

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Farstun (Org. nr. 769627-3577)

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.	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Farstun, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-17, 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 december månad 2013.

Inflyttning beräknas ske med början vintern/våren 2014/2015.

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 24 lägenheter i 3 hus.

Genomförande.

Entreprenadavtal för byggnation av 24 lägenheter, infrastruktur m.m. har träffats 2014-01-07

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från GBJ Bygg AB (org. nr. 556638-4110), nedan kallat Bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2014-01-07

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

Mellan föreningen och Bolaget 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.

Bolaget tecknar en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Del av Växjö 13:35, Växjö
Adress:	Adressuppgift kommer, Vikaholm, Växjö
Fastighetens areal:	ca 3.800 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 1.909,7 m ² (24 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan december 2010.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Tre byggnader i två respektive tre plan med 24 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 belägna på andra och tredje plan har balkong. I anslutning till lägenheterna finns en separat förrådsbyggnad samt gemensamhetsbyggnad med inomhuspool och övernattningslägenhet. 24 st parkeringsplatser samt 2 st handikapparkeringar. Parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg. Fasad av trä, gavlar delvis i fasadskivor.
Rumsskiljande väggar:	Betongväggar.
Mellanbjälklag:	Mellan lgh: Betong
Yttertak:	Takpannor resp. papp.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Centralsystem med till/ frånluft och värmeåtervinning i resp. lägenhet. Frånluftssystem med spisfläkt.
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 och fasadskivor
Yttertak:	Papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
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, inbyggadsugn och micro, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning med arbetsbänk och tvättho samt tvättmaskin och kondensstumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	5.000.000
Entreprenadkostnader	42.598.620

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 47.598.620

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 25.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt.	20.378.620
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	27.320.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	47.598.620
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader

Investeringslån

Totalt lån . 20.378.620 :- Ränta 3,7 % 754.009

Beräknad kapitalkostnad år 1 754.009

Delsumma amortering / avskrivning 85.000

Amortering 85.000 kr per år.

Amorteringen förutsätts öka med 2,5 % årligen.

Avsättning till fastighetsunderhåll 77.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 25.000

Arvode styrelse och revisor 8.000

Fastighetsförsäkring 35.000

Löpande underhåll 46.000

VA(kallvatten) 19.000

Fast.skötsel, snöröjn. 30.000

Sophantering 30.000

Poolskötsel 4.000

Elförbrukning allm 6.000

Delsumma driftskostnader 203.000

Driftsreserv 30.991

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens
Färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 1.150.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren
och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: värme, fiber varmvatten, hushållsel. (150 kr/m2)

För det fall avskrivningar, utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning
till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett
bokföringsmässigt negativt resultat.

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 1.150.000

Summa beräknade årliga intäkter 1.150.000

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

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Genomsn Drift kr/mån
A11	3 rok	80,6	1.220.000	4,2206	48.536	4.044	1008
A13	4 rok	88	1.325.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
A21	3 rok	80,6	1.150.000	4,2206	48.536	4.044	1008
A22	2 rok	72,2	1.000.000	3,7807	43.478	3.623	903
A23	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
A31	3 rok	80,6	1.150.000	4,2206	48.536	4.044	1008
A32	2 rok	72,2	1.000.000	3,7807	43.478	3.623	903
A33	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B11	4 rok	88	1.325.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B12	2 rok	72,2	1.095.000	3,7807	43.478	3.623	903
B13	2 rok	70,2	1.050.000	3,6760	42.274	3.523	878
B14	4 rok	88	1.325.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B21	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B22	2 rok	72,2	1.000.000	3,7807	43.478	3.623	903
B23	3 rok	80,6	1.080.000	4,2206	48.536	4.044	1008
B24	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B31	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
B32	2 rok	72,2	1.000.000	3,7807	43.478	3.623	903
B33	3 rok	80,6	1.080.000	4,2206	48.536	4.044	1008
B34	4 rok	88	1.225.000	4,6081	52.9936	4.416	1100
C11	2 rok	60	880.000	3,1419	36.131	3.011	750
C12	4 rok	77,1	1.180.000	4,0373	46.429	3.869	964
C21	3 rok	69,3	1.030.000	3,6288	41.732	3.478	866
C22	4 rok	77,1	1.080.000	4,0373	46.429	3.869	964
		1909,7	27.320.000		1.150.000		

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 150	1 155	1 161	1 166	1 171	1 177	1 206
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	839	838	837	836	835	834	829
Räntor	754	751	748	744	741	737	720
Amorteringar	85	87	89	92	94	96	109
<i>Drifkostnader *</i>	157	160	163	167	170	173	191
<i>Underhållskostnader</i>	123	125	128	131	133	136	149
Löpande underhåll*	46	47	48	49	50	51	56
Avsättning för underhåll *	77	79	80	82	83	85	94
<i>Övriga kostnader</i>	31	32	32	33	34	34	38
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	31	32	32	33	34	34	38
Summa intäkter	1 150	1 155	1 161	1 166	1 171	1 177	1 206
Erforderliga årsavgifter	1 150	1 155	1 161	1 166	1 171	1 177	1 206
D:o kronor per m2	602	605	608	611	613	616	632
Hysesintäkter *							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,70						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	1 909,7						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	20 379						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	24						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr /
m²
(exkl värme, varmvatten, fiber och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	602	605	608	611	613	616	632
2. Dagens räntenivå + 1 %	709	711	714	716	718	721	733
3. Dagens räntenivå + 2 %	816	817	819	821	823	825	835
4. Dagens räntenivå + 3 %	922	924	925	927	928	929	937
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 029	1 030	1 031	1 032	1 033	1 034	1 039
6. Dagens räntenivå - 1 %	495	499	502	505	509	512	530
7. Dagens räntenivå - 2 %	389	392	396	400	404	408	428
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	602	607	611	616	620	625	651
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	602	608	614	621	628	635	672
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	602	603	604	605	607	608	614
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	602	602	601	601	600	599	597

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 3,70

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 erlægga 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, varmvatten, fiber 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 kan komma 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 18 / 2 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FARSTUN.



Lars Åke Andersson



Staffan Dahlström



Fredrik Dahlström

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2014-02-18, för Bostadsrättsföreningen Farstun, org.nr. 769627-3577, 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 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 tjugofyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

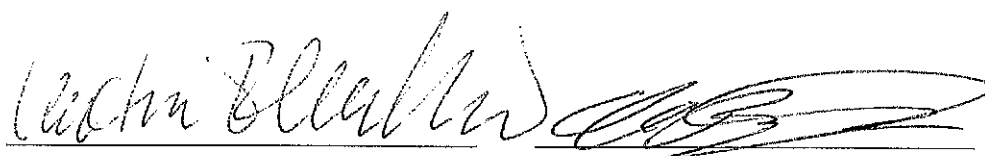
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, köpeavtal, låneoffert samt protokoll fört vid styrelsemöte.

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

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

Växjö 2014-03-06

Kalmar 2014-03-06



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

Ola Bengtsson
Fabo Konsult AB
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

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