

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRELDEN I VÄXJÖ. (Org.nr 769624-3349)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	2-3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	4
D. Preliminär finansieringplan.	4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m Lägenhetsredovisning.	6
G. Ekonomisk prognos.	7
H. Känslighetsanalys.	8
I. Särskilda förhållanden.	9
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Norrelden i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2012-02-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2012.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.

Fastighetsbeteckning:	Elden Norra 3, Växjö.
Adress:	Lärkgatan 18 , 352 52 Växjö.
Församling:	Växjö Domkyrkoförsamling.
Byggnadsår	1934, ombyggd 1982.
Fastighetens areal:	ca 1.023 m ²
Lägenhetsyta:	Bostad: 393 m ² (5 lägenheter). Lokal: 160 m ² (atelje).
Planförhållanden:	För området gäller antagen stadsplan 1992-03-09.
Försäkring:	Fastigheterna är vid tillträdet fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Kronoberg.

Konstruktion.

Grund: Betongplatta.

Ytterväggar: Stående timmer med tilläggsisolering och fasadtegel.. Källare i betong.

Bjälklag: Trä.

Yttertak: Betongpannor

Innertak: Gips

Fönster: Trä med 3-glas isolerrutor.

Lägenhetsutrustning.

Köken normalt utrustade med spis, fläkt, diskbänk , kyl och frys. Släta målade luckor.
Kakel över bänk.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och badkar/dusch.

Öppna spisar i två lägenheter.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Fastigheterna har besiktigats utvändigt av byggnadsingenjör Jan Göransson,
PEHRSCO AB, Ljungby 2012-03-16

I besiktningen konstateras bl.a. att fönster mot söder och vissa trädetaljer har behov av ommålning.

Balk till entrébalkong bör åtgärdas genom tätning av balkong.

För åtgärdandet av dessa anmärkningar samt renovering av tvättstuga och byggnation av en ny balkong på södersidan finns en reparationsfond anslagen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	6.800.000
Lagfart	102.000
Föreningsbildning, besiktning	40.000
Reparationsfond	508.000
Fond för framtida underhåll	50.000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	7.500.000

•
Taxeringsvärde 3.700.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt (fördelat enligt nedan)

Lån : 500.000 :- 4,0 % ränta	500.000
------------------------------	---------

Insatser:	7.000.000
-----------	-----------

Summa beräknad finansiering	7.500.000
------------------------------------	------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Räntekostnader

Investeringslån

Lån 500.000:- 4,0 % ränta. 20.000

Beräknad kapitalkostnad år 1 20.000

Delsumma amortering (= avskrivning) 10.000

Avsättning till fastighetsunderhåll 20.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	8 000
Arvode styrelse och revisor	5 000
Fastighetsförsäkring	7 000
Löpande underhåll	12 000
Uppvärmning, VA, Sophant.	99 000
Fastighetsskatt	8 000
Fastighetsskötsel	11 000
Allm el	4 000
Snöröjning sandning	4 000

Delsumma driftskostnader 158. 000

Driftsreserv 17.000

Summa beräknade årliga kostnader 225.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren
och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: hushållsel (beräknad kostnad 30 kr / m² år)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	183.000
Hyresintäkt lokal	24.000
Hyresintäkter p-platser 5x3600=18.000	18.000
Summa beräknade årliga intäkter	225.000

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

1 lgh 140 m², 1 lgh 83 m², 1 lgh 74 m², 1 lgh 57 m²,
1 lgh 39 m².

Atelje 160 m² (För andelstalberäkningen används 95 m² för ateljen)

Vid beräkningen av insatserna har hänsyn tagits till aktuell standard och utrustning för de olika lägenheterna

Total yta 488 m².

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr
1001	5 rok	140	2.010.000	28,69	52.503	4.375
1101	3 rok	83	1.250.000	17,01	31.128	2.594
1102	2 rok	57	900.000	11,68	21.374	1.781
1201	3 rok	74	1.200.000	15,16	27.743	2.312
1202	2 rok	39	600.000	7,99	14.622	1.219
A1		95	1.040.000	19,47	35.630	2.969
		488	7.000.000	100,00	183.000	

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	225	229	232	236	239	243	262
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	30	30	29	29	28	28	26
Räntor	20	20	19	19	18	18	16
Amorteringar	10	10	10	10	10	10	10
<i>Drifkostnader *</i>	138	141	144	146	149	152	168
<i>Underhållskostnader</i>	32	33	33	34	35	35	39
Löpande underhåll*	12	12	12	13	13	13	15
Avsättning för underhåll *	20	20	21	21	22	22	24
<i>Övriga kostnader</i>	25	26	26	27	27	28	30
Fastighetsskatt **	8	8	8	8	9	9	9
Övriga oföruts kostnader *	17	17	18	18	18	19	21
Summa intäkter	225	229	232	236	239	243	262
Erforderliga årsavgifter	225	229	232	236	239	243	262
D:o kronor per m2	461	468	476	483	491	499	537
Hysesintäkter							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	4,00						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	488,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	500						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	6						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Fastighetsskatten beräknas bli 1305 kr per lgh och år och följa inflationen

Vid denna prognos har antagits att taxeringsvärdet varje år förändras med inflationen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	461	468	476	483	491	499	537
2. Dagens räntenivå + 1 %	471	478	485	493	500	508	545
3. Dagens räntenivå + 2 %	482	488	495	502	510	517	554
4. Dagens räntenivå + 3 %	492	498	505	512	519	526	562
5. Dagens räntenivå + 4 %	502	508	515	522	528	535	570
6. Dagens räntenivå - 1 %	451	458	466	473	481	489	529
7. Dagens räntenivå - 2 %	441	448	456	464	472	480	521
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	461	472	484	496	508	521	584
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	461	476	492	509	526	544	633
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	461	464	467	471	474	477	494
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	461	460	459	459	458	457	453

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	4,00
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den / 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRELDEN I VÄXJÖ.

Mats Aronsson

Teresa Pierre

Sofie Aronsson