

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EUROPA I VÄXJÖ. (Org. nr. 769624-0485)

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. Lägenhetsredovisning.	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

Registrerades av Bolagsverket 2012-02-27

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Europa 19, Växjö
Adress:	Jupitervägen, Östra Lugnet, Växjö
Fastighetens areal:	ca 5.003 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 1.907,6 m ² (24 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2006-05-23.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Två byggnader i tre plan med 24 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare och till fjärrvärmeleveranser med separat undermätare för varje lägenhet. Separata mätare för varmvatten för varje lägenhet.
 Alla lägenheter belägna på andra och tredje plan har balkong.
 I anslutning till lägenheterna finns en separat förrådsbyggnad samt gemensamhetsbyggnad med inomhuspool och övernattningsrum.
 24 st parkeringsplatser i carport samt 2 st handikapparkeringar.
 Parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmisolerings.
Yttervägg:	Träregclvägg. Fasad av trä, gavlar delvis i betong.
Rumsskiljande väggar:	Betongväggar.
Mellanbjälklag:	Mellan lgh: Betong
Yttertak:	Takpannor resp. papp.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, 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 för varje lägenhet. Varmvattenmätning för varje lägenhet.
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät.
Data:	Fiberkabel.
Telefoni:	Fiberkabel.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Utvändigt klädd med träpanel.
Yttertak:	Papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och micro, diskbänk, kyl, frys, och köksfläkt.
 Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
 Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.
 Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning med arbetsbänk och tvättho samt tvättmaskin och kondensstumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	5.000.000
Entreprenadkostnader	42.000.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 47.000.000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ Bygg AB.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 24.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt. 19.870.000

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser: 27.130.000

Summa beräknad finansiering 47.000.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader

Investeringslån

Totalt lån . 19.870.000 :- Ränta 4,15 % 824.605

Beräknad kapitalkostnad år 1 824.605

Delsumma amortering / avskrivning

85.000

Amortering 85.000 kr per år.

Enligt Bankens nuvarande amorteringskrav.

Avsättning till fastighetsunderhåll 66.000

För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 25.000

Arvode styrelse och revisor 8.000

Fastighetsförsäkring 30.000

Löpande underhåll 48.000

Snöröjning 15.000

Sophantering 28.000

Pool 10.000

Elförbrukning allm 6.000

Delsumma driftskostnader 170.000

Driftsreserv 36.083

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 1.181.688

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: Uppvärmning, VA, hushållscl. (ca 135 kr/m² och år)

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 1.181.688

Summa beräknade årliga intäkter 1.181.688

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

Av lägenheterna är 2 st 2 rok på 70,2 m², 6 st 2 rok på 72,2 m², 10 st 3 rok på 80,6 m² och 6 st 4 rok på 88 m².

Total lgh yta 1.907,6 m².

Lägenhet 70,2 m².

Andelstal: 3,6800%

Insats: 1.020.000 kr

Årsavgift: 43.486 kr

Månadsavgift: 3.624 kr

Lägenhet 72,2 m².

Andelstal: 3,7849 %

Insats: 970.000 kr – 1.065.000 kr

Årsavgift: 44.725 kr

Månadsavgift: 3.727 kr

Lägenhet 80,6 m²

Andelstal: 4,2252 %

Insats: 1.050.000 kr – 1.190.000 kr

Årsavgift: 49.929 kr

Månadsavgift: 4.161 kr

Lägenhet 88 m²

Andelstal: 4,6131 %

Insats: 1.195.000 kr – 1.295.000 kr

Årsavgift: 54.513 kr

Månadsavgift: 4.543 kr

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift kr	Driftskostnad per mån, uppskattad kr
1:1	3 rok	80,6	1.190.000	4,2252	49.929	4.161	907
1:2	2 rok	72,2	1.065.000	3,7849	44.725	3.727	812
1:3	2 rok	70,2	1.020.000	3,6800	43.486	3.624	790
1:4	4 rok	88	1.295.000	4,6131	54.513	4.543	990
1:5	3 rok	80,6	1.120.000	4,2252	49.929	4.161	907
1:6	2 rok	72,2	970.000	3,7849	44.725	3.727	812
1:7	3 rok	80,6	1.050.000	4,2252	49.929	4.161	907
1:8	4 rok	88	1.195.000	4,6131	54.513	4.543	990
1:9	3 rok	80,6	1.170.000	4,2252	49.929	4.161	907
1:10	2 rok	72,2	1.065.000	3,7849	44.725	3.727	812
1:11	3 rok	80,6	1.130.000	4,2252	49.929	4.161	907
1:12	4 rok	88	1.295.000	4,6131	54.513	4.543	990
2:1	3 rok	80,6	1.190.000	4,2252	49.929	4.161	907
2:2	2 rok	72,2	1.065.000	3,7849	44.725	3.727	812
2:3	2 rok	70,2	1.020.000	3,6800	43.486	3.624	790
2:4	4 rok	88	1.295.000	4,6131	54.513	4.543	990
2:5	3 rok	80,6	1.120.000	4,2252	49.929	4.161	907
2:6	2 rok	72,2	970.000	3,7849	44.725	3.727	812
2:7	3 rok	80,6	1.050.000	4,2252	49.929	4.161	907
2:8	4 rok	88	1.195.000	4,6131	54.513	4.543	990
2:9	3 rok	80,6	1.170.000	4,2252	49.929	4.161	907
2:10	2 rok	72,2	1.065.000	3,7849	44.725	3.727	812
2:11	3 rok	80,6	1.130.000	4,2252	49.929	4.161	907
2:12	4 rok	88	1.295.000	4,6131	54.513	4.543	990
		1.907,6	27.130.000	100	1.181.688		

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 182	1 184	1 186	1 188	1 190	1 209	1 242
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	910	906	903	899	895	892	874
Räntor	825	821	818	814	810	807	789
Amorteringar	85	85	85	85	85	85	85
<i>Drifkostnader *</i>	122	124	127	129	132	135	148
<i>Underhållskostnader</i>	114	116	119	121	123	126	138
Löpande underhåll*	48	49	50	51	52	53	58
Avsättning för underhåll *	66	67	69	70	71	73	80
<i>Övriga kostnader</i>	36	37	37	38	39	57	81
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	17	37
Övriga oföruts kostnader *	36	37	37	38	39	40	44
Summa intäkter	1 182	1 184	1 186	1 188	1 190	1 209	1 242
Erforderliga årsavgifter	1 182	1 184	1 186	1 188	1 190	1 209	1 242
D:o kronor per m2	619	620	621	623	624	634	651
Ilyresintäkter							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	4,15						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	1 907,6						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	19 870						
Taxeringvärde kkr	24 000						
Antal lägenheter	24						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Fastighetsskatten antas bli 1302 kr/lgh och år och följa inflationen. Halv 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, VA och
hushållsel)

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	623	624	634	651
2. Dagens räntenivå + 1 %	724	724	725	725	726	736	751
3. Dagens räntenivå + 2 %	828	828	828	828	829	838	851
4. Dagens räntenivå + 3 %	932	932	931	931	931	940	950
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 036	1 035	1 035	1 034	1 033	1 042	4 050
6. Dagens räntenivå - 1 %	515	517	518	520	521	532	551
7. Dagens räntenivå - 2 %	411	413	415	417	419	430	452
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	619	622	624	627	630	642	670
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	619	623	627	632	636	651	689
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	619	619	619	618	618	626	634
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	619	918	616	614	612	618	617

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	4,15
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

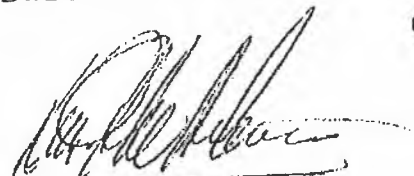
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

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 och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma 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 15 / 2 2012

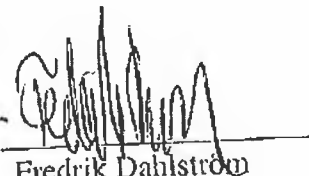
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EUROPA I VÄXJÖ.



Lars-Åke Andersson



Staffan Dahlström



Fredrik Dahlström

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 2012-02-15, för Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö, org.nr. 769624-0485 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 därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugo fyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

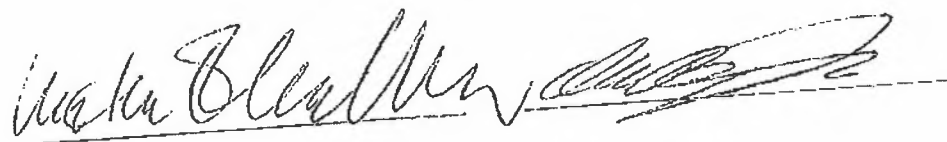
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

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 2012-02-20

Kalmar 2012-02-20



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

Ola Bengtsson
Fastigheter & Bostäder
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

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