

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Folkparken i Norrköping

Org. nr 769629-5414

Norrköpings kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
- E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Ekonomisk prognos
- I Känslighetsanalys
- J Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Folkparken i Norrköping, 769629-5414, som registrerades hos Bolagsverket 2015-02-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen på fastigheten påbörjades augusti 2014 och beräknas vara färdig för successiv inflyttning från mitten av juni 2015 till och med oktober 2015.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i maj-juni 2015.

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 avtalad köpeskilling och på byggkostnad enligt entreprenadkontrakt.

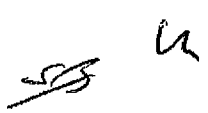
Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Norrköping Krogen 29. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga denna. Föreningen avser sedan att förvärva fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter att fastigheten överlåtits till föreningen ska bolaget likvideras.

Fastighetsförvärvet ovan sker mot utställande av revers.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB Bank AB.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Krogen 29
Adress:	Luntgatan 35 och 39, Slottsgatan 166, 168 och 172
Tomtens areal:	2 553 kvm
Byggnadsår	2014-2015
Lägenhetsarea bostadsrätt:	5 097 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	77 st
Lokalarea hyresrätter:	100 kvm
Antal lokaler:	2 st
Byggnadens utformning:	2 st. flerbostadshus i 6-7 våningar ovan mark, 4 trappuppgångar

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till E.ONs fjärrvärmenät.

Mekanisk frånluftsaggregat.

Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.

Anslutning till kommunalt VA via Norrköpings Vatten.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis.

Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.

Planteringar och uteplatser.

Gemensamhetsanläggning

Servitut rörande väg.

Servitut rörande garage: Via servitut förfogar föreningen över 39 st parkeringsplatser i ett underliggande garage. Garaget tillhör grannfastigheten Krogen 28 som ägs av Botrygg

Förvaltningsfastigheter AB.

Del i GA:1 rörande gård. GA:n innefattar beläggningar, gångytor, gåsytor, sittbänkar, ramper, murar, trappor mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husen ges ett modernt formspråk. Sockelvåningen beklädes med hållbar och vacker natursten.

Ytterväggarna är putsade.

Stommen är i betong. Takkonstruktionen består av trätakstolar samt uppstolpade takstolar på betongbjälklag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)*Trapphus*

Golv	Natursten
Tak	Vitmålat
Väggar	Målad gipsvägg/betong
Trappor	Betongtrappsteg bekläds med natursten

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Entrédörr	Brand- och ljudklassad dörr
Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Hatthylla garderober

Vardagsrum och kök

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Köksinredning med kyl, frys, spis, svart granitbänkskiva.

Sovrum

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Målat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod.



C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beloppen under avsnitten C-E är avrundade till närmaste tusental kronor.

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 189 500 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten		Finansiering	
Nybyggnadskostnader inkl. köpe- skilling för bolag och fastighet*	189 400 000	Insatser o upplåtelseavgifter	123 640 000
Likvida medel	100 000	Beräknad upplåning	65 860 000
Summa	189 500 000	Summa	189 500 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

*Vid momsregistrering av lokalerna kan eventuellt ca 450 tkr i investeringsmoms återfås från Skatteverket. Den återvunna momsen tillfaller föreningen och ingår inte i beräkningarna.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Lånet läggs upp som ett 50-årigt annuitetslån.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år 1	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	21 734 000	2,10%	-456 000	-272 000	-728 000
Lån, 3 års bindning	21 734 000	1,90%	-413 000	-272 000	-685 000
Lån, rörlig ränta	22 392 000	1,38%	-309 000	-279 000	-588 000
Totalt	65 860 000	1,80%	-1 178 000	-823 000	-2 001 000

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	-209 000
Försäkring	-50 000
Värme	-545 000
Vatten	-138 000
Fastighetsel	-105 000
Renhållning	-76 000
Städning och skötsel	-220 000
Driftsreserv / löpande underhåll	-225 000
Bredband, TV och telefoni	-91 000
Hushållsel	-215 000
Summa driftutgifter	-1 874 000
 Övriga utgifter	
Avsättning till underhållsfond*	-196 000
Fastighetsskatt	-10 000
Summa övriga utgifter	-206 000
 Utgifter hänförligt till kapital	
Amortering	-823 000
Räntekostnader	-1 178 000
Summa kapitalutgifter	-2 001 000
 Summa beräknade årliga utgifter	-4 081 000

*Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar uppgå till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 65 200 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2015, värdeområde 0581020.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster

Årsavgifter	3 655 000 kr
Årsavgift hushållsel*	215 000 kr
Årsavgift bredband, TV o telefoni**	91 000 kr
Hysesintäkt lokal	120 000 kr
Summa	4 081 000 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
28-35 kvm	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr

** Bredband, kabel-TV & fast telefoni 98 kr/månad

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

	NR	Vän.	Ämål rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Upphöllsavgift	Samma insats & upphöllsavgift	Tot. insats & upplavg. / kvm	Andelstal baserat på insats	Årsavgift drift*	Månadsavgift drift*	Bredband / mån	Ej preldat / mån	Andelstal fördelning lila**	Avgift ränta o smöröring/mån	Total avgift/mån	Total årsavgift	Total årsavgift/kvm**	
1	1511	1	2	39	700 000	17 949	0	700 000	17 949	0,765%	12 656	1 055	98	200	200	0,960%	1 600	2 655	31 862	817
2	1512	1	2	47	820 000	17 447	0	820 000	17 447	0,922%	15 252	1 271	98	200	200	1,193%	1 989	3 260	39 114	832
3	1513	1	2	49	850 000	17 347	0	850 000	17 347	0,961%	15 901	1 325	98	200	200	1,251%	2 086	3 411	40 927	835
4	1514	1	2	39	700 000	17 949	0	700 000	17 949	0,765%	12 656	1 055	98	200	200	0,960%	1 600	2 655	31 862	817
5	1521	2	3	77	1 760 000	22 857	0	1 760 000	22 857	1,511%	24 987	2 082	98	250	250	1,321%	2 203	4 285	51 423	668
6	1522	2	2	38	840 000	22 105	0	840 000	22 105	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,695%	1 160	2 187	26 246	691
7	1523	2	3	70	1 590 000	22 714	0	1 590 000	22 714	1,373%	22 715	1 893	98	250	250	1,216%	2 028	3 921	47 052	672
8	1524	2	1	35	720 000	20 571	0	720 000	20 571	0,687%	11 358	946	98	150	150	0,722%	1 204	2 150	25 805	737
9	1531	3	3	77	1 390 000	18 052	80 000	1 470 000	19 091	1,511%	24 987	2 082	98	250	250	1,883%	3 140	5 222	62 665	814
10	1532	3	2	38	840 000	22 105	50 000	890 000	23 421	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,695%	1 160	2 187	26 246	691
11	1533	3	3	70	1 260 000	18 000	90 000	1 350 000	19 286	1,373%	22 715	1 893	98	250	250	1,717%	2 864	4 757	57 079	815
12	1534	3	1	35	720 000	20 571	30 000	750 000	21 429	0,687%	11 358	946	98	150	150	0,722%	1 204	2 150	25 805	737
13	1541	4	3	77	1 390 000	18 052	180 000	1 570 000	20 390	1,511%	24 987	2 082	98	250	250	1,883%	3 140	5 222	62 665	814
14	1542	4	2	49	850 000	17 347	270 000	1 120 000	22 857	0,961%	15 901	1 325	98	200	200	1,251%	2 086	3 411	40 927	835
15	1543	4	3	70	1 590 000	22 714	180 000	1 770 000	25 286	1,373%	22 715	1 893	98	250	250	1,216%	2 028	3 921	47 052	672
16	1544	4	1	35	720 000	20 571	80 000	800 000	22 857	0,687%	11 358	946	98	150	150	0,722%	1 204	2 150	25 805	737
17	1551	5	3	77	1 760 000	22 857	270 000	2 030 000	26 364	1,511%	24 987	2 082	98	250	250	1,321%	2 203	4 285	51 423	668
18	1552	5	3	73	1 310 000	17 945	700 000	2 010 000	27 534	1,432%	23 689	1 974	98	250	250	1,797%	2 996	4 971	59 646	817
19	1553	5	1	35	720 000	20 571	120 000	840 000	24 000	0,687%	11 358	946	98	150	150	0,722%	1 204	2 150	25 805	737
20	1561	6	4	87	2 200 000	25 287	230 000	2 430 000	27 931	1,707%	28 232	2 353	98	275	275	1,172%	1 954	4 306	51 678	594
21	1562	6	4	96	2 600 000	27 083	80 000	2 680 000	27 917	1,883%	31 152	2 596	98	275	275	1,031%	1 719	4 315	51 785	539
22	1611	1	3	79	1 270 000	16 076	0	1 270 000	16 076	1,550%	25 636	2 136	98	250	250	2,169%	3 617	5 735	69 035	874
23	1612	1	2,5	62	950 000	15 323	0	950 000	15 323	1,216%	20 119	1 677	98	250	250	1,773%	2 957	4 633	55 599	897
24	1613	1	1	23	490 000	21 304	0	490 000	21 304	0,451%	7 464	622	98	150	150	0,449%	748	1 370	16 445	715
25	1621	2	2	67	1 260 000	18 806	0	1 260 000	18 806	1,314%	21 742	1 812	98	250	250	1,562%	2 604	4 416	52 992	791
26	1622	2	2	38	840 000	22 105	0	840 000	22 105	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,695%	1 160	2 187	26 246	691
27	1623	2	2	56	1 040 000	18 571	0	1 040 000	18 571	1,099%	18 172	1 514	98	250	250	1,325%	2 210	3 724	44 691	798
28	1624	2	2	37	830 000	22 432	0	830 000	22 432	0,726%	12 007	1 001	98	200	200	0,659%	1 098	2 099	25 187	681
29	1631	3	3	76	1 440 000	18 947	0	1 440 000	18 947	1,491%	24 662	2 055	98	250	250	1,755%	2 927	4 982	59 783	787
30	1632	3	2	38	840 000	22 105	50 000	890 000	23 421	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,695%	1 160	2 187	26 246	691
31	1633	3	2	56	1 040 000	18 571	70 000	1 110 000	19 821	1,099%	18 172	1 514	98	250	250	1,325%	2 210	3 724	44 691	798
32	1634	3	2	37	830 000	22 432	40 000	870 000	23 514	0,726%	12 007	1 001	98	200	200	0,659%	1 098	2 099	25 187	681
33	1641	4	3	76	1 440 000	18 947	90 000	1 530 000	20 132	1,491%	24 662	2 055	98	250	250	1,755%	2 927	4 982	59 783	787
34	1642	4	2	38	840 000	22 105	110 000	950 000	25 000	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,695%	1 160	2 187	26 246	691
35	1643	4	2	56	1 040 000	18 571	140 000	1 180 000	21 071	1,099%	18 172	1 514	98	250	250	1,325%	2 210	3 724	44 691	798
36	1644	4	2	37	830 000	22 432	90 000	920 000	24 865	0,726%	12 007	1 001	98	200	200	0,659%	1 098	2 099	25 187	681
37	1651	5	3	76	1 440 000	18 947	180 000	1 620 000	21 316	1,491%	24 662	2 055	98	250	250	1,755%	2 927	4 982	59 783	787
38	1652	5	2	38	1 060 000	27 895	150 000	1 210 000	31 842	0,746%	12 331	1 028	98	200	200	0,361%	603	1 630	19 562	515
39	1653	5	2	56	1 320 000	23 571	200 000	1 520 000	27 143	1,099%	18 172	1 514	98	250	250	0,900%	1 501	3 015	36 183	646
40	1654	5	2	37	1 050 000	28 378	140 000	1 190 000	32 162	0,726%	12 007	1 001	98	200	200	0,325%	541	1 542	18 503	500
41	1661	6	4	88	2 300 000	26 136	150 000	2 450 000	27 841	1,727%	28 556	2 380	98	275	275	1,072%	1 787	4 167	50 002	568
42	1662	6	3	82	1 680 000	20 488	0	1 680 000	20 488	1,609%	26 609	2 217	98	275	275	1,702%	2 838	5 055	60 665	740

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER (FORTS.)

	NR	Vän.	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Upplysningsgräns	Samma insats & uppläsningsgräns	Tot. insats & uppläsningsgräns	Andelstal baserat på yta	Årsavgift delat	Månadsavgift delat	Bredband / mån	El pr. utb. / mån	Andelstal fördelning illar**	Avgift från oavsettning i mån	Totalt avgift i mån	Totalt årsavgift	Totalt årsavgift i kronor***
43	1711	1	2	50	830 000	16 600	0	830 000	16 600	0,981%	16 225	1 352	98	200	1,333%	2 223	3 575	42 897	858
44	1721	2	3	77	1 390 000	18 052	30 000	1 420 000	18 442	1,511%	24 987	2 082	98	250	1,883%	3 140	5 222	62 665	814
45	1722	2	2	50	830 000	16 600	210 000	1 040 000	20 800	0,981%	16 225	1 352	98	200	1,333%	2 223	3 575	42 897	858
46	1723	2	4	85	1 660 000	19 529	0	1 660 000	19 529	1,668%	27 583	2 299	98	275	1,888%	3 148	5 447	65 360	769
47	1731	3	3	77	1 390 000	18 052	120 000	1 510 000	19 610	1,511%	24 987	2 082	98	250	1,883%	3 140	5 222	62 665	814
48	1732	3	2	50	830 000	16 600	280 000	1 110 000	22 200	0,981%	16 225	1 352	98	200	1,333%	2 223	3 575	42 897	858
49	1733	3	4	85	1 660 000	19 529	110 000	1 770 000	20 824	1,668%	27 583	2 299	98	275	1,888%	3 148	5 447	65 360	769
50	1741	4	3	77	1 390 000	18 052	220 000	1 610 000	20 909	1,511%	24 987	2 082	98	250	1,883%	3 140	5 222	62 665	814
51	1742	4	2	50	830 000	16 600	340 000	1 170 000	23 400	0,981%	16 225	1 352	98	200	1,333%	2 223	3 575	42 897	858
52	1743	4	4	85	2 100 000	24 706	210 000	2 310 000	27 176	1,668%	27 583	2 299	98	275	1,883%	3 148	5 447	65 360	769
53	1751	5	4	90	1 900 000	21 111	110 000	2 010 000	22 333	1,766%	29 205	2 434	98	300	1,783%	2 973	5 407	64 880	721
54	1752	5	5	111	3 100 000	27 928	40 000	3 140 000	28 288	2,178%	36 020	3 002	98	300	1,783%	2 973	5 407	64 880	721
55	1761	6	4	90	1 900 000	21 111	370 000	2 270 000	25 222	1,766%	29 205	2 434	98	275	1,783%	2 973	5 407	64 880	721
56	1762	6	4	97	2 130 000	21 959	410 000	2 540 000	26 186	1,903%	31 477	2 623	98	275	1,797%	2 996	5 619	67 428	695
57	1811	1	1	34	650 000	19 118	0	650 000	19 118	0,667%	11 033	919	98	150	0,776%	1 295	2 214	26 569	781
58	1812	1	4	103	2 450 000	23 786	0	2 450 000	23 786	2,021%	33 424	2 785	98	300	1,622%	2 705	5 490	65 879	640
59	1813	1	2	53	1 170 000	22 075	0	1 170 000	22 075	1,040%	17 199	1 433	98	200	0,972%	1 621	3 054	36 654	692
60	1814	1	3	76	1 440 000	18 947	30 000	1 470 000	19 342	1,491%	24 662	2 055	98	250	1,755%	1 927	4 982	59 783	787
61	1821	2	1	34	650 000	19 118	240 000	890 000	26 176	0,667%	11 033	919	98	150	0,776%	1 295	2 214	26 569	781
62	1822	2	4	103	1 940 000	18 835	490 000	2 430 000	23 592	2,021%	33 424	2 785	98	300	2,356%	3 996	6 781	81 374	790
63	1823	2	2	53	920 000	17 358	340 000	1 260 000	23 774	1,040%	17 199	1 433	98	200	1,352%	2 254	3 687	44 250	835
64	1824	2	3	76	1 440 000	18 947	170 000	1 610 000	21 184	1,491%	24 662	2 055	98	250	1,755%	1 927	4 982	59 783	787
65	1831	3	1	34	650 000	19 118	300 000	950 000	27 941	0,667%	11 033	919	98	150	0,776%	1 295	2 214	26 569	781
66	1832	3	4	103	2 450 000	23 786	640 000	3 090 000	30 000	2,021%	33 424	2 785	98	300	1,776%	2 705	5 490	65 879	640
67	1833	3	2	53	920 000	17 358	410 000	1 330 000	25 094	1,040%	17 199	1 433	98	200	1,352%	2 254	3 687	44 250	835
68	1834	3	3	76	1 440 000	18 947	550 000	1 720 000	22 632	1,491%	24 662	2 055	98	250	1,755%	1 927	4 982	59 783	787
69	1841	4	5	139	4 000 000	28 777	550 000	4 550 000	32 734	2,727%	45 106	3 759	98	300	1,755%	2 254	5 490	65 879	640
70	1842	4	2	53	920 000	17 358	490 000	1 410 000	26 604	1,040%	17 199	1 433	98	200	1,352%	2 254	3 687	44 250	835
71	1843	4	3	76	1 440 000	18 947	380 000	1 820 000	23 947	1,491%	24 662	2 055	98	250	1,755%	1 927	4 982	59 783	787
72	1851	5	5	139	3 160 000	22 734	700 000	3 860 000	27 770	2,727%	45 106	3 759	98	300	2,411%	4 020	7 779	93 350	672
73	1852	5	2	53	920 000	17 358	570 000	1 490 000	28 113	1,040%	17 199	1 433	98	200	1,352%	2 254	3 687	44 250	835
74	1853	5	3	76	1 820 000	23 947	490 000	2 310 000	30 395	1,491%	24 662	2 055	98	250	1,178%	1 965	4 020	48 238	635
75	1861	6	5	123	3 500 000	28 455	900 000	4 400 000	35 772	2,413%	39 914	3 326	98	300	1,069%	1 776	5 102	61 223	498
76	1862	6	3	77	1 760 000	22 857	710 000	2 470 000	32 078	1,511%	24 987	2 082	98	250	1,321%	2 203	4 285	51 423	668
77	1871	7	5	123	3 500 000	28 455	1 490 000	4 990 000	40 569	2,413%	39 914	3 326	98	300	1,069%	1 776	5 102	61 223	498
TOTALT		5 097		108 240 000 kr		21 236 kr	15 400 000 kr	123 640 000 kr	24 257 kr	100%	1 654 000 kr	137 833 kr	7 546 kr	17 900 kr	100%	166 750 kr	304 583 kr	3 655 000 kr	717 kr

* Avgift avseende driftavgifter inklusive övriga avgifter, exklusive bishälsel och bredband.

** Andelstal för föreningens kapitalavgifter är utformade så att högre relativt insats ger ett lägre relativt andelstal.

*** Exklusive bishälsel och bredband.

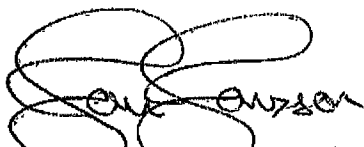
2015043008378

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

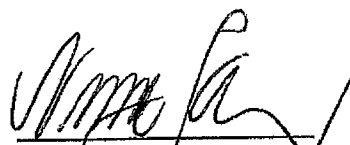
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättsinnehavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga driftsutgifter fördelas efter ett andelstal som är baserat på lägenheternas yta. Föreningens kapitalutgifter (ränta och amortering) fördelas via bostadsrättens andel av erlagd insats, där en lägre insatsnivå ger ett högre andelstal. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Föreningen har ett avtal med ComHem om leverans av telefoni och internet med 30-50 mbit/s till alla lägenheterna. Kostnaden för detta är f.n. 98 kr/månad och lägenhet inkl. moms. Denna utgift debiteras lägenhetsinnehavaren tillsammans med månadsavgiften.
- 8 Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid om 2 år.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Norrköping 2015-04-23

Bostadsrättsföreningen Folkparken i Norrköping


Jan Jonsson


Gunnar Broman


Nanne Jarmalm



H. EKONOMISK PROGNOIS**Långtidsprognos**

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	-1 874 000	-1 911 480	-1 949 710	-1 988 704	-2 028 478	-2 069 047	-2 284 396
Räntekostnader	-1 178 000	-1 170 666	-1 155 852	-1 141 038	-1 126 224	-1 111 410	-1 037 340
Avsättning fond	-196 000	-199 920	-203 918	-207 997	-212 157	-216 400	-238 923
Amortering	-823 000	-838 000	-853 000	-869 000	-884 000	-900 000	-984 000
Fastighetsskatt	-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-11 262
Summa	-4 081 000	-4 130 266	-4 172 884	-4 217 351	-4 261 683	-4 307 898	-4 555 920
Avgifter & hyror	4 081 000	4 162 620	4 245 872	4 330 790	4 417 406	4 505 754	4 974 716

Driftsutgifter och inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Inkomster enligt ovan	4 081 000	4 162 620	4 245 872	4 330 790	4 417 406	4 505 754	4 974 716
Utgifter enligt ovan	-4 081 000	-4 130 266	-4 172 884	-4 217 351	-4 261 683	-4 307 898	-4 555 920
Tillkommer avskrivning*	-1 175 000	-1 175 000	-1 175 000	-1 175 000	-1 175 000	-1 175 000	-1 175 000
Avgår amortering**	823 000	838 000	853 000	869 000	884 000	900 000	984 000
Prognostiserat resultat**	-352 000	-304 646	-249 012	-192 561	-135 277	-77 144	227 796

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning).

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

2015043008380

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Utgifter	-4 081 000	-4 130 066	-4 172 480	-4 216 739	-4 260 859	-4 306 857	-4 554 658
Avgifter & hyror	4 081 000	4 162 620	4 245 872	4 330 790	4 417 406	4 505 754	4 974 716

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta (summa utgifter)

Dagens ränta +1%	-4 735 444	-4 780 436	-4 814 620	-4 850 649	-4 886 539	-4 924 307	-5 130 958
Dagens ränta +2%	-5 389 889	-5 430 806	-5 456 760	-5 484 559	-5 512 219	-5 541 757	-5 707 258
Dagens ränta -1%	-3 426 556	-3 479 696	-3 530 340	-3 582 829	-3 635 179	-3 689 407	-3 978 358
Dagens ränta -2%	-2 772 111	-2 829 326	-2 888 200	-2 948 919	-3 009 499	-3 071 957	-3 402 058

Känslighetsanalys inflation (summa utgifter)

Inflation +1%	-4 099 740	-4 149 181	-4 191 977	-4 236 626	-4 281 143	-4 327 548	-4 577 502
Inflation -1%	-4 062 260	-4 110 951	-4 152 983	-4 196 852	-4 240 574	-4 286 167	-4 531 814

 47

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Folkparken i Norrköping, org.nummer 769629-5414, får härmed avge följande intyg.

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

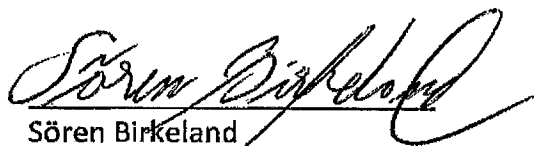
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

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

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

Norrköping 2015-04-27


Sören Birkeland
Advokat

Norrköping 2015-04-27


Kjell Karlsson
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2015-04-27 för
Bostadsrättsföreningen Folkparken i Norrköping**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis för föreningen, 2015-02-09
2. Stadgar för föreningen, 2015-02-09
3. Entreprenadavtal med tillägg, 2015-04-23
4. Fastighetsdatautdrag, 2015-04-24
5. Offert från SBAB Bank angående finansiering, 2015-04-20, med accept 2015-04-23
6. Ritningar, senaste revideringen 2014-12-16
7. Förrättningshandlingar fastighetsbildning, servitut och GA, 2014-04-09, 2015-04-21
8. Beräkning av taxeringsvärde, odaterat
9. Avtal om överlåtelse av aktier, 2015-04-23
10. Revers mellan föreningen och Botrygg Holding 3 AB, 2015-04-23
11. Registreringsbevis för Botrygg Holding 3 AB, 2014-09-09
12. Registreringsbevis för Botrygg Krogparken E2 AB, 2014-12-18
13. Borgensåtagande av Botrygg Fastigheter HB, 2015-04-23
14. Årsredovisning 2014 för Botrygg Fastigheter HB
15. Köpebrev fastigheten, 2015-04-22
16. Transportöverlåtelse av fastigheten, 2015-04-27
17. Intyg från Fastighetsbyrån i Norrköping, 2015-04-21
18. Adresslista, odaterad
19. Försäkringsoffert Länsförsäkringar Östgöta, 2015-04-22
20. Jämförelse driftskostnader, odaterad

