

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EVEDALSPARKEN I VÄXJÖ.
(Org. nr. 769624-8462)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Evedalsparken i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2012-05-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2012.

Inflyttning beräknas ske med början sommaren/hösten 2013.

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 13 lägenheter.

Genomförande.

Bostadsrättsföreningen köper fastigheten av Fagnes AB (org.nr. 556856-2275).

Entreprenadavtal för byggnation av 13 radhuslägenheter, infrastruktur m.m. har träffats 2012-11-06.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Franssons & Nordh AB (org. nr. 556317-0728), dotterbolag till Willa Nordic AB, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2012-11-06.

Fagnes AB svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Fagnes AB de osålda lägenheterna.

Mellan bostadsrättsföreningen och Fagnes AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom bolagets försorg.

Franssons & Nordh AB tecknar en 10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Asteroiden 1 , Växjö.
Adress:	Uranusvägen 2, 352 Växjö.
Fastighetens areal:	2.896 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 937,2 m ² (13 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2007-10-26.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Två byggnader i två plan med 13 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare och till fjärrvärmeleveranser med separat undermätare för varje lägenhet. Separata mätare för varmvatten för varje lägenhet.

Alla lägenheter har uteplats eller balkong.

I anslutning till lägenheterna finns en separat förrådsbyggnad, 5 st carports, 8 st parkeringsplatser samt 1 st handikapparkering.

Parkeringsplatserna med carportar, debiteras med en avgift .Övriga ingår i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg. Fasad av trä.
Rumsskiljande väggar:	Regelkonstruktion med gips.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag/betongvalv
Yttertak:	Papp.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Balanserad till- och frånluft som integreras i köks-Fläkten, en per lägenhet.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med separat mätning för varje lägenhet. Varmvattenmätning för varje lägenhet.
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät.

Data: Fiberkabel.

Telefoni: Fiberkabel.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning: Betong

Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.

Yttertak: Papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Parkett,ek ,Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbygggnadsugn och micro, diskbänk, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning tvättmaskin.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	5.850.000
Entreprenadkostnader *	18.400.000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	24.250.000

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning , lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Fransson & Nordh AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 15.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	10.500.000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser:	13.750.000
Summa beräknad finansiering	24.250.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader

Investeringslån

Totalt lån . 10 500 000 :- Ränta 3,9 % 409.500

Beräknad kapitalkostnad år 1 409.500

Delsumma amortering / avskrivning 50.000

Amortering 50.000 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll 32.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 15.000

Arvode styrelse och revisor 6.000

Fastighetsförsäkring 14.000

Löpande underhåll 25.000

Fastighetsskötsel, Snöröjning 26.000

Sophantering 14.000

Elförbrukning allm 5.000

Delsumma driftskostnader 105.000

Driftsreserv 26.500

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens Färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 623.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: uppvärmning, VA, bredband, TV, hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas till 8.323 kr/år för 57,4 m², 9.846 kr/år för 67,9 m² och 12.644 kr/år för 87,2 m². (145 kr/m² och år)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	608.000
Carports	15.000
Summa beräknade årliga intäkter	623.000

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Av lägenheterna är 4 st 2 rok på 57,4 m², 4 st 3 rok på 67,9 m² och 5 st 4 rok på 87,2 m².

Total lgh yta 937,2 m².

Lägenhet 57,4 m².

Andelstal: 6,12 %

Insats: 880.000 kr

Årsavgift: 37.210 kr

Månadsavgift: 3.101 kr

Lägenhet 67,9 m².

Andelstal : 7,24 %

Insats : 995.000 kr

Årsavgift : 44.019 kr

Månadsavgift : 3.668 kr

Lägenhet 87,2 m²

Andelstal: 9,30 %

Insats: 1.250.000 kr

Årsavgift; 56.544kr

Månadsavgift: 4.712

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Driftskostnad kr per månad uppskattad
1	3 rok	67,9	995000	7,24	44.019	3.688	821
2	2 rok	57,4	880000	6,12	37.234	3.102	694
3	2 rok	57,4	880000	6,12	37.234	3.102	694
4	3 rok	67,9	995000	7,24	44.019	3.688	821
5	3 rok	67,9	995000	7,24	44.019	3.688	821
6	2 rok	57,4	880000	6,12	37.234	3.102	694
7	2 rok	57,4	880000	6,12	37.234	3.102	694
8	3 rok	67,9	995000	7,24	44.019	3.688	821
9	4rok	87,2	1250000	9,30	56.544	4.712	1.054
10	4 rok	87,2	1250000	9,30	56.544	4.712	1.054
11	4 rok	87,2	1250000	9,30	56.544	4.712	1.054
12	4rok	87,2	1250000	9,30	56.544	4.712	1.054
13	4 rok	87,2	1250000	9,30	56.544	4.712	1.054
			13.750.000				

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	624	625	626	628	629	640	659
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	460	458	456	454	452	450	440
Räntor	410	408	406	404	402	400	390
Amorteringar	50	50	50	50	50	50	50
<i>Drifkostnader *</i>	80	82	83	85	87	88	97
<i>Underhållskostnader</i>	57	58	59	60	62	63	69
Löpande underhåll*	25	26	26	27	27	28	30
Avsättning för underhåll *	32	33	33	34	35	35	39
<i>Övriga kostnader</i>	27	28	28	29	29	39	53
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	9	20
Övriga oföruts kostnader *	27	28	28	29	29	30	33
Summa intäkter	624	625	626	628	629	640	659
Erforderliga årsavgifter	609	610	611	612	613	624	642
D:o kronor per m2	649	650	652	653	654	666	685
Hysesintäkter	15	15	15	16	16	16	18
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,90						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	937,2						
Räntebidragssunderlag kkr							
Investeringslån kkr	10 500						
Taxeringvärde kkr	15 000						
Antal lägenheter	13						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Fastighetsskatten antas bli 1302 kr/lgh och år och följa inflationen. Halv skatt efter 5 år, hel efter 10 år. Vid denna prognos har antagits att taxeringsvärdet varje år förändras med inflationen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl uppvärmning, VA och hushållsel
)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	649	650	652	653	654	666	685
2. Dagens räntenivå + 1 %	761	762	763	764	764	775	791
3. Dagens räntenivå + 2 %	873	873	874	874	874	884	898
4. Dagens räntenivå + 3 %	985	985	985	984	984	994	1 005
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 097	1 096	1 096	1 095	1 094	1 103	1 111
6. Dagens räntenivå - 1 %	537	539	541	543	544	556	578
7. Dagens räntenivå - 2 %	425	427	430	432	435	447	471
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	649	652	655	658	661	675	706
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	649	654	659	664	669	685	728
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	649	649	648	648	648	657	665
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	649	647	645	643	641	648	647
Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år							
Ränte- och inflationsantagande							
Räntenivå %	3,90						
Subventinsräntenivå %							
Inflationsnivå %	2,00						

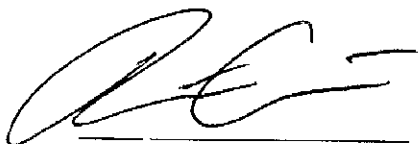
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

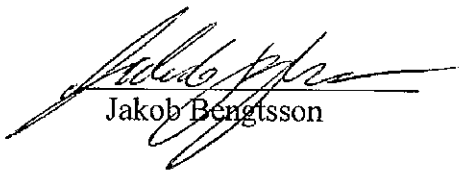
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten, bredband, tv och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 6 / 11 2012

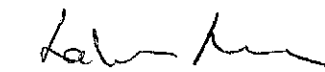
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EVEDALSPARKEN I VÄXJÖ.



Richard Coucher



Jakob Bengtsson



Laszlo Szabo

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ny ekonomisk plan, daterad 2012-02-16, för Bostadsrättsföreningen Evedalsparken i Växjö, org.nr. 769624-8462, i Växjö kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tretton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

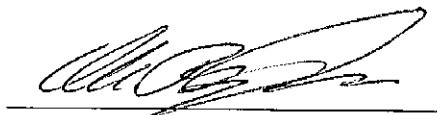
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2012-11-14

Kalmar 2012-11-14



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö



Ola Bengtsson
Fastigheter & Bostäder
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.