

# **EKONOMISK PLAN**

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för

**Bostadsrättsföreningen Kanalen i Wenersborg**

Organisations nummer 769623 -2227  
Vänersborgskommun, Västra Götalands län

**20111020**

Registrerades av Bolagsverket 2011-11-21

2011110701397

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

○ Allmänna förutsättningar	3
○ Fastigheten	3
● Biluppställningsplatser	3
○ Servitut och gemensamhetsanläggning	3
○ Byggnadsbeskrivning	4
○ Beräknad total projektkostnad	5
○ Beräknat taxeringsvärde	5
○ Försäkringar	5
○ Avsättning till fonder	5
○ Finansieringsplan	5
○ Beräknade löpande utgifter o intäkter	6
○ Lägenhetsförteckning	7
○ Känslighetsanalys	8
○ Särskilda förhållanden	9
○ Underskrifter	9



2011110701398

**ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Kanalen i Wenersborg i Vänersborgskommun, som registrerades hos Bolagsverket 2011-05-30 med organisationsnummer 769623-2227, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap, 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planen upprättade kända förhållanden. Utöver bostadsrättsavgiften till kommer kostnaden för garage o förråd

Föreningen har tecknat avtal med Norstadens Etablerings AB att förvärva andelarna i den ekonomiska föreningen Kanalen (under bildande). Förvärvskostnaden för andelarna i den ekonomiska föreningen uppgår till 48.542.000:-. Ekonomiska föreningen Kanalen kommer att uppföra en bostadsbyggnad med 22 lägenheter. Fastigheten är beskriven i denna ekonomiska plan.

Byggnationen påbörjas under hösten 2011 med inflyttning under hösten 2012. Upplåtelse av bostadsrätterna börjar ske under våren/sommaren 2011. Budgeterade kostnader förutsätter ett visst deltagande från de boende. Inbetalda förskott kommer att insättas på Fastighetsbyråns klientmedelskonto. Ej sålda bostadsrätter vid föreningens övertagande av andelarna i den ekonomiska föreningen Kanalen Wenersborg kommer att inköpas av Nordstaden Etablerings AB

På kvarvarande markområde som ägs av Norstaden Etablerings AB kommer 2 stycken likvärdiga byggnader att uppföras o överföras till två stycken nybildade föreningar. Dessa byggnader kommer, om efterfrågan finns, att uppföras 2012 respektive 2013. När Kanalen 2 o 3 är inflyttade o klara kommer dessa fusioneras in i Brf Kanalen 1 i Wenersborg

**FASTIGHETEN**

Föreningen kommer att utgöras av del av fastigheten Onsjö 2:1 i Vänersborgs kommun med adress Nabbensbergsvägen 4 (preliminär adress)

**BILUPPSTÄLLNINGPLATSER**

Garage o parkeringsplatser finns inom fastigheten

**SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Vid den ekonomiska planens upprättande var fastigheten under bildande och några kända servitut o gemensamhetsanläggningar fanns inte.

## BYGGNADSBESKRIVNING

Fastighetsbeteckning: Del av Onsjö 2:1 i Vänerborgs kommun

Adress: Nabbensbergsvägen 4 (preliminär adress)

Fastighetens areal ca: 6.000 kvm.

Boarea ca: 1790,8 kvm

På fastigheten kommer att uppföras tre byggnader med 66 lägenheter enligt följande fördelning/hus:  
2 rok 2 st a 68,3 m<sup>2</sup> samt 4 st a 61,9 m<sup>2</sup>, 3 rok 6 st a 78,80 m<sup>2</sup>, 3 rok 8 st a 87,0 m<sup>2</sup>,  
5 rok 2 st a 118,9 m<sup>2</sup>

Fastigheten kommer att uppvärmas med fjärrvärme avseende bostadsytan och El avseende förrådsdelen.

Garage o förrådskostnaden för el kommer att avräknas bostadsrättsinnehavarna efter avläsning av respektive garage o förråds elmätare.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

#### Bostadshus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Prefabricerade betongstomme med fasadbeklädnad cementfiberplattor o tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerade väggar av betong
Innerväggar	Gipsskiva på regelstomme
Vindsbjälklag	Betongbjälklag/takstolar med mineralullsisolering
Yttertak	Takstolar med råspont, underlagspapp och takduk
Balkonger	Prefabricerad betong
Uterum	Betongplatta med inglasade väggar
Invändig trappa	Prefabricerad betongtrappa
Entréparti/trapphus	Aluminiumpartier
Entrédörrar lägenhet	Säkerhetsdörrar
Fönster	Trä/aluminium och isolerglas
Hiss	Lin hydraulhiss
Värme	Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Från o tilluft med återvinning
Elmätare	Placerade i teknikrum
Lägenhetsförråd	Belägna i uppvärmt ute förråd bakom garagedel
Sophantering	Soprum i garagedel

#### Garage med förråd

Isolering	Garaget är oisolerat medan förrådet är isolerat.
Tak	Yttertak papp
Port	Takskjutport
Invändigt	Invändig vägg beklädd med OSB -plywood

Rumsbeskrivning

2011110701400

Lägenheter:	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Tapet	Målat	Inredning
Hall	Ekparkett	Tapet	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Tapet	Målat	Inredning
Kök	Ekparkett	Tapet	Målat	Inredning
Wc/Bad	Klinker	Kakel	Målat	Inredning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat	Inredning

**BERÄKNAD TOTAL PROJEKTKOSTNAD**

Förvärvskostnad är känd och uppgår till:	48.542.000:-
Checkkredit för likviditet	50.000:-
<b>Summa förvärvskostnad</b>	<b>48.592.000:-</b>

\* försäkringar, kostnader för upprättande av ekonomis plan och övriga kostnader som är förenade med inköp av föreningens fastighet.

**BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ENLIGT SKATTEVERKET'S ANVISNINGAR**

Mark	2.238.000:-
Byggnad	16.662.000:-
<b>Summa</b>	<b>18.900.000:-</b>

**FÖRSÄKRINGAR**

Brandförsäkring med fullvärdes garanti kommer att tecknas i Länsförsäkringar

**AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR**

Till underhållsfond skall avsättas 0,3 % av taxeringsvärdet preliminärt kronor 56.700:-.  
Överskott som kan komma att uppstå på föreningens verksamhet avsättes till föreningens  
dispositionsfond

**FINANSIERINGSPLAN**

Insatser	16.800.000:-
Upplåtelseavgifter	13.792.000:-
Banklån	18.000.000:-
<b>Summa finansiering:</b>	<b>48.592.000:-</b>

Föreningens banklån kommer att finansieras enligt följande:

(Räntesats enligt offert 2011-04-21)

Genomsnittlig ränta 4,36 %, belopp 18.000.000:-, ränta/år kronor 784800

Lånen fördelas enligt följande: 1 år 3 miljoner 3 %, 3 år 7 miljoner 4,37% , 5 år 8 miljoner 4,87

## Beräknade löpande utgifter o intäkter Brf Kanalen 1 i Wenersborg

Reviderad plus 4 lgh 20111001

Förutsättningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig ränta	0,0436	0,0436	0,0436	0,0436	0,0436	0,0436	0,0436
Basbelopp	18 000 000	17 950 000	17 900 000	17 850 000	17 800 000	17 750 000	17 500 000
Amortering 10)	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Driftskostnad kr/ m2	279	285	290	296	302	308	340

### Årliga intäkter

Bostadsrättavgift	1 212 372	1 217 543	1 222 862	1 228 330	1 233 952	1 255 542	1 305 985
Garage o förråd	132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	160 907
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 344 372</b>	<b>1 352 183</b>	<b>1 360 195</b>	<b>1 368 409</b>	<b>1 376 833</b>	<b>1 401 281</b>	<b>1 466 892</b>

### Årliga kostnader

Käntor 9)	784 800	782 620	780 440	778 260	776 080	773 900	763 000
Avskrivningar 1)	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Periodiskt underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Fastighetsskatt 2)	0	0	0	0	0	15 813	34 917
Värme 3)	138 000	140 760	143 575	146 447	149 376	152 363	168 221
Vatten 4)	53 700	54 774	55 869	56 987	58 127	59 289	65 460
El 5)	33 562	34 233	34 918	35 616	36 329	37 055	40 912
Kabel-TV 6)	0	0	0	0	0	0	0
Sophämtning 7)	23 046	23 507	23 977	24 457	24 946	25 445	28 093
Försäkring 8)	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Löpande underhåll	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Invändig o utvändig skötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Tekn.förv/fastighetsservice	33 000	33 660	34 333	35 020	35 720	36 435	40 227
Ön.förvaltning/revision	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Övrigt	18 264	18 629	19 002	19 382	19 770	20 165	22 264
<b>Summa</b>	<b>1344372</b>	<b>1352183</b>	<b>1360195</b>	<b>1368410</b>	<b>1376833</b>	<b>1401281</b>	<b>1466892</b>

### RESULTAT

0 0 0 0 0 0 0 0

- 1) Avskrivningar motsvarar bankens krav på amortering.
- 2) Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt de första 5 åren. År 5-10 utgår halv fastighetsskatt och full fastighetsskatt utgår efter 10år
- 3) Antaget 75 KW/M2 samt Vattenfalls årskostnad beräkning enligt deras fjärrvärmelaxa
- 4) Vattnet enl normalförbrukning 30:-/ m2 bostadsyta
- 5) Antagen elförbrukning gemensamt samt elavtal med vattenfall 20110404 (15kwh/m2 o år)
- 6) Kabel-tv avgift tillkommer utöver årsavgiften
- 7) Enligt kommunens hemsida
- 8) Antagen normalkostnad för försäkringar med ett basbelopp som självrisk
- 9) Offert från SEB
- 10) Offert från SEB

# Lägenhetsfördelning Brf Kanalen 1 i Wenersborg

reviderad plus 4 lgh 20111001

201110701402

	Lgh nr	Lgh yta	Lgh typ	Hus typ	Andels-	Insats	Upplåtelse	Försäljnings	Års-	Månads
Arkitekt	Mäklare	m2		Vån-plan	tal i %		avgift	Pris	avgift	avgift
A11	1	68,30	2rok	A1	3,81	640742	202258	843000	46239	3853
A12	2	87,00	3rok	A1	4,86	816172	758828	1575000	58899	4908
A13	3	87,00	3rok	A1	4,86	816172	583828	1400000	58899	4908
A14	4	68,30	2rok	A1	3,81	640742	209258	850000	46239	3853
A15	5	61,90	2rok	A1	3,46	580701	219299	800000	41906	3492
A21	6	78,80	3rok	A2	4,40	739245	526755	1266000	53348	4446
A22	7	87,00	3rok	A2	4,86	816172	688828	1505000	58899	4908
A23	8	87,00	3rok	A2	4,86	816172	538828	1355000	58899	4908
A24	9	78,80	3rok	A2	4,40	739245	326755	1066000	53348	4446
A25	10	61,90	2rok	A2	3,46	580701	199299	780000	41906	3492
A31	11	78,80	3rok	A3	4,40	739245	660755	1400000	53348	4446
A32	12	87,00	3rok	A3	4,86	816172	858828	1675000	58899	4908
A33	13	87,00	3rok	A3	4,86	816172	683828	1500000	58899	4908
A34	14	78,80	3rok	A3	4,40	739245	460755	1200000	53348	4446
A35	15	61,90	2rok	A3	3,46	580701	274299	855000	41906	3492
A41	16	78,80	3rok	A4	4,40	739245	760755	1500000	53348	4446
A42	17	87,00	3rok	A4	4,86	816172	958828	1775000	58899	4908
A43	18	87,00	3rok	A4	4,86	816172	783828	1600000	58899	4908
A44	19	78,80	3rok	A4	4,40	739245	556755	1296000	53348	4446
A45	20	61,90	2rok	A4	3,46	580701	374299	955000	41906	3492
A51	<del>21</del>	118,90	5rok	A5	6,64	1115434	1682566	2798000	80495	6708
A52	<del>22</del>	118,90	5rok	A5	6,64	1115434	1482566	2598000	80495	6708

		1790,8			100,00	16800000	13792000	30592000	1212372	101031
--	--	--------	--	--	--------	----------	----------	----------	---------	--------

## Känslighetskalkyl

## Brf Kanalen 1 i Wenersborg

## Antagande

Beläning	18 000 000
Ränteutveckling + 1% mot huvudalternativ år 2	0,01
Inflation + 1% mot huvudalternativ år 2-11	0,03
Bostads yta	1 791

reviderad plus 4 lgh 20111001

201110701403

Alternativa förutsättningar	AR						
	1	2	3	4	5	6	11
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning o F-skatt	844 800	842 620	840 440	838 260	836 080	849 713	857 917
Driftskostnader enl huvudalternativ	499 572	509 563	519 755	530 150	540 753	551 568	608 975
<b>Summa:</b>	<b>1 344 372</b>	<b>1 352 183</b>	<b>1 360 195</b>	<b>1 368 410</b>	<b>1 376 833</b>	<b>1 401 281</b>	<b>1 466 892</b>
Utgifter kr/kvm/år	751	755	760	764	769	782	819
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	0,58	0,59	0,60	0,62	1,78	4,60
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1%</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning o F-skatt	844 800	1 022 120	1 019 440	1 016 760	1 014 080	1 027 213	1 032 917
Driftskostnader enl huvudalternativ	499 572	509 563	519 755	530 150	540 753	551 568	608 975
<b>Summa:</b>	<b>1 344 372</b>	<b>1 531 683</b>	<b>1 539 195</b>	<b>1 546 910</b>	<b>1 554 833</b>	<b>1 578 781</b>	<b>1 641 892</b>
Utgifter kr/kvm/år	751	855	860	864	868	882	917
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	13,93	0,49	0,50	0,51	1,54	3,94
<b>Huvudalternativ men inflation + 1%</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning o F-skatt	844 800	842 620	840 440	838 260	836 080	849 713	857 917
Driftskostnader inflation 3 %	499 572	514 559	529 996	545 896	562 273	579 141	671 383
<b>Summa:</b>	<b>1 344 372</b>	<b>1 357 179</b>	<b>1 370 436</b>	<b>1 384 156</b>	<b>1 398 353</b>	<b>1 428 854</b>	<b>1 529 300</b>
Utgifter kr/kvm/år	751	758	765	773	781	798	854
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	0,95	0,98	1,00	1,03	2,18	6,85

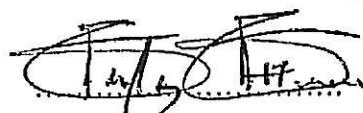
2011110701404

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV  
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA  
FÖRPLIKTELSE

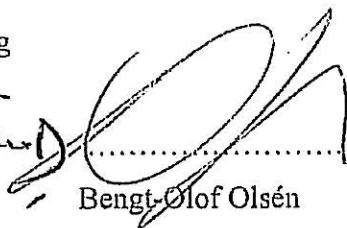
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström och inre underhåll samt kabel TV-avgift.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi ej skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Vänersborg ..... 2011 11 08

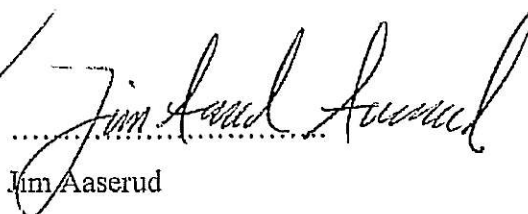
Brf Kanalen i Wenersborg



Arild Aaserud



Bengt-Olof Olsén



Jim Aaserud