

Ekonomisk plan

För

Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Svea i Linköping
i *Linköping* kommun, betygas
Sundsvail *27/12* 20*05*

Clara Sandberg

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping, 769612-4820, som registreras hos Bolagsverket 2005-04-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnationen av fastigheten påbörjas 2005-12-01 och beräknas vara färdig för inflyttning 2007-04-01.

Upplåtelse av bostadsrätten beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

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 byggkostnader på entreprenadkontraktet.

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

Statligt räntebidrag har sökts 2005-09-23.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Östgöta Enskilda Bank.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse kontraktets fullföljande och GAR-BO AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Botrygg Fastigheter HB/Botrygg Bygg AB kommer att teckna byggfelsförsäkring hos GAR-BO AB.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Bangården 1, del av, Linköping (fastighetsbildning pågår)
 Adress: Engelbrektsgatan 31
 Tomtens areal: ca 850 kvm
 Bruksarea ovan mark: 3 780 m²
 Lägenhetsarea: 2 879 m²
 Antal lägenheter: 38
 Lokalarea: 499 m²
 Byggnadens utformning: Flerbostadshus i 9 våningar ovan mark

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Tekniska Verkens fjärrvärmenät
 Värmecentral för beredning av värme- och varmvatten är belägen i fastighetens källare.
 Frånluftfläktar för ventilation
 Centralantenn för radio, TV och kabel-TV
 Vattenmätare

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservice
 Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar
 Väg, planteringar

Ledningsrätt/servitut

Ledningsrätt alternativt servitut avseende allmänna va-, el-, fjärrvärme-, och teleledningar.

Föreningen kommer att inneha servitutsrätt på 30 parkeringsplatser i intilliggande garagefastighet belägen under gårdsytan.

Gemensamhetsanläggning

Kör-, gång- och cykelytor, grönytor, belysning, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, soprum/sopsorteringsrum, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gårdsytan och lokalgata utgör gemensamhetsanläggning med övriga fastigheter i kvarteret.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: platsgjutna källarväggar och grundsulor
 Stomme: stålpelare och platsgjutna bjälklag, delvis platsgjutna väggar och prefabricerade väggar och stålbalkar
 Ytterväggar: Mineralullsiserade utfackningsväggar, mot Järnvägsgatan betong, med utvändigt puts och invändig träfiberskiva/gips
 Lägenhetsskiljande väggar: Reglade väggar med gipsbeklädnad, delvis platsgjutna betongväggar
 Inneväggar bärande: Reglade väggar med gipsbeklädnad (stålpelare bärande) delvis platsgjutna betongväggar
 Inneväggar ej bärande: Reglade väggar med gipsbeklädnad
 Yttertak: Trätakstolar med taktäckning av falsad plåt
 Fönster och fönsterdörrar: 3-glas med aluminiumbeklädnad utvändigt, trä invändigt
 Ytterdörrar: Ekpartier
 Balkong: Prefabricerad betongplatta

Hiss finns i huset
Uppvärmning med fjärrvärme
Ventilation: mekanisk frånluftsventilation

Kortfattad rumsbeskrivning

Trapphus och hall

Golv: Natursten
Tak: Vitgrängas mot betongbärlag
Väggar: Målad gipsvägg/betong
Trappor: Betongtrappor beklädes med natursten

Hall, entré

Golv: Klinker
Tak: Vitgrängas mot betongbärlag
Väggar: Tapet
Övrigt: Hatthylla garderober

Vardagsrum och kök

Golv: 14 mm trägolv ek
Tak: Vitgrängas mot betongbärlag
Väggar: Tapet
Övrigt: Köksinredning med kyl, frys, diskmaskin (ej 1 rok), spis med glaskeramikhäll

Sovrum

Golv: 14 mm trägolv Hevea
Tak: Vitgrängas mot betongbärlag
Väggar: Tapet

WC/Badrum, WC/dusch

Golv: Klinker
Tak: Vitgrängas mot betongbärlag
Väggar: Kakel
Övrigt: Badrumsinredning med badkar alt. dusch, tvättmaskin, torktumlare, kommod

C KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfarts- och inskrivningskostnaden mm. är 77.700.000 kr.

Anskaffningskostnad för fastighet		Finansiering	
Köpeskilling fastighet	23 500 000		
Lagfart, inteckning	1 250 000		
Föreningsbildning	250 000	Insatser o upplåtelseavgifter	33 604 500
Återbetald moms	-1 600 000		
Entreprenadsumma	54 300 000	Beräknad upplåning	44 095 500
Summa	77 700 000	Summa	77 700 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

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

Kostnaden avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årlig räntekostnad och amortering.

Nettokostnaden 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 beräknat lån och räntebidrag baseras på en offert från Östgöta Enskilda Bank 2005-10-13. Ändras denna räntenivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

	Belopp	ränta	räntekostnad	amortering	kapitalkostnad
Lån 4 år	14 700 000 kr	3,70%	543 900 kr	638 000 kr	1 181 900 kr
Lån 2 år	14 700 000 kr	3,30%	485 100 kr		485 100 kr
Lån rörligt	14 700 000 kr	2,30%	338 100 kr		338 100 kr
Summa	44 100 000 kr		1 367 100 kr	638 000 kr	1 887 100 kr
Räntebidrag	29 563 000 kr	2,9*30%	257 200 kr		-257 200 kr
Total kapital kostnad år 1					1 747 900 kr

Låntidsprognos

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	663 000	676 260	689 785	703 581	717 653	732 006	808 193
Kapital	1 747 900	1 731 990	1 716 080	1 700 170	1 684 260	1 668 350	1 588 800
Fastighetsskatt	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	95 000	170 000
Avsättning fond	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	90 000	100 000
Summa	2 527 900	2 525 250	2 522 865	2 520 751	2 518 913	2 585 356	2 666 993

Årsavgifter o hyror	2 528 140	2 553 421	2 578 956	2 604 745	2 630 793	2 657 101	2 792 639
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Känslighetsanalys

Dagens räntenivå +1%	2 100 900	2 070 915	2 040 930	2 010 945	1 980 960	1 950 975	1 801 050
Dagens räntenivå +2%	2 453 900	2 417 534	2 381 168	2 344 802	2 308 436	2 272 070	2 090 270
Dagens räntenivå +3%	2 806 900	2 764 154	2 721 408	2 678 662	2 635 916	2 593 170	2 379 445
Dagens räntenivå -1%	1 394 900	1 377 675	1 360 450	1 343 225	1 326 000	1 308 775	1 222 650
Dagens räntenivå -2%	1 041 900	1 031 054	1 020 208	1 009 362	998 516	987 670	933 440
Dagens räntenivå -3%	688 900	684 434	679 968	675 502	671 036	666 570	644 145

Dagens räntenivå

Dagens inflation ± 1% 7 000 ökning av kostnad för drift

Dagens inflation ± 2% 13 000

Driftkostnader

Administration och revision	65 000
Försäkring	17 000
Värme	305 000
Vatten	45 000
Fastighetsel	25 000
Renhållning	21 000
Städning och skötsel	95 000
Kabel TV	27 000
Underhåll	63 000
Fastighetsskatt lokal	30 000
Summa	693 000

Avsättning till underhållsfond 87.000

Nettokapitalkostnad enl. ovan 1.747.900

Summa beräknade årliga kostnader 2.527.900

Fastighetsskatt på bostäder utgår inte under de första 5 åren efter färdigställande, därefter utgår halv fastighetsskatt under 5 år – f.n. 0,25 % på 26.000.000 kr , vilket utgör 65.000 kr per år. Taxeringsvärdet 26.000.000 kr är uträknat med Skatteverkets mall.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar amortering av lånebeloppet.

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. Andelstalet redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se nedan

Intäkter

Årsavgifter 1.900.140 kr

Hyror 628.500 kr

Summa 2.528.640 kr

Det kommer att finnas 3 butikslokaler i fastigheten på totalt 366 kvm med beräknad årshyra 402.500 kr (192 kvm – hyra 211,2 tkr, 112 kvm – hyra 123,2 tkr, 62 kvm – hyra 68,1 tkr) samt 7 hotellrum totalt på 133 kvm, årshyror 226.000 kr. Total hyresinkomst 628.500 kr.

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

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

F REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER

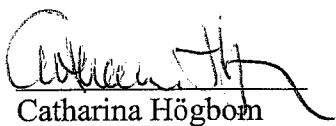
	Lgh. Nr	Yta kvm	Antal rum	Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavg	Andel
1	E31:1121	78	3 rok	585 000	97 500	682 500	51 480	0,027
2	E31:1122	35	1 rok	262 500	133 500	396 000	23 100	0,012
3	E31:1123	84	3 rok	630 000	0	630 000	55 440	0,029
4	E31:1124	70	2 rok	525 000	0	525 000	46 200	0,024
5	E31:1125	110	4 rok	825 000	93 000	918 000	72 600	0,038
6	E31:1131	78	3 rok	585 000	117 000	702 000	51 480	0,027
7	E31:1132	35	1 rok	262 500	151 500	414 000	23 100	0,012
8	E31:1133	84	3 rok	630 000	42 000	672 000	55 440	0,029
9	E31:1134	60	2 rok	450 000	90 000	540 000	39 600	0,021
10	E31:1135	110	4 rok	825 000	165 000	990 000	72 600	0,038
11	E31:1141	78	3 rok	585 000	195 000	780 000	51 480	0,027
12	E31:1142	35	1 rok	262 500	187 500	450 000	23 100	0,012
13	E31:1143	84	3 rok	630 000	126 000	756 000	55 440	0,029
14	E31:1144	60	2 rok	450 000	150 000	600 000	39 600	0,021
15	E31:1145	110	4 rok	825 000	220 000	1 045 000	72 600	0,038
16	E31:1151	78	3 rok	585 000	273 000	858 000	51 480	0,027
17	E31:1152	35	1 rok	262 500	207 500	470 000	23 100	0,012
18	E31:1153	84	3 rok	630 000	168 000	798 000	55 440	0,029
19	E31:1154	60	2 rok	450 000	150 000	600 000	39 600	0,021
20	E31:1155	110	4 rok	825 000	385 000	1 210 000	72 600	0,038
21	E31:1161	78	3 rok	585 000	312 000	897 000	51 480	0,027
22	E31:1162	35	1 rok	262 500	217 500	480 000	23 100	0,012
23	E31:1163	84	3 rok	630 000	210 000	840 000	55 440	0,029
24	E31:1164	60	2 rok	450 000	150 000	600 000	39 600	0,021
25	E31:1165	110	4 rok	825 000	440 000	1 265 000	72 600	0,038
26	E31:1171	73	3 rok	547 500	427 500	975 000	48 180	0,025
27	E31:1172	35	1 rok	262 500	227 500	490 000	23 100	0,012
28	E31:1173	84	3 rok	630 000	378 000	1 008 000	55 440	0,029
29	E31:1174	60	2 rok	450 000	216 000	666 000	39 600	0,021
30	E31:1175	110	4 rok	825 000	550 000	1 375 000	72 600	0,038
31	E31:1181	73	3 rok	547 500	427 500	975 000	48 180	0,025
32	E31:1182	35	1 rok	262 500	241 500	504 000	23 100	0,012
33	E31:1183	84	3 rok	630 000	462 000	1 092 000	55 440	0,029
34	E31:1184	60	2 rok	450 000	330 000	780 000	39 600	0,021
35	E31:1185	110	4 rok	825 000	660 000	1 485 000	72 600	0,038
36	E31:1191	93	3 rok	697 500	976 500	1 674 000	61 380	0,032
37	E31:1192	95	3 rok	712 500	943 500	1 656 000	62 700	0,033
38	E31:1193	122	6 rok	915 000	1 891 000	2 806 000	80 520	0,042
Summa		2879		21 592 500	12 012 000	33 604 500	1 900 140	1,000

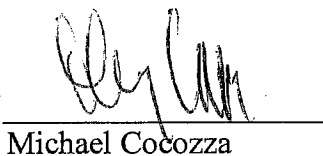
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

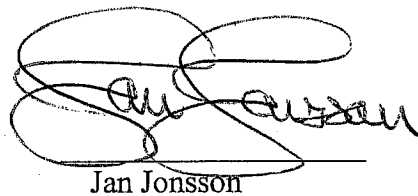
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare enligt vilken lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållsel till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 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. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Linköping 2005-10-21

Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping


Catharina Högbom


Michael Cocozza


Jan Jonsson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan bostadsrättsföreningen Svea i Linköping med org.nr 769612-4820, 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 38 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. 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:

Ekonomisk plan daterad 2005.10.21

Stadgar för Brf Svea i Linköping

Registreringsbevis för Brf Svea i Linköping

Köpekontrakt för fastigheten Bangården 1, del av dat. 2005.11.01

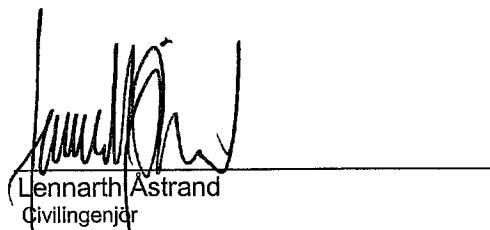
Entreprenadkontrakt mellan Brf Svea i Linköping och Botrygg Bygg AB dat. 2005.10.13

Offert för finansieringen av Brf Svea i Linköping dat. 2005.10.13

Stockholm 2005-12-08



Christer Bohman
Civilingenjör



Lennarth Åstrand
Civilingenjör

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