

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANJON I NORRKÖPING

Org.nr: 769626-6811

Norrköping Kommun

2014100304110

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Finansieringsplan	7
E. Löpande kostnader och intäkter	8
F. Lägenhetsredovisning.....	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys.....	11
I. Särskilda förutsättningar	12

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerad av Bolagsverket 2014-10-08

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping (org. nr. 769626-6811), som registrerats hos Bolagsverket 2013-07-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en Kostnadskalkyl som godkändes 2013-11-20 av bostadsrättsföreningens styrelse samt oberoende intygsgivare. Inför färdigställande och inflyttning har styrelsen nu även upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 20 bostadsrättslägenheter i 5 flerbostadshus. Därtill tillkommer 20 markparkeringsplatser för uthyrning till medlemmar samt 2 handikapp-platser.

Föreningen äger fastigheten Banjon 2.

Bygglov för projektet erhöles 2014-02-03 och byggstarten ägde rum mars 2014. Byggprojektet genomförs med SHH Bostadsproduktion AB som totalentreprenör. Under entreprenadtiden har erforderliga fastighetsförsäkringar tecknats.

Samtliga lägenheter är sålda med bindande förhandsavtal som tecknats med köpare. Upplåtelse av bostadsrätterna sker i november 2014. Tillträde av bostadsrätterna sker i januari 2015.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda oktober 2014.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Banjon 2

Kommun: Norrköping

Adress: Gustaf Janzéns Gata 21 A-D 603 80 Norrköping
 Gustaf Janzéns Gata 23 A-D 603 80 Norrköping
 Gustaf Janzéns Gata 25 A-D 603 80 Norrköping
 Gustaf Janzéns Gata 27 A-D 603 80 Norrköping
 Gustaf Janzéns Gata 29 A-D 603 80 Norrköping

Tomtareal: 4 528 kvm

Antal bostadshus: 5 st

Nybyggnadsår: 2015

Utformning av husen: Flerfamiljshus i 2 våningar

Antal bostadslägenheter: 20 st

Bostadsarea: 1 536 kvm

Parkering: 22 parkeringar inklusive handikapp platser

Gällande detaljplan:

Planer
 Detaljplan: Borg 11:2 med närområde

Datum
 2009-06-17
 Laga kraft: 2009-07-20
 Genomf. start: 2009-07-21
 Genomf. slut: 2014-07-20

Akt
 0581K-P09/12

Servitut: Fastigheten är ej belastad med servitut

Övrig information: Bygglov beviljat 2014-02-03, Diarienummer BMN 2013-002246

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Distribution från undercentral till termostatreglerade tilluftsdon
Sophus:	1 sophus finns på fastigheten
Sopskåp:	1 sopskåp finns på fastigheten
Undercentral/Förråd:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning. Lägenhets förråd.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Fastighetsmätare i elcentralen
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning
TV/Tele/Data:	Fastigheten är ansluten till stadsnät. Medlemmarna ansvarar själva för upphandling av leverantör av Tv/Tele/Data-tjänster.
Parkering:	Utvändiga p-platser med motorvärmare. Bilplatser uthyrs separat.
Cykelställ:	Cykelställ placeras i anslutning till entréer till husen
Post/tidningar:	Brevlådor placeras gemensamt enligt Postens anvisningar
Sophantering:	Sophus samt sopskåp
Gård:	Gården består av asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar och lekutrustning

hul
5

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark utan källare
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong. Bjälklag av betong. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Puts
Yttertak:	Betongpannor
Terrass (övre plan):	Terrass på förrådstak med beläggning av trätrall
Uteplatser (nedre plan):	Lägenheter i nedre plan har uteplatser med beläggning av trätrall
Lägenhetsdörrar:	Vitmålade dörrar i trä och glas
Trappa till övre plan:	Utanpåliggande ståltrappa med gallerdurkssteg
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, städsåp, hatthylla och målade väggar och tak
Kök och matplats:	Parkett, spis och ugn, kyl- och frysskåp, diskmaskin, fläkt, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, duschvägg, (eller badkar som tillval), tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin/torktumlare, wc-stol. Elektrisk komfortgolv-värme och FTX-aggregat
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar
Övriga rum:	Parkett, målade väggar. En skjutdörrsgarderob per lägenhet

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	45 600 000
--	------------

Beräknad anskaffningskostnad	45 600 000
-------------------------------------	-------------------

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i SHH Projekt nr 9 AB minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Vice versa inträffar där som entreprenaden blir lägre. Tack vare denna prismekanism förändras inte den totala anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen. Den slutliga anskaffningskostnaden är därmed fast och slutligt fastställd.

Preliminärt beräknat taxeringsvärde

Mark	2 665 000
Byggnad	21 265 000

Summa	21 265 000
--------------	-------------------

kw
Lr

D. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor		
Bindningstid 90 dagar	2 500 000	2,09%	52 250	2 500	54 750
Bindningstid 1 år	7 000 000	1,86%	130 200	7 000	137 200
Bindningstid 5 år	7 000 000	2,65%	185 500	7 000	192 500
Insatser	29 100 000				
Summa finansiering år 1	45 600 000		367 950	16 500	384 450

Lånevillkoren för lånen är baserade på en indikativ ränta från Handelsbanken daterad 2014-09-18, med ett tillägg om drygt 30 baspunkter som säkerhetsmarginal. Föreningen kan komma att räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,1%. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	240	367 950
Amortering	11	16 500
Avskrivningar*	275	422 690
Summa kapitalkostnader exklusive avskrivningar	250	384 450

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	14	21 498
Fastighetsförvaltning	20	30 712
Tillsyn och skötsel	30	46 068
Administration	20	30 712
Vattenförbrukning	30	46 068
Fastighetselförbrukning	15	23 034
Städning	10	15 356
Snöröjning	10	15 356
Värmeförbrukning	65	99 814
Reparationer	10	15 356
Styrelsearvoden	20	30 000
TV grundutbud, bredband**	0	0
Reserv	15	23 034
Summa driftskostnader	259	397 008

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor	781 458
--	----------------

Avsättningar för fastighetsunderhåll/Extra amortering	
Avsättning	210 000

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	367 950
Amorteringar	16 500
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)/ Extra amortering	210 000
Driftkostnader bostäder, som fördelas enligt insatser	397 008
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	991 458

*** Avskrivning**

Avskrivningen är rak och beräknas på totalansaffningskostnad minus köpeskillning mark fördelat på 100 år.

Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 11 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

**** Abonnement tecknas separat av varje medlem**

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	607	931 458
Övriga intäkter (markparkering) (250 kr/plats/månad)	39	60 000
Ränteintäkter	0	0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	646	991 458

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Hus	Lgh. Nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andel %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Insats Kr
1	1	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
1	2	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
1	3	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
1	4	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
2	5	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 515 000
2	6	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
2	7	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 515 000
2	8	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
3	9	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
3	10	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
3	11	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
3	12	3	66	4,2980	40 034	3 336	1 250 000
4	13	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 515 000
4	14	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
4	15	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 515 000
4	16	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
5	17	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
5	18	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
5	19	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
5	20	4	81	5,3009	49 375	4 115	1 554 000
Totalt			1 536	100	931 458	77 622	29 100 000

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11
Summa kostnader	991 458	1 002 863	1 014 878	1 027 140	1 039 656	1 052 429	1 120 342
Räntor, lån	367 950	367 214	366 846	366 478	366 110	365 742	363 903
Total amortering	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Avskrivning	422 690	422 690	422 690	422 690	422 690	422 690	422 690
Driftskostnader	397 008	404 949	413 048	421 308	429 735	438 329	483 951
Avsättning för underhåll/ Extra amortering	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	255 989
Akkumulerad avsättning	210 000	424 200	642 684	865 538	1 092 848	1 324 705	2 555 430
Summa intäkter	991 458	1 002 863	1 014 878	1 027 140	1 039 656	1 052 429	1 120 342
Årsavgifter	931 458	941 663	952 454	963 468	974 710	986 184	1 047 203
Övriga intäkter, p-platser	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ränteantagande, lån 1	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%
Ränteantagande, lån 2	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%
Ränteantagande, lån 3	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå (2%) och							
Antagen räntenivå	607	613	620	627	635	642	682
Antagen räntenivå + 1%	714	721	728	735	742	750	789
Antagen räntenivå + 2%	821	828	835	842	850	857	897
Antagen räntenivå - 1%	499	506	513	520	527	535	575
Antagen räntenivå - 2%	392	398	405	413	420	427	467
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	607	613	620	627	635	642	682
Antagen inflationsnivå + 1%	610	617	624	631	639	646	686
Antagen inflationsnivå + 2%	614	620	628	635	642	650	691
Antagen inflationsnivå - 1 %	603	610	617	624	631	638	678
Antagen inflationsnivå - 2 %	599	606	613	620	627	634	673

I. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel, bredband, abonnemang för telefoni och tv-kanaler.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

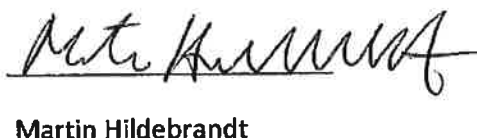
Stockholm den 1 oktober 2014

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping

Undertecknat av samtliga styrelseledamöter


Ann-Louise Gustafsson


Misha Moeremans


Martin Hildebrandt

Ekonomisk Plan Brf Banjon i Norrköping

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilket för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping, 769626-6811, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga.

Stockholm 2014-10-01



Advokat Kjell Karlsson



Jur kand Urban Wiman

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Banjon i Norrköping (2014-01-09), SHH Projekt nr 9 AB (2014-01-17) och SHH Invest nr 9 AB (2014-01-17)
- 2 Aktieöverlåtelseavtal (2014-04-30)
- 3 Stadgar (2013-11-08)
- 4 Fastighetsdatautdrag (2014-09-25)
- 5 Köpebrev(2014-03-14), Köpe- och exploateringsavtal (2014-02-04), Optionsavtal (2013-09-20) samt Transportköp (2014-03-24).
- 6 Bygglov med ritningar (2014-02-03)
- 7 Ritningar och Adressuppgifter
- 8 Totalentreprenadkontrakt (2014-01-29), Entreprenadkontrakt (2013-12-11), Produktbeskrivning p303 Tvåvånings flerbostadshus Sadeltak (2013-10-21) och Inredningsbeskrivning (2013-11-27) Beskrivning övriga produkter (2013-12-11)
- 9 Affärsförslag om långfristig finansiering Handelsbanken med räntor per 2014-09-18 samt alternativ för amortering (2014-09-19).
- 10 Beräkning av taxeringsvärde (odaterat)
- 11 Byggfelsförsäkring (2014-01-24), Byggherreförsäkring (2013-12-13) samt Förskottsgarantiförsäkring (2013-12-13)
- 12 Beställning entreprenad (2014-03-14)
- 13 Avtal om fiberanslutning (2014-04-03)