

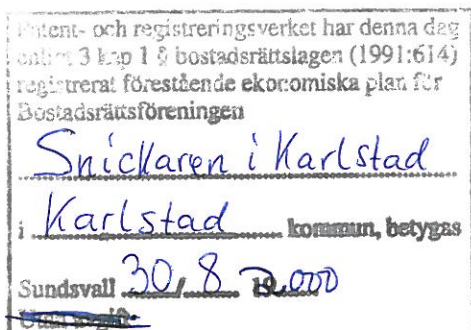
EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN I KARLSTAD
KARLSTAD KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Snickaren i Karlstad, Karlstad kommun, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 99-06-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 16 lägenheter i flerbostadshus påbörjades 00-05-02. Inflyttning beräknas ske andra kvartalet år 2001

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 och på nedan redovisad upphandling.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2000-06-07. Föreningen har erhållit statligt räntebidrag enligt beslut från Länsstyrelsen i Värmlands Län daterat 1999-09-02.

Föreningen har träffat avtal om långfristiga lån för fastighetens finansiering med FöreningsSparbanken AB.

AB Bostadsgaranti lämnar i särskild garantiförbindelse produktionsgaranti för kontraktets fullföljande och sådan säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Föreningen skall teckna byggförsäkring i Reliance National.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Snickaren 4 Karlstad kommun
Adress:	Hagaborgsgatan
Tomtens areal:	ca 2100 m ²
Bruksarea ovan mark	1506 m ²
Lägenhetsarea:	1362 m ²
Antal bostadslägenheter:	16 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i tre våningar, hus 1 o 2 Hus1 har källare och är sammanbyggd med befintlig byggnad

Husen är placerade i närhet av varandra.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Karlstads Energi AB

Värmeundercentral är belägen i hus 1

Ventilation, hissar och hissmaskinrum, elrum

Inkommande el-, tele- och fjärrvärmeservis.

Anslutning för vatten och avlopp till kommunalt nät. Vattenmätare är belägen i källaren på hus 1

Två cykelrum sammanbyggda med hus .

12 st carportsplatser i separat byggnad

Ett soprum för källsortering, sammanbyggd med hus1.

Planteringar, grönytor, naturmark, gångvägar, utebelysning och lektyor.

Postfack placerade i trapphusentréer.

Tvättstuga, förråd till samtliga lgh och föreningslokal

Parkering

12st bilupställningsplatser i carport

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Bärande stomme:	Betong, fasadpelare av stål
Yttervägg:	Utfackningsväggar med fasadputs
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Stål, bärplåt, isolering och falsad plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/Aluminium, 3-glas (2+1)
Tamburdörrar:	Målade Trädörrar
Entrépartier:	Ek
Balkong:	Betongplattor med räcken av aluminium
Värme	Vattenburen värme med termostatsstyrda tilluftsradiorer i alla rum mot fasad. Förberedelse för elektrisk handdukstork i badrum. Individuellt reglerbar komfortvärme i badrumsgolv (elansluten). Fjärrvärmeanslutning med egen undercentral.
Ventilation:	Frånluftsventilation med frånluftsdon i WC/dusch och kök. Tilluften i don bakom radiatorer eller fönsterventil.
Elinstallation:	Lägenhetscentraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Individuell elmätning i varje lägenhet.
Kabel-TV	Kabel-TV anslutning med basutbud- med möjlighet till ökat utbud genom individuellt avtal
Förråd:	Nätväggar och hylla med stång.
Områdesbelysning:	Styrs via skymningsrelä.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Eklamell	Tapet	Grängat	Skåpinredning enl ritning
Vardagsrum	Eklamell	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar
Kök	Eklamell	Tapet, stänkskydd av kakel ovan bänkinredn.	Grängat	Fönsterbänkar Diskmaskin Spishäll Inbyggnadsugn Frånluftsfläkt med forceringsmöjlighet Kombinerad kyl/frys i lgh om 2-3 rok Separat kyl och frys i lgh om 4 rok Skåpsnickerier enligt ritning
Sovrum	Eklamell	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Vitt sanitetsporlin enligt ritning Badrumsskåp, toalettpappershållare Handdukhängare Duschplats Golvvärme el, individuell reglering
Klk (vissa lgh)	Eklamell	Målat	Grängat	Hylla med klädstång

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.

23 300 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

23 300 000

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 10 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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

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.

Lån	Belopp Kr	Bindningstid (**) år	Ränta %	Ränte- kostnad Kr	Amortering (*) Kr	Kapital- kostnad Kr
Lån 1	5 000 000	1	5.43%	271 500		271 500
Lån 2	5 000 000	3	6.24%	312 000		312 000
Lån 3	4 258 000	5	6.80%	289 544	120 000	409 544
Summa lån	14 258 000			873 044	120 000	993 044
Insatser	9 042 000					
Summa finansiering	23 300 000					
Avgår statligt räntebidrag (***)						-253 052
Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)						739 992
Summa nettokapitalkostnad år 2 (inkl amort)						731 832
Summa nettokapitalkostnad år 3 (inkl amort)						723 672

*) Amortering år 2: 120 000 år 3: 120 000

**) 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 och 2 samt 25 år för lån 3.

***) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Räntebidragsunderlag (RBU)	helt: 13 389 000
Beräknad subventionsränta (Sub)	6,30%
Räntebidrag år 1: 30,00% av Sub	1,8900%
Räntebidrag år 2: 30,00% av Sub	1,8900%
Räntebidrag år 3: 30,00% av Sub	1,8900%

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst	20 kr/m ² lgharea	27 240
---------------------------------------	------------------------------	--------

Driftskostnader

Adm. styr.arv, m m	4 000
Revisionsarvode	8 000
Försäkringar	10 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk *)	20 000
Sophämtning	16 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	21 000
Värmeavgifter	110 000
Vattenavgifter	27 000
Fastighetsförvaltning, teknisk	48 000
Kabel-TV (grundutbud)	10 000
Fastighetsskatt **)	
	274 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

1 041 232

*) 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.

**) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Ev. fastighetsskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.

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	1 362 m ²	727 kr/m ² (i snitt)	990 832
Intäkt carport	12 st	4 200 kr/st	50 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER
--

1 041 232

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

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal	INSATS	ÅRSAVGIFT	
	Storlek	Yta m²		kr	kr	per månad kr
111	3 RK	94,5	6,6633	531 000	66 022	5 502
112	2 RK	63,5	4,9952	379 000	49 494	4 125
113	4 RK	94,5	6,8430	541 000	67 803	5 650
121	3 RK	94,5	6,6633	613 000	66 022	5 502
122	2 RK	63,5	4,9952	398 000	49 494	4 125
123	4 RK	94,5	6,8430	653 000	67 803	5 650
131	4 RK	97,0	6,9582	698 000	68 944	5 745
132	3 RK	85,0	6,2255	697 000	61 684	5 140
211	4 RK	94,5	6,8430	541 000	67 803	5 650
212	2 RK	63,5	4,9952	379 000	49 494	4 125
213	4 RK	94,5	6,8430	561 000	67 803	5 650
221	4 RK	94,5	6,8430	613 000	67 803	5 650
222	2 RK	63,5	4,9952	398 000	49 494	4 125
223	4 RK	94,5	6,8430	653 000	67 803	5 650
231	3 RK	85,0	6,2255	690 000	61 684	5 140
232	3 RK	85,0	6,2255	697 000	61 684	5 140
ev. justering			-0,0001		-2	
SUMMA		1362,0	100,0000	9 042 000	990 832	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel, hyra av carport och kabel TV utöver grundutbude.l

I hushållsel ingår förbrukningen av el för golvvärme i wc/dusch.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Samtliga lgh har balkong.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som annorlunda beslutar. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel med energibolag.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 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 och intäkter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Karlstad 2000-06-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKAREN I KARLSTAD


Curt Immerstrand


George Axelsson


Carina Johansson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 7 juni 2000 för Bostadsrättsföreningen Snickaren i Karlstad 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 långivare.

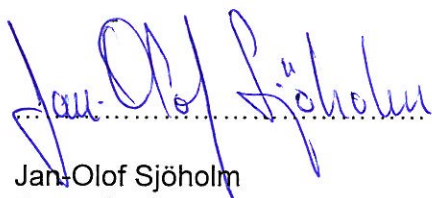
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 8 juni 2000



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA