

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TUNABOSTADEN

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys 1
- J. Känslighetsanalys 2
- K. Intyg enligt Bostadsrättslagen

Bilaga:
Situationsplan

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-07

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tunabostaden, som registrerats hos Bolagsverket den 22 september 2011 med organisationsnummer 769623-6632, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten är ursprungligen en skola. Bolaget Tunabostaden AB har 2010-09-01 av Hallstahammars kommun köpt fastigheten. Tunabostaden AB kommer att bygga om skolan till bostäder.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under hösten 2012.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katedern 17, Hallstahammars kommun
Adress:	Rallstavägen 9A-G samt Karlbergsgatan 12A-E och 12G
Tomtens areal:	14 735 m ²
Antal byggnader:	6
Byggnadsår:	Hus 2-5 1962. hus 1+6 1968
Ombyggnadsår:	Fastigheten kommer 2012-2013 att byggas om till bostäder.
Husens utformning:	Hus 1: Huset har ett plan och innehåller lgh 1-6. Hus 2: Huset har ett plan och innehåller lgh 7-10. Hus 3: Huset har ett plan och innehåller lgh 11-14. Hus 4: Huset har ett plan och innehåller lgh 15-17. Hus 5: Huset har två plan och innehåller lgh 18-19. På övre planet finns också en gymnastiksal med omklädningsutrymmen. I källarplanet finns en brottarlokal med omklädningsutrymmen, skyddsrum där lgh.-förråd finns samt tekniska utrymmen. Hus 6: Huset har två plan och innehåller lgh 20-22. I källarplanet finns fritids/möteslokaler

med wc och pentry. Det finns också skyddsrum där lgh.förråd finns.

Antal bostadslägenheter:	22 st
Lägenhetsarea:	1796 m ²
Area gemensamma utrymmen:	Ca 450 m ²
Area uthyrningsbara utrymmen:	Ca 600 m ²

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Distribution från värmeundercentral till termostaterade varmvattenradiatorer.
El:	Fastighetsmätare vid huvudcentral i källare hus 5. Individuella mätare för lägenheter i resp hus.
Ventilation:	Lgh förses med mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX).
Tv,telefon, bredband:	Fastigheten är ansluten till Mälarenergis stadsnät fiber.
Sophantering:	Fastigheten har central sopcentral med avfallsbehållare enl kommunens regler.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark. Källarytterväggar av betong. Marken består av morän eller berg. Bjälklag över källare av betong.
Ytterväggar:	Bärande ytterväggar består av dubbla halvstens tegelväggar med isolering mellan. Övriga ytterväggar består av isolerad träregelkonstruktion beklädd med fibercementskivor alternativt tegel.
Innerväggar:	Bärande innerväggar består av homogena enstens tegelväggar. Övriga väggar består av regelstommar beklädda med skivor.

Tak:	Bärande stålbalkar. Utvändigt beklädd med TRP-takplåt. Invändigt beklädd med gipsskivor.
Fönster:	Fönster är av tre-glas, utvändig aluminium, invändigt trä. enkelbågar.
Ytterdörrar:	Utvändiga entreportier till gemensamma hallar är av aluminium. Tamburdörrar till lägenheter är av trä. Övriga dörrar av trä alt. aluminium.

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Golv Väggar Tak Övrigt	Klinker Målad tegel alt. tapet på gipsskiva Målad gipsskiva Hatthylla, garderober, linneskåp
Bad/tvätt:	Golv Väggar Tak Övrigt	Klinker Målad tegel alt. kakel Målad gipsskiva Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk, tvättstall med bänkskåp, badrumsskåp, wc-stol, duschdraperi, dusch
Kök/vardagsrum:	Golv Väggar Tak Övrigt	Ekiparkett Tapet, kakel vid kök Målad gipsskiva Elspis, kyl, frys, alt kyl/frys, diskmaskin, skåp- och bänkinredningar, köksfläkt
Övriga rum	Golv Väggar Tak Övrigt	Ekiparkett Tapet Målad gipsskiva Garderober, linneskåp

Servitut

Fastigheten har för extraordinär händelse en tyfon, typ VMA, som testköres i gång/kvartal av MBR (Mälardalens Brand- och Räddningsförbund) och ägs av Hallstahammars kommun.

Det finns också avtalsservitut för väg och brunn.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	27 312 554
Lagfart 1.5 % av köpeskillingen	409 688
Pantbrevskostnad 2 % av lånet	180 863

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad SEK	27 903 105
---	------------

Byggnaden har tidigare varit skola, taxeringsvärdet är 0 kr. Beräkning av nytt taxeringsvärde enligt följande:

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark	1 459 000	328 000	1 787 000
Byggnad	11 000 000	581 000	11 581 000
Totalt	12 459 000	909 000	13 368 000

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor År 1	Amortering År 1	Summa År 1
			%	SEK	SEK	SEK
Lån 1	9 043 125	3 år	4,00	361 725	90 431	452 156

Summa lån 9 043 125

Insatser 18 859 980 kr

Summa finansiering 27 903 105 SEK

Räntesats är aktuell referensränta + 2.5 %. Referensräntan justeras halvårsvis. Villkoren för lånen är baserade på offert från Tuna Bostaden AB som utfäster sig att stå som långgivare via revers med säkerhet i fastigheten.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	361 725
Avskrivningar	23 162

Driftskostnader	
Driftskostnader	637 423
varav Försäkringar	27 665
Fastighetsförvaltning	42 500
Fastighetsskötsel inkl städn.	131 300
Administration	39 000
Vatten och avlopp	69 800
Fastighetsel	41 600
Renhållning	23 558
Värme, varmvatten	250 000
Kabel-TV	12 000

Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	9 090

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: Kabelteve utöver grundutbudet och hushållsel.

Summa kostnader år 1, SEK	1 031 400
---------------------------	-----------

Årsavgifter	968 772
--------------------	---------

Övriga intäkter inkl moms	
Hyra lokaler	170 000

Summa intäkter år 1, SEK	1 138 772
--------------------------	-----------

Avsättning underhåll 0.3 % av bedömt tax.värde	40 103
--	--------

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m2	9 804
Belåning per m2 år 1	3 177
Insats/upplåtelseavgift per m2	10 501
Driftskostnad per m2 år 1	224
Årsavgift per m2 år 1	539

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Lgh.typ	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift per månad
1	3Rok	90.5	4.86	916 595	3 928
2	3Rok	90.5	4.86	916 595	3 928
3	3Rok	90.5	4.86	916 595	3 928
4	4Rok	114	5.90	1 112 740	4 761
5	4Rok	110.5	5.75	1 084 450	4 643
6	3Rok	90.5	4.86	916 595	3 928
7	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
8	4Rok	92.5	5.10	961 860	4 116
9	4Rok	92.5	5.10	961 860	4 116
10	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
11	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
12	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
13	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
14	3Rok	77	4.52	852 470	3 648
15	2Rok	69	3.85	726 110	3 109
16	4Rok	97.5	5.21	982 605	4 204
17	2Rok	49	3.02	569 570	2 434
18	2Rok	59.5	3.45	650 670	2 789
19	2Rok	67	3.77	711 020	3 042
20	2Rok	53	3.18	599 750	2 570
21	2Rok	54.5	3.25	612 950	2 620
22	4Rok	113	5.86	1 105 195	4 727
Summa		1796	100	18 859 980	968 772

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos Löpande penningvärde

	År1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader	384 887	381 270	377 689	374 143	370 634	367 159	350 300
Låneräntor	361 725	358 108	354 527	350 981	347 472	343 997	327 138
Avskrivningar	23 162	23 162	23 162	23 162	23 162	23 162	23 162
 Driftskostnader	 637 423	 650 171	 663 175	 676 438	 689 967	 703 766	 777 015
Driftskostnader	637 423	650 171	663 175	667 438	689 967	703 766	770 015
 Övriga kostnader	 9 090	 9 272	 9 457	 9 646	 9 839	 26 614	 47 687
Fastighetsskatt	9 090	9 272	9 457	9 646	9 839	26 614	47 687
 Intäkter exkl årsavg	 -170 000	 -173 400	 -176 868	 -180 405	 -184 013	 -187 694	 -207 229
Hyror lokaler	-170 000	-173 400	-176 868	-180 405	-184 013	-187 694	-207 229
 Amorteringar/ Avsättningar	 130 534	 129 630	 128 735	 127 848	 126 971	 126 102	 121 887
Amorteringar lån	90 431	89 527	88 632	87 745	86 868	85 999	81 784
Avsättningar underhåll	40 103	40 103	40 103	40 103	40 103	40 103	40 103
 Prognosförutsättningar							
Låneräntor	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Inflation	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Total bostadsrättsarea	1 796	1 796	1 796	1 796	1 796	1 796	1 796
 Netto före årsavgifter							
Nettokostnader	861 400	867 313	873 453	879 822	886 427	909 845	967 773
Nettoutbetalningar	968 772	973 781	979 026	984 508	990 236	1012 785	1066 498
 Nödvändig nivå på Årsavgifterna							
Löpande penningvärde							
Totalt	968 772	973 781	979 026	984 508	990 236	1012 785	1066 498
Löp.peningvärde/m2	539	542	545	548	551	564	594

I. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalys 1 Löpande pemingvärde

År1 2 3 4 5 6 11

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos

Nettokostnader	861 400	867 313	873 453	879 822	886 427	909 845	960773
Nettoutbetalningar	968 772	973 781	979 026	984 508	990 236	1012 785	1059 498

Huvudalternativ men låneränta + 1%

Nettokostnader	951 183	956 840	962 085	967 567	973 295	995 844	1042 558
Nettoutbetalningar	1059 203	1063 308	1067 658	1072 253	1077 104	1098 784	1141 283

Nettokostnader/m2	530	533	536	539	542	554	580
Nettoutbetalningar/m2	590	592	594	597	600	612	635

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	- 9.4%	+9.2%	+9.0%	+8.9%	+8.9%	+8.5%	+7.6%
---	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Huvudalternativ men inflation + 1%

Nettokostnader	861 400	872 078	883 222	894 842	906 954	936 976	1031 052
Nettoutbetalningar	968 772	978 546	988 795	999 528	1010 763	1039 916	1129 777

Nettokostnader/m2	480	486	492	498	505	522	574
Nettoutbetalningar/m2	539	545	551	557	563	579	629

Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	+0	+0.5%	+1.1%	+1.6%	+2.2%	+2.7%	+6.6%
---	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

J. Känslighetsanalys 2

Upprättas ej eftersom Tuna Bostaden AB svarar för samtliga kostnader avseende osålda lägenheter.

Trollhättan den 2012-10-10

Bostadsrättsföreningen Tunabostaden

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

THOMAS EKSTEDEN

Namnförtydligande

Patrik Bäckander

TONY EKSTEDEN

2012110500286



ADVOKATFIRMAN WÅHLIN

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tunabostaden (org nr 769623-6632).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Garantier för anskaffningskostnad och osålda lägenheter
Finansieringserbjudande
Utlåtande från Nockpannan Byggledning AB om driftskostnader
Garanti lokalintäkter
Köpekontrakt (ej undertecknat)

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. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 18 oktober 2012

Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin AB
Av Boverket förordnad intygsgivare

Postadress:
Box 11909, 404 39 Göteborg
Besöksadress:
Östra Hamngatan 19, Göteborg

Telefon: vx 031-743 73 00
Telefax 031-743 73 20
e-mail: wahl@advwahl.se
G:\BSn\Intygsgivning\Tunabostaden\Intyg ekonomisk plan. .doc

Bankgiro 501-2927

Org nr. 969684-2492

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tunabostaden (org nr 769623-6632).

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighets Fakta

Garantier för anskaffningskostnad och osålda lägenheter

Finansieringserbjudande

Utlåtande från Nockpannan Byggledning AB om driftskostnader

Garanti lokalintäkter

Köpekontrakt (ej undertecknat)

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. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 18 oktober 2012



Anders Lernhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare