

2012-05-23

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Staven i Växjö

Org.nr. 769624-3570

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.	7
Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m.	7
Lägenhetsredovisning.	8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Staven i Växjö som registrerats hos Bolagsverket 2012-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2012

Upplåtelse av nybyggda lägenheter med bostadsrätt beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning beräknas ske med början Våren 2013

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 22 Lägenheter i 3 hus.

Genomförande.

Entreprenadavtal för byggnation av lägenheter, 22 st, infrastruktur m. m. har träffats mars 2012

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Riksbostäder Entreprenad AB (org.nr. 556749-3746), nedan kallat Bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat mars 2012

Bolaget svarar under sex månader från färdigställandet av projektet, för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Bolaget har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom Bolagets försorg.

Bolaget tecknar en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättsinnehavare som omnämns i kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas av Bolaget.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Längskidan 1 Växjö

Adress: Skidsvängen Växjö

Församling: Gårdsby

Fastighetens areal: 6725 m²

Lägenhetsyta, primär: 1529 m² 22 st lägenheter.

Planförhållanden: För området gäller antagen detaljplan 2003-06-18

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

3 byggnader i två plan med 22 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare och till fjärrvärmeleveranser med separat undermätare för varje hus. Gemensam mätning för såväl varm- som kallvatten med separat undermätare för varje lägenhet. Alla 2:or, 3:or och 4:or belägna på andra plan har balkong.

I anslutning till varje lägenhet finns separat förrådsbyggnad.

Övriga upplysningar: Tillgång till gemensamhetsanläggning vid Toftasjön med bla. bastu.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg. Fasad av trä.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gips- och spånskivor.
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, aluminiumklätt på utsidan, 3-glas.
Ventilation:	Centralsystem med till/frånluft och värmeåtervinning i resp. lägenhet. Frånluftssystem med spiskåpa.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med separat mätning i varje hus.
TV:	Fiberkabel.
Data:	Fiberkabel.
Telefoni:	Fiberkabel.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker vid entré Parkett, ek.	Målade	Målat
Vardagsrum:	Parkett, ek.	Tapet/målade	Målat
Kök:	Parkett, ek.	Tapet/målade	Målat
Badrum/ Toalett/ Groventré:	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum:	Parkett, ek.	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med glashäll och ugn, diskbänk, kyl, frys och köksfläkt
Bad med tvättställ, WC, dusch, spegelskåp med belysning.
Tvättmaskin och kondensstumlare.

I 2-rumslägenheterna finns kombinerad kyl/frys.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet.	10 500 000 kr
Entreprenadkostnader*	33 500 000 kr

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad. 44 000 000 kr

Taxeringsvärdet beräknas till ca: 25 000 000 kronor.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt:	18 197 480 kr
Totalt lån 18 197 480 sek. Genomsnittlig ränta 3,60%	
Insatser:	25 802 520 kr
Summa beräknad finansiering:	44 000 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Räntekostnader investeringslån.

Totalt lån 18 197 480 kr Ränta 3,60% 655 109 kr

Beräknad kapitalkostnad år 1 655 109 kr

Amortering 100 000 kr per år.

Delsumma amortering / Avskrivning 100 000 kr

Amortering år 2, 3, 4, 5: 100 000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll 55 000 kr

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 15 000 kr

Arvode styrelse & revisorer 5 000 kr

Fastighetsförsäkring 30 000 kr

Löpande underhåll 35 000 kr

Snöröjning 8 000 kr

0 kr

Trädgård/Pool/bastu 50 000 kr

Kabel - TV 25 000 kr

Sopor 22 000 kr

Ytterbelysning drift 7 000 kr

Delsumma driftkostnader 197 000 kr

Summa beräknade årliga kostnader 1 007 109 kr

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen)

Gäller kostnader som: Uppvärmning, VA, hushållsel.

Årskostnaderna beräknas uppgå till ca 140 kr per m² år, vilket motsvarar:

7 168 kr per lgh år för 51,2 m² 2 rok

10 402 kr per lgh år för 74,3 m² 3 rok

14 798 kr per lgh år för 105,7 m² 4 rok

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter.	947 109 kr
Hysesintäkt Carportar.	60 000 kr
En parkeringsplats per lägenhet ingår.	

Summa beräknade årliga intäkter. **1 007 109 kr**

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

Av lägenheterna är:

10	st 2 rok på	51,2	m ²
8	st 3 rok på	74,3	m ²
4	st 4 rok på	105,7	m ²
Total yta ca:		1529	m ²

2 rok

Yta:	51,2	m ²
Andelst./Kapital	3,35%	
Andelst./F-Driftk.	3,35%	
Insats:	800 000 - 950 000	kr
Årsavg./Kapital	25 282	kr
Årsavg./F-Drift	6 428	kr
Månadsavgift	2 643	kr

3 rok

Yta:	74,3	m ²
Andelst./Kapital	4,86%	
Andelst./F-Driftk.	4,86%	
Insats:	1 150 000 - 1 400 000	kr
Årsavg./Kapital	36 689	kr
Årsavg./F-Drift	9 329	kr
Månadsavgift	3 835	kr

4 rok

Yta:	105,7	m ²
Andelst./Kapital	6,91%	
Andelst./F-Driftk.	6,91%	
Insats:	1 650 000 - 1 850 000	kr
Årsavg./Kapital	52 194	kr
Årsavg./F-Drift	13 271	kr
Månadsavgift	5 455	kr

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter mm.

Lgh.nr	Typ	Yta m ²	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Driftskost./mån
111	2 rok	51,2	900 000	3,35%	31 711	2 643	597
112	2 rok	51,2	850 000	3,35%	31 711	2 643	597
113	2 rok	51,2	850 000	3,35%	31 711	2 643	597
114	2 rok	51,2	950 000	3,35%	31 711	2 643	597
121	2 rok	51,2	850 000	3,35%	31 711	2 643	597
122	2 rok	51,2	800 000	3,35%	31 711	2 643	597
123	2 rok	51,2	800 000	3,35%	31 711	2 643	597
124	2 rok	51,2	900 000	3,35%	31 711	2 643	597
211	3 rok	74,3	1 400 000	4,86%	46 018	3 835	867
212	3 rok	74,3	1 300 000	4,86%	46 018	3 835	867
213	3 rok	74,3	1 300 000	4,86%	46 018	3 835	867
214	3 rok	74,3	1 400 000	4,86%	46 018	3 835	867
221	3 rok	74,3	1 200 000	4,86%	46 018	3 835	867
222	3 rok	74,3	1 150 000	4,86%	46 018	3 835	867
223	3 rok	74,3	1 150 000	4,86%	46 018	3 835	867
224	3 rok	74,3	1 200 000	4,86%	46 018	3 835	867
311	2 rok	51,2	950 000	3,35%	31 711	2 643	597
321	2 rok	51,2	850 000	3,35%	31 711	2 643	597
312	4 rok	105,7	1 750 000	6,91%	65 465	5 455	1 233
314	4 rok	105,7	1 850 000	6,91%	65 465	5 455	1 233
322	4 rok	105,7	1 650 000	6,91%	65 465	5 455	1 233
324	4 rok	105,7	1 750 000	6,91%	65 465	5 455	1 233

G. EKONOMISK PROGNOIS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 007 109	1 008 549	1 010 090	1 011 734	1 013 482	1 015 338	1 026 296
<i>Kapitalkostnader</i>	755 109	751 509	747 909	744 309	740 709	737 109	719 109
Räntor	655 109	651 509	647 909	644 309	640 709	637 109	619 109
Amorteringar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<i>Driftkostnader*</i>	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477
<i>Underhållskostnader</i>	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Löpande underhåll*	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Avsättning för underhåll*	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt**	0	0	0	0	0	16 578	36 606
Övriga oföruts. Kostnader*	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 007 109	1 008 549	1 010 090	1 011 734	1 013 482	1 015 338	1 026 296
Erforderliga årsavgifter	947 109	948 549	950 090	951 734	953 482	955 338	966 296
D:o kronor per m ²	619	620	621	622	624	625	632
Hysesintäkter	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Ränteantagande %	3,60%						
Inflationsantagande %	2,00%						
Lägenhetsyta m ²	1529,2						
Investeringslån	18 197 480						
Taxeringsvärde	25000000						
Antal lägenheter	22						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsskatt antas bli 1365 kr/lgh år och följa inflationen.

½ skatt efter 5 år, hel efter 10 år.

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift, belopp i kr/m²
(exkl hushållsel, KV,VV och värme)

Löpande priser		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå		619	620	621	622	624	625	632
2. Dagens räntenivå +	1,00%	738	739	739	739	740	740	744
3. Dagens räntenivå +	2,00%	857	857	857	856	856	856	857
4. Dagens räntenivå +	3,00%	976	975	974	973	973	972	969
5. Dagens räntenivå +	4,00%	1095	1094	1092	1091	1089	1088	1082
6. Dagens räntenivå -	1,00%	738	739	739	739	740	740	744
7. Dagens räntenivå -	2,00%	857	857	857	856	856	856	857
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå +	1,00%	619	622	625	628	631	634	652
9. Dagens inflationsnivå +	2,00%	619	624	628	633	638	643	675
10. Dagens inflationsnivå -	-1,00%	619	619	618	617	617	616	613
11. Dagens inflationsnivå -	-2,00%	619	617	615	612	610	608	596

Ovanstående belopp avser kr/m² BRA och år

Ränte och inflationsantagande:

Räntenivå 3,60%

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. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, varmvatten, vatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark (terrass och entrésida) som närmast omger bostadsrätten.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö

2012-05-23


Bostadsrättsförening Staven i Växjö



Per Lindén



Håkan Claesson



Elisabeth Rosqvist

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen, daterad 2012-05-23, för Bostadsrättsföreningen Staven i Växjö, org.nr. 769624-3570, i Växjö kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.


Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, färdigställandegaranti, insatsgaranti samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

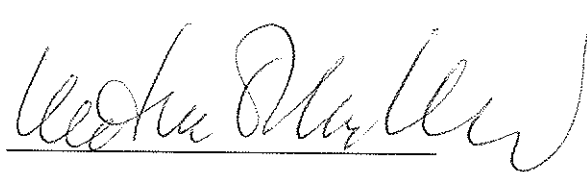
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2012-05-23



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2012-05-23



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.