

Ekonomisk plan för**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLÅSTRAND****Örebro kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lillåstrand, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2006-10-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Mark upplåts med bostadsrätt för lägenheter i markplanet.

Under november månad 2007 påbörjades nybyggnad av 2 byggnader innehållande sammanlagt 32 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att påbörjas så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under 1:a kvartalet 2008.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i november 2007.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av PEAB Sverige AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat av parterna 2007-11-27.

Försäkrings AB Bostadsgaranti lämnar byggsäkerhet under entreprenadtiden och byggfelsförsäkring avseende huset.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt genom Närkes Provinsbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stämjärnet 11, Örebro kommun
Adress:	Berggatan
Fastighetsareal:	3 677 m ²
Boarea:	2 576 m ²
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus bredvid varandra med tillsammans 32 bostäder
Antal våningar:	4
Byggnadsår:	2007-2009

Gemensamma anordningar

- Gemensam varmvatten-/vattenmätning
- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten
- Fjärrvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via tilluftsradiorer
- Elmätare för mätning av gemensam el
- Ledningssystem med uttag för kabel-TV, rikstelefon och datanät
- Maskinrumslösa linhissar

Enskilda anordningar

- Elmätare för mätning av respektive lägenhets hushållsel.

Gemensamma utrymmen

- Undercentral för distribution av vattenburen värme och varmvatten, beläget i källarplan.
- Miljöbod

Parkering/Garage med motorvärmaruttag

- Planeras i framtida garage och carportar med motorvärmaruttag. P-platser kommer att anordnas tillfälligt för samtliga.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt/Gemensamhetsanläggning

- Fastigheten kommer att belastas av ledningsrätt för fjärrvärme och dagvatten

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark, pålning och delvis källare.
Stomme	Platsgjuten betong.
Yttertak	Uppstolpade trätakstolar. Tätskikt av papp.
Yttervägg	Trä- och stålreglar, mineralull, in- och utvändig gips.
Fasad	Puts på isolering.
Fönster	Trä/aluminium.
Innerväggar	Stålreglar och gips respektive betong. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Rörarbeten	Engreppsblandare, vitt porslin.
Försäkringar	Fastigheten kommer att brandförsäkras till fullvärde

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	ekparkett, klinker innanför tamburdörr	trä, laserad	tapet	betong	hatthylla
Vardagsrum	ekparkett	trä, laserad	tapet	betong	fönsterbänk av marmor, gardinbeslag
Kök	ekparkett	trä, laserad. Plastmatta med uppvik under skåpinredning	tapet stänkskydd av kakel	betong	vit lucka med kantlist av ädelträ, spis med glaskeramikhäll, kyl, frys, micro, diskmaskin, fönsterbänk av marmor, gardinbeslag
Badrum	klinker med elektrisk komfortvärme		vitt kakel med inslag av färgade plattor	betong	skåp med belysning, kommod, duschskärmvägg, bänkskiva, väggskåp, tvättmaskin, tumlare, elektrisk handdukstork
WC/Dusch	klinker med elektrisk komfortvärme		vitt kakel med inslag av färgade plattor	betong	skåp med belysning, duschdraperistång, elektrisk handdukstork
Sovrum	ekparkett	trä, laserad	tapet	betong	fönsterbänk av marmor, gardinbeslag
Klädkammare Förråd	linoleum	trä, laserad	gips, betong	betong	klädkammarhylla

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnad inklusive moms (varav mark 7 500 000 kr)	64 900 000
Buffert, oförutsett	<u>100 000</u>
Summa kostnader	65 000 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms
år 1 uppgå till belopp enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Bostad i flerbostadshus	4 700 000	24 300 000	29 000 000
Totalt	4 700 000	24 300 000	29 000 000

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

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

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Rak amortering 0,50%

	Belopp kronor	Ränta		Amortering/avskrivning		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån rörlig ränta	6 100 000	5,00%	305 000	200	30 500	335 500
Fastighetslån, 2 års bindning	4 350 000	5,10%	221 850	200	21 750	243 600
Fastighetslån, 3 års bindning	4 350 000	5,20%	226 200	200	21 750	247 950
Summa lån	14 800 000					
Insatser o upplåtelseavgifter	50 200 000					
Summa finansiering	65 000 000		753 050		74 000	827 050
						0
Summa nettokapitalkostnader, år 1					Amortering 74 000	Totalt 827 050

<u>Avsättningar</u>	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 30 kr / m ² boarea	77 280

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.
Andras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

<u>Driftkostnader</u>	År 1	transport	904 330
	<i>Inkl. moms</i>	<u>Kronor</u>	
	Fastighetsskötsel, inklusive trappstädning och jouravgift		60 000
	Utvändig skötsel inklusive p-platser och garage		30 000
	Teknisk förvaltning, serviceavtal		25 000
	Löpande underhåll		20 000
	Snöröjning		20 000
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning (var 3:e år)		0
	Ekonomisk förvaltning		35 000
	Föreningens administration (styrelse och revisorer)		20 000
	Vattenförbrukning		55 000
	Uppvärmning		210 000
	Elförbrukning, gemensam		30 000
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon		5 000
	Hissar, serviceavtal, besiktning		15 000
	Renhållning		35 000
	Försäkringar		25 000
	TV - grundutbudet och bredband		70 000
	Summa kostnader		655 000

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, kabel-TVavgift utöver grundutbud samt hyrd bilplats.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Fastighetsskatt för bostäder. De 5 första åren efter värdeåret skattefria. 0
Därefter betalas halv fastighetsskatt år 6-10. Från år 11 betalas full fastighetsskatt.

Summa driftkostnader år 1 **655 000**

Kommande års kostnader för fastighetsskatt, bostäder
PEAB Sverige AB står för fastighetsavgiften till och med värdeåret.
Kommunal fastighetsavgift flerbostadshus år 1-5 efter värdeåret 0:-
Fastighetsavgift flerbostadshus år 6-10 efter värdeåret max 1200 kr/läg. el taxv $\times 0,4\% \times 0,5$
Fastighetssavgift flerbostadshus år 11- efter värdeåret max 1200 kr/läg. el taxv $\times 0,4\%$

Taxeringsvärde för fastigheten är ännu ej åsatt, varför taxeringsvärdet utgör en preliminär uppskattning, se ovan.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR **1 559 330**

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, TOTALT, ÅR 1 **1 559 050**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insats.

Årsavgifter, exklusive elkostnader för hushållsel	Intäkt kr 1 559 050
---	------------------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR	1 559 050
--	------------------

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Plan	Lgh nr	Antal rum	Bad/ dusch	Balkong/ Uteplats	Yta kvm	Andels- tal i %	Insats kr	Årsav- gift kr	Månads- avgift kr	Upplåtelse- avgift	Summa
vån 1	D 111	4 rok	Bad/dusch	Uteplats	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742		1 700 900
vån 1	D 112	2 rok	Bad	Uteplats	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378		1 211 600
vån 1	D 113	3 rok	Bad	Uteplats	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080		1 463 240
vån 1	D 114	3 rok	Bad	Uteplats	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041		1 449 260
vån 1	D 211	4 rok	Bad	Uteplats	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080		1 463 240
vån 1	D 212	3 rok	Bad	Uteplats	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041		1 449 260
vån 1	D 213	2 rok	Bad/dusch	Uteplats	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742		1 700 900
vån 1	D 214	3 rok	Bad	Uteplats	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378		1 211 600
vån 2	D 121	4 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	125 000	1 825 900
vån 2	D 122	2 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	75 000	1 286 600
vån 2	D 123	3 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	100 000	1 563 240
vån 2	D 124	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	100 000	1 549 260
vån 2	D 221	4 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	100 000	1 563 240
vån 2	D 222	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	100 000	1 549 260
vån 2	D 223	2 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	125 000	1 825 900
vån 2	D 224	3 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	75 000	1 286 600
vån 3	D 131	4 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	125 000	1 825 900
vån 3	D 132	2 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	75 000	1 286 600
vån 3	D 133	3 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	100 000	1 563 240
vån 3	D 134	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	100 000	1 549 260
vån 3	D 231	4 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	100 000	1 563 240
vån 3	D 232	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	100 000	1 549 260
vån 3	D 233	2 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	125 000	1 825 900
vån 3	D 234	3 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	75 000	1 286 600
vån 4	D 141	4 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	300 000	2 000 900
vån 4	D 142	2 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	200 000	1 411 600
vån 4	D 143	3 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	250 000	1 713 240
vån 4	D 144	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	250 000	1 699 260
vån 4	D 241	4 rok	Bad	Balkong	81	3,14	1 463 240	48 954	4 080	250 000	1 713 240
vån 4	D 242	3 rok	Bad	Balkong	80	3,11	1 449 260	48 486	4 041	250 000	1 699 260
vån 4	D 243	2 rok	Bad/dusch	Balkong	97	3,65	1 700 900	56 905	4 742	300 000	2 000 900
vån 4	D 244	3 rok	Bad	Balkong	64	2,60	1 211 600	40 535	3 378	200 000	1 411 600

Summa	32				2 576	100,00	46 600 000	1 559 050		3 600 000
--------------	-----------	--	--	--	--------------	---------------	-------------------	------------------	--	------------------

	Kronor	kr/m2
Årsavgift	1 559 050	605
S:a Insats o upplåtelseavgift	50 200 000	19 488

1559050
46600000

F. EKONOMISK PROGNOSE

Löpnade, rörliga År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder flerbostadshus	29 000 000	29 580 000	30 171 600	30 775 032	31 390 533	32 018 343	35 350 838
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
summa tax.värde	29 000 000	29 580 000	30 171 600	30 775 032	31 390 533	32 018 343	35 350 838
Summa kostnader *	1 559 050	1 590 231	1 622 036	1 654 476	1 687 566	1 721 317	1 900 473
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor, lån 1	305 000	303 475	301 950	300 425	298 900	297 375	289 750
Räntor, lån 2	221 850	220 741	219 632	218 522	217 413	216 304	210 758
Räntor, lån 3	226 200	225 069	223 938	222 807	221 676	220 545	214 890
Amorteringar, motsvarande avskrivningar	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000
<i>Driftskostnader</i>	655 000	668 100	681 462	695 091	708 993	723 173	798 441
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättningar	77 280	78 826	80 402	82 010	83 650	85 323	94 204
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt bostäder flerbostadshus	0	0	0	0	0	21 198	46 809
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Reserv, buffert	99 720	20 021	40 652	61 621	82 933	83 399	171 621
reserv ackumulerad	99 720	119 741	160 393	222 013	304 947	388 346	865 744
Summa intäkter *	1 559 050	1 590 231	1 622 036	1 654 476	1 687 566	1 721 317	1 900 473
<i>Årsavgifter</i>	1 559 050	1 590 231	1 622 036	1 654 476	1 687 566	1 721 317	1 900 473
<i>Övriga intäkter</i>							
Intäkter, p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande, lån	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Ränteantagande, lån 2	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
Ränteantagande, lån 3	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	605	617	630	642	655	668	738
Antagen räntenivå + 1%	663	674	687	699	711	724	792
Antagen räntenivå + 2%	720	732	743	755	768	780	847
Antagen räntenivå + 3%	778	789	800	812	824	836	902
Antagen räntenivå - 1%	548	560	573	586	599	612	683
Antagen räntenivå - 2%	490	503	516	529	543	556	629
Antagen räntenivå - 3%	433	446	459	472	486	500	574
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	605	620	635	651	667	684	775
Antagen inflationsnivå + 2%	605	623	641	660	680	700	814
Antagen inflationsnivå - 1 %	605	614	624	633	643	653	707
Antagen inflationsnivå - 2 %	605	612	618	625	632	639	677

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

Analysen utgår från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. 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.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insats som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Det åligger berörd bostadsrättshavare att ansvara för och bekosta skötsel av den till bostadsrätten upplåtna marken, enligt ritning bilagd till upplåtelseavtalet.
7. Garage- och bilplatser är ej knutna till bostadsrätterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell plats från föregående medlem till nytilkommen, utan övergår till föreningen.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Örebro 2007-11-27
Brf Lillåstrand

Arne Vallstedt

Björn Holmdahl

Sven Larsson