

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund

Organisationsnummer 769618-9401

Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och Nyckeltal
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Intyg

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund, som har sitt säte i Lund och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-06-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling.

Upplåtelser av bostadsrätter skall ske så snart den ekonomiska planen registrerats och Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta bostadsrätter. Inflyttning i maj månad 2013.

Beräkningar av föreningens driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2013.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras och insatsgaranti ska tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lund Paradis 60
Adress:	Bredgatan 4
Tomtens areal:	678 kvm
Bostadsarea:	1.252 kvm
Lokalarea:	65 kvm
Byggnadens utformning:	En byggnad med källare och inredd vind
Byggår /ombyggnadsår	1903 omb. 2012/2013
Antal bostadslägenheter	14 stycken
Antal lokaler	2 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt

Byggnadsbeskrivning för projekt Paradiset i Lund

Byggnadsstomme	Murade väggar och bjälklag av trä
Yttervägg	Tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel resp.nya m. trästomme o gips
Bjälklag	Trä
Hiss	Till flertalet lägenheter
Fönster	Trä (mestadels renoverade äldre fönster i kombination med nya)
Yttertak	Plåttäckt

114

Uppvärmningssystem
El

Fjärrvärme, nytt värmesystem
Helt utbytt

Samtliga installationer avseende el, fiber, avlopp, vatten, värme, ventilation samt hiss är nya.

Rumsbeskrivning av lägenheterna

Innerdörrar	Plan 0-4, befintliga dörrar återanvänds där så är möjligt och kompletteras med nytillverkade för övrigt.
Stukatur / taklist	Finns befintlig taklist/stukatur i hela nya rummen bibehålls det. I övriga rum sätts taklist med gammalt utseende. I lägenheter plan 5 sätts ej taklist.
Golvlist	Befintlig golvlist målas alt ny list.
Duschväggar	Ballingslöv UTÖ.
Skjutpartier t skjutgarderober och klk Inredning skjutgarderober och klk. Elinstallationer	Lumi vita Klädstång Samtlig el fräses in i befintliga väggar alt förläggs dolt i nya väggar. I tak återanvänd befintliga rör, alternativt förläggs dolt under nya undertak.
Strömbrytare, vägguttag	Eljo Renova eller likvärdigt.
Elektrisk golvvärme Undertak Parkett	I wc/d och tvätt. Nytt nedpendlat gipstak i hall, wc, tvätt, bad, klk, kök. Befintlig slipas, lagas. I övriga rum läggs ny ekparkett
Stänkskydd kakelugn Klinker Kakel	Befintliga sparas, nya utföres i plåt ovan parkett. I wc, wc/d och tvätt. Pris plattor 500kr/m2 inkl moms butikspris. I wc/d, tvätt samt stänkskydd kök, pris plattor 500kr/m2 inkl moms butikspris.
Nya innerväggar Väggar Vägg wc	13 gips, 70 regelstomme, 45mm isolering, 13 gips Målas Målat. Stänkskydd kakel, typ frimärke
Kök Garderober	Ballingslöv upp till prisgrupp 7 Ballingslöv vita m lucka harmoni. En G per lgh inreds som städskåp och en G per lgh inreds som linneskåp.
Bänkskiva kök Diskbänk Bänkskiva tvätt ovan tt tm Överskåp tvätt ovan tt tm i lgh 10 & 12 Vitvaror	Laminat med kantlist av trä Underlimmad Laminat Ballingslöv vit m lucka harmoni. Rostfria enl nedan: Induktionshäll Inbygggnadsugn Mikrovågsugn Fläkt Kyl/sval-skåp Frys-skåp Diskmaskin

Hatthylla / kapphylla i hall
Sakvaror i wc, wc/d

Kommod wc/d lgh
Lägenhetsdörrar
Beslagning
Fönsterbänkar

Tvättmaskin
Torktumlare
Ingår ej
Handdukskrokar, wc-pappershållare

Enkelkommod + sidoskåp, bredd totalt 90cm
Befintliga bibehålls
Ny enligt gammalt stuk
Befintliga bibehålls.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	66 200 000
Likvidreserv, dispositionsfond	100 000
TOTALT	66 300 000

* inkl. lagfart, pantbrev, entreprenad, tomt, konsult och allmänna byggherre mm

Preliminärt Taxeringsvärde-beräknat i Skatteverkets modell			
	Mark	Byggnad	
Bostäder	4 680 000	18 600 000	23 280 000
Lokaler	182 000	1 024 000	1 206 000
Summa	4 862 000	19 624 000	24 486 000

Pantbrev finns uttagna om 13.500.000 kr

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	3 770 000	3 000 000	3 000 000	9 770 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	1 år	3 år	4 år	
Räntesats*	2,47%	2,96%	3,11%	2,82%
Amortering	0	0	0	0
Räntekostnad år 1	93 119	88 800	93 300	275 219
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	93 119	88 800	93 300	275 219

* Säljaren garanterar räntorna under respektive bindningstid, 1 år, 3 år och 4 år

Räntan räknas sedan upp successivt under kalkyltiden till 4 % år 11

Insatser	56 530 000
Föreningens lån	9 770 000
Summa finansiering	66 300 000

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	50 266
Belåning per kvm	7 418
Genomsnittsinsats per kvm	42 923
Driftskostnader per kvm år 1	393
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR	477

44

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 1 317

Kapitalkostnader	Kr	Nyckeltal kr/kvm
Räntor	275 219	209
Avskrivningar/Amorteringar	33 000	25

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*		kr/kvm
Elförbrukning (exkl hushållsel)	75 000	57
Vatten och avlopp	35 000	27
Uppvärmning	260 000	197
Avfall	22 000	17
Fastighetsförsäkring	13 000	10
KabelTV+Bredband är obligatoriskt och bekostas separat	0	0
Ek Förvaltning	25 000	19
Fastighetsskötsel	25 000	19
Revisor	12 500	9
Övrigt/löpande uh	50 000	38
Deltotal	517 500	393

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. DoUh kostnaderna bygger på att föreningens medlemmar tar ett **aktivt** ansvar för förvaltningen

Skatter och avgifter

Fastighetsskatt - avser lokal 40 kvm (uppskattad)	7 000	
Fastighetsavgift	0	0

*Ingen fastighetsavgift år 0-15, fastigheten bedöms få värdeår 2013

Summa kostnader	832 719	632
------------------------	----------------	------------

Arsavgifter och andra intäkter

Arsavgifter	597 401
Antenn-intäkter	102 952
Lokalintäkter	132 366

Summa intäkter	832 719
-----------------------	----------------

Avsättning för underhåll

Avsättning enligt föreningens stadgar	33 000	25
---------------------------------------	--------	----

KabelTV/Bredband bekostas separat av varje brf-havare men är obligatoriskt

HA

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Lånet är amorteringsfritt
Kvm BR	1 252	I kalkylen läggs dock in en mindre från år 6.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittsränta	2,82%	2,85%	3,02%	3,14%	3,30%	3,33%	4,00%
KAPITALKOSTNADER	308 219	311 779	329 713	341 472	358 130	386 526	451 544
Ränta	275 219	278 119	295 380	306 452	322 410	325 667	386 892
Avskrivningar	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	60 860	64 652
DRIFTSKOSTNADER	517 500	527 850	538 407	549 175	560 159	571 362	630 830
Driftkostnader	517 500	527 850	538 407	549 175	560 159	571 362	630 830
ÖVRIGA KOSTNADER	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
Fastighetsavgift							
Fastighetsskatt lokaler	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	60 860	64 652
Amorteringar lån	0	0	0	0	0	24 425	24 425
Avsättningar underhåll	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	36 435	40 227
INTÄKTER	-235 318	-240 024	-244 825	-249 721	-254 716	-259 810	-286 851
Lokalhyror	132 366	135 013	137 714	140 468	143 277	146 143	161 353
Antennhyror	102 952	105 011	107 111	109 253	111 439	113 667	125 498
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	597 401	606 745	630 578	648 354	671 150	705 807	804 055
Nettoutbetalningar	597 401	606 745	630 578	648 354	671 150	705 807	804 055
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	597 401	606 745	630 578	648 354	671 150	705 807	804 055
Löpande penningvärde / kvm BR	477	485	504	518	536	564	642
Fast penningvärde, totalt	585 687	583 184	594 208	598 979	607 881	626 736	646 672
Fast penningvärde/kvm	468	466	475	478	486	501	517
Fast nettokostnader	585 687	583 184	594 208	598 979	607 881	626 736	646 672
Fast nettoutbetalningar	585 687	583 184	594 208	598 979	607 881	626 736	646 672

H. Känslighetsanalys

Visar hur årsavgiften påverkas vid högre ränta än kalkylerat och högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen Inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	873 040	677 091	686 272	689 239	696 371	713 491	724 463
Nettoutbetalningar	873 040	677 091	686 272	689 239	696 371	713 491	724 463
Kronor per kvm bostadsrätt	697	541	548	551	556	570	579
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	580 001	574 952	583 112	585 077	590 912	605 994	609 942
Nettoutbetalningar	580 001	574 952	583 112	585 077	590 912	605 994	609 942
Kr per kvm bostadsrätt	463	459	466	467	472	484	487

Känslighetsanalysen baseras på fasta penningvärden

14/1

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

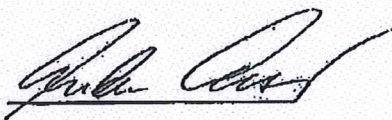
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan, upprättad 2013-04-08 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

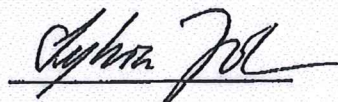
Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elabonnemang avseende hushållsel. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

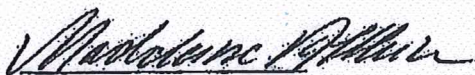
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund



Anders Alhtin



Sylvia Johansson



Madelaine Alhtin

Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Paradiset i Lund, org. nr 769618-9401, daterad 2013-04-08, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

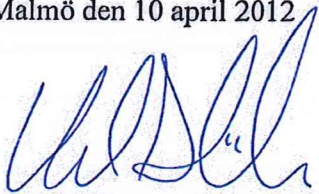
Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

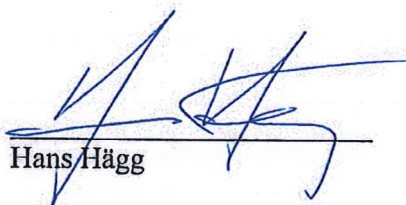
Tillgängliga handlingar;

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdata
- Finansieringsoffert SEB uppdaterad 2013-03-12
- Finansieringsbeslut SEB, 2012-11-16
- Köpekontrakt, 2013-03-20
- Hyreskontrakt avseende lokal à 40 kvm
- 2 hyresavtal antenn-platser
- Garanti räntor, osålda lägenheter, lokalhyror mm, 2013-04-08
- Protokoll fastighetsreglering, 2010-01-19
- Taxeringsvärdesberäkning
- Planritningar
- Intyg utförda installationer
- Stadsbyggnadskontorets besked ang. byggförsäkring

Malmö den 10 april 2012



Urban Blücher



Hans Hägg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.