

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Absalon i Lund

Org nr 769617-9584

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ABSALON I LUND

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Taxeringsvärden
- E. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- F. Finansieringsplan
- G. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1
- H. Lägenhetsförteckning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- L. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:
Daniel Fredlund, Civ Ing V
Fastighetsägarna Syd AB

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Absalon i Lund, som registrerats hos Bolagsverket i Sundsvall 2007-12-07 med organisationsnummer 769617-9584, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Lund Absalon 4. Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Absalon 4 ägs av Fastighetsbolaget Absalon i Lund AB, 556734-5250,. Aktierna i Fastighetsbolaget Absalon i Lund AB, förvärvas av Bostadsrättsföreningen Absalon i Lund. Bostadsrättsföreningen Absalon i Lund förvärvar därefter fastigheten Absalon 4 av Fastighetsbolaget Absalon i Lund AB. Bostadsrättsföreningen Absalon i Lund övertar i samband med fastighetsförvärvet även samtliga rättigheter och skyldigheter enligt entreprenad- och projektavtal som säljaren, Stanislaw Gustavsson AB, ingått med House Care Service i Lund AB. Därefter likvideras Fastighetsbolaget Absalon i Lund AB.

En del av fastigheten har genomgått en fullständig ombyggnad och totalrenovering till nystandard, den andra delen består av en nyproducerad byggnad. Något eftersatt underhåll kommer inte att kvarstå. Vid färdigställandet skall fastigheten besiktigas och eventuella brister skall åtgärdas av Stanislaw Gustavsson AB.

Stanislaw Gustavsson AB betalar årsavgift enligt ekonomisk plan för de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt efter entreprenadtidens utgång. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter entreprenadtidens utgång skall Stanislaw Gustavsson AB förvärva genom erläggandet av insatser enligt ekonomisk plan.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar byggnaderna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningens driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning	Lund, Absalon 4
Adress	Sölvegatan 9
Kommun	Lund
Tomtens areal	750 kvm
Bostadsyta	ca 715 kvm

Byggnadens typ och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnad	Två byggnader, en totalt ombyggd färdigställd 2009 och en nybyggd färdigställd 2009.
---------	--------------------------------------------------------------------------------------

Båda byggnaderna är stenhus, det ena med putsad fasad och tegel och det andra putsad fasad.

Nybyggnadsår	1896 respektive 2009
Ombyggnadsår	2009
Värdeår	2009
Stomme	tegel respektive betong
Bjälklag	trä respektive betong
Gård	stensättning
Fasader	puts och tegel
Fönster	2-glas
Yttertak	plåt
Entréer och trapphus	Trätrappor med stengolv i entré
Lägenhetsförråd	Förråd finns i källare
Sophantering	Källsortering på gården
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem med fjärrvärme
Ventilation	Självdregssystem
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Inga

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 lägenheter

Lägenheterna är generellt utrustade med parkettgolv eller klinker, väggar målade.

Bostädernas biutrymmen Lägenhetsförråd finns i källare.

C. Försäkring

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring.

D. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för bostadsdelen uppgår till 11 924 000 därav byggnadsvärde 9 600 000 kr och markvärde 2 324 000 kr.

E. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnader

Köpeskilling	25 100 000
Lagfart	376 500
Dispositionsfond	300 000
Summa	25 776 500

Den totala kostnaden inkluderar dels förvärv av den bebyggda fastigheten, entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt, kostnader för byggförsäkring, föreningsbildning, dispositionsfond och likvidationskostnader för Absalon i Lund AB, 556734-5250.

F. Finansieringsplan

Hela förvärvet finansieras genom medlemmarnas insatser och föreningen har därför inget eget lån.

G. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

Föreningens årliga kostnader¹⁾	År 1 (kr)
Drift och underhåll	
Uppvärmning	76 000
VA	22 000
EI	18 000
Renhållning	11 000
Fastighetsskötsel & städning	40 000
Löpande underhåll	20 000
Fastighetsförsäkring	7 000
Kabel-TV	12 000
Administration	24 000
Revision	10 000
Övrigt	15 000
Summa	255 000
Fondavsättningar²⁾	
Avsättning yttre fond	35 772
Skatter	
Fastighetsskatt	15 312
TOTALT kostnader	306 084

Föreningens årliga intäkter	År 1 (kr)
Årsavgifter	306 084
Summa	306 084

TOTALT intäkter **306 084**

¹⁾ Driftskostnader är beräknade med hänsyn till utformningen och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

²⁾ Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd

H. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning

Lgh	BOA ¹⁾	Andelstal	Insats	Årsavgift ²⁾	Månadsavgift
101	78	10,9091%	2 852 015	33 391	2 783
102	52	7,2727%	1 901 343	22 261	1 855
103	58	8,1119%	2 120 729	24 829	2 069
104	47	6,5734%	1 718 522	20 120	1 677
105	45	6,2937%	1 645 393	19 264	1 605
106	50	6,9930%	1 828 215	21 404	1 784
107	50	6,9930%	1 828 215	21 404	1 784
108	59	8,2517%	2 157 294	25 257	2 105
201	69	9,6503%	2 431 193	29 538	2 462
202	69	9,6503%	2 431 193	29 538	2 462
203	69	9,6503%	2 431 193	29 538	2 462
204	69	9,6503%	2 431 193	29 538	2 462
	715	100,0000%	25 776 500	306 084	

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppgift från säljaren

²⁾ Årsavgift år 1. En antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 2 % per år innebär efterhand att föreningens årliga kostnader ökar. En höjning av årsavgifterna är efterhand erfoderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgifterna bli ca 1-2,0 % per år. Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd. I årsavgiften ingår ej hushålls el.

I. Ekonomisk prognos

Antaganden: Årlig inflation 2%

Arliga Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Skatter								
Fastighetsskatt	15 312	15 618	15 931	16 249	16 574	16 906	17 244	18 665
Underhåll								
Avsättning yttre fond	35 772	36 487	37 217	37 962	38 721	39 495	40 285	43 606
Drift & underhåll								
Uppvärmning	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	85 588	92 644
VA	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	24 776	26 818
EI	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	20 271	21 942
Renhållning	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	12 388	13 409
Fastighetsskötsel & städning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	48 760
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	24 380
Fastighetsförsäkring	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	7 883	8 533
Kabel-TV	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	13 514	14 628
Adminstration	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	27 028	29 256
Revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	12 190
Övrigt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	18 285
Summa Drift & Underhåll	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	310 844
Totalt kostnader	306 084	312 206	318 450	324 819	331 315	337 941	344 700	373 115
Årsavgifter	306 084	312 206	318 450	324 819	331 315	337 941	344 700	373 115
Summa	306 084	312 206	318 450	324 819	331 315	337 941	344 700	373 115

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften fördelas så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Efter färdigställandet av entreprenaden svarar Stanislaw Gustavsson AB för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits. Denna skyldighet har Stanislaw Gustavsson AB intill dess upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter entreprenadtidens utgång skall Stanislaw Gustavsson AB förvärva genom erläggandet av insatser enligt ekonomisk plan.

Lund 2009-06-22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ABSALON I LUND

.....
Anna Gustavsson

.....
Stanislaw Gustavsson

.....
Julia Gustavsson

M. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bruksgatan 14 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vidare intygas att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § BrL är uppfyllda.

Vi noterar att föreningen utgått ifrån den tidigare fastighetsägarens uppgifter avseende upptagna driftkostnader. Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster samt andelsägare till fastigheten och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis
Stadgar
Utdrag ur fastighetsdata
Teknisk utredning

Malmö 2007-xx-xx

Malmö 2007-xx-xx

.....

.....

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