

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Snäckan i Lund***

Registrerades av Bolagsverket 2011-10-07

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

***Riksbyggens Bostadsrättsförening Snäckan i Lund, Lund kommun,
Skåne län***

Organisationsnummer 769617-7034

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

201100603525 Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2007-11-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med i december månad 2011.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2011-09-07 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Del av Lund Snäckan 1

Adress: Munins väg 10 - 12
224 74 Lund

Tomtarea: ca 4 820 m²

Bostadsarea: 2 204,5 m²

Byggnadens/ernas

antal och utformning: Två st punkthus i fyra våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Lunds Energi.

Undercentral är belägen i källarplan i hus D.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 2 st

Anslutning till TV, bredband, telefoni (Triple-play)

Gemensamma utrymmen

1 st soprum / miljöstation

2 st barnvagnsförråd belägna i entréplan i hus B samt i källarplan i hus D.

1 st rullstolsförråd beläget i källarplan i hus D.

1 st cykelrum beläget i källarplan i hus D.

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av infartsväg.

I gemensamhetsanläggningen kommer 2 st fastigheter att ingå. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för 50 % av driftskostnaderna.

2011100603526

Servitut

Till förmån för Fastigheten kommer servitut för två parkeringsplatser samt in- och utfartsväg till p-platser och garage att bildas. Servitutens exakta omfattning och utbredning kommer att fastställas i kommande lantmäteriförrättning.

2011100603527

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Betong, sandwich-element
Yttervägg	Betong med målad yta
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX-system

Lägenhetsförråd 1 st per lägenhet belägna i källarplan i hus D.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpinredning, bänkskiva i laminat, diskbänk, keramikhäll, inbyggads-ugn/micro, spiskåpa med belysning, diskmaskin. Kyl/Frys (2 RK) samt kyl/sval och frys(3 RK och 4 RK).
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegelskåp, duschutrustning, duschvägg samt el-handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegelskåp, duschutrustning, duschvägg samt el-handdukstork.
WC	
Golv	Klinker
Utrustning	Wc, handfat och spegel.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Byggförsäkring lämnas av AmTrust International Underwriters Limited.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	7 000 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	62 950 000 kr
SUMMA	69 950 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 29 960 000 kr.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler* har ännu ej fastställts men beräknas till 630 000 kr.

*Taxeringsvärde lokal avser garage

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	7 575 000 kr	Pantbrev	3,53	2	50-årig serie	☒
Lån 2	7 575 000 kr	Pantbrev	3,95	3	50-årig serie	☒
Lån 3	7 575 000 kr	Pantbrev	4,38	4	50-årig serie	☒

Lån markerade med ☒ är terminssäkrade inom angiven bindningstid

Summa lån **22 725 000 kr**

Insatser **47 225 000 kr**

Summa finansiering **69 950 000 kr**

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2011.

2011100603529

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 620 300 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Övriga intäkter

Hyror bilplatser (14 st garageplatser á 500 kr/månad samt 14 st
parkeringsplatser á 200 kr/månad) 117 600 kr

SUMMA INTÄKTER 1 737 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 898 000 kr

Amorteringar 25 400 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall 671 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Styrelsearvode

Revision

Vattenförbrukning

Uppvärmning

Elförbrukning (Föreningens förbrukning)

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trappstädning

Utestädning (inkl snöröjning)

Hisservice

Försäkringar

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för hushållsel och TV/Data/Tele.

Kostnad som bostadsrättshavaren skall svara för avseende TV/Data/Tele(Triple-play)
bedöms uppgå till c:a 200 kr/månad och lgh.

2011100603530

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt* 6 300 kr

SUMMA KOSTNADER 1 600 700 kr

*Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar
utöver ovanstående amortering.* 137 200 kr

SUMMA 1 737 900 kr

*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Amort.	Summa
1	898 000	25 400	923 400
2	897 000	28 600	925 600
3	895 800	32 200	928 000

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal				Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
B	7	5	2	14	december 2011
D	7	5	2	14	december 2011
Summa	14	10	4	28	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
14					14

2011100603531

Lägenhetsförteckning Snäcken, RBA (48072)

2011100603532

ObjNr	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data			
	LghNr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Andelsfal
1011	1	1	1	69,0 m²	2	RK	B	U	1 195 000	49 852	4 154	0,030767
1012	1	1	1	69,0 m²	2	RK	B	U	995 000	49 852	4 154	0,030767
1013	1	1	2	83,0 m²	3	RK	B, Wc	U	1 845 000	59 884	4 990	0,036958
1014	1	1	3	55,0 m²	2	RK	B	U	930 000	44 896	3 741	0,027708
1021	2	2	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 845 000	60 996	5 083	0,037645
1022	2	2	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 295 000	50 520	4 210	0,031180
1023	2	2	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 095 000	50 520	4 210	0,031180
1024	2	2	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 845 000	60 996	5 083	0,037645
1031	3	3	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 995 000	60 996	5 083	0,037645
1032	3	3	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 395 000	50 520	4 210	0,031180
1033	3	3	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 295 000	50 520	4 210	0,031180
1034	3	3	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 995 000	60 996	5 083	0,037645
1041	4	4	6	106,0 m²	4	RK	B, WcD	T	2 695 000	78 462	6 538	0,048425
1042	4	4	6	106,0 m²	4	RK	B, WcD	T	2 645 000	78 462	6 538	0,048425
1211	1	1	7	67,5 m²	2	RK	B	U	1 195 000	50 248	4 187	0,031012
1212	1	1	2	83,0 m²	3	RK	B, Wc	U	1 895 000	59 884	4 990	0,036958
1213	1	1	1	69,0 m²	2	RK	B	U	1 345 000	49 852	4 154	0,030767
1214	1	1	1	69,0 m²	2	RK	B	U	975 000	49 852	4 154	0,030767
1221	2	2	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 895 000	60 996	5 083	0,037645
1222	2	2	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 295 000	50 520	4 210	0,031180
1223	2	2	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 195 000	50 520	4 210	0,031180
1224	2	2	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	1 895 000	60 996	5 083	0,037645
1231	3	3	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 045 000	60 996	5 083	0,037645
1232	3	3	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 495 000	50 520	4 210	0,031180
1233	3	3	5	69,0 m²	2	RK	B	B	1 395 000	50 520	4 210	0,031180
1234	3	3	4	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 095 000	60 996	5 083	0,037645
1241	4	4	6	106,0 m²	4	RK	B, WcD	T	2 745 000	78 462	6 538	0,048425
1242	4	4	6	106,0 m²	4	RK	B, WcD	T	2 695 000	78 462	6 538	0,048425
28 st				2204,5					47 225 000	1 620 296		0,999999

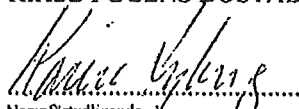
2011100603533

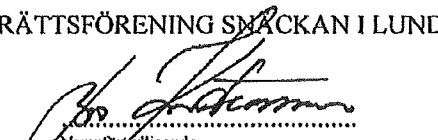
G. Övriga upplysningar

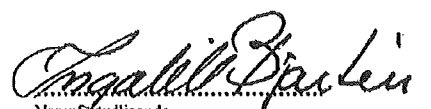
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt.

Lund 2011- 09 -26

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SMÄCKAN I LUND


Namnförtydligande
Karin Lyberg


Namnförtydligande
Bo Kristiansson


Namnförtydligande
Ingalill Bjartén

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Snäckan i Lund

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2011-09-26 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

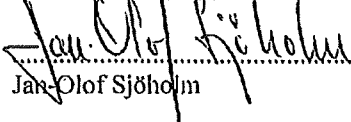
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

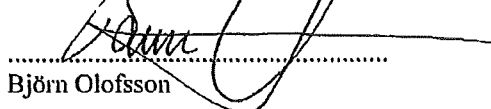
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2011-10-05
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2007-11-07
- ☒ Riksbyggenavtal upprättat 2011-09-07
- ☒ Köpekontrakt, fastighet upprättat 2011-09-12
- ☒ Kreditoffert 2008-01-07, Terminssäkring 2011-09-14
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2011-09-07
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2011-04-26

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

Stockholm 2011-10-05


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2011-10-05


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

2011100603535

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

<u>Intäkter</u>	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	Ökning 2% per år
Årsavgifter bostäder	1 620 300	1 652 700	1 685 800	1 719 500	1 753 900	1 789 000	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	117 600	120 000	122 400	124 800	127 300	129 800	Ökning 2% per år
Summa intäkter	1 737 900	1 772 700	1 808 200	1 844 300	1 881 200	1 918 800	

<u>Kostnader</u>							Ökning 2% / år
Räntor	898 000	897 000	895 800	894 500	893 000	891 300	Ökning 2% / år
Amorteringar	25 400	28 600	32 200	36 200	40 800	45 900	
Driftskostnader	671 000	684 400	698 100	712 100	726 300	740 800	
Fastighetsavgift-skatt	6 300	6 400	6 600	6 700	6 800	27 500	
Summa kostnader	1 600 700	1 616 400	1 632 700	1 649 500	1 666 900	1 705 500	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering	137 200	156 300	175 500	194 800	214 300	213 300	285 600
SUMMA	1 737 900	1 772 700	1 808 200	1 844 300	1 881 200	1 918 800	2 118 500

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	137 200	293 500	469 000	663 800	878 100	1 091 400	2 421 000
--	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 3,53 %. Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 3,53 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 3,95 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 3,95 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 4,38 %. Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 4,38 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 620 300	1 652 600	1 685 800	1 719 600	1 753 900	1 789 000	1 975 100	
Nettöökning %			1,993	2,009	2,005	1,995	2,001	10,402	*)
Årsavgifter reallt	1 620 300	1 620 196	1 620 338	1 620 417	1 620 332	1 620 352	1 620 352	1 620 270	
%	-	0,006	0,002	0,007	0,002	0,003	-	0,002	

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 620 300	1 652 400	1 701 100	1 870 200	1 979 500	2 014 100	2 196 900	
Nettöökning %			1,981	6,578	6,195	5,844	1,748	9,076	*)
Årsavgifter reallt	1 620 300	1 620 000	1 692 714	1 762 331	1 828 752	1 824 232	1 824 232	1 802 223	
%	-	0,019	4,469	8,766	12,865	12,865	12,866	11,228	

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 620 300	1 652 400	1 836 700	2 021 000	2 205 300	2 239 500	2 419 200	
Nettöökning %			1,981	11,153	10,034	9,119	1,551	8,024	*)
Årsavgifter reallt	1 620 300	1 620 000	1 765 379	1 904 433	1 904 433	2 037 356	2 028 384	1 984 587	
%	-	0,019	8,954	17,536	17,536	25,739	25,186	22,483	

*) År 11 jämför med år 6

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad							
År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 658 300	1 697 300	1 737 300	1 778 100	1 821 000	2 049 800
Nettökning %		2,345	2,352	2,357	2,348	2,413	12,565 *)
Årsavgifter reall %	1 620 300	1 610 000	1 599 868	1 589 876	1 579 819	1 570 811	1 525 244
	-	0,636	-	1,878	2,498	3,054	5,867
Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering							
År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 658 100	1 772 600	1 887 900	2 003 700	2 046 100	2 271 600
Nettökning %		2,333	6,905	6,505	6,134	2,116	11,021 *)
Årsavgifter reall %	1 620 300	1 609 806	1 670 846	1 727 696	1 780 261	1 764 984	1 690 284
	-	0,648	3,120	6,628	9,872	8,929	4,319
Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering							
År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 620 300	1 658 100	1 848 200	2 038 700	2 229 500	2 271 500	2 493 900
Nettökning %		2,333	11,465	10,307	9,339	1,884	9,791 *)
Årsavgifter reall %	1 620 300	1 609 806	1 742 106	1 865 699	1 980 882	1 959 416	1 855 696
	-	0,648	7,517	15,145	22,254	20,929	14,528

*) År 11 jämf med år 6