

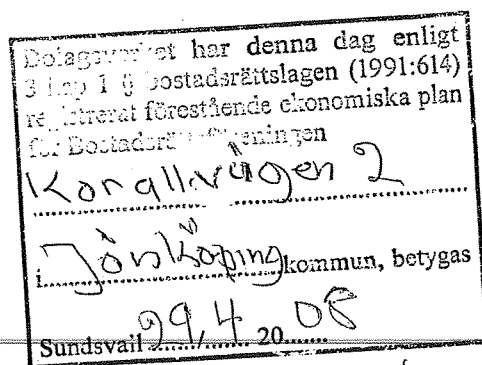
**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KORALLVÄGEN 2
I JÖNKÖPINGS KOMMUN**

769617-8578

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg ekonomisk plan

Ekonomisk plan Brf Korallvägen 2, 2007 december



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2 (769617-8578) som har registrerats hos Patent- & Registreringsverket 2007-11-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet avtalad köpeskilling samt kostnaderna för genomförd ombyggnad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2007.

Teknisk besiktning har utförts 2007-12-20 och på vilken fondens storlek grundas.

Upplåtelser och tillträden beräknas ske i februari/mars 2008 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Åsele 11
Adress:	Korallvägen 2, Jönköping
Tomtens areal:	1 206 kvm
Bostadsarea totalt:	426 kvm
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus med 3 våningar samt källare med 2 uthyrningsrum, tvättstuga och förråd.

Gemensamma anordningar:

Gräsmattor, gångtor, uteplats,
förrådsbyggnad innehållande 2-
bilsgarage med cykelrum och
utrymme för trädgårdsredskap
samt asfalterad gårdsplan med
parkerings-platser, balkong

Taxeringsvärde 2006:

Byggnad 1 552 000:-
Mark 396 000:-
Tot. 1 948 000:-

Värdeår:

1930

Försäkring:

Fullvärdesförsäkring

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller: 5 st bostäder

Byggnadsår: 1924

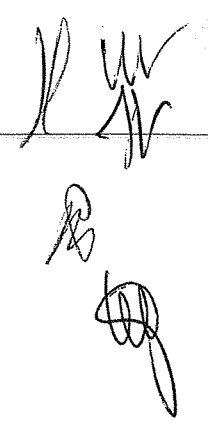
Grundläggning: Betongplatta på mark

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Tegel

Bjälklag: Trä

Yttertak: Lertegel



Fasader:	Puts
Fönster:	PVC isolerglas, underhållsfria
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
El- och VA-anlutning:	Kommunalt el- resp. VA-nät. Elström 220/380 volt

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Köksinredning:	Keramikhäll, inbygggnadsugn, micro, kyl&frys, diskmaskin, fanerade skåpssnickerier
Badrum:	Helkaklade badrum, badkar eller dusch, WC-stol och tvättställ
Golvbeläggningar:	Parkett och klinkers

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	5 050 000
Lagfartskostnad	-
Pantbrevskostnad	-
Entreprenad/ombyggnads kostnad	-
Fond	85 000
Föreningsbildning	15 000
Totalt	5 150 000

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Villkor
Lån Nordea	3 500 000	4,7	164 500	rörligt
Totalt	3 500 000			
Insatser	1 650 000			
Totalt	5 150 000			

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl. ovan	164 500
Avskrivning/amortering	-
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	5 000
Ekonomisk förv. årsavg. mm	6 250
Försäkring	7 000
Fastighetsskötsel	1 000
Renhållning	3 300
Vatten/avlopp	5 150
Värme/el	48 000
Övrigt	3 000
Skatter	10 000
Avsättning yttre fond	
Enl. stadgar min. 0,25 %	
av anskaffningsvärdet	11 875
Totalt	265 075

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	184 032
Hysesintäkt, uthyrningslägenheter	72 000
Hysesintäkt, garage	12 000
Totalt	268 032

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh Nr	Våning	Antal rum	Utform- ning	Yta m2	Andelstal	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift/ mån, kr
1	1	3	rok samt altan, förråd källare	98	23 %	379 500	42336	3 528
2	1	2	rok förråd källare	58	14 %	231 000	25 056	2 088
3	2	2	rok förråd källare	75	17,5 %	288 750	32 400	2 700
4	2	2	rok förråd källare	75	17,5 %	288 750	32 400	2 700
5	3	3	rok förråd källare	120	28 %	462 000	51 840	4 320
						1 650 000	184 032	15 336

8. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	264	265	267	270	272	274	285
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges.							
<i>Kapitalkostnader</i>	165	165	165	165	165	165	165
Räntor	165	165	165	165	165	165	165
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<i>Drifkostnader *</i>	76	78	79	81	82	84	92
<i>Underhållskostnader</i>	17	17	18	18	18	19	21
Löpande underhåll*	5	5	5	5	5	6	6
Avsättning för underhåll *	12	12	12	13	13	13	15
<i>Övriga kostnader</i>	6	6	6	6	6	7	7
Fastighetsskatt *	6	6	6	6	6	7	7
Övriga oföruts kostnader *	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	264	265	267	270	272	274	285
Erforderliga årsavgifter	180	180	180	180	181	181	183
D:o kronor per m2	421	422	423	424	424	425	429
Hysesintäkter *	84	86	87	89	91	93	102
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande %	4,70						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2						
Lägenhetsyta m2	426,0						
Antal lägenheter	5						
Investeringslån kkr	3 500						
Taxeringvärde kkr	1 948						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

9.
KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	421	422	423	424	424	425	429
2. Dagens räntenivå + 1 %	504	504	505	506	506	507	511
3. Dagens räntenivå + 2 %	586	586	587	588	589	589	593
4. Dagens räntenivå + 3 %	668	669	669	670	671	672	675
5. Dagens räntenivå - 1 %	339	340	341	341	342	343	347
6. Dagens räntenivå - 2 %	257	258	258	259	260	261	265
7. Dagens räntenivå - 3 %	175	176	176	177	178	179	182
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	421	422	424	425	426	427	433
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	421	423	424	426	427	429	438
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	421	422	422	422	423	423	425
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	421	421	421	421	421	421	421

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

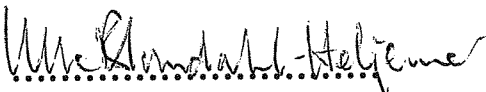
Ränte- och
inflationsantagande
Räntenivå %
Subventinsräntenivå %
Inflationsnivå %

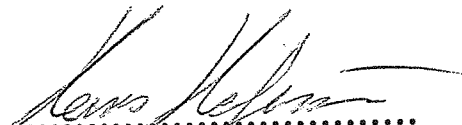
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

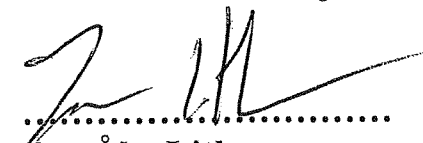
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Den i punkten 3 (Kostnader för förenings fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Jönköping 2007-12-12


.....
Ulla Blomdahl-Heljemo


.....
Hans Heljemo


.....
Jan-Åke Lithman

12. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Korallvägen 2, org.nr. 769617-8578, i Jönköpings kommun, 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 är 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

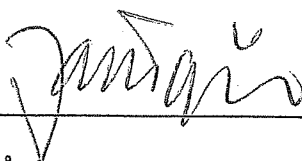
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningsprotokoll, köpeavtal, lagfart, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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 en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

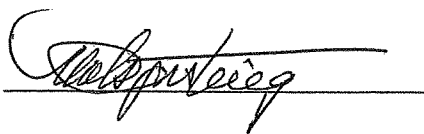
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2008-04-10

Växjö 2008-04-10



Jan Åglöv
ÅGLÖV KONSULT
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Mats Gusting
EMGE Mats Gusting AB
Budkavlevägen 19
352 46 Växjö

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