

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRNTRÄDGÅRDEN I ÅBY. (Org.nr. 769616-9643)

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. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättföreningen Kärnträdgården i Åby, org. nr. 769616-9643, som registrerats hos Bolagsverket 2007-07-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning har skett i juni till oktober 2009 till februari 2010 resp. beräknas ske i december 2011 för andra etappen.

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 november månad 2008 resp. maj 2010 för andra etappen.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Kärnhem Östergötland AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2008-10-15 resp. 2011-03-03 för andra etappen.

Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Kärnhem tecknar en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas via Kärnhem Östergötland AB (org.nr.556711-7303) i särskild garantiförbindelse.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Bråvalla 4:4, Lotten A..

Adress: Nyköpingsvägen

Tomtens areal: 12 483 m²

Lägenhetsyta: 1.918,2 m²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

18 lägenheter i 9 hus med vardera 2 lägenheter. Husen har 2 våningar. Husen är anslutna för elleveranser från E. ON Norrköping. Föreningen har gemensamt abonnemang för fjärrvärme från E. ON Norrköping samt Vatten från Norrköpings Vatten med separat mätare för varje lägenhet. Föreningen ombesörjer separat mätning för egen debitering (vatten, fjärrvärme).

I anslutning till varje huskropp finns separat förrådsbyggnad med carport till respektive lägenhet. Framför carporten finns även en biluppställningsplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändig beklädnad med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad dubbel träregelvägg med gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Fackverkstakstolar av trä, betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat.
Ventilation:	Centralsystem av typen FTX med till/ frånluft och värmeåtervinning. Frånluftssystem med spiskåpa.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, golvvärme (BV) och vattenradiatorer (ÖV).
TV:	Terrest mottagning med egen antenn.

Byggnad för förråd och gemensam undercentral.

Grundläggning: Betongplatta utan underliggande värmeisolering.

Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.

Yttertak: Betongtakpannor.

Carport.

Grundläggning: Betongplatta

Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.

Yttertak: Betongtakpannor.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Tapet	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Tapet	Målat
Kök	Parkett, ek	Tapet	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Toalett/Duschrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Tapet	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	6.000.000
Entreprenadkostnader *	36.385.000

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

Slutlig anskaffningskostnad	42.385.000
------------------------------------	-------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 23.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt (fördelat enligt nedan)	15.955.000
--	------------

Totalt lån 15.955.000:- Genomsnittlig ränta 4,25 %.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	26.430.000
-----------	------------

Summa finansiering	42.385.000
---------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Räntekostnader

Totalt lån 15.955.000:- Ränta 4,25 % 678.088

Föreningen har via lån i Handelsbanken ovanstående lån i ungefärliga
1/3-delar med nedanstående räntekostnader.

3,51 % tom 2012-12-30

3,86 % tom 2013-12-31

4,38 % tom 2015-12-31

Beräknad kapitalkostnad år 1 678.088

Amortering 30.000 kr per år

Delsumma amortering 30.000

Avsättning till fastighetsunderhåll 57.048

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 15 000

Arvode styrelse och revisor 7 500

Fastighetsförsäkring 25 000

Löpande underhåll 25 000

Yttre skötsel 30 000

Avgift vägförening 15 000

Delsumma driftskostnader 117.500

Driftsreserv 24.213

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens
Färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 906.849

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren
och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: Uppvärmning(fjärrvärme), vatten, sophämtning och hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas till 22 880 kr/lgh (*) och år för 104 m² lgh och 24 640
kr/lgh för 112 m² lgh (220 kr/m² och år). * Enligt 2007 års taxor.

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	906.849
Summa beräknade årliga intäkter	906.849

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

Av lägenheterna är 12 st på 103,8 m² och 6 st på 112.1 m².
Total lägenhetsyta : 1918,2 m².

Lägenhet 103,8 m².

Andelstal: 5,4241 %

Insats: 1.360.000 kr - 1.490.000 kr

Årsavgift: 49.188 kr

Månadsavgift: 4.099 kr

Lägenhet 112,1 m².

Andelstal: 5,8185 %

Insats: 1.490.000 kr - 1.550.000 kr

Årsavgift: 52.765 kr

Månadsavgift: 4.397 kr

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter
m.m.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Månadsavg inkl drift kr genomsnitt
J1	4 rok	103,8	1360000	5,4241	49188	4099	6006
J2	4 rok	103,8	1360000	5,4241	49188	4099	6006
J3	4 rok	103,8	1360000	5,4241	49188	4099	6006
J4	4 rok	103,8	1360000	5,4241	49188	4099	6006
J5	4 rok	103,8	1410000	5,4241	49188	4099	6006
J6	4 rok	103,8	1450000	5,4241	49188	4099	6006
J7	4 rok	103,8	1490000	5,4241	49188	4099	6006
J8	4 rok	103,8	1490000	5,4241	49188	4099	6006
J9	4 rok	103,8	1490000	5,4241	49188	4099	6006
J10	4 rok	103,8	1490000	5,4241	49188	4099	6006
J11	4 rok	103,8	1490000	5,4241	49188	4099	6006
J12	4 rok	103,8	1475000	5,4241	49188	4099	6006
J13	4 rok	112,1	1490000	5,8185	52675	4397	6450
J14	4 rok	112,1	1515000	5,8185	52675	4397	6450
J15	4 rok	112,1	1550000	5,8185	52675	4397	6450
J16	4 rok	112,1	1550000	5,8185	52675	4397	6450
J17	4 rok	112,1	1550000	5,8185	52675	4397	6450
J18	4 rok	112,1	1550000	5,8185	52675	4397	6450

1918,2 26430000 100,000 906.849

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	907	910	913	915	918	934	965
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	708	707	706	704	703	702	695
Räntor	678	677	676	674	673	672	665
Amorteringar	30	30	30	30	30	30	30
<i>Drifkostnader *</i>	93	95	97	99	101	103	113
<i>Underhållskostnader</i>	82	84	85	87	89	91	100
Löpande underhåll*	25	26	26	27	27	28	30
Avsättning för underhåll *	57	58	59	60	62	63	69
<i>Övriga kostnader</i>	24	24	25	25	26	39	57
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	13	28
Övriga oföruts kostnader *	24	24	25	25	26	26	29
Summa intäkter	907	910	913	915	918	934	965
Erforderliga årsavgifter	907	910	913	915	918	934	965
D:o kronor per m2	473	474	476	477	479	487	503
Hysesintäkter							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	4,25						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	1 918,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	15 955						
Taxeringvärde kkr	23 000						
Antal lägenheter	18						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsskatt antas bli 1277 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 uppvärmning, vatten,
sophantering och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	473	474	476	477	479	487	503
2. Dagens räntenivå + 1 %	556	557	559	560	561	569	585
3. Dagens räntenivå + 2 %	639	640	642	643	644	652	666
4. Dagens räntenivå + 3 %	722	723	724	725	727	734	748
5. Dagens räntenivå + 4 %	806	806	807	808	809	817	829
6. Dagens räntenivå - 1 %	390	391	393	395	396	405	421
7. Dagens räntenivå - 2 %	307	308	310	312	314	322	340
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	473	475	478	481	483	493	516
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	473	476	480	484	488	499	531
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	473	473	474	474	474	481	490
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	473	472	472	471	470	476	478
Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år							
Ränte- och inflationsantagande							
Räntenivå %	4,25						
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.

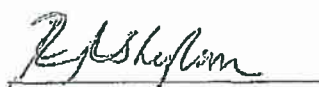
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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, vatten, hushållsel, och sophantering 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 och övriga gemensamma grönytor.
- 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 den 3 / 3 2011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRNTRÄDGÅRDEN I ÅBY.


Asa Dahlström


Roz-Mari Stephan


Anna Munktelä Flarup


Mattias Mattson


Ingvar Essinger


Magnus Johansson (supl)

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby i Norrköpings kommun, org.nr. 769616-9643, 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas arton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

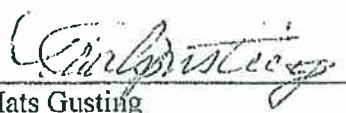
Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

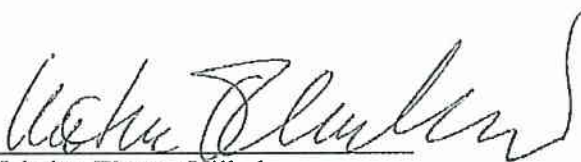
Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen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

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

Växjö 2011-03-18

Växjö 2011-03-18


Mats Gusting
EMGE Konsult
Budkavlevägen 19
352 46 Växjö


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

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