

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDEN NR 2
Hofors kommun**

Org nr 769604 - 9282

769604 - 9282
2002-02-28

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	2
B: Beskrivning av fastigheten	2-3
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D: Finansieringsplan	4
E: Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	5-6
F: Redovisning av lägenheter	6
G: Ekonomisk prognos	7
H: Särskilda förhållanden	8
I: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	9

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linden nr 2, Hofors kommun, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1999-10-12 och bytte till nuvarande styrelse 2001-12-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under januari månad 2002 förvärvades Brf Björkhagen i konkurs' fastighet (Hofors 13:141) av Brf Linden nr 2. Fastigheten som byggdes 1949- 1950 om- och tillbyggdes 1989-90 innebärande att bottenplanet utökades med entré, wc-dusch och större kök. Sammanlagt finns 96 bostadslägenheter, 40 kallgarage, 60 p-platser med motorvärmare, 34 p-platser utan motorvärmare och 14 p-platser för besökare.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart denna ekonomiska plan blivit registrerad.

Inflyttning i lägenheterna har redan skett eftersom merparten av de boende var medlemmar i den tidigare föreningen som gått i konkurs. 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 – ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet – på erlagd köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2002. Driftskostnaderna är kända utifrån erfarenheter från den tidigare föreningen.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hofors 13:141, Hofors kommun
Adress:	Ångkärrsgatan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, Björkhagsgatan 22, 24 och 26.
Tomtens areal:	29.639 m ²
Bruksarea, bostäder	8.256 m ²
Lokalyta	92 m ²
Fastighetens läge:	Fastigheten är belägen i centrala Hofors.

Fastigheten uppfördes ursprungligen 1949-50 i 13 fristående huskroppar med två våningar och sex resp fyra lägenheter i varje huskropp. I källarvåning finns förrådsutrymmen. Vid ombyggnaden byttes befintliga köksinredningarna till nya. Badrummen helrenoverades med nya ytskikt och inredningar. Nya fönster, fönsterdörrar och entrédörrar monterades. Väggar och tak ny- resp ommålades.

Tvättstugan förnyades delvis. Två kallgaragelängor finns med totalt 40 garage. En fristående byggnad inrymmande tvättstuga, samlingsrum, kontor och i källarplan undercentral och ett varmgarage för utlåning finns på Ångkärrsgatan 2.

Kortfattad teknisk beskrivning bostadshus

Grundläggning och källarvåning:	Utbredd grundplatta av betong. Grundmurar av betonghålstén resp massiv betongsten. Befintliga grundmurar kompletterade med isolering från utsidan.			
Ytterväggar:	Överbyggnaden är utförd med stomme av trä i bjälklag och väggar. Vid ombyggnad: Nya ytterväggar med regelstomme och isolering. Fasad av träpanel.			
Innerväggar:	Trästommar. Vid ombyggnad: Kompletterat med gipsskivor.			
Bjälklag:	Befintliga bjälklag har spånfyllning mellan träbjälkar. Tillbyggnaden isolerat träbjälklag. Befintligt vindsbjälklag tidigare tilläggsisolerat med lösull. Brandsektionerad vind mellan varje radhuslägenhet.			
Yttertak:	Trätakstolar med takpannor. Vid ombyggnad: Nya betongtakpannor.			
Fönster:	3-glas, träbågar.			
Entrédörrar:	Trädörrar, fabriksmålade, med överbyggt tak.			
Värme:	Vattenburen fjärrvärme. Radiatorstyrd.			
Ventilation:	Fläktstyrd frånluft. Möjlighet till forcering. OVK-besiktats under 2000.			
TV-anläggning:	Fastigheten har de markbundna TV kanalerna.			
Rumsbeskrivning:	Rumstyp	Golv	Väggar	Tak
	Vardagsrum	Parkett	Tapeter	Målat
	Kök	Plastmatta	Tapeter	Målat
	Rum och hall	Plastmatta	Tapeter	Målat
	Badrum	Plastmatta	Väggmatta	Målat
Underhållsbehov:	Genomförd uppdaterad besiktning 1999-05-25 visar att större målningsunderhåll väntar, fasader, fönster, takfot, tvättstuga och garage samt att tvättstugan bör uppgraderas med nya maskiner.			

Bostadsrättsföreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten hos Trygg-Hansa.

C: KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	51.000.000 kr
Lagfartskostnad	766.000 kr
Föreningsbildning och ekonomisk plan	320.000 kr
Eftersatt underhåll och investeringar	<u>3.264.000 kr</u>
Summa	55.350.000 kr

Taxeringsvärdet uppgår till 9.861.000 kronor avseende 2002, fastigheten har typkod 222, vilket innebär att den klassas som småhus.

D: FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långgivare	Belopp kr	Ränta %	Ränta kr	Avskriv kr	Räntebindn
Venantius AB	21.000.000	6,82	1.432.200	34.000	8 år
Venantius AB	21.000.000	5,09	1.068.900	34.000	1 år
Venantius AB	6.140.000	5,75	353.050	52.000	5 år
Venantius AB	2.860.000	6,49	185.614	24.000	4 år
Venantius AB*)	4.350.000	0,00	0	4.350.000	-
Summa:	55.350.000		3.039.764	4.494.000	
 Insatser	 465.120	 -	 -	 -	
Totalt:	55.815.120				

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F, "Redovisning av lägenheterna".

Avskrivning = amortering.

*) Lånet avskrives när lagfarten beviljats.

φ 28

E: BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1.

KOSTNADER

Kapitalkostnader	Kr	Kr/m ²
Ränta	3.040.000	
Avskrivning	144.000	
Summa kapitalkostnader	3.184.000	386
Driftskostnader		
Administration	220.000	
Fastighetsskötsel	30.000	
VA-avgifter	450.000	
El-avgifter	140.000	
Värmeavgifter	820.000	
Renhållning	70.000	
Försäkring	150.000	
Sotningsavgift	23.000	
Övrigt	<u>30.000</u>	
Summa driftskostnader	1.933.000	234
Underhållskostnader		
Avsättning yttre fond	250.000	
Reparationer	40.000	
Summa underhållskostnader	290.000	35
Fastighetsskatt	91.000	11
SUMMA KOSTNADER	5.498.000	666

INTÄKTER

Årsavgifter 676 kr/m ² x 8.256 m ²	5.581.000	676
Hyra carport/p-platser	160.000	
Vakanser,	<u>0</u>	
SUMMA INTÄKTER	5.741.000	695
RESULTAT	+ 243.000	

Kapitalkostnader, år 1-3

År	Ränta	Avskrivning	Summa Kapitalkostn.	Amortering
1	3.040.000	144.000	3.184.000	144.000
2	3.031.000	147.000	3.178.000	147.000
3	3.022.000	150.000	3.172.000	150.000

Inga räntebidrag erhålles.

Boendekostnadsberäkning

96 st lgh om 4 rum och kök å ytan 86,0 m² blir 8.256 m². Andelstalet blir 1,0417 för resp lgh. Årsavgiften år 1 och år 2 beräknas till 58.140 kr och år 3 till 59.304 kr. År 1 är årsavgiften 676 kr/m², vilket understiger motsvarande hyra i lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget på orten.

Årsavgiften inkluderar inte hushållselkostnad, vilken bedöms till ca 4.000 kr per år. Bostadsrättshavaren får stå för eventuell ränta på insatsen samt avsättning till eget underhåll. Denne skall nämligen på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

F: REDOVISNING AV LÄGENHETER

Nedan lämnas en uppställning över 96 likadana lägenheter med en yta av 86,0 m², totalt 8.256 m².

Andelstal: 96 lgh á 1,0417 % blir 100,0032 %

Insats: 96 lgh á 4.845 kr blir 465.120 kr

Årsavgift år 1: 96 lgh á 4.845 kr/mån blir 465.120 kr/mån
eller 5.581.440 kr/år. (676 kr/m², avrundat).

G: EKONOMISK PROGNOSE, TKR

ÅR	2002	2003	2004
KOSTNADER			
Kapitalkostnader:			
Ränta	3 040	3 031	3 022
Avskrivning	144	147	150
Summa kapitalkostn.	3 184	3 178	3 172
Driftskostnader:			
Administration	220	224	229
Fastighetsskötsel	30	31	31
VA-avgifter	450	459	468
Elavg.	140	143	146
Värmeavgifter	820	836	853
Renhållning	70	71	73
Försäkring	150	153	156
Sotningsavgift	23	0	0
Övrigt	30	31	31
Summa driftskostnader	1 933	1 948	1 987
Underhållskostnader:			
Fondavsättning	250	250	250
Reparationer	40	41	42
Summa underhållskostnader	290	291	292
Fastighetsskatt	91	93	95
SUMMA KOSTNADER	5 498	5 510	5 545
INTÄKTER			
Årsavgifter:	5 581	5 581	5 693
Hyra garage/p-platser	160	160	163
Vakans			
SUMMA INTÄKTER	5 741	5 741	5 856
RESULTAT	243	231	311

Inflationsnivå antagen till 2 %

Den genomsnittliga räntenivån har framräknats till 5,96 %.

Årsavgiften höjs med 97 kr/mån år 2004, (det motsvarar 2 % höjning vartannat år.)

Full fastighetskatt utgår, f n 1,0 % av taxeringsvärdet.

H: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Hofors 2002-02-20

Samtliga styrelseledamöter i Brf Linden nr 2



Raimo Niskanen



Rigmor Ottesen



Åsa Wiik



I: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 20 februari 2002 för Bostadsrättsföreningen Linden nr 2, får härmed avge följande intyg.

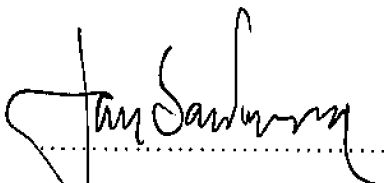
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas 96 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

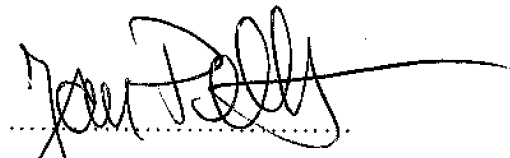
Föreningen har fler än ett hus. Dessa ligger på en fastighet vilket innebär att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Gävle 2002-02-22



Jan Sandberg
Mäster Olofsgatan 3
802 55 GÄVLE



Jan Pettersson
Parkvägen 32 A
802 54 GÄVLE