EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUSTERÖ TORG

Organisationsnummer 769612-7138
Som registrerats ursprungligen 2005-06-21

Upprättad den 2005-05-15

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar

2. Beskrivning av fastigheten

3. Kostnader för fastighetens förvärv

4. Finansiering

5a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.

5b. Känslighetsanalys.

6. Tabell / lägenhetsbeskrivning.

7. Särskilda förhållanden.

8. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten lotten A, under avstyckning från stamfastigheten Mellansjö 1:20, Ljusterö, Österåker kommun kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 10 st bostadshus innehållande sammanlagt 50 lägenheter skall uppföras och inflyttning beräknas ske för 1:a etappen om 22 lägenheter under Januari – April 2006, etapp 2 om 14 lägenheter under September - Oktober 2006 och för etapp 3 om 14 lägenheter under 1:a kvartalet 2007.

Enligt föreningens stadgar får till medlem antagas fysisk och juridisk person. Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

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

Färdigställandet av projektet kommer att ske i 3 etapper. Inflyttning av etapp 1 beräknas ske under 2:a kvartalet 2006, inflyttning av etapp 2 beräknas ske under 4:e kvartalet 2006 och inflyttning av etapp 3 beräknas ske under 2:a kvartalet 2007.

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 på nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnationen genomförs som totalentreprenad av Förvaltnings AB Ljusterö Torg:s helägda dotterbolag Ljusterö Bostäder AB.

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på 2 år

Byggfelsförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringen tecknas hos Försäkrings AB bostadsgaranti, GARBO eller annat försäkringsbolag. Försäkringspremien betalas av förvaltnings AB Ljusterö Bostäder AB.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Ansökan om statliga räntebidrag (statlig bostadssubvention) lämnas till länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut har ännu inte meddelats.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av Förvaltnings AB Ljusterö Bostäder AB under garantitiden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Fastigheten lotten A, under avstyckning från stamfastigheten Mellansjö 1:20, Ljusterö, Österåker kommun kommun, Stockholms Län
Kommun	Österåker
Adress	Box 60, 184 03 Ljusterö
Kommundel / församling	Ljusterö Kulla församling
Län	Stockholms län
Tomtareal	Ca 15.200 m2
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 2005 01 13
Vatten och avlopp	Anslutning till gemensam allmän anläggning
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation bostäder och lokaler	Mekanisk ventilation.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Separata byggnader med sopkärl på varje gård.
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme.

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	10 st längor i 2 plan med marklägenheter samt entré till lägenheterna på övre planet via utvändiga trappor. Lägenhetsförråd i lägenheter. För lägenhet om 1,5 rok lägenhetsförråd som är belägna vid husgavel. P-platser finns till varje lägenhet. Carport och motorvärmaruttag kan tecknas mot avgift.
Byggnadsår	2005 – 2007
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Regelstomme i trä
Mellanbjälklag	Betong
Fasader	Träpanel
Balkonger	Tryckimpregnerat trä
Markaltaner	Stenlagda med gångbaneplattor
Yttertak	Rött betongtaktegel.
Lägenhetsskiljande väggar	Dubbla väggar med luftspalt emellan, regelstomme samt dubbla gipsskivor
Lättväggar	Gipsskivor på regelstomme

Fönster, fönsterdörrar	2 + 1 glas		
Ytterdörr	Målad		
Förstubro, utvändig trappa	Tryckimpregnerat trä		
Hängrännor och stuprör	Målad, typ plåtisol.		

<u>Generell lägenhetsstandard</u>

Hall/kapprum	Golv	Klinker	
	Väggar	Tapet, medelprisläge	
	Tak	Vitt Grängat	
	Övrigt	Hatthylla	
Vardagsrum/sovrum	Golv	Ekparkett i vardagsrum, linolium i sovrum	
	Väggar	Tapet, medelpris	
	Tak	Vitt grängat	
	Övrigt	Garderober (lösa) standard, vita	
Kök	Golv	Linolium	
	Väggar	Vitsa målade	
	Tak	Vitt målat	
	Övrigt	Snickerier	Standard
		Handtag	
		Bänkskiva	Laminat
		Blandare	Mora krom
		Belysning	Lysrör vid arbetsbänk
		Stänkskydd	Kakel vitt 15 X 15 cm
		Kyl/frys, spis, ugn, Diskmaskin	
	Inredning	Målad skåpinredning och skåpluckor.	
		Bänkskivor i laminat	
		Vitt kakel mellan skåp och bänkskivor vid diskbänk	

Badrum / Tvätt	Golv	Plastmatta
	Väggar	Kakel vitt 15 X 15 cm, helkaklat
	Tak	Vitt målat
	Övrigt	Spegelskåp
		Handfat
		Blandare Mora krom
		Wc
		Dusch
		Beslag
		Tvättmaskin
		Torktumlare
Wc	Golv	Plastmatta
	Väggar	Vitt målat, kakel ovan handfat
	Tak	Vitt målat
	Övrigt	Wc
		Handfat
		Beslag
Förråd/klädkammare	Golv	Linolium
	Väggar	Vitt, målat
	Tak	Vitt, grängat
Generellt	Innerdörrar	Vitmålade
	Fönsterbrädor	Vita
	Golvsocklar/foder	Vita

<u>Gemensamma utrymmen</u> Friliggande förråd för soprum och cykelrum på varje gård.

3. Kostnader för fastighetens förvärv.

Total anskaffningskostnad **72.966.640:-**

4. Finansiering (ränteläget 2005-02-28, definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)

Finansiering:	lånebelopp	bindningstid	C:a ränta	Årlig Räntekostnad	Amortering
Lån i brf	27 500 800	0-10 år	4 %	1 100 032	1% årligen, Se lgh-tabell nedan
Insatser	*45 465 840	0-5 år	2,8% netto	1 273 043	Eget sparande
Summa lån /anskaffningskostnad	72 966 640				

*Insatserna för lägenheter byggda under åren 2006 och 2007 kommer att räknas upp med konsumentprisindex. De i ekonomiska planen angivna insatsbeloppen för varje respektive lägenhet utgör basinsats. Basinsatsen anses vara anpassad till indextalet för Oktober månad 2004. Detta indextal (bastalet) är 281,0.

5 a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

		PROGNOS					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad lån Brf	1 100 032	1 089 031	1 078 141	1 067 360	1 056 686	1 046 119	994 849
Amorteringar	275 000	272 257	269 535	266 840	264 160	261 529	248 712
Preliminär fastighetsskatt 35 mkr [1)]	0	0	0	0	0	87 500	193 212
Vatten och avlopp	*						
Bränsle och elkostnad	*						
Renhållning / sophämtning	*						
Sotning	*						
Städning, snöröjning, tomtskötsel, underhåll	*						
Fastighets / Brf- försäkring	*						
Ekonomisk och kameral förvaltning	*						
Styrelse och revisorsarvoden	*						
Summa drift- och underhållskostnad	814 800	831 096	847 717	864 672	881 965	899 604	993 235
Räntebidrag	-419 800	-419 800	-419 800	-419 800	-419 800	-419 800	-419 800
Fond yttre underhåll [2)]	105 000	107 100	109 242	111 426	113 655	115 928	127 993
Summa total årsavgift	1 875 032	1 879 684	1 884 835	1 890 498	1 896 666	1 990 880	2 138 201

1.	Taxeringsvärdet bedöms preliminärt till 35 miljoner kronor Fastighetsskatten uttas med f.n. 0,5% för bostäder. Fastighetsskatt utgår ej för de första fem åren. De därpå följande fem åren utgår halv fastighetsskatt. Fastighetsskatten har räknats upp med årlig inflation på 2%
2.	Minimiavsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna är 0,3% årligen av fastighetens taxeringsvärde.
*	Ovan - avser de årliga drift- & underhållskostnader, försäkringar, fastighetsförvaltning etc enligt ovan och har beräknats marknadsmässigt till 250:- / m2. Driftskostnaderna har räknats upp med årlig inflation på 2%.

5b. Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläget år 2005)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Tusen kronor:							
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och:							
1. Dagens räntenivå	1875	1879	1884	1890	1896	1990	2138
2. Dagens räntenivå +1%	2150	2151	2153	2157	2160	2251	2387
3. Dagens räntenivå + 2%	2425	2423	2422	2423	2424	2512	2635
4. Dagens räntenivå +3%	2700	2695	2691	2691	2688	2774	2883
5. Dagens räntenivå -1%	1600	1612	1615	1623	1632	1729	1890
6. Dagens räntenivå -2%	1325	1335	1346	1363	1368	1468	1641
7. Dagens räntenivå -3%	1050	1063	1077	1089	1104	1207	1394
Dagens räntenivå och	1875	1879	1884	1890	1896	1990	2138
8. Dagens inflationsnivå +/- 1%	1876	1880	1885	1891	1897	1991	2139
	1874	1878	1883	1889	1895	1989	2137
9. Dagens inflationsnivå +/- 2%	1877	1880	1886	1892	1898	1992	2140
	1873	1877	1882	1888	1894	1988	2136

6. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Etapp 1

Hus	Lgh.nr	Typ	Yta	Andelstal	Insatser	Mån.avgift brf	Ränta insats 2,8% netto	Total månads-avgift
B2, mark	101	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
	102	2 rok	64,5	1,979	899775	3092	2188	5192
1 tr.	103	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
	104	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
C1, mark	105	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	106	2 rok	64,5	1,979	899775	3092	2099	5192
	107	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	108	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	109	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	110	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
C2, mark	111	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	112	2 rok	64,5	1,979	899775	3092	2099	5192
	113	3 rok	73,6	2,258	1026720	3529	2396	5924
1 tr.	114	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	115	2 rok	64,5	1,979	899775	3092	2099	5192
	116	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
A1 mark	305	1,5 rok	40,3	1,236	562185	1932	1312	3244
	306	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	307	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	308	1,5 rok	40,3	1,236	562185	1932	1312	3244
	309	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	310	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025

Etapp 2

B4, mark	201	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	202	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	203	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	204	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
A3, mark	205	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	206	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	207	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	208	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	209	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	210	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
B3, mark	211	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	212	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	213	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	214	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025

Etapp 3

B1 mark	301	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	302	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr	303	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
	304	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
A2 mark	311	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	312	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	313	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
1 tr.	314	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	315	1,5 rok	40,3	1,236	585797	1932	1366	3298
	316	3 rok	73,6	2,258	1069842	3529	2496	6025
D1, mark	117	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	118	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
1 tr	119	4 rok	91,3	2,801	1327128	4377	3097	7474
	120	2 rok	64,5	1,979	937565	3092	2188	5280
			3259,2	**100**	**47133892**	**156253**	**110059**	**266229**

I lägenhetstabellen ovan har ekonomisk insatserna ändrats med hänsyn till prisförändring enligt entreprenadindex

7. Särskilda förhållanden

a) 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

b) 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.

c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation..

Ljusterö 2005-05-15
Bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg

---	---
Styrelseledamot: Ingemar Ståhl	Styrelseledamot: Urban Baudin
---	---
Styrelseledamot: Ove Olsson	Styrelseledamot: Mats Jansson
---	---
Styrelseledamot: Åke Larsson	Styrelseledamot: Tommy Carlsson

8. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Ljusterö Torg, org nr 769612-7138, Österåker kommun, får härmed avge följande intyg.

Handlingarna som hållits tillgängliga är: Utdrag ur fastighetsdatasystemet, stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan samt reservations- och upplåtelseavtal.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i den ekonomiska planen, stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Ekonomiska planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet.

I ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och 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 ekonomiska planen enligt vår bedömning vilar på vederhäftiga grunder.

Österåker 2005-05-15

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