

851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2009-10-14

req 27/5 -2008 end

sambal BV

Carolina Cardell

Carolina Cardell

29/9-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRUVAN 4
Herrgårdsgatan 3, 652 24 Karlstad
Organisations nr 769612-6312

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gruvan 4 som har sitt säte i Karlstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker den 30 april 2008.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlstad, del av Gruvan 4
Adress	Herrgårdsgatan 3, 652 25 Karlstad
Fastighetens areal	ca 650 m ²
Bostadsarea	519 m ²
Biarea	- m ²
Total area	519 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar samt källare
Byggnadsår	ca 1890
Renoveringår	2003 resp 2008
Gällande planbestämmelser	Översiktsplan finnes; detaljplan antagen 2007-06-20
Taxeringsvärde	Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler 325
Typkod	Den avstyckade delen av fastigheten omtaxeras till typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder. Taxeringsberäkning i enlighet med "Beräknat taxeringsvärde" bifogas och uppgår till 5 095 000 kronor.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gårdsplan	Gräsytor och asfalterade ytor
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarplan	Källare med lägenhetsförråd, cykelförråd och pannrum
Vind	Inredd
Gårdshus	Finns ej

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRUVAN 4
Herrgårdsgatan 3, 652 24 Karlstad
Organisations nr 769612-6312

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Stengrund med källare
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas resp 2-glas fönster
Trapphus	Entré via trapphus
Balkonger	Inga balkonger
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/trä	Målat
Kök	Parkett ek	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Barkök, diskmaskin, separat ugn och spishäll, infälld diskbänk, mikrovågsugn, kyl/frys, städskåp, köksskåp	
Utrustning i badrum	Golvvärme, handdukstork, duschhörna, tvättställ, wc-stol	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRUVAN 4
 Herrgårdsgatan 3, 652 24 Karlstad
 Organisations nr 769612-6312

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Gruvan 4 köper fastigheten Karlstad Gruvan 4 för en summa om 11 700 000 kronor inkl entreprenad om 4 800 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning inkl entreprenad	11 700 000 kr	22 543 kr
Lagfartskostnad *	104 325 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	125 000 kr	
Föreningsbildning	125 000 kr	
Totalt	12 054 325 kr	23 226 kr

* 1,5 % på köpeskillning enl köpekontrakt

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 7 300 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	1 300 165 kr	4,75%	61 758 kr	0 kr	Rörlig
Lån	1 300 000 kr	5,03%	65 390 kr	0 kr	2 år
Lån	1 300 000 kr	5,21%	67 730 kr	0 kr	5 år
Summa lån	3 900 165 kr				
Övrig kredit	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr	1 år
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	8 154 160 kr				
Totalt	12 054 325 kr		194 878 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 256 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2008 och kommer att uppgå till 1 200 kr per enhet/lägenhet och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhets-/lokalyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	194 878 kr	375
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	20 000 kr	39 kr
Ek. förv, arvoden, revisor mm	10 000 kr	19 kr
Försäkring	14 000 kr	27 kr
Fastighetsskötsel/städning	6 000 kr	12 kr
Renhållning	7 000 kr	13 kr
Vatten/avlopp/el	23 804 kr	46 kr
Värme	47 000 kr	91 kr
Övrigt	5 000 kr	10 kr
Summa	132 804 kr	256 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift bostäder	6 000 kr	12 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	15 285 kr	29 kr
Totalt	348 967 kr	672 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	317 003 kr
Hysesintäkter	28 440 kr
Övrigt / räntebidrag	3 524 kr
Totalt	348 967 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 5 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt garage presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta* (ca)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1	2	rok	68	13,10%	1195000	41534	3461
2	1	4	rok	120	23,12%	1762080	73295	6108
3	2	2	rok	70	13,49%	1195000	42756	3563
4	2	4	rok	120	23,12%	1762080	73295	6108
5	3	4	rok	141	27,17%	2240000	86122	7177
				519	100%	8154160	317003	26417
Garage /p-platser (6 st)				0				28440
Räntebidrag								3524
Totalt lgh								31964

1250 000
1762 080
1195 000
1762 080
2226 500
8195 660

*Med yta avses bo

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRUVAN 4
 Herrgårdsgatan 3, 652 24 Karlstad
 Organisations nr 769612-6312

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos:(kr)							
År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	317003	323343	329810	336406	343134	349997	386425
Hysesintäkter	28440	29009	29589	30181	30784	31400	34668
Summa	345443	352352	359399	366587	373918	381397	421093
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	132804	135460	138169	140933	143751	146626	161887
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	6000	6120	6242	6367	6495	6624	6624
Yttre fond	15285	15591	15903	16221	16545	16876	18632
Summa	154089	157171	160314	163520	166791	170127	187144
Kapitalkostnader							
Låneräntor	194878	194878	194878	194878	194878	194878	194878
Räntebidrag	3524	2000	500	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	191354	192878	194378	194878	194878	194878	194878
Årsresultat	0	2303	4707	8188	12250	16392	39071
Likviditet							
Ingående fond	125000						
Akkumulerat förvaltningsnetto	125000	127303	132010	140198	152448	168840	312551
Akkumulerad yttre fond	0	15285	30876	46778	62999	79544	180799
Likviditet	125000	142588	162885	186976	215447	248384	493350

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 611 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m ²	ökning
Dagens avgiftsnivå	611	0,00%
Rörliga räntor + 2%	50	8,20%
El, vatten och värme +25%	34	5,58%
Hyresintäkt - 30%	23	3,80%
Ökad belåning 10% av basvärde	37	5,99%

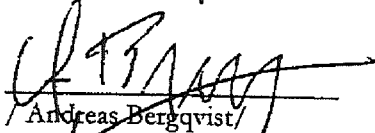
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

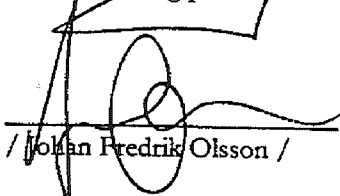
Inflationsprognos (kr/m ²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	256	264	271	280	288	297	344
Övriga kostnader	410	410	410	410	410	410	410
Hyresintäkter	55	56	58	60	62	64	74
Avgift	611	617	623	629	636	643	680

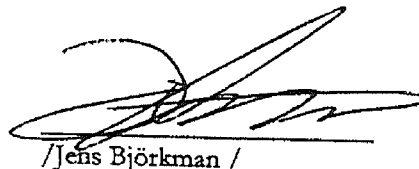
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

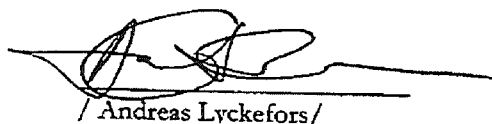
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Karlstad 2008-04-18


/Andreas Bergqvist/


/Johan Fredrik Olsson/


/Jens Björkman/


/Andreas Lyckefors/

A. INTYG

Undertecknad, som för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan av den 18 april 2008 för bostadsrättsföreningen Gruvan 4 (769612-6312) får härmed avge följande intyg.

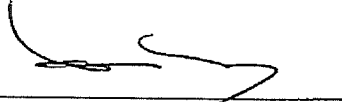
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering.

Vid granskningen av den ekonomiska planen har stadgar, registreringsbevis, fastighetsfakta, köpekontrakt, ekonomisk prognos och känslighetsanalys, skiss till ny fastighetsindelning, byggnadsprogram, värdeutlåtande, bevis om fastighetsförsäkring varit tillgängliga för mig.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg den 12 maj 2008



Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 33 Källered

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



GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Gruvan 4** (769612-6312) i Karlstads kommun får härmed avge följande intyg:


De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2008-05-09

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare



Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar med tidigare namn
- Fastighetsdatautdrag
- Ombyggnadsbeskrivning
- Köpeavtal
- Fastighetstaxeringsbeslut
- Låneoffert
- Råntebidragssuppgift
- Värdeutlåtande för fastigheten
- Taxeringsvärdeberäkning

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se