

BRF Glasmästaren

Organisationsnummer: 769622-4273

2011102805117

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Glasmästaren
Norrtälje Kommun.

Huvudrubriker:

Allmänna förutsättningar sid 2

Beskrivning av fastigheten sid 3-4

Kortfattad rumsbeskrivning sid. 5

Kostnader för föreningens förvärv, finansieringsplan sid. 6

Lånesituation samt föreningens årliga kostnader sid. 7

Föreningens årliga intäkter sid. 8

Redovisning av Andelstal, insatser, årsavgifter sid. 9

Ekonomisk prognos 5 årig sid. 10

Ekonomisk prognos år 6-11 sid. 11

Känslighetsanalys sid. 12 - 13

Särskilda förhållanden sid. 14

Utdrag ur fastighetsregistret sid. 15 - 17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 18

Dokument som bilagts granskning sid. 19

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR:

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren (769622-4273), Norrtälje kommun, som registrerats 2010-12-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2011-2012 skall uppföras 1 st hus enligt upprättad ritning på fastigheten Glasmästaren 4, Bolkavägen 9 i Norrtälje. Avtal med entreprenör BROVO Förvaltning har upprättats för uppförande av föreningens byggnader. Totalt skall tillskapas 1 st nytt hus med sammanlagt 20 lägenheter. En byggnad för sophantering skall uppföras på tomten.

Inflyttning beräknas påbörjas våren 2012.

Föreningen skall förvärva fastigheten Glasmästaren 4.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, okt 2011, bedömda förutsättningar för finansiering.

Försäkring för byggfel tecknas i Länsförsäkringar (el annat försäkringsbolag) före tecknande av förhandsavtal. Såsom färdigställandeskydd har överenskommit mellan entreprenören och föreningen att föreningen skall upprätta och handhåva byggnadskreditivet genom hela byggprocessen. Entreprenören lyfter därefter löpande ersättning efter prestation.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning: Glasmästaren 4
 Adress: Bolkavägen 9
 Tomtens areal: 1864 kvm
 Bostadsarea: 1867,8 kvm
 Källararea: ca 750 kvm
 Antal bostadslägenheter: 20 stycken
 Servitut:
 Taxeringsvärdet är inte fastställt men det beräknas till 12 975 000 kr.

Byggnadens utformning

Huset byggs i 2 ½ våningar samt källare med garage och förråd.
 2 st trapphus med hiss.
 Fristående soprum.

Parkeringsplatser

Totalt framställs 19 parkeringsplatser i källargarage samt 2 parkeringsplatser i trädgården.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp och el.

Vatten:

Gemensam mätning av inkommande vatten i källarplan.
 Gemensam varmvattenberedare i källarplan.

Värme o ventilation:

Uppvärmning sker om möjligt med bergvärme och golvburen vattenvärme. I källarplan monteras endast radiatorer för uppvärmning.
 Pumprum för bergvärme och elkassett m stödvärme är placerad i källaren.
 Separat mekanisk frånluftsventilation i samtliga lägenheter. Tilluft via fräschventiler i byggnadens fasader eller genom tillval såsom mekanisk förvärmad tilluft.
 I kök finns spiskåpa med forcering.

El, antenn, tele, låsanordning:

Gemensamt avtal med telia för telefon, bredband och teve.
 Teleuttag och bredband
 Undercentral/elcentral i elcentralrum. Gemensam elmätning för lägenhet samt fastighetsel i källare på D1.
 Slavmätare/undermätare med avräkning för lägenheter som faktureras från föreningen baserat på lägenheternas respektive storlek.
 Kodlås med porttelefon vid ytterdörr för lägenheter med gemensam ingång.

Belysning:

Närvarostyrd Belysning i trapphus. Tidsstyrd belysning på fasader vid entré. Belysning i källare manuell.

Posthantering:

Postlådor i entréplan.

Gemensamma utrymmen

Central för gemensamhetsel i källare.
 Källarförråd till varje lägenhet.
 Fristående soprum

Gemensamma anordningar på tomtmark:

Anslutning för vatten o avlopp
 Inkommande elservis
 Grönytor, planteringar, yttre belysning.
 Grusade körvägar samt grusgångar.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING:

Grundläggning	Källare med betongplatta alt asfalterad yta och gjutna sulor, dränerande lager. Dräneringsledning av korrugerat plaströr
Stomme	Lättklinkerbetong/betong
Ytterväggar	Lättklinkerbetong/betong, putsad/klinkrad fasad
Balkonger	Stomme och räcke i tryckimpregnerat trä eller betong.
Uteplatser	Stenplattor eller gräs
Innerväggar, icke bärande	Trä/plåt/gips eller lättklinkerbetong
Yttertak	Taklutning 37 grader Uppstolpade trätakstolar cc 600 med plåttak på bärläkt o ströläkt Råspont och takpapp
Våningstrappor/entréer	Prefab betongplattor belagda med cementmosaik I Townhusen tillverkas trappa i trä.
Fönster o fönsterdörrar	Täckmålade och beslagna från fabrik, vita Aluminium på fönstrens utsida Isolerglas
Lägenhetsdörrar	Vita släta
Värme	Vattenburna radiatorer i gemensamma utrymmen Vattenburen golvvärme i bostäder, ej källare.
Ventilation	Tilluft via utelufsdon. Mekanisk frånluft utan värmeåtervinning. Frånluft via spiskåpa, bad, wc samt eventuellt klädkammare. Som tillval finns även mekanisk tilluft med värmeåtervinning.
Entrépartier	Vitmålade dörrar med runt fönster, ej fönster till hiss.
Entréplaner	Betongplattor i sand eller tryckimpregnerat trä

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING:

Rum	golv	väggar	tak	övrigt
Kaprum	klinker/marmor	målat	målat	
Vardagsrum	Parkett	målat	målat	Fönsterbänkar i ek
Sovrum	Parkett	målat	målat	Fönsterbänkar i ek
Kök	Parkett	målat	målat	Spishäll, ugn Fläkt, diskmaskin Kyl/frys Kökssnickerier
Badrum	Klinker	kakel	målat	Handfat o spegel Toalett Duschvägg, skåpsinredning under handfat
Toalett	Klinker	Panel/målad	målat	Toalett Skåpinredning, vit m spegel o handfat i porslin.

2011102805121

201102805122

KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV:

Köpeskilling för föreningens fastighet, Glasmästaren 4	17 300 000 kr
Totalentreprenad, lagfartskostnader, pantbrev, mervärdesskatt	49 678 500 kr
Slutlig anskaffningskostnad	66 978 500 kr

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde

Föreningen har inga räntebidrag

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN:

Erlagda insatser	49 678 500 kr
Lån	17 300 000 kr

Summa: 66 978 500 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

Taxeringsvärdet är inte fastställt i dagsläget men beräknas till:

Beräknat taxeringsvärde: 12 975 000 kr

2011102805123

LANESITUATION OCH BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER:**Kapitalkostnader**

De bedömda kostnaderna avser år 2012

Specifikation av befintliga lån samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar

Nyttjande av befintliga pantbrev.

Föreningen har inga räntebidrag

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>
Lån 1	17300000	4,5	778500

Summa räntor **778500**

(Amorteringstakten kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället)

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Driftkostnader

Förvaltning, vaktmästeri	10000
Uppvärmning (NIBE kalkyl 44962 kWh/år)	70000
Vatten	39000
Renhållning/sopor	15000
Snöröjning	15000
Försäkringar	15000
Fastighetsavgift	0
Förbrukningsmaterial	3000
TV Fiber	0
Fastighets-el	20000

Styrelse o revision

Styrelse och mötesarvoden	0
Revision o bokföring	25000

Underhåll Löpande små reparationer 10000

Avsättning till fast. underhåll 10 1867 kvm
(enligt föreningens stadgar § 12 o 13) 18673

Summa driftkostnader **240673**

Summa kostnader **1019173**

2011102805124

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER:

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och läge.

Intäkter

	<u>Belopp</u>	<u>Antal/kvm</u>	
Årsavgifter bostadslägenheter per kvm	515	1867,3	961660
Parkering i garage	580	19	132240
Parkeringsplatser i trädgård	300	2	7200

Summa beräknade årliga intäkter

1101100

Över budget

81927

Föreningen har inga räntebidrag.

Fastighetsavgift

Avgift Skatt per lägenhet är 1200 kr (max 0.4 % av taxeringsvärdet)

Första 5 åren är befriade från fastighetsavgift

Nästföljande 5 åren har halverad fastighetsavgift

del

J M

2011102805125

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:

Lgh nr	Lägenhets- beskrivning	Lgh yta kvm, inkl biyta	Andelstal	Insats kr	Avgift per: år	Avg/mån ink värme	Avg/mån exkl värme
1	4 Rok, uteplats	103,0	0,055160	2614000	53045	4420	3869
2	4 Rok, uteplats	108,5	0,058105	2658000	55878	4656	4075
3	4 Rok, uteplats	108,5	0,058105	2658000	55878	4656	4075
4	4 Rok, uteplats	110,0	0,058909	2670000	56650	4721	4132
5	3 Rok, uteplats	65,5	0,035077	1986250	33733	2811	2460
6	3 Rok, uteplats	90,5	0,048466	2523750	46608	3884	3399
7	4 Rok, balkong	103,0	0,055160	2614000	53045	4420	3869
8	4 Rok, balkong	108,5	0,058105	2658000	55878	4656	4075
9	4 Rok, balkong	108,5	0,058105	2658000	55878	4656	4075
10	4 Rok, balkong	110,0	0,058909	2670000	56650	4721	4132
11	3 Rok, balkong	65,5	0,035077	1986250	33733	2811	2460
12	3 Rok, balkong	90,5	0,048466	2523750	46608	3884	3399
13	2 Rok, balkong	79,0	0,042307	2322500	40685	3390	2967
14	3 Rok, balkong	75,8	0,040593	2266500	39037	3253	2847
15	3 Rok, balkong	86,4	0,046270	2452000	44496	3708	3245
16	4 Rok, balkong	90,1	0,048251	2516750	46402	3867	3384
17	2 Rok, balkong	50,0	0,026777	1575000	25750	2146	1878
18	3 Rok, balkong	70,0	0,037487	2165000	36050	3004	2629
Townhouses							
19	5 Rok, utepl	122,0	0,065335	3076000	62830	5236	4582
20	5 Rok, utepl	122,0	0,065335	3076000	62830	5236	4582
Summa		1867,3	1,00	49669750	961660	80138	
Total yta			1867,3 kvm				
Källare/garage/förråd			750 kvm (ca)				
Fristående vindskyddat soputrymme			1 st				

BERÄKNINGSGRUND FÖR INSATS:

Insats per kvm upp till 60 kvm	31500 kr
Insats per kvm mellan 60 - 100 kvm	17500 kr
Insats per kvm över 100 kvm	8000 kr
Tillägg för Townhouse	450000 kr
Tillägg för lägenheter mellan 70-95 kvm	100000 kr

NYCKELTAL:

Anskaffningskostnad, kr per kvm	35864,5 kr
Belåning, kr per kvm	9264,7 kr
Insats, kr per kvm	26599,8 kr
Driftskostnad, kr per kvm	128,9 kr
Årsavgift, kr per kvm	515 kr

EKONOMISK PROGNOZ (år 1 - 5)

Ingen fastighetsskatt utgår under föreningens första 5 år. Därefter halverad fastighetsskatt under ytterligare 5 år. Först år 11 utgår full fastighetsskatt.

Föreningens årliga kostnader

Lånesituation år 2012 17300000 kr

Löpande driftkostnad år 2009 240673 kr

Räntor år 2012 778500 kr

Årlig ökning av räntor: Ingen

Årlig ökning av driftkostnader 2%

Amortering 173 000 kr

(Ingen amortering år 1-2, år 3 amorteras 0,25%)

Därefter amorteras per år (år 4 o 5) 1,00%

Intäkter

Årsavgifter 961660

Perkeringar 132240

Årlig ökning avgifter o parkering 1,5%

Kostnader	2012	2013	2014	2015	2016
Drift	240673	245486	250396	255404	260512
Räntor	778500	778500	778500	774608	766823
amort./avskr.	0	0	86500	173000	173000
Fastigh.avg	0	0	0	0	0
summa	1019173	1023986	1115396	1203012	1200335
Intäkter					
Avgifter	961660	975604	989750	1004101	1018661
Parkering	132240	134157	136103	138076	140078
Yttre p-plats	7200	7304	7410	7518	7627
summa	1101100	1117065	1133157	1149482	1166043
Översk.föreg. år		81927	175005	192766	139236
Årets saldo	81927	93079	17761	-53530	-34291
(Ack saldo)		175005	192766	139236	104945

Planen är att öka amorteringstakten till 1,5 % år 5.

För att klara det krävs att hela perioden har en årlig avgiftshöjning med 1,6%

Ekonomisk prognos avseende år 6 till år 11(2014-2019)

Kalkylerat taxeringsvärde	18 500 000			
Lånesituation år 1 (2012)	17 300 000 kr		Amortering enligt rek ovan.	
Lånesituation år 6 (2017)	16 867 500 kr			
Årsavgifter	1 033 941			
Årlig ökning av avgifter			1,5%	
Parkeringsavgifter	134 224			
Årlig ökning av parkeringsavgifter			1,5%	
Räntetäckning per år	Ingen			
Driftkostnad år 6 (2017)	260512 kr		Årlig ökning	2%
Räntor	759038 kr			
Amortering	1,00%	173000 kr		

<u>Kostnader</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Drift	260512	265722	271037	276458	281987	287627
Räntor	750713	739913	729113	718313	707513	696713
Amort./avskr.	240000	240000	240000	240000	240000	240000
Fastigh.avg	11400	11400	11400	11400	11400	22800
summa	1262625	1257035	1251549	1246170	1240899	1247139
<u>Intäkter</u>						
Avgifter	1049450	1065191	1081169	1097387	1113848	1130555
Parkering	142180	144312	146477	148674	150904	153168
Yttre p-plats	7741	7857	7975	8095	8216	8339
summa	1199370	1217361	1235621	1254156	1272968	1292063
Översk.föreg. år	104945	41691	2017	-13911	-5926	26143
Årets saldo	-63254	-39674	-15928	7986	32069	44924
(Ack saldo)	41691	2017	-13911	-5926	26143	71067

Planen är att öka amorteringstakten till 1,5 % år 5.

För att klara det krävs att hela perioden har en årlig avgiftshöjning med:

1,5%

KÄNSLIGHETSANALYS

Ar 1 - 5 (2012-2016)

Årlig ränteökning	0,2%
Årlig ökning med kostnader	3%
Årlig ökning med avgifter	3,8%
Årlig ökning med hyror (p-pl)	3,8%

Ingen fastighetsavgift utgår under föreningens första 5 år. Därefter halverad fastighetsskatt under ytterligare 5 år. År 11 utgår full fastighetsskatt.

Föreningens årliga kostnader

Lånesituation år 2012 17300000 kr

Löpande driftkostnad år 2012 240673 kr

Räntor år 2012 778500 kr

Amortering

Amorteringsprocent 1,0% 173 000 kr

(Ingen amortering år 1-2)

Föreningens årliga intäkter

Lägenhetsavgifter 998203

Parkeringar 132240

<u>Kostnader</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Kostnader	240673	247893	255330	262990	270880
Räntor	778500	813100	847700	873477	898562
amort./avskr.	0	0	173000	173000	173000
summa	1019173	1060993	1276030	1309467	1342442

Intäkter

Avgifter	998203	1036134	1075507	1116377	1158799
Parkering	132240	137265	142481	147895	153516
Yttre p-plats	7200	7474	7758	8052	8358
summa	1137643	1180873	1225746	1272325	1320673
Översk.föreg. år		118470	238349	188066	150923
Årets saldo	118470	119880	-50284	-37142	-21769
(Ack saldo)		238349	188066	150923	129154

Planen är att öka amorteringstakten till 1,5 % år 7.

För att klara det krävs att hela perioden har en årlig avgiftshöjning med 3,8 %

KÄNSLIGHETSANALYS
ÅR 6 - 11 (2017 - 2022)

Arlig ränteökning	0,2%
Arlig ökning med kostnader	3%
Arlig ökning med avgifter	3,8%
Arlig ökning med parkeringar	3,8%

Länesituation år 1 (2012)	17 300 000 kr
Länesituation år 6 (2017)	16 867 500 kr
Driftkostnad år 6 (2017)	279006 kr
Räntor	898562 kr
Amortering	1,0% 173000 kr

Redovisas justerad ränta (eftr.amort)

<u>Kostnader</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Drift	279006	287376	295997	304877	314024	323444
Räntor	922955	946656	969665	986706	1002708	1017673
Amort./avskr.	173000	173000	259500	259500	259500	259500
Fastigh.avg	11400	11400	11400	11400	11400	22800
summa	1386361	1418432	1536562	1562483	1587632	1623417
<u>Intäkter</u>						
Avgifter	1202833	1248541	1295986	1345233	1396352	1449413
Parkering	159349	165404	171690	178214	184986	192016
Yttre p-plats	8676	9006	9348	9703	10072	10455
summa	1370858	1422951	1477023	1533150	1591410	1651883
Översk.föreg. år	129154	113652	118171	58631	29299	33077
Årets saldo	-15503	4519	-59539	-29333	3778	28466
(Ack saldo)	113652	118171	58631	29299	33077	61543

Planen är att öka amorteringstakten till 1,5 % år 7.

För att klara det krävs att hela perioden har en årlig avgiftshöjning med:

3,8%

201102805130

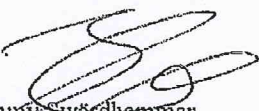
DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNINGSINTYG:

1. Registreringsbevis
2. Köpekontrakt fastighet:
Glasmästaren 4.
3. Entreprenadavtal
4. Föreningens stadgar

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick. Till vissa bostadsrätter hör balkong.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
5. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.


Norrtälje 2011-10-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASMÄSTAREN

Jimmy Swardhammar



Anders Björkman



Hans Castwall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIFT.

Undertecknade vilka för det mål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den nya ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen GLASMÄSTAREN NORRTÄLJE ORG.NR 769622-4273 daterad av styrelsen 2011-10-07 lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Det är vår bedömning att lägenheterna medger ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga i vår granskning.

Registreringsbevis 2010-12-01

Stadgar reg. av Bolagsverket dat 2010-11-12

Ekonomisk plan daterad 2011- 10- 07

Entreprenadkontrakt 2011 -01- 20

Köpekontrakt dat 2011-01-20

Ritningar och beskrivningar 2011-01-10

Fastighetsinfo ERA 2011- 01- 31

Söderhamn 2011-10-21

Gävle 2011-10-25

Rolf Levin

Jan Sandberg

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