Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Blåseträdet i Lund

Organisationsnummer 769609-7711

Denna ekonomiska plan har upprättats i två exemplar med följande huvudrubriker;

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	1
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	5
F.	Redovisning av lägenheterna	6
G.	Ekonomisk prognos	7
H.	Känslighetsanalys	8
I.	Särskilda förhållanden	9
J.	Intyg ekonomisk plan	10

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåseträdet i Lund, som har sitt säte i Lund och som registrerats hos PRV 2003-07-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen 2004-04-15 upprättat följande ekonomiska plan, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på slutliga entreprenadkostnader.

Nybyggnation av 14st bostadslägenheter och 3 st lokaler i ett flerbostadshus har påbörjats och inflyttning beräknas ske i slutet av år 2005. Förutsättning för att nybyggnation skall påbörjas är att minst 80% av alla lägenheter är sålda.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen registrerat den ekonomiska planen.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2004. Dessa kostnader är kalkylerade.

Bostadsrättsföreningen har tecknat entreprenadavtal 2004-03-24 med Darjac Fastigheter i Lund.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention, i vilket ärende länsstyrelsen i Skåne Län meddelat beslut den 11 mars 2004. Föreningen har begärt senareläggning av subventionsräntan.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Vid planens upprättande finns inga lokalkontrakt tecknade. Hyresintäkten från dessa lokaler är därför kalkylerad.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Blekhagen 10, Lunds Kommun
Adress:	Laboratoriegatan , Östra Mårtensgatan, Lund
Tomtens areal:	1145 kvm
Lägenhetsarea:	1563 kvm
Lokalarea:	194 kvm
Byggnadens utformning:	En byggnad , 3-4 våningar
Byggår	2005
Antal bostadslägenheter	14 stycken
Antal lokaler	3 stycken

Servitut
Fastigheten är belastad av två servitut, båda till förmån för Blekhagen 9. Servituten avser nyttjanderätt av två parkeringsplatser i underjordiskt garage och rätt för tillfart till underjordiskt garage.

Gemensamma anordningar och utrymmen
Fjärrvärme, avtal med Lunds Fjärrvärmeverk
Sophus på gården
Porttelefon
El-central
Förråd och gemensamma källarutrymmen
Vattenmätare
Postfack
Cykelförråd
Terrass

Parkering
19 garageplatser finns i källarplanet för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggning ska inrättas och omfatta;

- Gårdsutrymme med avvattning (dagvatten), planteringar, träd, buskar, gräsytor mm på Blekhagen 9 och 10.
- Förråd, terrass, utrymme för sophantering och cykelförråd på Blekhagen 10
- Passagen mellan husen på Blekhagen 10
- Områdesbelysning, omfattande för områdets interna ledningar fram till anslutningspunkt till allmän ledning, belysningsstolpar, belysningsarmaturer samt övriga för anläggningens funktion nödvändiga anordningar.

Fördelning av kostnader skall ske på följande sätt;

Blekhagen 9	4/21
Blekhagen 10	17/21

Kostnader för el och sophantering går via abonnemang för Blekhagen 10. Fördelning av kostnader enligt ovan nämnda andelstal.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Bottenplatta betong
Stomme	Betong
Ytterväggar	Puts
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong
Innerväggar bärande	Betong
Innerväggar, ej bärande	Betong/gips
Yttertak	Taktegel
Lägenhetsdörrar	Inbrottsskyddade säkerhetsdörrar
Fönster och fönsterdörrar	Trä-aluminium, 3-glas
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via ventiler
Värme	Radiatorer, golvvärme

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Totalt antal lägenheter 14 st och 3 lokaler varav;

2 rok	4 st
3 rok	2 st
4 rok	2 st
5 rok	6 st

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Putsat, målat	Putsat, målat	Hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Putsat, målat	Putsat, målat	
Kök	Klinker	Putsat, målat	Putsat, målat	Kyl-sval (4-5 rok) Frys (4-5 rok) Kyl-Frys (2-3 rok) Spishäll (4-5 rok) Inbyggnadsugn (4-5 rok) Spis (2-3 rok) Kökssnickerier enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa
Sovrum	Parkett	Putsat, målat	Putsat, målat	Skåpinredning enligt ritning
Bad WC/Dusch	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning Duschkabin alt. Badkar Handdukstork
Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning Tvättmaskin Torktumlare
WC Bad/Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning Handdukstork Tvättmaskin Torktumlare Duschkabin alt badkar
Klädkammare	Linoleum/parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Dress	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning

Lokaler

Det finns 3 lokaler för uthyrning i fastigheten.

Lokal 1	93 kvm
Lokal 2	71 kvm
Lokal 3	30 kvm

Föreningen avser att momsregistrera lokalerna för att kunna göra momsavdrag på drift och underhållskostnader.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)

Förvärv fastighet		2 300 000
Lagfart och pantbrev		515 000
Fastighetsreglering		2 500 000
Totalentreprenadskostnad*		59 060 000
TOTALT (slutlig kostnad)		**64 375 000**

** Här ingår kostnader för föreningsbildning, alla kostnader fram till byggstart (arkeologer, rivning mm), alla byggkostnader och anslutningsavgifter*

Taxeringsvärde- beräknat		**25 000 000**
varav bostäder		21 500 000
varav lokaler		3 500 000

D. Finansieringsplan

Tänkt lånestruktur per april 2004

Grundförutsättningar

Banklån	**banklån 1**	**banklån 2**	**Summa/Total**
Belopp kr	12 000 000	11 959 000	**23 959 000**
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	löpande	4	
Räntesats*	3,00%	4,20%	**3,60%** **

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

Lånetyp 1 - rak amortering

Amortering per år (%)	1,00%	1,00%	**1,00%**
Antal år för full återbetalning	100	100	**100**
Amorteringsbelopp per år	120 000	119 590	**239 590**
Räntekostnad år 1	360 000	502 278	**862 278**
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	**480 000**	**621 868**	**1 101 868**

Insatser	40 416 000
Föreningens lån	23 959 000
Summa finansiering	**64 375 000**

Insatsernas fördelning framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm bostad/lokal1 757
Ränteantagande för lån3,60%

Kapitalkostnader	Kr	*Nyckeltal kr/kvm*
Räntor	862 278	*490,8*
Avgår bostadsbyggnadssubvention*	93 203	*53,0*
Deltotal	**769 075**	***437,7***
Avskrivningar (kostnad men ej utgift)	64 375	*36,6*
Deltotal	**833 450**	***474,4***
Amortering (utgift men ej kostnad)	239 590	*136,4*

Driftskostnader inkl. moms i förekom. fall		*Nyckeltal kr/kvm*
Elförbrukning (exkl hushållsel)	24 000	*13,7*
Vatten och avlopp	35 000	*19,9*
Uppvärmning	159 000	*90,5*
Avfall	18 000	*10,2*
Hissar serviceavtal mm	17 000	*9,7*
Fastighetsförsäkring	12 000	*6,8*
KabelTV/Bredband	17 000	*9,7*
Fastighetsförvaltning teknisk	55 000	*31,3*
Fastighetsförvaltning ekonomisk	18 000	*10,2*
Arvoden (styrelse, revision)	19 000	*10,8*
Gemensamhetsanläggning	20 000	*11,4*
Övrigt	20 000	*11,4*
Deltotal	**414 000**	***235,6***

Avsättning för underhåll		*Nyckeltal kr/kvm*
Avsättningar i enlighet m. Föreningens stadgar Fond för yttre underhåll	44 000	*25,0*

Underhållskostnader		
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	15 000	*8,5*
Fastighetsskatt**	35 000	*19,9*
Summa kostnader	**1 341 450**	***763***
Summa utgifter	**1 516 665**	***863***

Årsavgifter
I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas insats **797 465**

Intäkter	
Hyra lokaler***	536 800
Hyra garage	182 400
Summa intäkter	**1 516 665**

* *Bidragsunderlag 12.427.000 kr enligt beslut Länsstyrelsen i Skåne län 2004-03-11 Subventionsränta 2004-04-01 är 2,5%, dvs 12.427.000*0,30*0,025=93.203 kr*

** *Enbart för lokalerna de första 5 åren*

*** *Kalkylerade intäkter 2.500 kr/kvm plus fastighetsskatt(35.000kr) och värme (90kr/kvm) allt inkl. moms, något lokalkontrakt har vid planens upprättande ej tecknats*

F. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	**797 465**
Insats	**40 416 000**

Lgh nr	Vånings plan	Antal rum och kök	Bruksarea kvm	Insats kr	Årsavgift kr/månad	Andelstal
101	1	4	105	2 392 000	4 464	0,067179
102	1	5	156	3 588 000	6 633	0,099808
201	2	5	143	3 575 000	6 080	0,091491
202	2	5	171	4 250 000	7 271	0,109405
203	2	3	94	2 538 000	3 997	0,060141
204	2	2	65	1 890 000	2 764	0,041587
205	2	2	71	1 917 000	3 019	0,045425
301	3	5	143	3 575 000	6 080	0,091491
302	3	5	171	4 275 000	7 271	0,109405
303	3	3	86	2 494 000	3 657	0,055022
304	3	2	60	1 798 000	2 551	0,038388
305	3	2	68	1 914 000	2 891	0,043506
401	4	4	104	2 808 000	4 422	0,066539
402	4	5	126	3 402 000	5 357	0,080614
			1563	**40 416 000**	**66 455**	**1,000000**

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften;

1. Hushållsel

2. Parkeringsplats i garage

3. KabelTV utöver grundutbudet

4. Bredband

G. Ekonomisk prognos

Prognosen avser de inbetalningar och utbetalningar som föreningen gör under 11 år. Avskrivning (som är en kostnad) behandlas inte. Kalkylen är nominell (löpande penningvärde) eftersom lånen är nominella.

Prognos, ökn av hyror:	1% årligen	garage/lokaler
Prognos, ökn av DoU	1% årligen	och fastighetsskatt

	Kr/kvm	Totalt										
Utbetalningar	***År 1***	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 7**	**År 8**	**År 9**	**År 10**	**År 11**
Ränta	*552*	862 524	853 899	845 274	836 648	828 023	819 398	810 773	802 147	793 522	784 897	776 272
Avgår räntebidrag	*53*	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203	93 203
Amorteringar	*136*	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590	239 590
Driftutbetalningar	*236*	414 000	418 140	422 321	426 545	430 810	435 118	439 469	443 864	448 303	452 786	457 314
Avs för underhåll i enl m föreningens stadgar												
Fond för yttre	*25*	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000
Utbetalningar för underhåll												
Löpande uh (ej fond)	*9*	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 765	15 923	16 082	16 243	16 405	16 569
Periodiskt uh												
Övriga utbetalningar												
Fastighetsskatt lokaler	*20*	35 000	35 350	35 704	36 061	36 421	36 785	37 153	37 525	37 900	38 279	38 662
Fastighetsskatt bostäder							56 755	57 322	57 895	58 474	59 059	119 299
Inkomstskatt		0	0	0	8 199	12 777	17 378	22 000	26 644	31 311	36 000	40 711
Summa utbetalningar	***924***	**1 516 911**	**1 512 926**	**1 508 987**	**1 513 293**	**1 514 028**	**1 571 586**	**1 573 027**	**1 574 544**	**1 576 139**	**1 577 812**	**1 639 214**
Inbetalningar												
Årsavgifter	*454*	797 711	805 688	813 745	821 882	830 101	838 402	846 786	855 254	863 807	872 445	881 169
Hyra lokaler	*306*	536 800	542 168	547 590	553 066	558 596	564 182	569 824	575 522	581 277	587 090	592 961
Hyra garage	*104*	182 400	184 224	186 066	187 927	189 806	191 704	193 621	195 557	197 513	199 488	201 483
Summa inbetalningar	***924***	**1 516 911**	**1 512 926**	**1 508 987**	**1 513 293**	**1 514 028**	**1 571 586**	**1 573 027**	**1 574 544**	**1 576 139**	**1 577 812**	**1 639 214**

H. Känslighetsanalys

DoU	*2%*	Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	*5%*	Årsavgift	1 133 137	1 155 800	1 178 916	1 202 494	1 226 544	1 251 075	1 276 096	1 301 618	1 327 651	1 354 204	1 381 288
Hyra	*2%*	**Årsavgift/kvm**	**725**	**739**	**754**	**769**	**784**	**800**	**816**	**832**	**849**	**866**	**883**

DoU	*3%*	**Inbetalningar**	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 7**	**År 8**	**År 9**	**År 10**	**År 11**
Ränta	*5%*	Årsavgift	1 133 137	1 167 131	1 202 145	1 238 209	1 275 356	1 313 616	1 353 025	1 393 616	1 435 424	1 478 487	1 522 841
Hyra	*3%*	**Årsavgift/kvm**	**725**	**746**	**769**	**792**	**815**	**840**	**865**	**891**	**918**	**945**	**974**

DoU	*2%*	Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	*6%*	Årsavgift	1 372 727	1 400 182	1 428 185	1 456 749	1 485 884	1 515 602	1 545 914	1 576 832	1 608 368	1 640 536	1 673 347
Hyra	*2%*	**Årsavgift/kvm**	**878**	**895**	**913**	**931**	**950**	**969**	**988**	**1008**	**1028**	**1049**	**1070**

DoU	*3%*	Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	*6%*	Årsavgift	1 372 727	1 413 909	1 456 326	1 500 016	1 545 016	1 591 367	1 639 108	1 688 281	1 738 929	1 791 097	1 844 830
Hyra	*3%*	**Årsavgift/kvm**	**878**	**904**	**931**	**959**	**988**	**1017**	**1048**	**1079**	**1112**	**1145**	**1180**

DoU	*2%*	Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	*7%*	Årsavgift	1 612 317	1 644 563	1 677 455	1 711 004	1 745 224	1 780 128	1 815 731	1 852 045	1 889 086	1 926 868	1 965 405
Hyra	*2%*	**Årsavgift/kvm**	**1031**	**1052**	**1073**	**1094**	**1116**	**1138**	**1161**	**1184**	**1208**	**1232**	**1257**

DoU	*3%*	Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	*7%*	Årsavgift	1 612 317	1 660 687	1 710 507	1 761 822	1 814 677	1 869 117	1 925 191	1 982 947	2 042 435	2 103 708	2 166 819
Hyra	*3%*	**Årsavgift/kvm**	**1031**	**1062**	**1094**	**1126**	**1160**	**1195**	**1231**	**1268**	**1306**	**1345**	**1385**

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsinnehavaren ska betala insats. Insats, årsavgift och andelstal fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstalen.

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre håla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan, upprättad 2004-04-15, lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåseträdet

Lund 2004-04-15

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Rajendram JACOB

Namnförtydligande

J. Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blåseträdet, org nr 769609-7711, och får härmed avge följande intyg.

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

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

Vid planens upprättande är inga lokalhyreskontrakt tecknade. För det fall någon lokal ej blir uthyrd kommer det påverka medlemmarnas årsavgifter.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
stadgar,
fastighetsköpeavtal,
FDS-utdrag,
ritningar,
förrättningskarta,
beslut om räntebidrag,
entreprenadavtal med slutgiltig kostnad och produktionsgaranti,
garantiförbindelse osålda lägenheter

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.

Malmö 2004-04-16

Martin Nilsson

Hans Hägg

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