

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bofinken Sju i Linköpings kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering	4
D. Finansieringsplan	4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1-11.....	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1-11	5
G. Särskilda förhållanden.....	6

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Bofinken Sju

i Linköping, betygas

Sundsvall 17.11.2005

Susanne Magnusson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bofinken Sju (769611-6164) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av flerbostadshus i femvåningar med källarplan. Bostadshuset inrymmer 16 bostadslägenheter samt en lokal. Huset är beläget vid Platensgatan 17 i centrala Linköping. Huset är ursprungligen uppfört 1914.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna sker under januari 2005.

Föreningens förvärfvar fastigheten från Fastighetsaktiebolaget Bofinken Sju vilket bolag ägs av föreningen. Förvärvsköpeskillingen understiger fastighetens beräknade marknadsvärde väsentligt.

De personer vilka bostadsrätterna upplåtes till har tidigare varit aktieägare i Fastighetsaktiebolaget bofinken Sju och har egen, god kännedom om förhållanden i fastigheten. Beträffande fastighetens skick hänvisas i övrigt till besiktning utförd av byggkonsult Torgny Jacobsson.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Bofinken 7.
Adress	Platensgatan 17.
Tomtens areal	1 268 kvm.
Bostadsarea	2 234 kvm.
Lokalarea	89 kvm.
Byggnadens utformning	På tomten finns ett femvånings bostadshus. Ursprungligen uppfört 1914.
Servitut/nyttjanderätt	För Bofinken 7 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade.
Brandförsäkring	Fullvärde.
Taxeringsvärde	10 730 000, varav byggnadsvärde 6 860 000.
Typkod	320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme
Elcentral
Källar- och vindsförråd

Tvättstuga
Linhissar, 2 st
Trapphus, 3 st

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av gräs- och grusytor. Det finns parkeringsplatser för 9 bilar samt cykelförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av sten och betong.
Källarväggar	Betong.
Bjälklag	Trä/betong/järn.
Ytterväggar	Tegel, utvändig puts.
Tak	Takpanna av betong, plåt.
Fönster	2-glasfönster i trä i lägenheter. Enkelfönster i trapphus.
Trapphus	Målade.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft och självdrag

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

På våningsplan 5 finns gemensam tvättstuga.

Fastighetens skick

Beträffande fastighetens tekniska status hänvisas till teknisk beskrivning i bilaga.

C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2004	10 730 000
Schablonintäkt	321 900

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	1 820 600
Föreningsbildning	20 340
Stämpelskatt	160 950

Totalt	2 001 890
--------	-----------

D. Finansieringsplan

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
Nytt lån	2 000 000	3 %	60 000	200 000
Insatser	1 890			
Totalt	2 001 890			

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1-11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	60 000	54 000	48 000	42 000	36 000	30 000	0
Amortering	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Summa kapitalkostnader	260 000	254 000	248 000	242 000	236 000	230 000	200 000
Driftskostnader inkl. moms med 2% årlig inflation							
Förvaltning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Vattenförbrukning	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Uppvärmning	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	268 179
Elförbrukning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Renhållning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Försäkringar	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Tekniskt underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Städning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Summa driftskostnader	429 000	437 580	446 332	455 258	464 363	473 651	522 950
Yttre underhållsfond 0,3 % av taxvärde med 2% årlig inflation	32 190	32 834	33 490	34 160	34 843	35 540	39 239
Yttre underhållsfond 0,3 % av taxvärde med 3% årlig inflation	32 190	33 156	34 150	35 175	36 230	37 317	43 261
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt med 2% årlig inflation	53 650	54 723	55 817	56 934	58 072	59 234	65 399
Fastighetsskatt med 3% årlig inflation	53 650	55 260	56 917	58 625	60 384	62 195	72 101
Scablonskatt/inkomstskatt	73 300	73 300	73 300	73 300	73 300	73 300	73 300
Totala kostnader med 2% årlig inflation	848 140	852 437	856 940	861 652	866 579	871 725	900 888
Totala kostnader med 3% årlig inflation	848 140	853 295	858 699	864 358	870 277	876 463	911 612

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1-11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter med 2% årlig inflation	607 632	619 785	632 180	644 824	657 720	670 875	740 700
Hysesinkomster med 2% årlig inflation	298 581	304 553	310 644	316 857	323 194	329 658	363 969
Totala intäkter med 2% årlig inflation	906 213	924 337	942 824	961 680	980 914	1 000 532	1 104 669
Årsavgifter med 3% årlig inflation	607 632	625 861	644 637	663 976	683 895	704 412	774 853
Hysesinkomster med 3% årlig inflation	298 581	307 538	316 765	326 268	336 056	346 137	380 750
Totala intäkter med 3 % årlig inflation	906 213	933 399	961 401	990 243	1 019 951	1 050 549	1 082 066

Andelstal och hyror

Lgh nr	Vån	Kvm	Namn	Andelstal	Månadsavgift	Insats	Kr per kvm
1	1	200	Hildebrand	8,95%	5204	200	312,24
2	2	207	Sundström/Hansson	9,27%	5383	207	312,06
3	3	207	Rönnle	9,27%	5383	207	312,06
4	4	207	Eriksson/Jonasson	9,27%	5383	207	312,06
5	3	178	Bodén	7,97%	4630	178	312,13
6	4	178	Ziegler	7,97%	4630	178	312,13
7	2	178	Bergstigen	7,97%	4630	178	312,13
8	5	157	Lundberg	7,03%	4082	157	312
9	1	155	Ferlin	6,94%	4028	155	311,85
10	5	54	Psykoterapikonsult	2,42%	1404	54	312
11	5	169	Andersson	7,56%	4394	169	312
1011		73	Örnvall/Knuthammar	3,27%	4823	73	792,82
1012		70	Melin	3,13%	4644	70	796,11
1013		72	Stähle	3,22%	4764	72	794,00
1014		70	Allendahl	3,13%	4650	70	797,14
1015		59	Malmén	2,64%	4808	59	977,90
2234				100,00%	72840	2234	

Lokalhyror

2677

G. Särskilda förhållanden

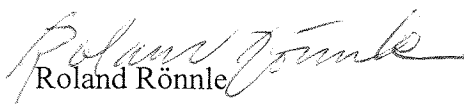
- 1) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift pantsättnings- och överlåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämma.
- 2) Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget
- 3) Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha eget abonnemang för hushållsel.
- 4) Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- 5) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- 6) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Linköping den 8/12 2004


Per Göran Bodén


Kjell Hansson


Lena Jonasson


Roland Rönnle

Fastigheten Kv Bofinken 7 adress Platensgatan 17 Linköping
Teknisk beskrivning.

Utvändigt

Fasader: Puts på bärande ytterväggar av tegel . Fasaderna renoverade under 2004 och omputsade i sin helhet. Avfärgning har skett med Keim silikatfärg. Fönster samt fönsterluckor och plåtdetaljer har renoverats och ommålats . Socklar är av grovhuggen granit.

Tak

Träkonstruktion med beläggning av betongtakpannor. I gott skick .Plåt delvis utbytt ,ommålat i sin helhet i samband med fasadrenovering-04.

Invändigt

Bjälklag är utförda i trä ,stål och betong med isolering av koksaska/kolstybb.

Fönster är av typ kopplade 2-glas i lägenheter , enkelglas i trapphus. Underhåll utan anmärkning.

Lägenheter är av god standard, väl underhållna och i gott skick.

Allmänna utrymmen:

Trapphus är nyrenoverade.

Lägenhetsförråd är nyligen ombyggda och förlagda till vindsvåningen.

Tvättstuga är i nuläget förlagd till vinden ,skall enl planer byggas om under2005 och placeras i källarvåningen.

Källarvåning har ej varit föremål för mer genomgripande renovering

Brandsäkerhet:

Samtliga tapphus är försedda med brandvarnare och brandsläckare. Dörrar mellan lägenheter och trapphus uppfyller ej normenlig brand klass (EI 30)

Flertalet lägenheter har två från varandra oberoende utrymningsvägar.

VVS installationer

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät

Stambyte är ej utfört.

Huset har självdragsventilation med undantag för nyinredd vindsvåning som har mekanisk till- och frånluft med klimatanläggning.

Elinstallationer

I huvudsak ny elinstallation är utförd.

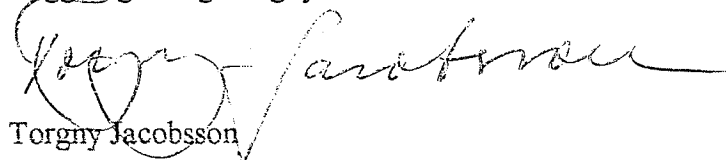
Linhissar finns i 2 trapphus.

Underhållsbehov

För den kommande 3-års perioden bedömes inget behov av underhåll föreligga utöver det löpande

Linköping 2004-12-13

Byggrådgivning Torgny Jacobsson AB


Torgny Jacobsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättföreningen Bofinken Sju**, organisationsnummer 769611-6164, 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 för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

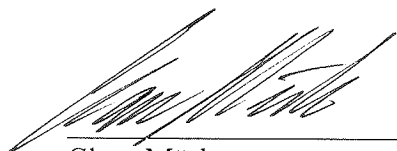
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

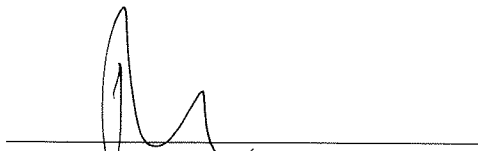
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Teknisk utredning
Ekonomisk plan

Linköping 2004-12-08



Claes Mörk
Jur.kand.



Björn Rydén
Jur.kand.

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