

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Mosebackes Smycke****Org. nr: 769614-8845**

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 PROGNOSE**
- H KÄNSLIGHETSANALYS**
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGTER, INSATSER MM**
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**
- K ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mosebackes Smycke med org.nr 769614-8845 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser faktiskt köpeskilling för mark samt avtalad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Säkerhet för föreningens skyldigheter att återbetala insatser enl 4 kap 2 § bostadsrättslagen samt färdigställandegaranti kommer att finnas före upplåtelse av bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas att ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Nestor 4 & 7
Adress	Vasagatan 5 & 7. Torsgatan 4.
Tomtareal	2 172 m ²
Taxeringsvärde AFT2007	Mark Bostäder 1 710 000
(beräknat)	Byggnad Bostäder 12 000 000
	Totalt 13 710 000
Värdeår	Taxvärdet är beräknat via www.skatteverket.se med värdeår 2006
Typkod	Ny typkod ej åsatt, bedömd typkod 320
Byggnadsutformning:	Två bostadshus i 2 våningar jämte inredd vind och hel källare.

Lägenhetsytor BOA: 1 430 m²

Antal bostadslägenheter: 16

Gemensamma annordningar

Soprum i källarvåning

Antal P-platser i garage: 12 st

Antal p-platser på mark: 4 st

Teknisk beskrivning

Stomme

Grundplatta av betong på 200 mm singelbädd och 100 mm isolering.

Grundläggningen är utförd på morän.

Yttervägg totalt 350 mm av putsad betong, 200 mm isolering av slyrolit, insida av slät betong

Mellanbjälklag av sk Filligran-bjälklag bestående av ca 240 mm betong, flytande golv,

ekparkett alt. klinkers.

Lgh-skiljande innerväggar av homogen betong, övriga lättväggar av trä/stålregel med dubbel gips.

Takbjälklag av träfackverk och åsar/ramverk med gipstak alt. btg-tak och lösullsisolering

samt råsponttak med papp och 2-kupiga betongtakpannor. Plåtarbeten av aluzink. Lgh-skiljande

innerväggar av homogen btg, övriga mellanväggar av stålreglar, två lager 13 mm gipsskiva på var sida.

Uppvärmning och ventilation

Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer. Frånluftventilation med frånluft i kök och bad.

Tilluft genom uteluftdon via radiatorer.

Elektriskt golvvärmsystem i köpprum och badrum.

Standardutrustning

Ytterdörrar målade, rostfritt trycke, cylinderlås.

Fasta och öppningsbara vridfönster med lågenerglas, fönsterbänkar av ljusgrå marmor.

Låsbar fönsterdörr. Innerdörrar, typ ramspegeldörr vit med rostfritt trycke, släta foder 12x56 som stiftas.

Golv, av eklamell 2/3-stav lackerad yta i v-rum, sovrum, hall och klk,

slät golvsockel 12x56.

Golv, av keramiska plattor i köpprum och badrum.

Väggar, med tapeter alt. målade väggar mot tilläggskostnad

Helkaklade badrum.

Garderob, fullhöjd kontinental vit slät lucka med bygelhandtag,

av vissa med trådbackar/hyllor. Se resp. ritning.

Klädkammarinredning, hylla med stång.

Högsåp, handfatskommod, spegelsåp, WC-stol, dusch med välvad duschvägg och elhanddukstork i ett badutrymme.

Tvättbänk med tvättmaskin / torktumlare

Kök, fullhöjd, laminerad bänkskiva med underlimmad rostfri diskho, diskmaskin, inbyggd

micro/ugn, spishäll, separat kylskåp, separat frysskåp. Kakel på vägg över bänk.

Dimmerfunktion på ett lampputtag i vardagsrum.

Uppvärmd utvändig garageinfart.

RUMSBESKRIVNING

Mjukfogad övergång tak-vägg, fabriksmålade vita släta dörrfoder som stiftas,

~~fabriksmålade vita släta golvsocklar. Fönsterbänkar av ljusgrå marmor och~~

vitmålade smyggar.

struktur på betong vitmålade innertak med V-formade skarvfogar. Samtliga

ytter-/ lghskiljande innerväggar av betong samt övriga lättväggar av på stålreglar

skruvade två lager 13 gips. Gipstak i vindsvåning.

Tapet generellt ur sortiment s.k. Borosan Bygg-7:an. Mot tillägg erbjuds köparen

ändra av målningsentreprenören tillhandahållna tapeter.

Kakel och klinkers av plattor med utgångsstandard enligt av entreprenören

tillhandahållna prover och sättningar. Tillvalsmöjligheter finns.

Parkett 2- alt. 3-stav av lackerad ek.

Innerdörrar typ enkel ramspegel vit med rostfritt handtag.

V=vägg G=golv Ö=övrigt

Entré-Hall

V Tapet

G Klinker innanför y-dörr samt 2/3-stavs ekparkett

Ö Garderober fullhöjd utan takanslutning, hatthylla

Gb = garderob med övre hylla, en klädstång och tre trådbackar

St = städskåp med städinredning och medicinskåp

Kök

V Målat i valfri färg

G Parkett ek 2/3-stav

Ö Kakel mellan arb.bänk och överskåp

Pyresjö köksinredning enligt särskild presentation.

Bänkskiva av laminat, underlimmad diskbänk,

Siemens vitvaror i vitt, alt. mot tillägg rostfritt utförande, inbyggd ugn och

micro, keramisk häll, separat kyl och frys, diskmaskin

Badrum

V Kakel

G Klinker med elektrisk golvvärme

Ö Tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare, golvställd WC-stol,

duschanordning med fast rundad duschvägg,

1 st elhandduktork, handfatskommod, högskåp se ritning

Vardagsrum

V Tapet

G Parkett ek 2/3-stav

Klk

V Målad i valfri färg

G Parkett ek 2/3-stav

Ö Klädhylla med stång

Förråd

T Målat

V Målat

G Målat

Sovrum

V Tapet

G Parkett ek 2/3-stav

Ö Garderober fullhöjd utan takanslutning

G = garderob med en övre hylla och två klädstänger

L = linneskåp/hyllskåp

B = backskåp av trådbackar

Brevlådor placeras på vägg i huvudentré.

I varje lägenhet finns genom brf kabel-TV och IP-telefoni som std med anslutningsmöjlighet till bredband.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande
nybyggnadskostnader inkl samtliga byggherrekostnader, lagfart, pantbrev,
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt år 1 mm inkl föreningens
rörelsekapital på 50.000. 47 795 000

SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD 47 795 000

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

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

Lån år 1	11 500 000
Insatser	36 295 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	<u>47 795 000</u>

ÅR 1

Kapitalkostnader Fastighetens lån	Skuld Kr	Ränta	Räntekost Kr	Amort Kr	Summa per år
Bottenlån rörligt	3 833 000	4,95%	189 734	0	189 734
Bottenlån med ränta bunden i 2 år	3 833 000	5,16%	197 783	0	197 783
Bottenlån med ränta bunden i 5 år	3 834 000	5,17%	198 218	0	198 218
SUMMA	11 500 000				585 734

	ÅR 1
Kapitalkostnader	
Summa från föregående sida	585 734
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll	41 130
Skatter mm	
Fastighetsavgift bostäder*	0
Driftskostnader	
Uppvärmning	126 000
Gemensam el	15 000
VA	80 000
Kameral förvaltning. Tillsyn. Städning. Snöröjning/sandning.	50 000
Upphämtning	25 000
Styrelsearvoden	20 000
Försäkring	12 000
Revisor	10 000
Kabel TV	24 000
Oförutsett	20 000
SUMMA KRONOR TOTALT	
	Delsumma drift 382 000
	Drift per m2 267
	1 008 864

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 5 åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår reducerad fastighetsavgift med 50 % i ytterliggare 5 år. Full fastighetsavgift utgår därmed fr.o.m. år 11. Ev. fastighetskort för fastigheten under värdeåret/färdigställandeåret betalas av säljaren.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av föreningens årsavgifter.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter fördelade efter andelstal	929 664
Intäkter för 12 st Garageplatser samt 4 st P-platser	79 200
SUMMA KRONOR TOTALT	1 008 864

G EKONOMISK PROGNO

7

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Räntor	586	586	586	586	586	586	586
Amort	0	0	0	0	0	0	0
Fondavs/Avskrivn	41	42	43	44	45	45	50
Driftskostn.	382	390	397	405	413	422	466
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	11	23
Samma kostnader	1009	1017	1026	1035	1044	1064	1125
Intäkter Gar/P	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79
Årsavg. brf-lgh	930	938	947	956	965	984	1046
Pro kr/m2 lgh-yta	650	656	662	668	675	688	731

Antagande om ränta under kalkylperioden	5,09% snittränta
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	1% lägre	Nuv rta	1% högre
1	570	650	731
2	576	656	736
3	582	662	742
4	588	668	749
5	594	675	755
6	608	688	769
11	651	731	812

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation*

År	1% lägre	2%	1% högre
1	650	650	650
2	653	656	659
3	656	662	668
4	659	668	678
5	662	675	687
6	672	688	705
11	696	731	770

* Även taxeringsvärde antas öka med samma procentsats

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm
 I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenhetens ytor, typ, insatser mm.

Lghnr	Boa	Typ	Andelstal	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/Månad	Intäkt/Mån Parkering
7110	101	4Rok	7,063	2 495 000	65 662	5 472	500
7120	68	3Rok	4,755	1 750 000	44 208	3 684	150
7130	84	3Rok	5,874	2 050 000	54 610	4 551	500
7210	109	4Rok	7,622	2 695 000	70 863	5 905	500
7220	68	3Rok	4,755	1 825 000	44 208	3 684	150
7230	84	3Rok	5,874	2 195 000	54 610	4 551	500
7310	112	4Rok	7,832	2 895 000	72 813	6 068	500
7320	71	2Rok	4,965	1 875 000	46 158	3 847	500
4110	84	3Rok	5,874	2 150 000	54 610	4 551	500
4120	79	3Rok	5,524	1 995 000	51 359	4 280	150
4130	103	4Rok	7,203	2 495 000	66 962	5 580	500
4210	84	3Rok	5,874	2 195 000	54 610	4 551	500
4220	79	3Rok	5,524	2 095 000	51 359	4 280	150
4230	111	4Rok	7,762	2 695 000	72 163	6 014	500
4310	72	2Rok	5,035	1 895 000	46 808	3 901	500
4320	121	4Rok	8,462	2 995 000	78 664	6 555	500
	1 430		100,000	36 295 000	929 664	77 472	6 600
							79 200 /år

Andelstalen är proportionella mot lägenheternas boarea.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, Kabel-TV utöver basutbud, bredband, samt hemförsäkring.

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.
- 2 Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 1 m² skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

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

● Orttälje 2008-05-14

Bostadsrättsföreningen Mosebaches Smycke

● 
Fredrik Danielsson


Anders Danielsson


Johanna Hedenbergh



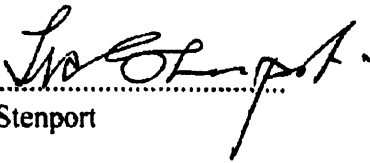
inmörkta grunder.

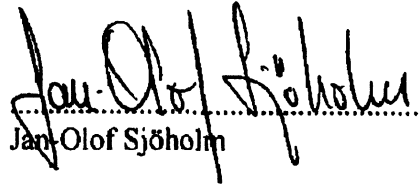
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 15 maj 2008


.....
Ivar Stenport


.....
Jan-Olof Sjöholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2008-05-15 för Brf Mosebackes Smycke

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-08-01

Stadgar registrerade 2007-11-09

Bankoffert ÖEB 2008-05-05

Fastighetsfakta 2008-05-02

Beräkning Tax.värde

Köpebrev 2 st, 2007-09-20

Entreprenadkontrakt 2007-09-20

Beräkning driftkostnader 2008-04-24