

Organisationsnr: 769606 - 7433

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÅNGLÄRKAN
KARLSTAD KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 3-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	Sid 9
F.	Särskilda förhållanden	Sid 10
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen SÅNGLÄRKAN, Karlstad kommun, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-02-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 24 lägenheter som friliggande- och sammanbyggda enheter har påbörjats under maj månad 2001 och inflyttning beräknas ske med början i mars 2002.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

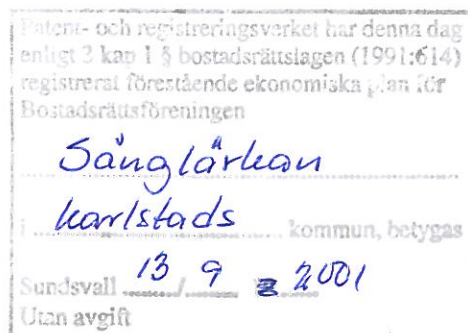
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2001-08-24. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Värmlands Län. Beslut i ärendet har meddelats 2001-03-15.

Föreningen kommer att teckna avtal med Spintab / FöreningsSparbanken AB avseende långfristiga lån för fastighetens finansiering.

Produktionsgarantiförsäkring för kontraktets fullföljande samt ansvarsutfästelseförsäkring tecknas hos Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti. AB Bostadsgaranti lämnar sådan säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.



Inga-Lena Almqvist

Inga-Lena Almqvist

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Trädlärkan 3, Karlstad kommun
Adress:	Annebergsslingan
Tomtens areal:	Ca 8700 m ²
Bruksarea ovan mark	2593 m ²
Lägenhetsarea:	2362 m ²
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadernas utformning:	24 lägenheter som friliggande och sammanbyggda enheter

Husen är placerade på samma fastighet med närhet av varandra.

Gemensamma anordningar

Elmätare är placerade i fasadmätarskåp för resp. lägenhet.
Postlådor vid resp. lägenhets biluppställningsplats.

Parkering

48st biluppställningsplatser, 2 till varje lägenhet varav 1 i carport

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens, samt de närliggande fastigheternas, Trädlärkan 1, 2 resp. 3, gemensamma behov av kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, lekplats, sophanteringsanläggning, närvärmeanläggning, rökgasvärmepump undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt värmemängdsmätare, anslutning för vatten och avlopp, vattenmätare placerade i resp. lägenhet, vatten-, spillvatten-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt centralantenanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad kantförstyvad betongplatta på kapillärbrytande singelbädd med cellplastisolering samt dräneringsledning runt byggnad.
Stomme:	Träelement.
Ytterväggar:	Utfackningsselement med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Separerad regelstomme 45x70 med 70 mm mineralull samt 2x13 gips
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takkassetter, betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, trippel isolerglas horisontalhängda
Ytterdörrar	Trä
Ventilation	Frånluftsventilation med tilluft via ventiler i fasad
Värme	Vattenburen golvvärme anslutet till internt fjärrvärmenät

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett / Klinker	Tapet	Målat	Kapphylla Trappa i lägenhet 4 rok
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Gardinbeslag
Kök	Parkett	Tapet stänkskydd av kakel	Målat	Gardinbeslag Hällspis Kylskåp Frys-skåp Spisfläkt Kökssnickerier enl. ritning.
Sovrum, 3 rok	Parkett	Tapet	Målat	Gardinbeslag
Sovrum, 4 rok	Parkett	Tapet	Målat	Gardinbeslag
Bad / Tvätt	Klinker	Kakel vid badrumsdel Glasfiberväv vid tvättrumsdel	Målat	Badrumsskåp Handdukshängare Klädkrok Toalett-pappershållare Tvättmaskin Torkskåp
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshängare Toalett-pappershållare
UC / Förråd	Linoleum	Målat	Målat	Inredning enl. ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 37 240 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

 37 240 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas slutligt till 17 678 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån och förutsatt att räntebidragsperioden löper från samma

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev samt garanti från BKN.

Lån	Belopp Kr	Bindningstid (**) år	Ränta %	Ränte- kostnad Kr	Amortering (*) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1 - SPINTA	7 409 000	1	5,45%	403 791	4 742	408 532
Bottenlån 2 - SPINTA	7 500 000	3	5,80%	435 000	4 800	439 800
Garantilån - SPINTA	5 603 000	5	6,65%	372 600	35 299	407 898
FöreningsSparbanken	1 968 000	5	6,20%	122 016	150 000	272 016
Summa lån	22 480 000			1 333 406	194 841	1 528 247
Insatser	14 760 000					
Summa finansiering	37 240 000					
Avgår statligt räntebidrag (**)						-355 022
Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)						1 173 224
Summa nettokapitalkostnad år 2 (inkl amort)						1 162 564
Summa nettokapitalkostnad år 3 (inkl amort)						1 156 913

*) Amortering år 200 665 år 3: 207 572

**) Lånens bindningstid beräknas preliminärt till 1, 3 respektive 5 år.

Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor. Total lånetid beräknas till 50 år för lån 1 - 2 samt 25 år för garantilån samt lån i FöreningsSparbanken.

***) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Räntebidragssunderlag (RBU)	helt: 20 581 000
Beräknad subventionsränta (Su)	5,75%
Räntebidrag å 30,00% av Sub	1,7250%
Räntebidrag å 30,00% av Sub	1,7250%
Räntebidrag å 30,00% av Sub	1,7250%

Im
10A

Avsättning

Föreningens fastighetsunderhåll minst

20 kr/m2 lgharea

47 232

Driftskostnader

Adm, styr.arv, m m	8 000	
Revisionsarvode	10 000	
Försäkringar	15 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomisk a)	30 000	
Elavgifter (exkl. hushållsel)	8 000	
Gemensamhetsanläggning	25 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl löp underhåll	35 000	
Fastighetsskatt b)		
Centralantennanläggning	10 000	
		141 000
<u>Värmeavgifter c)</u>	142 600	
		142 600
<u>Vattenavgifter d)</u>	50 800	
		50 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**1 554 856**

- a) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar, efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- b) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Från och med år 11 utgår full fastighetsskatt. Ev. fastighetsskatt samt statlig inkomstskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.
- c) Kostnad för värme debiteras respektive lägenhet a conto, räknas av mot förbrukning enligt individuella mätare.
- d) Kostnad för vatten debiteras respektive lägenhet a conto, räknas av mot förbrukning enligt individuella mätare.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstal redovisas i denna ekonomisk plan.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 362 m2	576 kr/m2 och år i genomsnitt	1 361 456
Årsavgifter värme	2 362 m2	60 kr/m2 och år i genomsnitt	142 600
Årsavgifter vatten	2 362 m2	22 kr/m2 och år i genomsnitt	50 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	1 554 856
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter mm

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Storlek	Yta	Andelstal	INSATS			ÅRSAVGIFT LÄGENHET			ÅRSAVGIFT FÖRBRUKNING			SUMMA ÅRSAVGIFT	
				m ²	%	kr	kr	kr/mån		värme a'conto	vatten a'conto	vä + va a'conto	kr	kr/mån
047	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
049	4 RK	B	115,1	4,8738		699 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
051	4 RK	B	115,1	4,8738		699 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
053	4 RK	B	115,1	4,8738		699 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
055	4 RK	B	115,1	4,8738		699 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
057	4 RK	B	115,1	4,8738		699 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
059	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
062	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
064	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
066	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
068	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
070	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
072	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
074	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
076	3 RK		80,6	3,4129		525 000	46 465	3 872		4 900	2 000	575	53 365	4 447
0162	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0164	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0166	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0168	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0170	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0172	4 RK	B	105,8	4,4800		635 000	60 993	5 083		6 400	2 200	717	69 593	5 799
0174	4 RK	B	115,1	4,8738		735 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
0176	4 RK	B	115,1	4,8738		735 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
0178	4 RK	B	115,1	4,8738		735 000	66 355	5 530		6 900	2 200	758	75 455	6 288
justering				0,0006			5						5	
SUMMA				2 362	100,0000	14 760 000	1 361 456			142 600	50 800		1 554 856	

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
hushållsel

Kostnader för hushållsel varierar beroende på levnadsvanor och hushållssammansättning

Beteckningen B avser att lägenhet är försedd med balkong.

Samtliga lägenheter är försedda med uteplats.

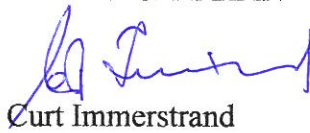
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till lägenheten ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
I bostadsrätten ingår carport.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta. Ev mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen, enl. ekonomisk plan.
- 7 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 8 I fastighetens närområde finns en travbana med tillhörande stallar och träningspår. Köparen förbinder sig med bindande verkan i förhållande till såväl säljaren som Färjestads travsällskap att inte ställa krav på begränsningar av verksamheten eller ersättning för eventuella olägenheter förorsakade av verksamheten.
Vidare förbinder sig köparen att tillse att vid överlåtelse av fastigheten den nye ägaren övertager ovanstående förbindelse.

Karlstad 2001- 08-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÅNGLÄRKAN


George Axelsson


Curt Immerstrand


Carina Johansson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 24 augusti 2001 för Bostadsrättsföreningen Sånglärkan 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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långgivare.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

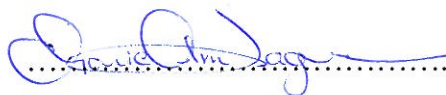
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 30 augusti 2001



Ivar Stenport
Civ ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA

PRELIMINÄR 10-ÅRSKALKYL

Anskaffningskostnad och finansiering

Kostn för fören förvärv	15 769 kr/m ²	37 240 tkr
Ing saldo på fören konto		0 tkr
Ev bidrag	0 kr/m ²	0 tkr
Insats	6 250 kr/m ²	14 760 tkr
Lånebehov	9 519 kr/m ²	22 480 tkr

Bostadsrättsföreningens lån

Antagna räntesatser	Ränta	Bindn.tid	Lånebelopp
Lån 1 år 1	5,45%	1	7 409 tkr
Lån 2 år 1-3	5,80%	3	7 500 tkr
Lån 3 år 1-5	6,65%	5	5 603 tkr
FSB-lån 1-5	6,20%	5	1 968 tkr
Lån 1 år 2-	5,45%		
Lån 2 år 4-	5,80%		
Lån 3 år 6-	6,65%		
FSB-lån 6-	6,20%		
Föreningens saldo	1,50%		

Fastighetskatt och tomträttsavgäld

Antaget taxeringsvärde (7,500x lghyta)	18 000 tkr
Fastighetsskatten är: år 1-5 0%, år 6-10 0,6% och fr o m år 11 1,2% av taxeringsvärdet	

Drift och underhåll

Löpande driftkostnad; år 1	142 kr/m ² år	334 tkr
Årlig ökning		2%
Avsättning yttre underhåll enl ek.plan fr o m år 2		47 tkr

Årsavgifter och hyresintäkter

Antal lgh	24 st		
	Yta	Årsavgift, hyra år 1	tkr
Lägenheter	2362 m ²	576 kr/m ²	1 361
Vatten och Värme	2362 m ²	82 kr/m ²	193
Övriga lokaler	m ²	kr/m ²	0
Årlig höjn. av årsavg. år 2-5 2,0%		år 6- 1,5%	
Årlig höjn. av va + vä år 2-5 2,0%		år 6- 1,5%	

Underlag för beräkning av räntebidrag

Yta för beräkning av räntebidrag	2361,6 m ²
Bidragsunderlag - fullt	20 581 tkr
Bidragsunderlag - reducerat	0 tkr
Subventionsränta år 1-5; antagen	5,35%
Subventionsränta år 6-10; antagen	5,35%
Andel av bidragsunderlag år 1 - fullt	30,0%
Andel av bidragsunderlag år 1 - reducerat	0,0%
Årlig avtrappn av andel bidragsunderlag, helt	4,00%
Årlig avtrappn av andel bidragsunderlag, red.	5,70%

	1	2	3	4	5
	2001	2002	2003	2004	2005
Kostnader					
Ränta	-1 333	-1 317	-1 304	-1 291	-1 278
Amortering	-195	-201	-208	-215	-224
Extra amort/räntereserv					
Amortering i %/år	0,87%	0,89%	0,92%	0,96%	1,00%
Löpande drift	-334	-341	-348	-355	-362
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
S:a kostnad ex avs	-1 863	-1 859	-1 860	-1 862	-1 864

	6	7	8	9	10
	2006	2007	2008	2009	2010
Ränta	-1 264	-1 249	-1 234	-1 217	-1 200
Amortering	-234	-246	-258	-273	-290
Amortering i %/år	1,04%	1,09%	1,15%	1,21%	1,29%
Löpande drift	-369	-377	-384	-392	-400
Fastighetsskatt	-108	-108	-108	-108	-108
	0	0	0	0	0
S:a kostnad ex avs	-1 975	-1 979	-1 984	-1 990	-1 998

Intäkter

Årsavgift/m ²	576	588	600	612	624
Årsavgifter lgh	1 361	1 389	1 416	1 445	1 474
Årsavgifter va + vä	193	197	201	205	209
Räntebidrag	355	355	355	355	355
S:a intäkter	1 910	1 941	1 973	2 005	2 038

	633	643	653	662	672
	1 496	1 518	1 541	1 564	1 588
	212	216	219	222	226
	355	355	355	355	355
S:a intäkter	2 063	2 089	2 115	2 141	2 168

Ränteintäkter	0	1	3	5	7
Årets saldo	48	84	116	148	181
Ingående saldo	0				
Ack.saldo inkl avs	48	131	247	395	576
Ack avsättn enl ekpl	0	47	94	142	189
Årets resultat	48	36	68	101	134

	9	11	13	15	18
Årets saldo	98	120	144	166	188
Ack.saldo inkl avs	674	795	938	1 105	1 293
Ack avsättn enl ekpl	236	283	331	378	425
Årets resultat	50	73	96	119	141

Im
68