

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LERUM TORP
I LERUMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
FÖLJANDE HUVUDRUBRIKER:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabell
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Lerum Torp</i> i <i>Lerum</i>kommun, betygas Sundsvall..... <i>8.12</i> 20 <i>03</i>
--

Rose-Marie Nyström

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lerum Torp (769609-3066) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av två fastigheter, Lerum Torp 1:373 och 1.374 som är bebyggda med 6 st 2-plans huskroppar med 4 lägenheter i vardera samt 1 st 2-plans huskropp med 6 lägenheter totalt 30 lägenheter. Alla lägenheter i markplan har en mindre terrass utanför vardagsrummet och lägenheterna på 2:a våningen har balkong. Vindarna är ej inredda.

Byggnaderna är belägna i Lerum med adresserna Frödings Allé 44 – 54 samt Häradsvägen 6 A – F. Läget är mycket centralt med ca. 300 m till Lerums Centrum med alla typer av service och kommunikation.

Byggnaderna på Frödings Allé 48 – 54 samt Häradsvägen 6 A – F är uppförda 1988. Frödings Allé 44 – 46 är uppförda 1992. Sedan byggnationen har endast sedvanligt underhåll utförts.

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 på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna som redovisas har stämts av mot säljarens redovisade driftskostnader vilka är lägre än de som angetts i planen. Taxeringsvärdet är beräknat med uppräkningsstal för 2003 och fastighetsskatten är beräknad med 0,5 %.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till december 2003.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lerum Torp 1:373 och 1.374
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Frödings Allé 44 – 46 samt Häradsvägen 6 A - F
Tomtens areal:	5.605 kvm
Bostadsarea:	2.148 kvm
Byggnadens utformning:	På tomten finns 6 st 2-plans parhus med 4 lägenheter i vardera samt 1 st 2-plans radhus med 6 lägenheter.
Servitut/nyttjanderätt:	Se vidare bifogade CFD-utdrag. Andelar i gemensamhetsanläggningar, Lerum GA:23 och Torp GA:6. Berör endast Torp 1:373 och 1:374.
Brandförsäkring:	Föreningen avser att fullvärdesförsäkra fastigheten. (anbud på sådan försäkring är under infordrande)
Taxeringsvärde:	Totalt 10.360.000 , som fördelar sig enligt följande: Mark bostäder 583.000 Byggnad bostäder 9.777.000
Typkod:	320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme

Elcentraler

Soprum

Parkering med 10 garage och 3 carportar samt ca 15 p-platser.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av gräsytor samt asfalterade gångytor och lekplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Mellanbjälklag av betong
Ytterväggar	Stående träpanel
Tak	Yttertakskonstruktion av träbjälkar och trätakstolar. Yttertaket är utfört med betongpannor.
Fönster	3-glas-fönster med bågar av trä.
Trapphus	Trappor och vilplan av trä.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk återvinning typ Bacho

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys, fläkt, golv med plastmatta, målad köksinredning. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, tvättställ. WC-golv med plastmatta.
Invändiga golv	Parkett / trägolv och plastmatta.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Till varje lägenhet hör ett yttre kallförråd.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det vid Arne Gustavssons besiktning framkommit en del brister som finns redovisat i bilagt besiktningsprotokoll. Säljaren åtar sig i köpekontraktet att på sin bekostnad åtgärda samtliga brister som tas upp under punkt 4.1 "OMGÅENDE" i besiktningsprotokollet varför någon avsättning som skall täcka dessa kostnader ej görs i den ekonomiska planen. Däremot avsätts kr. 25.000 per lägenhet (750.000) för det inre underhållet att fördelas genom styrelsens försorg samt ytterligare kr. 500.000 för yttre och inre underhåll. Vidare har det under punkten E, "Beräkning av föreningens årliga kostnader", tagits hänsyn till ökade kapitalkostnader för det underhållsbehov som bedöms uppkomma inom 5 år och 10 år enligt besiktningsprotokollet.

Brf Lerum Torp

Ekonomisk plan Brf Lerum Torp Rev 2 031120

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder byggnad	10 360 000	100,00
	0	0,00
Summa taxeringsvärde	10 360 000	100,00

Schablonintäkt 310 800

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	21 618 000
Föreningsbildning	0
Lagfart	325 095
Dispositionsfond	1 382 000
Pantbrev	1 500
Totalt	23 326 595

D FINANSIERINGSPLAN

		<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
Lån				
Nytt lån	13 200 000	5,00%	660 000	0
Totalt Lån	13 200 000		660 000	0
		År 5	13 865 000	693 250
Insatser	10 126 595	År 10	14 605 000	730 250
Totalt	23 326 595			

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADE

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnader											
Räntor (fast ränta i 11 år)	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000
Driftkostnader inkl moms											
Ekonomisk / administrativ förvaltning	85 920	87 638	89 391	91 179	93 003	94 863	96 760	98 695	100 669	102 682	104 736
Vattenförbrukning	42 960	43 819	44 696	45 599	46 501	47 431	48 380	49 348	50 334	51 341	52 368
Uppvärmning	214 800	219 096	223 478	227 947	232 506	237 157	241 900	246 738	251 672	256 706	261 840
Elförbrukning	30 072	30 673	31 287	31 913	32 551	33 202	33 866	34 543	35 234	35 939	36 658
Renhållning	15 036	15 337	15 643	15 956	16 275	16 601	16 933	17 272	17 617	17 969	18 329
Forsäkringar	53 700	54 774	55 869	56 987	58 127	59 289	60 475	61 684	62 918	64 176	65 460
Fastighetsskattel / reparationer	42 960	43 819	44 696	45 599	46 501	47 431	48 380	49 348	50 334	51 341	52 368
Släckning	42 960	43 819	44 696	45 599	46 501	47 431	48 380	49 348	50 334	51 341	52 368
Summa driftkostnader	528 408	538 978	549 756	560 751	571 991	583 320	594 866	606 632	618 635	630 907	643 444
Summa kostnader	1 188 408	1 198 978	1 209 756	1 220 751	1 231 991	1 243 320	1 254 866	1 266 632	1 278 635	1 290 907	1 303 444
Yttre underhållsfond	31 080	31 702	32 336	32 982	33 642	34 315	35 001	35 701	36 415	37 143	37 886
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt bostäder byggnad	51 800	52 836	53 893	54 971	56 070	57 191	58 335	59 502	60 692	61 906	63 144
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schablonskatt / inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	51 800	52 836	53 893	54 971	56 070	57 191	58 335	59 502	60 692	61 906	63 144
Kostnader totalt	1 271 288	1 283 514	1 295 984	1 308 704	1 321 778	1 335 076	1 348 501	1 362 135	1 375 952	1 390 007	1 404 334

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter											
Månadsavgifter	1 249 688	1 261 482	1 273 511	1 285 782	1 308 797	1 328 228	1 351 927	1 405 901	1 420 154	1 508 693	1 524 261
Hyror	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	26 330
Räntointäkter											
Intäkter totalt	1 271 288	1 283 514	1 295 984	1 308 704	1 321 778	1 335 076	1 348 501	1 405 901	1 445 462	1 534 507	1 550 592
Kr/m2 i årsavgift	582	587	593	599	605	612	618	625	631	638	644

km
2148
2148
2148
2148
2148
2148
2148
2148
2148
2148
474
85 920
42 960
2148
214 800
30 072
15 036
53 700
42 960
42 960
2148
474
59 250

1. Om räntan ökar med 0,1 % -enheter / år och 2% inflationstakt

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnader	660 000	673 200	686 400	699 600	748 710	762 575	776 440	790 305	804 170	861 695	876 300
Driftkostnader	528 408	538 976	549 756	560 751	605 216	617 320	629 686	642 260	655 105	705 207	719 311
Avsättning till fond för yttre underhåll	31 080	0	32 336	32 982	33 642	34 315	35 001	35 701	36 415	37 143	37 886
Övriga kostnader	51 800	52 836	53 893	54 971	56 070	57 191	58 335	59 502	60 692	61 906	63 144
Kostnader totalt	1 271 288	1 296 714	1 322 384	1 348 304	1 443 638	1 471 401	1 499 443	1 527 768	1 556 382	1 665 952	1 696 642
Erfordriga intäkter totalt	1 271 288	1 296 714	1 322 384	1 348 304	1 443 638	1 471 401	1 499 443	1 527 768	1 556 382	1 665 952	1 696 642
Hysesintäkter	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	26 330
Kr/m2 i årsavgift	582	593	605	617	661	674	687	700	713	764	778

2. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	660 000	686 400	712 800	739 200	804 170	831 900	859 630	887 360	915 090	993 140	1 022 350
Driftkostnader	528 408	544 260	560 588	577 406	594 728	612 570	630 947	649 875	669 371	689 453	710 136
Avsättning till fond för yttre underhåll	31 080	0	32 973	33 962	33 972	34 991	36 041	37 122	38 236	39 383	40 564
Övriga kostnader	51 800	53 354	54 955	56 603	58 301	60 050	61 852	63 707	65 619	67 587	69 615
Kostnader totalt	1 271 288	1 316 027	1 361 315	1 407 171	1 491 171	1 539 511	1 588 469	1 638 065	1 688 316	1 789 562	1 842 665
Erfordriga intäkter totalt	1 271 288	1 316 027	1 361 315	1 407 171	1 491 171	1 539 511	1 588 469	1 638 065	1 688 316	1 789 562	1 842 665
Hysesintäkter	21 600	22 248	22 915	23 603	24 311	25 040	25 792	26 565	27 362	28 183	29 029
Kr/m2 i årsavgift	582	602	623	644	683	705	728	750	773	820	844

Andelstabell

Ekonomisk plan Brf Lerum Torp Rev 2 031120																	
Brf Lerum Torp		Kvm	Andels-tal %		Insats kronor	Sa pris	Arsavg	Kr / m2	Hyra	Ränta	5,00%		bunden 2 år		Diff	Arshyra idag	Kr/kvm
Namn			Insats %								Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån				
Lgh nr																	
1	Johansson Ulla	78	3,63	3,86	390 519	390 519	45 380	582		3 782	5 409	4 921	6 295	-1 374	75 539		5 007
2	Petrusson Brita	66	3,07	3,22	325 922	325 922	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 470	-1 320	65 640		4 938
3	Boisén Peter o Anita	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 295	-1 486	75 539		4 517
4	Jönsson Karin	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 470	-1 377	65 640		4 642
5	Johansson Henry o Helfrid	66	3,07	3,22	325 923	325 923	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 470	-1 319	65 634		4 938
6	Bergström Stig o Margit	78	3,63	3,86	390 519	390 519	45 380	582		3 782	5 409	4 921	6 295	-1 374	75 539		5 007
7	Andersson Birgitta	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 470	-1 377	65 640		4 642
8	Kjellgren Magnus o Hild-	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 295	-1 486	75 540		4 517
9	Eriksson Ulrika	78	3,63	3,86	390 519	390 519	45 380	582		3 782	5 409	4 921	6 175	-1 254	74 100		5 007
10	Svensson Erik	66	3,07	3,22	325 923	325 923	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 371	-1 221	64 452		4 938
11	Lycke Ketty	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 175	-1 366	74 100		4 517
12	Ljunggren Siv	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 277	64 447		4 642
13	Löfgren Gunvor	78	3,63	3,86	390 519	390 519	45 380	582		3 782	5 409	4 921	6 175	-1 254	74 098		5 007
14	Molander Synnöve	66	3,07	3,22	325 923	325 923	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 371	-1 220	64 447		4 938
15	Jasphe Anders	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 175	-1 365	74 094		4 517
16	Johansson Irma	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 277	64 447		4 642
17	Helsing Ingvar	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 175	-1 366	74 098		4 517
18	Kron Chrstan	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 278	64 452		4 642
19	Lindahl Joakim	78	3,63	3,31	334 731	334 731	45 380	582		3 782	5 176	4 758	6 175	-1 417	74 098		4 291
20	Olsson Sven o May-Britt	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 278	64 452		4 642
21	Welandar-Olsson Kerstin	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 175	-1 366	74 098		4 517
22	Lindgren Beth	66	3,07	3,22	325 923	325 923	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 371	-1 220	64 447		4 938
23	Hadjikarim Begdjani	78	3,63	3,31	334 731	334 731	45 380	582		3 782	5 176	4 758	6 175	-1 417	74 100		4 291
24	Öberg Maria	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 277	64 447		4 642
25	Johansson Karin o John	78	3,63	3,86	390 519	390 519	45 380	582		3 782	5 409	4 921	6 175	-1 254	74 098		5 007
26	Olsson Elna	78	3,63	3,48	352 348	352 348	45 380	582		3 782	5 250	4 809	6 175	-1 366	74 098		4 517
27	Halberg Margit	66	3,07	3,22	325 923	325 923	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 371	-1 220	64 447		4 938
28	Ewenfäldt Ulla	66	3,07	3,22	325 922	325 922	38 398	582		3 200	4 558	4 150	5 371	-1 221	64 452		4 938
29	Forsberg Aina	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 278	64 452		4 642
30	Jamulif Blörn	66	3,07	3,03	306 347	306 347	38 398	582		3 200	4 476	4 093	5 371	-1 277	64 447		4 642
	Garage								21 600				1 800		21 600		
		2148	100,00	100,0	10 127 075	10 127 075	1 249 698	582	21 600	104 141	146 337	133 678	175 057		-39 579	2 100 682	4 715
	Medlemsstyr	2148															

29 = avlidet

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lerum Torp*, org nr 769609-3066, i Lerums kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan augusti 2003-11-24.

Besiktningsprotokoll från 2002-03-25 (Arne Gustafsson Konsult) samt uppgift om vad som åtgärdats sedan besiktningen.

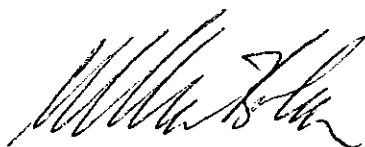
Köpekontrakt från 2003-11 (ej undertecknat).

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2003-12-02



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.