

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Lunnagatan, Lerums kommun, Västra Götalands län, med organisationsnummer 769620-7435

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Registrerades av Bolagsverket 2009-11-23

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lunnagatan, som registrerats hos Bolagsverket i november 2009 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. Denna plan är underlag till beslut om förvärv i enlighet med bostadsrättslagens regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på avtalad köpeskilling för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2009.

Teknisk besiktning, på vilken fondens storlek grundas, har utförts 2009-09-09.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske i december 2009 eller den senare dagen när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Lerum Rydsberg 8:270
Adress	Lunnagatan 23-47
Bostäder	1172 m ²
Lokaler	0 m ²
Summa uthyrbar area	1172 m ²
Tomtareal	3947 m ²
Byggnadens utformning	Småhus, 8 st enplans och 5 st tvåplans, vind.
Gällande planbestämmelser	Byggnadsplan 1988-01-14
Servitut/gemensamhetsanläggning	Väg och byggnad; last
Gemensamma anordningar	Sophantering, kabel-TV

Taxeringsvärde (2004)	Byggnad	6 800 000 kr
	Mark	1 289 000 kr
	Totalt	<u>8 089 000 kr</u>
Värdeår	1989	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	13 st bostäder
Byggnadsår	1989
Grundläggning	Bottenplatta i betong
Stomme	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Fasader	Träpanel
Fönster	Träfönster
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftssystem
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät

KORTFATTAD RUMS-/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Relativt likvärdig standard
Badrum	Ursprungligt utförande i flertalet med platsmattor, våtrumstapet (fåtal nyrenoverade)
Golvbeläggningar	Plastmattor

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	17 900 000
Lagfartskostnad	269 375
Pantbrevskostnader	34 720
Reserv (ex: rta, pb)	30 000
Reparationsfond, yttre	2 400 000
Föreningsbildning	282 000
Totalt	20 916 095

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Bindning
	3 900 000	2,50	97 500	rörlig
	3 900 000	3,50	136 500	3 år
	3 900 000	4,50	175 500	5 år
Totalt	11 700 000			
Insatser	9 216 095			
Totalt	20 916 095		409 500	

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enligt ovan	409 500
Avskrivning/amortering	50 000

Driftskostnader:	
totalt ca	253 000

Skatter	
Fastighetsavgift	16 536
Fondavsättning yttre:	24 267
enligt staccor min 0,3 %	
av taxeringsvärdet	
Totalt	753 303

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	743 295
P-platser	10 008
Lokalhyror	0
Totalt	753 303

8. EKONOMISK PROGNOIS BRF LUNNAGATAN

Kalkylperiod, år
Ökning avgifter/inflation %

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter

Årsavgifter
P-platser

kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
743 295	758 161	773 324	788 791	804 566	820 658	906 072
10 008	10 208	10 412	10 621	10 833	11 050	12 200
753 303	768 369	783 736	799 411	815 399	831 707	918 272

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

-253 000	-258 060	-263 721	-268 486	-273 855	-279 332	-308 406
-24 267	-24 752	-25 247	-25 752	-26 267	-26 793	-29 581
-277 267	-282 812	-288 469	-294 238	-300 123	-306 125	-337 987

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning/ Amortering

-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500
-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

-16 536	-16 867	-17 204	-17 548	-17 899	-18 257	-20 157
0	9 190	18 564	28 125	37 878	47 825	100 628

Ingående fond **

Akkumul. yttre fond

2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
24 267	49 019	74 267	100 019	126 286	153 079	295 298
2 424 267	2 458 209	2 502 021	2 555 898	2 620 043	2 694 661	3 232 323

Likviditet

* Fastighetsavgift är beräknad eller nu åsatt skattemässig värderingsenhet på 1272 kr/bostad.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 2 400 000 kr

9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF LUNNAGATAN

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2%	743 295	758 161	773 324	788 791	804 566	820 658	906 072
P-platser	10 008	10 308	10 617	10 936	11 264	11 602	13 450
S:a intäkter	753 303	768 469	783 942	799 727	815 831	832 260	919 522
S:a underhållskostnader	-277 267	-285 585	-294 153	-302 977	-312 066	-321 428	-372 624
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500	-409 500
Avsk./ Amort.	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
S:a kapitalkostnader	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500	-459 500
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-16 536	-17 032	-17 543	-18 069	-18 611	-19 170	-22 223
Årsresultat	0	6 352	12 746	19 180	25 653	32 162	65 176

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,25%	743 295	767 452	792 394	818 147	844 737	872 191	1 023 439
Hysesintäkter	10 008	10 208	10 412	10 621	10 833	11 050	12 200
S:a intäkter	753 303	777 660	802 807	828 768	855 570	883 240	1 035 638
S:a underhållskostnader	-277 267	-282 812	-288 469	-294 238	-300 123	-306 125	-337 987
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-409 500	-409 500	-409 500	-448 500	-448 500	-487 500	-604 500
Avsk./ Amort.	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
S:a kapitalkostnader	-459 500	-459 500	-459 500	-498 500	-498 500	-537 500	-654 500
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-16 536	-16 867	-17 204	-17 548	-17 899	-18 257	-20 157
Årsresultat	0	18 481	37 634	18 482	39 048	21 358	22 994

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år / Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,5 %	743 295	769 310	796 236	824 104	852 948	882 801	1 048 491
Hysesintäkter	10 008	10 308	10 617	10 936	11 264	11 602	13 450
S:a intäkter	753 303	779 619	806 854	835 040	864 212	894 403	1 061 941
S:a underhållskostnader	-277 267	-285 585	-294 153	-302 977	-312 066	-321 428	-372 624
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-409 500	-409 500	-409 500	-448 500	-448 500	-487 500	-604 500
Avsk./ Amort.	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
S:a kapitalkostnader	-459 500	-459 500	-459 500	-498 500	-498 500	-537 500	-654 500
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-16 536	-17 032	-17 543	-18 069	-18 611	-19 170	-22 223
Årsresultat	0	17 501	35 658	15 494	35 034	16 305	12 594

KÄNSLIGHETSANALYS 2 - BRf LUNNAGATAN

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	11 700 000	56%	409 500		
90%	12 621 610	60%	441 756	31 084	1 172
80%	13 543 219	65%	474 013	62 168	2 344
70%	14 464 829	69%	506 269	93 253	3 516
60%	15 386 438	74%	538 525	124 337	4 689
50%	16 308 048	78%	570 782	155 421	5 861

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittrenta om 3,50 %.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

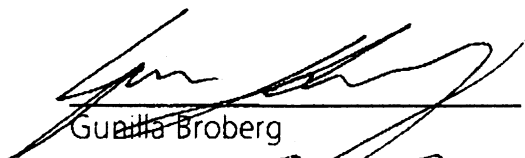
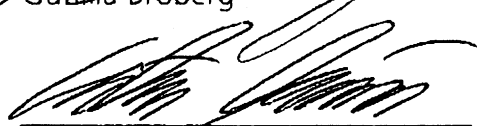
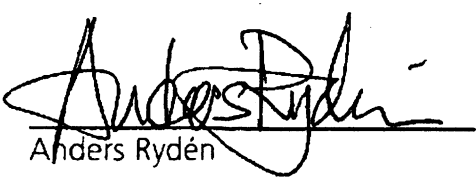
Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

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

- 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 andelstal (insatser).
- 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. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 3 (Kostnader för föreningens 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, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för värme, vatten och hushållsel.

Lerum 2009-11-11

Ort/datum


Gunilla Broberg
Krister Eliasson
Anders Rydén



ADVOKATFIRMAN WÅHLIN

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lunnagatan (769620-7435) får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga

Stadgar	Registreringsbevis
Utlåtande teknisk besiktning	Värdering bostadsrätter
Förhandlingsöverenskommelse	Hysesobjektslista
Energideklaration	Fastighetsbildningshandling
Fastighets Fakta	

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med de ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 13 ^{november} ~~september~~ 2009

Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Sid 1(2)

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lunnagatan i Lerums kommun, organisationsnummer 769620-7435, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Styrelsens erinras om skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Teknisk rapport, Conny Johansson
- Hyreslista/förhandlingsöverenskommelse
- Värdelista bostadsrätter.
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Avstyckningshandling.
- Utdrag ur ergideklaration.
- Uppgift från uppdragsgivaren om att OVK-besiktning gjorts 1996.

VÄND

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	VÄSTRA KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41	ABBORRVÄGEN 5 832 53 FRÖSÖN TEL 076-114 99 88
--	---	--	--	--	---

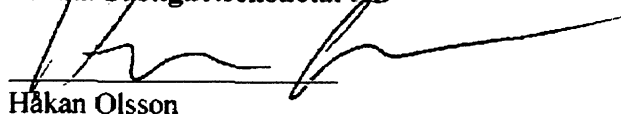


Undertecknad som utfärdat intyg av denna ekonomiska plan vill fästa uppmärksamhet för alla läsare av detta intyg om de omständigheter under vilka intyget utfärdats:

1. Intyget baseras på den information som erhållits av uppdragsgivaren SBC.
2. Den skriftliga information som erhållits är förtecknad i intyget.
3. Det är föreningens styrelse och/eller uppdragsgivaren som ansvarar för riktigheten i lämnad information.
4. Undertecknad intygsgivare ansvarar inte för att den plan som granskats blivit registrerad på Bolagsverket, det är bostadsrättsföreningens styrelses ansvar att registrera en plan med exakt det utseende och ordalydelse undertecknad granskat.
5. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i till intygsgivaren lämnade uppgifter och för de fakta som finns i den ekonomiska planen, intygsgivarens uppgift är att göra rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer.
6. Om det inte anges har besiktning på plats ej gjorts.
7. Fastighetsdatautdrag har varit tillgängligt vid utärdandet av intyget men det är styrelsens ansvar att informera intygsgivaren om icke inskrivna uppgifter, om pågående förändringar eller inneliggande ansökningar avseende t.ex. fastighetsregleringar, avtalsservitut, pantbrev, gemensamhetsanläggningar etc.
8. Eventuella skadeståndsanspråk till följd av detta intyg skall framställas inom två år från intygsgivardagen.
9. Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av detta intyg är tjugo basbelopp.
10. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för att bostadsrättsföreningen sköts i enlighet med de riktlinjer som stadgar och ekonomisk plan anger vid intygstillfället.
11. Intygsgivaren har inget ansvar för avvikelser från ekonomisk plan och i den ingående ekonomisk prognos som görs i föreningens förvaltning för tid efter intygets utfärdande.
12. Intygsgivaren har inget ansvar för förändringar i omvärlden som påverkar föreningen och som vid en annan tidpunkt inte skulle resulterat i ett intyg av planen i dess nuvarande lydelse. Förändringar kan t.ex. vara ändra konjunktur som t.ex. kan resultera i annat ränteläge, annat prisläge på bostadsrätter, annat
13. Intygsgivaren har inget ansvar för brottsliga gärningar eller avtalsbrott som uppdragsgivaren, styrelsen eller annan i bygg- och förvaltningsprocessen begår.
14. Det är styrelsens och mäklarens ansvar att informera köpare av bostadsrätter om innehållet i detta intyg, om den ekonomiska planen, om stadgar, om bokslut och budget och om alla andra omständigheter som är av betydelse för att fatta ett riktigt beslut vid köp av bostadsrätt.
15. Intygsgivaren har inget ansvar för att köpare av bostadsrätter nu och i framtiden inte själva läser detta intyg.
16. Forum Fastighetsekonomi, där Intygsgivaren är anställd, har i ett tidigt skede i utbildningsprocessen verkat som rådgivare åt säljarens ombud. Detta arbete avslutades innan uppdraget att granska planen erhöles och intygsgivaren har ej på något sätt deltagit i det arbetet. Granskningen har utförts på sedvanligt sätt.

Göteborg 2009-11-13

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr: 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKTSKATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	VÄSTRA KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41	ABBORRVÄGEN 5 832 53 FRÖSÖN TEL 076-114 99 88
--	---	--	--	--	---

