

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LAXNÄS nr 3

Storumans kommun

ORG NR xxxxxx-xxxx

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-6
F. Redovisning av lägenheterna	7
G. Särskilda förhållanden	8
H. <i>Bilaga:</i> Prognos över föreningens kostnadsutveckling år 1-11	9
I. <i>Bilaga:</i> Känslighetsanalys	10
J. <i>Bilaga:</i> Besiktningssprotokoll	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Laxnäs nr 3 Storumans kommun, som registrerats hos Bolagsverket den xx juni 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Laxnäs 1:117 med adress John Åkerlunds Väg 9 i Tärnaby. Fastigheten består av ett hus med fem lägenheter och en total lägenhetsyta om 232,7 kvm. Några hyresgäster finns inte i fastigheten. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i enlighet med ekonomisk plan.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske med början under 3:e kvartalet 2010.

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 bekräftelse av att köpekontrakt skall upprättas samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2010

Laxfjällshus AB svarar under sex månader efter tillträdesdagen för de kostnader inklusive ränta på utebliven insats som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Laxfjällshus AB de ej upplåtna lägenheterna.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Laxnäs 1:117Storumans kommun
Adress:	John Åkerlunds Väg 9, Tärnaby
Tomtens areal:	556 m ²
Bostadsarea:	ca: 232 m ² .
Antal bostadslägenheter:	5 st 1 st 34 kvm 1 st 40 kvm 1 st 44 kvm 2 st 57 kvm
Byggnadens utformning:	Byggnaden består av en friliggande 1-planshus med suterrängvåning.
Nybyggnadsår:	1980
Övrigt:	Allmänna utrymmen innehåller bland annat trapphus, skidbod och utrymme för elcentral. Då fastigheten är genomgången och renoverad 2010 föreligger inte något renoveringsbehov och inte heller något eftersatt underhåll.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Fastigheten är ansluten till kommunens VA-ledningar.
Värme:	Direktverkande el.
El:	Fastigheten är ansluten till elnät. Individuella mätare är placerade i respektive lägenhet.
TV:	TV via lokalt nät.
Soputrymmen:	Sopor hanteras via kärl.
Tomtmark:	Gångvägar och gräsytor.
Servitut	Gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området är under bildande av Lantmäterimyndigheten. Kostnaden för detta betalas av Laxfjällshus AB Samfällighetsförening avseende driften av GA:n ovan skall vid behov bildas.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar:	Två, källarvåning/sluttningsvåning
Grundläggning:	Utbredd platta
Stomme:	EW-element , betongsten, träregelstomme
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongsten, trästomme, gips
Bärande innerväggar i lgh:	Betongstomme, trästomme, gips
Ej bärande innerväggar i lgh:	Träregel, gips
Bjälklag:	Betong/ trä
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Svart korrugerad plåt
Fönstersnickerier:	Träfönster med isolerglas
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä.
Balkong:	Träkonstruktion med räcken i trä
Uppvärmningssystem:	El-radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft

Kortfattad rumsbeskrivning

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré	Klinker	Gips, målad väv	Gips, målad
Skidbod	Plastmatta	Gips, målad	Målat

Lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Kpr/hall	Klinker med golvvärme	Målad väv	Målat
Allrum/kök	Ekparkett	Målad väv	Målat
Wc/dusch	Klinker med golvvärme	Kakel	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målad väv	Målat

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastigheter	5 425 000
Lagfartskostnad	82 200
Pantbrevskostnad (uttagna pantbrev finns till nödvändiga lån)	0
Kostnad för ekonomisk plan, konsultarvode mm	90 000
Kassa	52 800

Beräknad slutlig anskaffningskostnad (kr)	5 650 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärdet är beräknat till 523 000 kr, efter reglering, då fastigheten för närvarande är samtaxerad med angränsande fastigheter.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Enligt offert från Swedbank skall säkerheten utgöras av pantbrev med bästa rätt i fastigheten för bottenlån och topplån.

Lån x) *	1 235 000
Insatser	4 415 000

Summa finansiering	5 650 000

* Villkoren för bottenlån är baserade på offert.
Vid tid för slutfinansiering kan annan uppdelning och bindningstid bli aktuell.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Räntekostnader

x) 1 235 000 (Bottenlån 1: bindningstid 3 år) Räntesats: 4,04%	49 894
---	--------

Amortering 2 % Avskrivningar görs i samma takt som lånet amorteras.	24 700
--	--------

Beräknade driftkostnader inkl moms

Ekonomisk förvaltning, Arvoden/ Revisor	12 300
Vattenförbrukning	12 600
Uppvärmning (gemensamma ytor)	3 700
Renhållning (sophantering)	2 700
Trapphusstädning	2 700
Reparation och underhåll	2 800
Utestädning (inkl snöröjning och halkbekämpning)	10 600
Fastighetsförsäkring	4 300
Varmvatten	15 400
TV	1 600

Kostnad drift 68 700

Driftkostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Kostnader för hushållsel regleras genom enskilt avtal med elleverantören efter verklig förbrukning och som antas uppgå till ca 200 kr/m² BOA och år, beroende av hushållssammansättning och vanor.

Föreningen tecknar avtal med distributör av Kabel-TV avseende grundutbud.

Kostnad för varmvatten regleras årligen enligt resp. flödesmätare.

Avsättning för underhåll

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar, lägst 0,3% av taxeringsvärdet (30 kr/m² / år) 6 960

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift, **Not 1** 2092

Summa kostnader år 1 (kr) 152 346

Årsavgifter

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

136 946

A contodebitering av varmvatten 15 400

Summa intäkter år 1 (kr)

152 346

Beräknade kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränte- kostnad	Amortering (Avskrivningar)	Summa kapitalkostnader
1	49 894	24 700	74 594
2	48 896	24 700	73 596
3	47 898	24 700	72 598

Räntesatser i beräkningarna ovan baserade på ränteläge Juni 2010

Not 1.

Kommunal fastighetsavgift beräknas, efter en fast avgift per lägenhet eller med angivet procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde.

5 lgh x 1 277:-- *) dock max 0,40% x taxeringsvärdet

*) jämte index.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter och insatser :

Lgh-nr	Hus	Vån	BOA (m2)	Antal Rum *	Andels-tal	Årsavgift (kr/år)	Månads-avgift (kr/mån)	Insats (kr)	Upp-låtelse-avgifter	Summa insats och uppl-avg
22	117	1	34	3 RKs, A	14,840%	20 323	1 694	344 288	340 712	685 000
23	117	1	44	3 RKs, A	18,792%	25 735	2 145	435 974	349 026	785 000
24	117	1	40	3 RKs, A	17,270%	23 650	1 970	400 664	394 336	795 000
25	117	2	57	3 RKs, B	24,549%	33 619	2 802	569 537	505 463	1 075 000
26	117	2	57	3 RKs, B	24,549%	33 619	2 802	569 537	505 463	1 075 000
Summa			226		100,000%	136 946	11 413	2 320 000	2 095 000	4 415 000

Tabell 1: Information om samtliga lägenheters nummer, storlek, boarea, andelstal, insatser och årsavgifter .

* A = Lägenhet med altan
B = Lägenhet med balkong
Ks = Kök integrerat i allrum

A contodebitering varmvatten lgh/år

Lgh	22	23	24	25	26	Diff	Summa
Kr/år	2 280	2 892	2 664	3 780	3 780	4	15 400
Kr/mån	190	241	222	315	314		1 283

G. 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. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken (uteplats och balkong), när sådan ingår i upplåtelsen.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
4. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma

Tärnaby den 2010- -

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXNÄS NR 3

.....
Christer Brinkman

.....
Mats Eriksson

.....
Urban Viklund

H. Prognos av föreningens årskostnadsutveckling år 1-11 och Känslighetsanalys**Bilaga till Ekonomisk Plan**

Beräknad slutlig anskaffningskostnad					Fondavsättning år 1		Ökning/år	
Lånebelopp, bottenlån					Beräk. driftskostnader år 1		Antagen ökning/år:	2,0%
Lånebelopp, topplån					Taxeringsvärde		Antagen ökning/år:	3,0%
Summa lån					Beräkn. avkast. likv. medel	0%		
Antagen låneränta Bottenlån 1	År 1-3	4,040%	År 4-	4,50%	Likv. medel vid början år 1	50 000		

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------