354	100 000	41 179	3 432	529	10,39%
4	78	3	1 078 354	100 000	41 179	3 432	529	10,39%
5	105	4	1 464 090	227 000	55 909	4 659	532	14,11%
6	114	5	1 568 839	240 400	59 909	4 992	525	15,12%
7	114	5	1 568 839	240 400	59 909	4 992	525	15,12%
8	105	4	1 464 090	227 000	55 909	4 659	532	14,11%
8	750	15	10 379 274	1 334 800	396 352	33 029	529	100,00%

RoK = Rum och Kök.

U = Uteplats.

B = Balkong.

E.EKONOMISK PROGNO

	Ar 1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader	554 752	549 898	549 272	548 710	548 213	576 151	629 524
Kapitalkostnader							
Räntor	277 751	269 418	265 252	261 086	256 919	252 753	252 753
Amortering	83 772	83 772	83 772	83 772	83 772	83 772	83 772
Driftskostnader							
Avsättning för underhåll							
Fondavsättningar	12 974	13 208	13 445	13 687	13 934	14 184	15 508
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	28 369	62 031
Brf. Drift	180 255	183 500	186 803	190 165	193 588	197 073	215 459
Beräknat taxeringsvärde	12 974 000	13 207 532	13 445 268	13 687 283	13 933 654	14 184 460	15 507 853
Summa intäkter	-554 752	-549 898	-549 272	-548 710	-548 213	-576 151	-629 524
Övriga intäkter							
Arsavgifter	-396 352	-431 498	-470 872	-490 310	-499 813	-537 751	-591 124
Intäkter P-platser	-38 400	-38 400	-38 400	-38 400	-38 400	-38 400	-38 400
Avgär sponsringsintäkt	-120 000	-80 000	-40 000	-20 000	-10 000	0	0
Ränteantagande	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%	4,97%
Subventionsränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Beräknad årlig hyreshöjning		8,87%	9,13%	4,13%	1,94%	7,59%	

F. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser (Avser prisläge år
2007/2008)

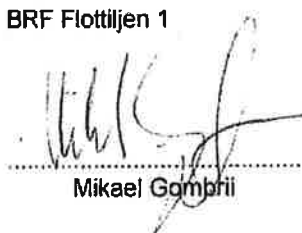
	År 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	396 352	430 806	469 477	488 199	496 973	534 169	583 624
2 Dagens räntenivå + 1%	485 709	524 329	563 000	581 722	590 498	627 692	656 316
2.1 Dagens räntenivå + 1,6%	485 709	524 329	563 000	581 722	590 496	627 692	656 316
3 Dagens räntenivå + 2%	508 048	546 669	585 339	604 061	612 835	650 031	678 655
4 Dagens räntenivå + 3%	563 896	602 517	641 187	659 909	668 683	706 408	735 032
5 Dagens räntenivå - 1%	340 504	379 125	417 795	436 517	445 291	482 487	511 111
6 Dagens räntenivå - 2%	284 656	323 277	361 947	380 669	389 443	426 639	455 263
7 Dagens räntenivå - 3%	228 808	267 429	306 100	324 821	333 595	370 791	399 415
Dagens räntenivå och							
8.1 Dagens inflationsnivå + 1%	396 352	436 577	476 923	497 394	507 993	547 093	586 522
8.2 Dagens inflationsnivå - 1%	396 352	433 480	470 618	487 766	494 925	530 462	550 121
9.1 Dagens inflationsnivå + 2%	396 352	438 125	480 122	502 350	514 820	555 909	607 266
9.2 Dagens inflationsnivå - 2%	312 580	352 270	391 961	411 653	421 345	459 407	491 543

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

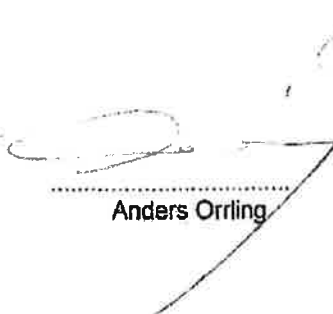
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Stockholm den 2007-10-24

BRF Flottljen 1



Mikael Gombri



Anders Orrling



Peter Ekman

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Flottiljen 1*, org nr 769614-1212, i Botkyrka kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

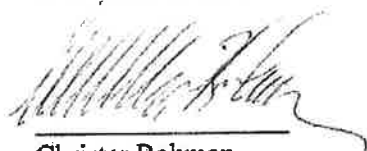
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

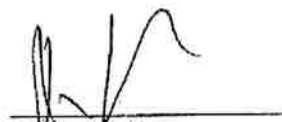
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2007-10-24.
Transportköpekontrakt från 2007-08-20.
Köpebrev från 2007-08-20.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2007-11-13



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.