Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLICKSKOLAN 769615-6152

Strängnäs kommun, Södermanlands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

		Sid.
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	6
F.	Ekonomisk prognos	7
G.	Känslighetsanalys	8
H.	Särskilda förhållanden	9
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flickskolan som har sitt säte i Södermanlands län, Strängnäs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 30 november 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under februari månad år 2008 har nybyggnad av 1 bostadshus på fastigheten Flickskolan 10 innehållande sammanlagt 8 bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under december månad 2008.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under december månad år 2008.

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 fastighets-förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling. Planen avser slutlig anskaffnings-kostnad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad år 2008.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem i Bromma AB enligt entreprenad-kontrakt undertecknat 2008-01-08. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention, i vilket ärende länsstyrelsen i Södermanlands län meddelade avslag. Föreningen har överklagat länsstyrelsens beslut.

Färdigställandeförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.
Byggfelsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Östgöta Enskilda Bank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Flickskolan 10 i Strängnäs kommun.
Adress:	Tingstugatan 4, 645 34 Strängnäs
Tomtens areal:	1 035 m^2
Bostadsarea:	710 m^2
Antal bostadslägenheter:	8 st
Byggnadens utformning:	Nybyggnad av 1 flerbostadshus.

Gemensamma anordningar
- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Fjärrvärmeanläggning inkl undercentral.
- Vattenburet värmesystem.
- Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via don bakom radiatorer.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning i fastigheten.
- Kodlås vid huvudentrépartier.
- Sophantering.
- Stadsnät.

Enskilda anordningar
- Separata mätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd i souterräng.

Gemensamma utrymmen
- Undercentral med anslutning till fjärrvärme och vatten, el-telerum, städrum och fastighetsförråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark
- Planteringar
- Gårdsytor belagda med gräs / asfalt / sten / grus.
- Ramper

Parkering
- Totalt 6 st biluppställningsplatser inom fastigheten. Övrig parkering sker längst Tingstugatan.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening
- Gemensamhetsanläggning är inrättad för del i sjövattentäkt för att bevattna utemiljö sommartid.

Post
- Post till boende i huset avlämnas i postboxar i entréhall.
- Hållare för avlämning av tidningar vid respektive lägenhetsdörr.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Pelare av stål och väggar i betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stomme av stålpelare. Fasader klädda med puts.
Yttertak:	Bandtäckning av plåt.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Takterasser:	Trätrall med räcken av metall och glas.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor / trä.
Entréer:	Entrépartier i stål. Vid huvudentré kodlås.
Trapphus:	Trapphus i betong med huvudtrappa. Golv i entréhall / trapphus bekläds med klinker. Trapplöp med beläggning av terrazzo. Postboxar i entréhall. Lägenhetstrappor i trä.
Fönster / Fönsterdörrar:	2-glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium. Fönster och fönsterdörrar i markplan försedda med lås.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr av säkerhetsklass 2 som förses med ringklocka och för lägenhet 3 – 8 även tittöga.
Innedörrar:	Vita släta med rostfritt stycke.
Branddörr:	Stålplåt, målade. Brandklass EI 60.
Lägenhetsförråd:	Stålnät, typ Troax.
Uppvärmning:	Lägenheterna fjärrvärms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Mekanisk frånluft. Tilluft via don bakom radiatorer.
Elsystem:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare.
TV / Tele / Data:	Stadsnät.
Brandskydd:	En brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Utförande beroende på lägenhetsmodell,se ritning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	Klinker	Tapet	Vitmålat	Hatthylla.
Kök	Ekparkett	Tapet	Vitmålat	Glaskeramikhäll med ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläkt, kakel över diskbänk.
Bad/wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättställskommod med överskåp, dusch alt badkar, komfortvärme, tvättmaskin, torktumlare.
Övriga rum	Ekparkett	Tapet	Vitmålat	

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt, förvärv av föreningens fastighet, byggherrekostnader.	20 884 000
Likviditetsreserv och oförutsett / kassa /	100 000
Summa anskaffningskostnad	**20 984 000**

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 7 359 000

Försäkringar
Byggnaden som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Länsförsäkringar.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader
Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.
Med hänsyn tagen till stigande driftskostnader och kommande fastighetsavgift måste årsavgifterna höjas årligen.
Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2014.
Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.
Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Summa lån	6.672.000
Insatser inkl kassa	14.312.000
Summa finansiering	**20.984.000**

Långivare	Belopp kr	Bindningstid	Ränta	Amort.tid	Ränta kr	Amortering kr	Summa kr
ÖEB	6.672.000	Rörligt	4,5 %	100 år	300.240	66.720	366.690
Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa							**366.960**

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	**62.652**

Driftskostnader inkl moms

Ekonomisk förvaltning	25.000
Föreningens administration (styrelse & revisor)	10.000
Försäkringar	6.000
Uppvärmning	62.000
Elförbrukning, gemensam	6.000
Vattenförbrukning	20.000
Fastighetsskötsel	6.000
Trappstädning	6.000
Sophämtning	10.000
Summa driftskostnader år 1	**151.000**

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.
Hushållsel, hemförsäkring, abonnemangsavgifter i stadsnätet, sotning eventuell braskamin.

Summa beräknade kostnader år 1	**580.612**

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter	555.412
Hyresintäkt p-platser. 6 st á 350 kr / mån.	25.200
Summa beräknade intäkter år 1	**580.612**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter, andelstal.

Lgh nr	Lgh area m2	Lägenhets-beskrivning	Lägenhets-status	Andels-tal %	Insats SEK	Årsavgift SEK	Månads-avgift SEK
1	58	2 rok	PS	8,1690	915 000	45 372	3 781
2	58	2 rok	PS	8,1690	982 000	45 372	3 781
3	109	4 rok	PE	15,3521	1 968 000	85 267	7 106
4	109	4 rok	PE	15,3521	2 027 000	85 267	7 106
5	87	4 rok	P2+3	12,2535	1 907 500	68 058	5 671
6	100	4 rok	P2+3	14,0845	2 226 500	78 227	6 519
7	90	4 rok	P2+3	12,6761	1 973 500	70 404	5 867
8	99	4 rok	P2+3	13,9437	2 312 500	77 445	6 454
Sum	**710**			**100,0000**	**14 312 000**	**555 412**	

Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.

PS = Plan souteräng
PE = Plan entré
P2+3 = Plan 2 och 3
Lgh 5 = Kungsbalkong ca 19 m2
Lgh 6 = Kungsbalkong ca 21 m2
Lgh 7 = Kungsbalkong ca 15 m2
Lgh 8 = Kungsbalkong ca 25 m2

F. Ekonomisk prognos

Fasta priser (avser prisläge år 2008)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader*	580 612	586 418	592 282	598 205	604 187	610 229	641 357
Kapitalkostnader							
Räntor	300 240	297 238	294 235	291 233	288 230	285 228	270 216
Avskrivningar	66 720	66 720	66 720	66 720	66 720	66 720	66 720
Driftskostnader (Inkl löpande underhåll)							
	151 000	154 020	157 100	160 242	163 447	166 716	184 068
Fond (avser periodiskt underhåll)							
	62 652	63 905	65 183	66 487	67 817	69 173	76 372
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt						4 800	9 600
Summa intäkter*	580 612	586 418	592 282	598 205	604 187	610 229	641 357
Årsavgifter	555 412	560 966	566 576	572 242	577 964	583 744	613 520
Övriga intäkter							
Uyhyrning p-platser	25 200	25 452	25 707	25 964	26 223	26 485	27 836
Årets överskott	0	4 535	9 044	13 523	17 973	17 592	34 380
Ackumulerat överskott inkl kassa	100 000	104 535	113 579	127 102	145 075	162 667	310 945
Ränteantagande		4,5%					
Inflationsantagande		2,0%					

* I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, d.v.s. även inkomster och utgifter.

Avskrivningar för året motsvarar under året gjorda amorteringar.

Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingsskäl redovisat som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader. Intäkter och kostnader minskas då i motsvarande grad.

G Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläge år 2008)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift per m2 om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	782	790	798	806	814	822	864
2. Antagen räntenivå + 1%	876	883	890	897	904	911	949
3. Antagen räntenivå + 2%	970	976	982	988	994	1001	1 033
Antagen räntenivå och							
4. Antagen inflationsnivå + 1%	782	793	804	815	827	862	968
5. Antagen inflationsnivå + 2%	782	796	810	825	840	881	1 028

Analysen utgår från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneränta. Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade.

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 1 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret. För övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-avgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 särskilt 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.

5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.

7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytillkommen, utan återgår till bostadsrätts-föreningen.

Bromma 2008-12-08

Bostadsrättsföreningen Flickskolan

Mats Svensson	Lennart Sundin	Johan Gyllstedt

Förteckning över handlingar, varur uppgifter normalt hämtas vid upprättande av ekonomisk plan

1. Stadgar

- Föreningens firma
- Föreningens ändamål
- Förekomst av s.k. insållningsklausul vid antagande av medlem
- Årsavgifternas (månadsavgifternas) fördelning mellan medlemmar
- Ev. begränsning av överlåtelseersättning
- Ev. hembud vid lokaler
- Avsättning till underhåll
- Vilka avgifter som får tas ut i föreningen

2. Registreringsbevis

- Föreningens firma
- Registreringsdatum
- Organisationsnummer
- Styrelseledamöter, antal och namn
- Styrelsesuppleanter, antal och namn
- Firmateckning

3a. Bidragsansökan och bidragsbeslut från länsstyrelsen

- Bidragsunderlag för räntebidrag
- Speciella bidragsvillkor
- Övriga bidrag, för t ex skyddsrum
- Areor
- Investeringsbidrag

3b. Låneoffert

- Långivare
- Belopp
- Ränta
- Amortering
- Bindningstid
- Villkor

4. Köpehandling för mark

- Fastighetsbeteckning
- Areal
- Köpeskilling
- Servitut - begränsning i nyttjandet

5. Tomträttsavtal

- Fastighetsbeteckning
- Areal
- Avgäldsbestämning
- Begränsningar i nyttjandet

6. Exploateringsavtal

- Anslutningsavgifter
- Särskilda villkor

7. Anläggningsbeslut

- Samfällighetsförening - Avgiftsfördelning

8. Entreprenadkontrakt med underliggande handlingar såsom anbud, beställnings-skrivelse, ritningar och planer

- Entreprenör
- Omfattning av föreningens beställning - entreprenörens åtagande
- Kontraktssumma och kostnadsreglering (bl a index, förändrad moms etc)
- Tekniskt underlag för kortfattad byggnads- och rumsbeskrivning
- Garantier - försäkring
- Tider för byggande, inflyttning och betalning

9. Stämmo- och styrelseprotokoll

- Ännu ej registrerade stadgeändringar
- Uttag av upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift
- Utökning av föreningens verksamhet
- Tilläggsbeställningar

10. Hyreskontrakt

- När garage, lokaler m.m. uthyres

11. Broschyr

- **Allmän information**