

Organisationsnr: 769603-7865

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILEVALLEN nr 3
BURLÖVS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 6
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	Sid 7
F.	Särskilda förhållanden	Sid 8
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 9

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

PilevalLEN nr 3

Burlövs kommun, betygas

Sundsvall 16.7 1999

utan avgift

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pilevallen nr 3 i Burlövs kommun, som registrerats 1999-01-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tolv st parhus och ett friliggande innehållande sammanlagt 25 lägenheter har påbörjats under andra kvartalet 1999 och inflyttning beräknas ske med början i juni 2000.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM Byggnads AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 1999-06-28. Föreningen kommer att ansöka om statligt räntebidrag hos Länsstyrelsen i Skåne Län.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Provinsbanken Skåne.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse, produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt regler för statligt bostadsstöd samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser mm till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	ARLÖV 17:62, Burlövs kommun
Adress:	Pilevallen, Arlöv
Tomtens areal:	13115 m ²
Bruksarea ovan mark	2814 m ²
Lägenhetsarea:	2814 m ²
Antal bostadslägenheter:	25 st
Byggnadernas utformning:	Tolv stycken parhus, ett friliggande med friliggande förråd och carport till resp. lgh.

Husen är placerade på samma fastighet med närhet av varandra.

Gemensamma anordningar

Värmecentraler för produktion av värme är belägna en per parhus, samt en i friliggande hus.

Kabel TV, basutbud

Vattenmätare som sitter placerad i centralrummet.

Gemensamma utrymmen

Centralrum vid carport till lgh 12 och 13.

13 st utrymmen (ett per parhus och ett i friliggande hus) avsedda för värmepanna.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande elservis

Anslutning för vatten och avlopp

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Parkering

Biluppställningsplats finns i carport intill respektive lägenhet

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och inom exploateringsområdets befintliga och blivande fastigheters gemensamma behov av gator, gång- och cykelvägar, lekplats, grönområden, samt utvändigt belysning, med den andel som fastställs i kommande anläggningsbeslut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme:	Betongelement, trä på komplementbyggnader.
Ytterväggar:	Betongelement med putsliknande yta, panel på komplementbyggnader
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme totalt 220 mm
Innerväggar bärande:	Gips på träregelstomme
Innerväggar, ej bärande:	Gips på stålreglar
Yttertak:	Trätakstolar, Råspont, Underlagspapp, betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade träfönster 3-glas
Ytterdörrar:	Trä
Ventilation:	Fläktstyrd frånluft via värmepump, spisfläkt i kök.
Uppvärmning:	Elpanna, en per två lägenheter och en i friliggande lägenhet. Vattenburen värme till radiatorer.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum	Klinker	Träpanel/tapet	Målat	Hatthylla Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum/hall	Ekparkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett	Tapet/Målat stänkskydd av kakel	Målat	Fönsterbänkar Spis Spisfläkt Kyl/Sval Frys Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Ekparkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning
Wc/Dusch/Tvätt	Klinker	Målat Kakel i duschplats	Målat	Badrumsskåp Handdukhängare Klädkrok Toalettappershållare Draperiskena Tvättmaskin Torktumlare Varmvattenberedare Skåpinredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

32 535 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

32 535 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas slutligt till

20 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån och förutsatt att räntebidragsperioden löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev.

Lån	Belopp Kr	Lånetid **) år	Ränta %	Ränte- kostnad Kr	Amortering *) Kr	Kapital- kostnad Kr
Lån 1	16 121 000	50	5,40%	870 534	10 317	880 851
Lån 2	6 909 000	25	5,40%	373 086	43 527	416 613
Lån 3	150 000	25	5,40%	8 100	945	9 045
Summa lån	23 180 000			1 251 720	54 789	1 306 509
Insatser	9 355 000					
Summa finansiering	32 535 000					

Avgår statligt räntebidrag ***)

-364 795

Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)

941 714

Summa nettokapitalkostnad år 2 (inkl amort)

968 653

Summa nettokapitalkostnad år 3 (inkl amort)

973 720

*) Amortering år 2: 61 887

år 3: 70 296

**) Lånens bindningstid beräknas preliminärt till 5 år. Vid en slutplacering bör en kombination av räntebindningstider bli aktuell. Genomsnittlig bindningstid anpassas till aktuellt ränteläge. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor. Total lånetid beräknas till 50 år respektive 25 år.

***) Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Räntebidragsunderlag (RBU)	helt: 23 030 000	
Beräknad subventionsränta (Sub)	4,95%	
Räntebidrag år 1:	32,00% av Sub	1,5840%
Räntebidrag år 2:	30,00% av Sub	1,4850%
Räntebidrag år 3:	30,00% av Sub	1,4850%

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll	20 kr/m2 lgharea	56 270
---------------------------------	------------------	--------

Driftskostnader

Adm, styr.arv, m m	10 000	
Revisionsarvode	8 000	
Försäkringar	15 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	31 000	
Sophämtning	16 000	
Elavgifter (värme och gemensamma anordningar ej hushållsel och varmvatten)	140 000	
Vattenavgifter	41 000	
Gemensamhetsanläggning	18 000	
Fastighetsskatt *)		
Kabel-TV	16 000	
		295 000

Kostnadsreserv

Reserv för att minska framtida årsavgiftsökningar	34 000	34 000
---	--------	--------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		1 326 984
---	--	------------------

*) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Ev. fastighetsskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.

Individuella kostnader för hushållsel, uppvärmning av vatten och kabeltv utöver grundutbudet tillkommer.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 814 m2	472 kr	1 326 984
-------------------------------	----------	--------	-----------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		1 326 984
--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter mm

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal %	INSATS		ÅRSAVGIFT
	Storlek	Yta m ²		kr	kr	per månad kr
L1	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L2	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L3	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L4	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L5	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L6	3 RK	121,5*	3,7973	348 000	50 390	4 199
L7	3 RK	121,5*	3,7973	349 000	50 390	4 199
L8	3 RK	121,5*	3,7973	359 000	50 390	4 199
L9	3 RK	121,5*	3,7973	359 000	50 390	4 199
L10	3 RK	121,5*	3,7973	361 000	50 390	4 199
L11	3 RK	121,5*	3,7973	359 000	50 390	4 199
L12	3 RK	121,5*	3,7973	358 000	50 390	4 199
L13	3 RK	121,5*	3,7973	357 000	50 390	4 199
L14	3 RK	121,5*	3,7973	347 000	50 390	4 199
L15	3 RK	121,5*	3,7973	352 000	50 390	4 199
L16	3 RK	121,5*	3,7973	361 000	50 390	4 199
L17	3 RK	121,5*	3,7973	358 000	50 390	4 199
L18	3 RK	121,5*	3,7973	359 000	50 390	4 199
L19	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
L20	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
L21	4 RK	89,5	4,5212	477 000	59 996	5 000
L22	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
L23	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
L24	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
L25	4 RK	89,5	4,5212	411 000	59 996	5 000
justering			0,0002		-0,8	
SUMMA		2813,5	100,0000	9 355 000	1 326 984	

* Varav 50 m² uppvärmd ovanvåning utan mellanväggar.

För samtliga bostadsrättslägenheter ingår mark i upplåtelsen i en omfattning som framgår av respektive upplåtelseavtal.

Hushållsel, inkl. uppvärmning av vatten, preliminärberäknat till 250-450 kr/månad betalas direkt till leverantören. Kostnaden varierar med hänsyn till lägenhetsstorlek, familjesammansättning och boendevanor.


SÄRSKILDA

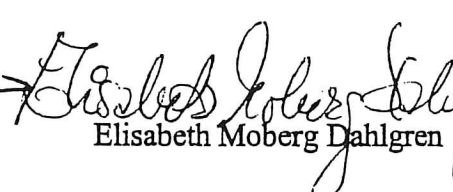
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel inkl. uppvärmning av vatten.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken som ingår i upplåtelsen.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter och eventuell hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

ARLÖV 1999-06-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILEVALLEN nr 3


Bengt Hansson


Elisabeth Moberg Dahlgren


Anita Nordstedt Sparrvik

Anskaffningskostnad och finansiering

Kostn för fören förvärv	11564 kr/m ²	32 535 tkr
Ing saldo på fören konto		tkr
Ev bidrag	kr/m ²	tkr
Insats	3325 kr/m ²	9 355 tkr
Lånebeho	8239 kr/m ²	23 180 tkr

Bostadsrättsföreningens lån

Antagna räntesatser	Ränta	Amort.år	Lånebelopp
Lån 1 år 1-5	5,40%	50	16 121 tkr
Lån 2 år 1-5	5,40%	25	6 909 tkr
Topplån år 1-5	5,40%	25	150 tkr
Föreningens saldo	2,00%		

Fastighetskatt och tomträttsavgäld

Antaget taxeringsvärde	14 000 tkr
Fastighetsskatten är: år 1-5 0%, år 6-10 0,75% och fr o m år 11 1,5% av taxeringsvärdet	
Tomträttsavgäld	tkr
J	/år reglering sker vart 10:e år

Drift och underhåll

Löpande driftkostnad; år 1	105 kr/m ² år	295 tkr
Årlig ökning		2%
Avsättning yttre underhåll enl ek.plan fr o m år 2		56 tkr

Årsavgifter och hyresintäkter

gh	25 st		
	<u>Yta</u>	<u>Årsavgift, hyra år 1</u>	<u>tkr</u>
Lägenheter	2814 m ²	472 kr/m ²	1 327
P-platser	st	kr/st	
Övriga lokaler	m ²	kr/m ²	
Årlig höjn. av årsavg. år 2-5	2,0%		
Årlig höjn. av hyror år 2-5	2,0%		

Underlag för beräkning av räntebidrag

Yta för beräkning av räntebidrag	2813,5 m ²
Bidragsunderlag - fullt	23 030 tkr
Bidragsunderlag - reducerat	tkr
Subventionsränta år 1-5; antagen	4,95%
Andel av bidragsunderlag år 1 - fullt	32,0%
Andel av bidragsunderlag år 1 - reducerat	
Årlig avtrappn av andel bidragsunderlag, helt	4,00%
Årlig avtrappn av andel bidragsunderlag, red.	5,70%

	1	2	3	4	5
	1997	1998	1999	2000	2001
Kostnader					
Ränta	-1 252	-1 249	-1 245	-1 242	-1 237
Amortering	-55	-62	-70	-80	-90
de drift	-295	-301	-307	-313	-319
ghetsskatt					
Tomträttsavgäld					
St					
ostnad ex avs	-1 602	-1 612	-1 623	-1 635	-1 647
ntäkter					
Årsavgift/m ²	472	481	491	501	511
Årsavgifter	1 327	1 354	1 381	1 408	1 436
Hyresintäkter					
Räntebidrag	365	342	342	342	342
S:a intäkter ex avs	1 692	1 696	1 723	1 750	1 778
Ränteintäkter	1	3	5	7	9
Årets saldo	91	87	105	122	141
Ingående saldo					
Ack.saldo inkl avs	91	178	282	405	546
Ack avsättn enl ekpl		56	113	169	225
Årets resultat	91	30	48	66	85