



Ekonomisk plan

för

HSB Brf Trädgården i Luleå

Organisationsnummer: 769613-5545

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Registrerades av Bolagsverket 2015-12-22

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen firma är HSB Brf Trädgården i Luleå

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2005-12-12 och är ansluten till HSB Norr Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjuds medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 41 bostadsrättslägenheter i 4 plan har påbörjats i oktober 2014 på fastigheten Urd 3 i Luleå.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske med start 15 mars 2016.

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 nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Urd 3 i Luleå av HSB Produktion i Norr HB 2015-05-04 och erhållit lagfart 2015-05-18.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Norr HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2014-11-24.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Norr HB och HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Luleå där HSB Produktion i Norr HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Urd 3 i Luleå kommun
Adress:	Furumovägen 26A-28B, Genvägen 21F-21H, Södergatan 2-6
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	6 122,0 m ²
Bostadsarea:	3 510,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 4 plan
Byggnadsår:	2014-2016

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 41 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Hus 1	4	4	4		12
Hus 2	4	1	5	4	14
Hus 3	4	10	1		15
Summa	12	15	10	4	41

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma några hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral. Hissar 3 st. Centralanläggning för TV, telefoni och bredband.

Gemensamma utrymmen

2 st undercentral
1 st miljörum (sophus)
1 st gemensamhetslokal med övernattning
3 st fläktrum
1 st städtrum
2 st cykelförråd

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt enligt nedan:

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Fjärrvärme	Ledningsrätt; Last	2580-12/34.1

Parkering

24 st carportplatser samt 19 st öppna parkeringsplatser.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Ingen Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Trä/gips
Ytterväggar:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä/gips
Innerväggar, bärande:	Trä/gips
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st med plan- och stegbeläggningar plastmatta målade väggar och handledare av trä
Yttertak:	Takduk(papptak)
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréport av lättmetall Lägenhetsdörrar i stål
Fasader:	Trä
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Trä stomme med tryckinpregnerad trall samt vissa i kompositmaterial
Ventilation:	Mekanisk till/frånluftsaggregat med värmeväxling
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV, telefoni och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat på kallvind till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekiparkett resp klinker	Vitmålat	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekiparkett	Vitmålat	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekiparkett	Vitmålat	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekiparkett	Vitmålat	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel/vitmålat	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel/vitmålat	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Slutlig produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnad lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	105 862 000
Slutlig anskaffningskostnad	105 862 000

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 39 600 000 kr för bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	10 921 000	3 år	1,15%	124 751	117 949
Handelsbanken	10 921 000	5 år	1,75%	189 838	117 949
Handelsbanken	10 920 000	7 år	2,35%	254 902	117 939
Summa lån	32 762 000			569 491	353 838
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	73 100 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	105 862 000				

¹⁾ Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total lånetid beräknas till 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid räntoberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,06% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2015-12-09.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			569 491	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 120 år *)	810 488	Likviditetspåverkande del =amortering	353 838	923 328

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför linjär avskrivning tillämpas här.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll.

Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	41 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning (inkl gem el o motorvärmastyr)	136 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning o energiplanavtal	316 000	
Förvaltare	57 000	
Renhållning och sotning	58 000	
Vatten- och avloppsavgifter	99 000	
Elavgifter - belysning, motorvärmare och hushållsel	256 000	
Försäkringar	16 000	
Medlemsavgift HSB	14 309	
Bredband, TV och Telefoni	100 368	
Löpande underhåll	9 000	
Bränsle inkl moms	211 000	1 313 677

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	300 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokalerna	0
---	---

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	2 537 005
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter *)	2 155 205	
Debitering hushållsel o motorvärmare	120 000	
Debitering varmvatten	65 000	
Debitering kallvatten	60 000	
Hyror carport och parkering	136 800	2 537 005

*) i årsavgiften ingår värme samt bredband, IP-telefoni och TV från Bredbandsbolaget. Avgift för hushållsel, varmvatten och kallvatten samt el till motorvärmare tillkommer.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2015-12-09.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	30 160
Belåning per kvm BOA år 1	9 334
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	20 826
Driftkostnader per kvm BOA år 1	374
Årsavgift per kvm BOA år 1	614

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2015-12-09.

H. Ekonomisk prognos

	Ar 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 379 000	1 373 000	1 367 000	1 360 000	1 353 000	1 346 000	1 307 000
Låneräntor	569 000	563 000	557 000	550 000	543 000	536 000	497 000
Avskrivningar motsvarande amortering	354 000	365 000	376 000	387 000	399 000	411 000	477 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	456 000	445 000	434 000	423 000	411 000	399 000	333 000
DRIFTSKOSTNADER	1 314 000	1 340 000	1 367 000	1 394 000	1 422 000	1 450 000	1 601 000
Driftskostnader	1 314 000	1 340 000	1 367 000	1 394 000	1 422 000	1 450 000	1 601 000
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	38 000	39 000	86 000
Fastighetskostn. el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Periodisk underhåll	0	0	0	0	38 000	39 000	86 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter	-382 000	-386 000	-396 000	-411 000	-427 000	-442 000	-540 000
Hyrer bostäder							
Hyrer lokaler, p-platser, avgifter mm	-382 000	-385 000	-389 000	-392 000	-396 000	-399 000	-418 000
Ränterintäkter	0	-1 000	-7 000	-19 000	-31 000	-43 000	-122 000
Bidrag m.m.							
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	654 000	682 000	714 000	754 000	795 000	836 000	1 070 000
Amorteringar lån	354 000	365 000	376 000	387 000	399 000	411 000	477 000
Avsättningar underhåll	300 000	306 000	312 000	318 000	325 000	331 000	366 000
Resultat	0	11 000	26 000	49 000	71 000	94 000	227 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-456 000	-435 000	-408 000	-374 000	-340 000	-305 000	-106 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel **)	1,74%	1,74%	1,74%	1,74%	1,74%	1,74%	1,73%
Intäktsräntor, viktat medel **)	0,00%	0,22%	0,89%	1,67%	2,06%	2,30%	2,95%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510	3 510
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
A. Nettokostnader	2 611 000	2 644 000	2 676 000	2 710 000	2 782 000	2 818 000	3 047 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 155 000	2 199 000	2 242 000	2 287 000	2 371 000	2 419 000	2 714 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter ****)							
Löpande penningvärde, totalt	2 155 000	2 199 000	2 242 000	2 287 000	2 371 000	2 419 000	2 714 000
Löpande penningvärde/kvm	614	626	639	652	675	689	773
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		2,0%	2,0%	2,0%	3,7%	2,0%	12,2%
Fast penningvärde, totalt	2 155 000	2 156 000	2 155 000	2 155 000	2 190 000	2 191 000	2 226 000
Fast penningvärde/kvm	614	614	614	614	624	624	634

*) Posten utgör skillnaden mellan linjör avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettokostnader - Avskrivningar + Amorteringar

****) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IB likvida medel	0	300	617	955	1 323	1 680	2 066	2 483	2 932	3 415	3 889
Inbetalningar:											
Årsavgifter	2 155	2 198	2 242	2 287	2 333	2 380	2 427	2 476	2 525	2 576	2 627
Hyrer	382	385	389	392	396	399	403	407	411	414	418
Räntetäckter	0	1	7	19	31	43	57	73	90	106	122
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 537	2 584	2 638	2 698	2 760	2 822	2 888	2 956	3 026	3 096	3 168
Utbetalningar:											
Drift	-1 314	-1 340	-1 367	-1 394	-1 422	-1 450	-1 479	-1 509	-1 539	-1 570	-1 601
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntebetalningar	-569	-563	-557	-550	-543	-536	-529	-521	-513	-505	-497
Avskat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-38	-39	-40	-40	-41	-84	-86
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-354	-365	-376	-387	-399	-411	-423	-436	-449	-463	-477
Summa utbetalningar	-2 237	-2 268	-2 299	-2 331	-2 402	-2 436	-2 471	-2 506	-2 543	-2 622	-2 662
UB likvida medel	300	617	955	1 323	1 680	2 066	2 483	2 932	3 415	3 889	4 395

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	2 611 000	2 644 000	2 676 000	2 710 000	2 782 000	2 818 000	3 047 000
Nettoutbetalningar SEK	2 155 000	2 199 000	2 242 000	2 287 000	2 371 000	2 419 000	2 714 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	744	753	762	772	793	803	868
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	614	626	639	652	675	689	773
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent							
Nettokostnader SEK	2 936 000	2 966 000	2 994 000	3 024 000	3 092 000	3 124 000	3 331 000
Nettoutbetalningar SEK	2 480 000	2 521 000	2 560 000	2 601 000	2 681 000	2 725 000	2 998 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	836	845	853	862	881	890	949
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	707	718	729	741	764	776	854
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	15,1%	14,6%	14,2%	13,7%	13,1%	12,6%	10,5%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent							
Nettokostnader SEK	2 627 000	2 660 000	2 693 000	2 727 000	2 799 000	2 836 000	3 068 000
Nettoutbetalningar SEK	2 171 000	2 215 000	2 259 000	2 304 000	2 388 000	2 437 000	2 735 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	748	758	767	777	797	808	874
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	619	631	644	656	680	694	779
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,7%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

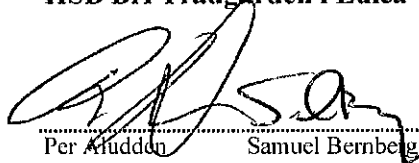
K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Norr och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel och debiterar respektive bostadsrättsinnehavare individuellt efter faktisk förbrukning.
4. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår inte i årsavgiften utan debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften.
6. Bostadsrättshavare som har lägenhet med uteplats, ansvarar själva för skötsel och underhåll av denna.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Luleå 2015- 12 -15

HSB Brf Trädgården i Luleå



Per Aludden

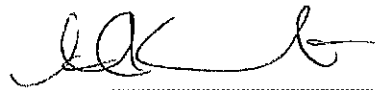
Samuel Bernberg



Sina Ek



Pontus Johansson



Ann-Christin Kankaranta

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Trädgården i Luleå



2015-12-09

2015121807411

Hus	Plnn	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod *)	Lgh-area	Årsavgift**) År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
1	1	0001	4 rok	BTD	112,0	66 312	5 526	592	1 943 941	551 059	2 495 000	22 277	3,076830%
1	1	0002	2 rok	B	64,0	41 660	3 472	651	1 221 252	153 748	1 375 000	21 484	1,932972%
1	1	0003	4 rok	BT	115,0	67 874	5 656	590	1 989 738	470 262	2 460 000	21 391	3,149317%
1	2	0004	4 rok	BTD	112,0	66 904	5 575	597	1 961 289	333 711	2 295 000	20 491	3,104287%
1	2	0005	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	12 422	1 225 000	19 141	1,919244%
1	2	0006	3 rok	B	66,0	42 204	3 517	639	1 237 211	57 789	1 295 000	19 621	1,958232%
1	2	0007	3 rok	B	86,0	52 796	4 400	614	1 547 728	47 272	1 595 000	18 547	2,449713%
1	3	0008	4 rok	BTD	112,0	66 904	5 575	597	1 961 289	433 711	2 295 000	21 384	3,104287%
1	3	0009	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	62 422	1 275 000	19 922	1,919244%
1	3	0010	3 rok	B	66,0	42 204	3 517	639	1 237 211	107 789	1 345 000	20 379	1,958232%
1	3	0011	3 rok	B	86,0	52 796	4 400	614	1 547 728	147 272	1 695 000	19 709	2,449713%
1	4	0012	2 rok	B	70,0	46 003	3 834	657	1 348 581	496 419	1 845 000	26 357	2,134506%
2	1-2	0013	5 rok	BTD	120,0	69 602	5 800	580	2 040 392	309 608	2 350 000	19 583	3,229491%
2	1-2	0014	5 rok	BTD	120,0	69 602	5 800	580	2 040 392	209 608	2 250 000	18 750	3,229491%
2	1	0015	2 rok	B	64,0	41 660	3 472	651	1 221 252	228 748	1 450 000	22 656	1,932972%
2	1	0016	2 rok	B	64,0	41 660	3 472	651	1 221 252	228 748	1 450 000	22 656	1,932972%
2	1-2	0017	5 rok	BTD	120,0	69 602	5 800	580	2 040 392	209 608	2 250 000	18 750	3,229491%
2	1-2	0018	5 rok	BTD	120,0	69 602	5 800	580	2 040 392	309 608	2 350 000	19 583	3,229491%
2	2	0019	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	37 422	1 250 000	19 531	1,919244%
2	2	0020	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	37 422	1 250 000	19 531	1,919244%
2	3-4	0021	4 rok	B	99,0	59 826	4 986	604	1 753 815	471 185	2 225 000	22 475	2,775902%
2	3-4	0022	4 rok	B	99,0	59 826	4 986	604	1 753 815	371 185	2 125 000	21 465	2,775902%
2	3-4	0023	4 rok	B	99,0	59 826	4 986	604	1 753 815	371 185	2 125 000	21 465	2,775902%
2	3-4	0024	3 rok	B	89,0	54 974	4 581	618	1 611 567	283 433	1 895 000	21 292	2,550754%
2	3-4	0025	4 rok	B	99,0	59 826	4 986	604	1 753 815	371 185	2 125 000	21 465	2,775902%
2	3-4	0026	4 rok	B	99,0	59 826	4 986	604	1 753 815	471 185	2 225 000	22 475	2,775902%
3	1	0027	4 rok	BT	115,0	67 874	5 656	590	1 989 738	545 262	2 535 000	22 043	3,149317%
3	1	0028	2 rok	B	64,0	41 660	3 472	651	1 221 252	203 748	1 425 000	22 266	1,932972%
3	1	0029	3 rok	B	84,0	50 773	4 231	604	1 488 401	191 599	1 680 000	20 000	2,355810%
3	1	0030	3 rok	B	80,0	48 832	4 069	610	1 431 501	298 499	1 730 000	21 625	2,265751%
3	2	0031	3 rok	B	86,0	52 796	4 400	614	1 547 728	177 272	1 725 000	20 058	2,449713%
3	2	0032	3 rok	B	66,0	42 204	3 517	639	1 237 211	57 789	1 295 000	19 621	1,958232%
3	2	0033	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	62 422	1 275 000	19 922	1,919244%
3	2	0034	3 rok	B	84,0	51 068	4 256	608	1 497 074	47 926	1 545 000	18 393	2,369538%
3	2	0035	3 rok	B	80,0	49 127	4 094	614	1 440 175	154 825	1 595 000	19 938	2,279479%
3	3	0036	3 rok	B	86,0	52 796	4 400	614	1 547 728	277 272	1 825 000	21 221	2,449713%
3	3	0037	3 rok	B	66,0	42 204	3 517	639	1 237 211	107 789	1 345 000	20 379	1,958232%
3	3	0038	2 rok	B	64,0	41 364	3 447	646	1 212 578	112 422	1 325 000	20 703	1,919244%
3	3	0039	3 rok	B	84,0	51 068	4 256	608	1 497 074	147 926	1 645 000	19 583	2,369538%
3	3	0040	3 rok	B	80,0	49 127	4 094	614	1 440 175	254 825	1 695 000	21 188	2,279479%
3	4	0041	2 rok	B	70,0	46 003	3 834	657	1 348 581	496 419	1 845 000	26 357	2,134506%
Summa hus 1					1 017,0	628 384	52 365	618	18 421 125	2 873 875	21 295 000	20 939	29,156576%
Summa hus 2					1 320,0	798 561	66 547	605	23 409 869	3 910 131	27 320 000	20 697	37,052657%
Summa hus 3					1 173,0	728 260	60 688	621	21 349 006	3 135 994	24 485 000	20 874	33,790767%

*) B=Badrum

**) i årsavgiften ingår värme samt bredband, IP-telefoni och TV från Bredbandsbolaget. Avgift för hushållssol, varmvatten och kallvatten samt el till motorvärmare tillkommer.

*) BT=Badrum + separat WC

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

Totalt HSB Brf Trädgården i Luleå	3 510,0	2 155 205	179 600	614	63 180 000	9 920 000	73 100 000	20 826	100,000000%
-----------------------------------	---------	-----------	---------	-----	------------	-----------	------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	2 rok	12	st	65,0	42 235	3 520	650	1 238 136	177 697	1 415 833	21 782	23,516362%
Lägenhetstyp	3 rok	15	st	79,3	48 998	4 083	618	1 436 382	157 285	1 593 667	20 105	34,102129%
Lägenhetstyp	4 rok	10	st	106,1	63 500	5 292	598	1 861 507	438 993	2 300 500	21 682	29,463545%
Lägenhetstyp	5 rok	4	st	120,0	69 602	5 800	580	2 040 392	259 608	2 300 000	19 167	12,917964%

Lägst pris	1 225 000
Medelpris	1 782 927
Högst pris	2 535 000
Lägst insats/m2	18 393
Medelpris/m2	20 826
Högst pris/m2	26 357
Lägst månadsavgift	3 447
Medel månadsavgift	4 380
Högst månadsavgift	5 800



HSB – där möjligheterna bor

2015121807399

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Luleå**, Luleå kommun, org nr 769613-5545 daterad 2015-12-~~12~~ intygar härmed följande;

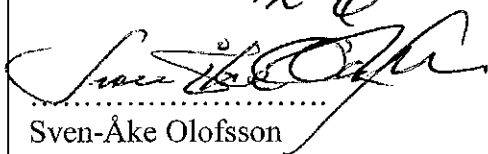
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

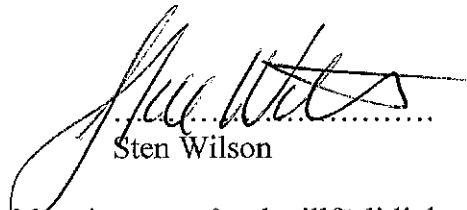
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

På grund av den företagna granskningen är vår uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2015-12-16


Sven-Åke Olofsson


Sten Wilson

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovan nämnda lagrum)

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR FÖR GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN

- *PK-kalkyl med Ekonomisk plan inkl. Ekonomisk flerårsprognos och Känslighetsanalys, Lägenhetsförteckning, Finansieringskalkyl, beräkning av driftskostnader och 11-årskalkyl.*
- *Ritningar i plan, fasad och sektion*
- *Köpehandlingar*
- *Registreringsbevis och stadgar*
- *Fastighetsinformation Urd 3*
- *Marknadsanalys*
- *Teknisk beskrivning*
- *Totalentreprenadkontrakt*
- *Uppdragsavtal*
- *Trygghetsavtal med brf Trädgården*
- *Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation*
- *Bofaktablad*
- *Säljbroschyr*