

EKONOMISK PLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADEHUSET 46

upprättad maj 2000

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighetsbeskrivning
3	underhållsbehov
4	anskaffningskostnad och finansiering
b	kalkyl del
5	föreningens beräknade kostnader och intäkter
b	kapitalkostnadsprognos
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållande med lägenhetsförteckning
7	särskilda förhållanden
8	intyg

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående nya ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Adehuset 46
i Uppsala kommun. Utgåes
Sundsvall 31,5 19 2000
Utan avgift

Karin Berglund

A

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Adehuset 46, vilken förening är föremål för namnändring, är registrerad vid Patent- & Registreringsverket med organisationsnummer 769604-0505. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheterna Virestad 1:75, 1:76 och 1:77 i Älmhult, Kronobergs län för att upplåta bostadslägenheterna i fastigheterna med bostadsrätt. Bakgrunden till förvärvet är att den ursprungliga fastighetsägaren, Bostadsrättsföreningen Väktaren, försattes i konkurs sedan föreningen och dess fordringsägare inte kunnat erhålla överenskommelse om rekonstruktion under hand.

Föreliggande ekonomiska plan för föreningens verksamhet har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 § som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheterna jämte föreningens upplåtelse av bostadsrätter. Föreningsstämman kommer att hållas under april 2000 och i direkt anslutning till densamma kommer förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätter att tecknas. De idag i fastigheterna boende, huvudsakligen bestående av medlemmarna i den tidigare föreningen, kommer härvid sålunda ånyo erbjudas att förvärva bostadslägenheterna i fastigheterna med bostadsrätt. Föreningens förvärv av fastigheterna beräknas ske vid efter konkursen följande exekutiva auktion utsatt till den 4 maj 2000. Brf Adehuset 46 beräknar att tillträda fastigheterna, liksom bostadsrättsförvärvarna bostadsrätterna, maj-juni 2000.

Brf Adehuset 46 är en helt ny juridisk person och har inga som helst förbindelser med den tidigare föreningen, vilket sålunda även gäller de i föreningen tillträdande medlemmarna.

Bakgrund till och förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Föreningens fastigheter och byggnader är identiska med de i den tidigare föreningen, varför fakta härom hämtats från denna förenings ekonomiska plan och övrig dokumentation. Av de personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas bebor huvudparten fastigheterna och flertalet har även innehaft bostadsrätter genom medlemskap i den tidigare fastighetsägaren Brf Väktaren, vilket innebär att de flesta har egen, god kännedom om förhållandena. Beträffande fastigheternas och byggnadernas skick kan för övrigt hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning.

Beräkning av föreningens kostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beträffande föreningens redovisade driftskostnader har jämförelse vidtagits med kostnaderna i den tidigare föreningens verksamhet, innefattande att jämförelse vidtagits med denna förenings senaste årsredovisning och budget. Föreningens beräknade kapitalkostnader grundas på offert från AB SPINTAB. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga kostnaden.

4 b anskaffningskostnad och finansieringsplan - kalkyldel

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten	3 000 000 kr
Stämpelskatt vid köp jämte avgift	46 000 kr
Planerat underhållsbehov	290 000 kr
Föreningsbildnings- och konsultkostnader	65 000 kr
Fond för vakanser	36 000 kr
<u>TOTALT</u>	<u>3 437 000 kr</u>

FINANSIERING

<u>långivare</u>	<u>lånebelopp</u>	<u>c:a löptid år</u>	<u>ränta %</u>	<u>ränta</u>	<u>amortering</u>
SPINTAB	1 726 000 kr	5	6,5	112 190 kr	7 000 kr
SPINTAB	1 700 000 kr	2 -- 3	6,3	107 100 kr	6 800 kr
<u>SUMMA LÅN</u>	3 426 000 kr			219 290 kr	13 800 kr
<u>INSATSER</u>	11 000 kr				
<u>TOTALT</u>	<u>3 437 000 kr</u>				

5 föreningens beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan. Vid beräkning av föreningens driftskostnader har jämförts med de verkliga driftskostnaderna för den tidigare föreningens verksamhet. Driftskostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år. Varje enskild bostadsrättshavare svarar, genom egna abonnemang, för respektive lägenhets kostnader avseende värme och hushållsel, vatten och avlopp samt kabel-tv. Dessa kostnader kan, vid jämförelse med en genomsnittlig verklig driftskostnad senast året, beräknas till cirka 115-145 kronor per kvadratmeter och år beroende på bl a lägenhetsstorlek.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer administrativa kostnader samt fastighetsskatt och avsättning till fond för yttre underhåll. Fastighetsskatten utgår normalt med 1,5 % av taxeringsvärdet (se under 2 ovan). Taxeringsvärdena förändras årligen i förhållanden till särskilda omräkningstal som antagits vara oförändrat (1,03) under kalkylperioden. För fastigheterna med värdeår 1992 uttas halv skatt utgår t o m 2001. Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utgår med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningen är skyldig att vidta en avskrivning av byggnad vilket kommer att påverka det bokföringsmässiga resultatet, dock ej den reella likviditeten.

Föreningens intäkter utgörs av, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka schablonmässigt uppskattats, årsavgifter. Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadrätternas andelstal. Årsavgifterna har beräknats uppgå i genomsnitt till cirka 427 kronor per kvadratmeter den första tre-års perioden.

Föreningen ämnar för de lägenheter som eventuellt inte ombildas utta en hyra motsvarande bruksvärdesnivån, dock att samtliga lägenheter i denna plan beräknas upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har kalkylerat med att två lägenheter (en om 66,2 kvm och en om 79,2 kvm) står oupplåten under kalkylperiodens första arton månader.

5 b föreningens beräknade kostnader och intäkter - prognos

KOSTNADER	BUDGET	PROG NOS	
	år 1 (12 mån)	år 2	år 3
Räntekostnad	219 290 kr	218 324 kr	217 634 kr
Amortering	13 800 kr	13 800 kr	13 800 kr
Fastighetsskatt	23 625 kr	23 625 kr	47 250 kr
Värme, el, VA, renhållning & sotning 2)	34 000 kr	34 680 kr	35 374 kr
Försäkring	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr
Fastighetsskötsel (som snöröjn & löp rep)	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr
Kabel-TV	0 kr	0 kr	0 kr
Avgifter inkl samfällighet	0 kr	0 kr	0 kr
Ekonomisk förvaltning & adm kost	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr
Styrelse-, revisors- och övrig arvoden	5 000 kr	5 100 kr	5 202 kr
Fond för yttre underhåll	9 450 kr	9 450 kr	9 450 kr
Övrigt	3 000 kr	3 045 kr	3 091 kr
TOTALT	358 165 kr	359 024 kr	383 820 kr
<i>Över-/ underskott (*)</i>	<i>-33 840 kr</i>	<i>-1 591 kr</i>	<i>6 721 kr</i>
<i>./. avgår från vakansfond</i>	<i>34 000 kr</i>	<i>2 000 kr</i>	
<i>verkligt över-/ underskott</i>	<i>160 kr</i>	<i>409 kr</i>	<i>6 721 kr</i>
INTÄKTER			
Ränteintäkter (schablon)	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr
Hyror	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgifter *)	322 325 kr	355 433 kr	388 541 kr
TOTALT	324 325 kr	357 433 kr	390 541 kr

*) En lägenhet om 66,2 kvm och en om 79,2 kvm beräknas vara oupplåten det första året respektive halva andra året.

6 fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

LÄGEN- HETS NR	ANTAL UTFOR- RUM MNING	YTA KVM	ANDELS TAL	INSATS	ÅRSavgIFT	HYROR	Årsavgift per mån	Årsavgift/ mån inkl ber drift *)
1	2 rok	66,2	7,758	1 000 kr	30 144 kr	0 kr	2 512 kr	3 312 kr
2	2 rok	66,2	7,758	1 000 kr	30 144 kr	0 kr	2 512 kr	3 312 kr
3	2 rok	66,2	7,758	1 000 kr	30 144 kr	0 kr	2 512 kr	3 312 kr
4	2 rok	66,2	7,758	1 000 kr	30 144 kr	0 kr	2 512 kr	3 312 kr
5	2 rok	66,2	7,758	1 000 kr	30 144 kr	0 kr	2 512 kr	3 312 kr
6	3 rok	79,2	9,284	1 000 kr	36 072 kr	0 kr	3 006 kr	3 864 kr
7	3 rok	79,2	9,284	1 000 kr	36 072 kr	0 kr	3 006 kr	3 864 kr
8	3 rok	79,2	9,284	1 000 kr	36 072 kr	0 kr	3 006 kr	3 864 kr
9	5 rok	110,8	11,119	1 000 kr	43 201 kr	0 kr	3 600 kr	4 662 kr
10	5 rok	110,8	11,119	1 000 kr	43 201 kr	0 kr	3 600 kr	4 662 kr
11	5 rok	120,4	11,119	1 000 kr	43 201 kr	0 kr	3 600 kr	4 754 kr
SUMMOR		910,6	100,000	11 000 kr	388 541 kr	0 kr		

*) Härpå kommer kostnader för värme och hushållsel, vatten och avlopp samt sophämtning jämte kabel-tv, vilka kostnader erläggs separat efter verklig kostnad för varje lägenhet.

7 särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan i enlighet med bostadsrättslagens förutsättningar i syfte att redovisa Brf Adehuset 46 förutsättningar för förvärv av fastigheterna Älmhult Virestad 1:75, 1:76 och 1:77 jämte upplåtelse av bostadslägenheterna i fastigheterna med bostadsrätt.

Styrelsen har inte tagit ställning till om förvärvspriset motsvarar ett marknadsvärde. Det är medlemmarna som vid föreningsstämman tar ställning till köpeskillingen liksom övriga villkor för föreningens fastighetsförvärv genom antagande av denna plan.

Brf Adehuset 46 är en helt ny juridisk person och har inga som helst förbindelser med den tidigare föreningen, vilket sålunda även gäller de i föreningen tillträdande medlemmarna. Det är avsikten att föreningsstämman vid den beslutande förvärvsstämman, då bl a denna plan ska antas, även beslutar om namnändring av föreningen samt nyval av hela styrelsen.

Bostadsrättshavarna ska erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckning av föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas i förhållanden till lägenheternas andelstal. Kostnader för värme och el, vatten och avlopp, sophämtning samt kabel-tv debiteras envar av bostadsrättshavarna direkt efter verklig kostnad för varje lägenhet.

I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid detta tillfälle var boende i fastigheten. Intill det sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheterna erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften motsvarar högst ränta enligt räntelagen på insatsen.

Av de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är huvudparten boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

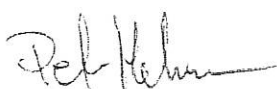
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheterna och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. De förutsättningar som redovisats för föreningens förvärv har av AB SPINTAB förutsatts för deras medverkan till förvärvet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, vilka bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Älmhult den 2 maj 2000

Bostadsrättsföreningen Adehuset 46

Peter Helmersson



Peter Johansson



Åsa Lönn



8 intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Adehuset 46, 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. Vi noterar att vissa jämförelser, såsom avseende föreningens beräknade driftskostnader, vidtagits med den tidigare föreningens verksamhet. Dessa beräkningar bedöms som välgrundade. Vi noterar härvid att varje bostadsinnehavare svarar för sin lägenhets kostnader avseende värme och hushållsel, vatten och avlopp samt sophämtning.

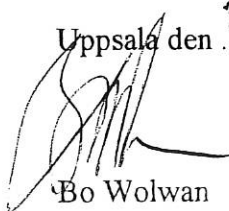
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheterna eller lägenheterna eller vidtagit någon egen beräkning av lägenhetsytorna. Vi noterar att de i planen uppgivna lägenhetsytorna överensstämmer med de i den tidigare föreningens ekonomiska plan uppgivna ytorna. Vi noterar att flertalet av de som ska förvärva bostadsrätt redan bor i dessa lägenheter och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastigheternas skick och lägenheternas förutsättningar. Vidare har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheterna enligt bostadsrättslagen.

I föreningens hus kommer att finnas 11 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens sju huskroppar, fördelade på 3 fastigheter, är placerade i direkt anslutning i förhållande till varandra vilket medger en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

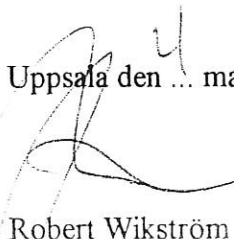
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Uppsala den ³ maj 2000



Bo Wolwan

Uppsala den ⁴ maj 2000



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska planer.