

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Druvan, Skåne län, Kävlinge kommun

Organisationsnummer: 769610-9219

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker: Sidan

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Kostnader för föreningens fastighet	4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4 - 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	6
F.	Ekonomisk prognos	7
G.	Känslighetsanalys	8
H.	Särskilda förhållanden	8

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivit intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Druvan som har sitt säte i Skåne län, Kävlinge kommun och som registrerats hos PRV den 17/5 2004 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad år 2003 har uppförandet av byggnad innehållande sammanlagt 18 st bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos PRV.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i december månad år 2004 och avslutas under samma månad.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad år 2004.

Enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Druvan och Löddekärnan AB övertar föreningen fastigheten i sin helhet (färdigbyggd) 2004-12-01. Fastigheten är för närvarande under uppförande och skall enligt upprättat avtal vara inflyttningsklar, i sin helhet, senast 2004-12-01.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention i vilket ärende Länsstyrelsen i Skåne län meddelat beslut den 3 juni 2004.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Löddeköpinge 77:8, Skåne län, Kävlinge kommun

Adress: Barsebäcksvägen 60 246 30 Löddeköpinge

Tomtens areal: 1.399,0 m²

Bostadsarea: 1.236,3 m²

Lokalarea: 0 m²

Byggnadernas antal: 1 st

Antal våningar: 5 st samt källare

Gemensamma anordningar

Finnes ej.

Parkering

9 st parkeringsplatser belägna på tomtmark.

Övriga anordningar

I föreningens fastighets källare finns samlingslokal, tvättstuga, teknikrum, elcentral samt lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning/servitut

Finnes ej.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på isolering. Under isoleringen läggs ett 150 mm kapillärbrytande skikt.
Stomme:	Bärande lägenhetsskiljande väggar samt väggar kring trapphus och hiss av betong. Bjälklag platsgjutes av betong upplagda på lägenhetsskiljande väggar och väggar i fasad. Lägenhetsskiljande väggar av betong. Väggar i fasad delvis av betong.
Bärande ytterväggar:	Betong och isolering
Utfackningsväggar:	Reglar av trä eller stål.
Fasadbeklädnad:	Tegel.
Innerväggar:	Lägenhetsskiljande väggar av betong. Inom lägenhet gipsregelväggar.
Kommunikationer:	Trapphus samt hiss.
Yttertak:	Träkonstruktion med råspont och underlagstäckning samt taktäckning med betongtakpannor.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme med gaspanna.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Utrymme</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Granit	Väv, tapet & målning	Målning	Hatthylla och ev garderob
Vardagsrum	Parkett	Väv, tapet & målning	Målning	
Kök	Parkett	Väv, tapet & målning	Målning	Köksinredning
Sovrum	Parkett	väv, tapet & målning	Målning	Garderob
Badrum	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Målning	Duschväggar av glas samt badrumsinredning
Toalett	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Målning	Toalettinredning
Klädkammare	Plastmatta	Målning	Målning	Hylla med klädstång
Trapphus	Granit	Målning	Målning	Räcke av smide
Tvättstuga	Granit	Keramiska plattor och målning	Målning	Tvättstugeinredning

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetsbildning och lagfart	620 000 kr
Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, entreprenadkostnader, kreditivkostnader, försäkringar under byggnadstiden, föreningsbildning, ekonomisk plan, pantbrevskostnader mm.	28 400 000 kr
Oförutsedda kostnader/kapitaltillskott till föreningen	665 000 kr
Slutkostnad	29 685 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas år 2005 till 17.000 kkr.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån

Säkerhet för lån kommer att utgöras av pantbrev i fastigheten.

Avskrivning (och amortering enligt lånevillkor)

År 1: 300 kkr År 2: 300 kkr År 3: 300 kkr

Subventionsränta

Subventionsräntan har förutsatts bli 4,39 % vilket varit fastställt (av staten) för perioden 2004-06-04/06-10.

Långgivare	Belopp kkr	Lånetid år	Ränta rörlig %	Ränte- kostnad kkr	Amortering kkr	Kapital- kostnad kkr
Sparbanken Finn	15 000	50	3,00	450	300	750
Summa	15 000			450		750
Insatser	14 685					
Summa finansiering	29 685					
			Summa kapitalkostnad brutto, kkr			750
			Avgår beräknat räntebidrag -			170
			Summa nettokapitalkostnad år 1, kkr			580
			Summa nettokapitalkostnad år 2, kkr			571
			Summa nettokapitalkostnad år 3, kkr			562

Kapitalkostnader		580 000
Avsättning till fond för yttre underhåll (i enlighet med föreningens stadgar)		85 200
Driftskostnader inkl eventuell mervärdeskatt		327 000
Löpande underhåll	10 000	
Fastighetsskötsel	72 000	
Fastighetsel, Kabel-Tv	20 000	
Sophämtning, sotning	20 000	
Uppvärmning	120 000	
Vatten och avlopp	20 000	
Styrelse och revision	15 000	
Ekonomisk förvaltning	30 000	
Försäkringar	20 000	
Fastighetsskatt	0	
Summa beräknade kostnader år 1 (2005)		992 200

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter	992 200
Hysesintäkt avseende parkeringsplatser	10 800
Summa beräknade intäkter år 1 (2005)	1 003 000

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

Tabell

Lgh nr	Lgh area kvm	Lägenhets- beskrivning Antal R o K	Våning	B/T	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift Kr
1	54,3	2 R o K	Bv	T	4,5343	665 862	44 989	3 749
2	55,1	2 R o K	Bv	T	4,5835	673 087	45 477	3 790
3	56,9	2 R o K	Bv	T	4,6821	687 566	46 456	3 871
4	66,7	3 R o K	Bv	T	5,3721	788 893	53 302	4 442
5	74,0	3 R o K	2	B	5,8650	861 275	58 193	4 849
6	61,6	2 R o K	2	B	5,0764	745 469	50 368	4 197
7	70,5	3 R o K	2	B	5,7171	839 556	56 725	4 727
8	59,1	2 R o K	2	B	4,9285	723 750	48 901	4 075
9	61,6	2 R o K	3	B	5,1257	752 709	50 857	4 238
10	74,0	3 R o K	3	B	5,9142	868 500	58 681	4 890
11	59,8	2 R o K	3	B	5,0271	738 230	49 879	4 157
12	69,8	3 R o K	3	B	5,7171	839 556	56 725	4 727
13	74,0	3 R o K	4	B	5,9635	875 740	59 170	4 931
14	61,6	2 R o K	4	B	5,1750	759 949	51 346	4 279
15	70,5	3 R o K	4	B	5,8157	854 036	57 703	4 809
16	59,2	2 R o K	4	B	5,0271	738 230	49 879	4 157
17	104,2	4 R o K	5	T	7,7378	1 136 296	76 774	6 398
18	103,4	3 R o K	5	T	7,7378	1 136 296	76 774	6 398
Summa	1236,3				100,0000	14 685 000	992 200	82 683

B = Balkong

T = Terrass

F. Ekonomisk prognos

Fasta priser (avser prisläge år 2005)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	992 200	990 200	988 200	986 200	984 200	1 030 200	1 080 900
Kapitalkostnader							
Räntor	450 000	441 000	432 000	423 000	414 000	405 000	360 000
Avgår räntebidrag	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000
Avskrivning = amortering	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Driftskostnader exkl fastighetsskatt	327 000	334 000	341 000	348 000	355 000	362 000	400 000
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	48 000	105 700
Underhållsavsättning							
Yttre fond enl stadgar	85 200	85 200	85 200	85 200	85 200	85 200	85 200
Underhållskostnader							
Löpande underhåll	ingår i driftskostnader						
Summa intäkter	1 003 000	1 001 200	999 400	997 600	995 800	1 042 000	1 093 700
Årsavgifter	992 200	990 200	988 200	986 200	984 200	1 030 200	1 080 900
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Parkeringsplatser	10 800	11 000	11 200	11 400	11 600	11 800	12 800
Ber ränta på lån, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Ber subventionsränta, %	4,39	4,39	4,39	4,39	4,39	4,39	4,39
Ber inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

G. Känslighetsanalys

Fasta priser
(avser prisläge 2005)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
--	------	------	------	------	------	------	-------

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	992 200	990 200	988 200	986 200	984 200	1 030 200	1 080 900
---	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Räntenivå + 1 %	1 142 200	1 137 200	1 132 200	1 127 200	1 122 200	1 165 200	1 200 900
Räntenivå + 2 %	1 292 200	1 284 200	1 276 200	1 628 200	1 260 200	1 300 200	1 320 900
Räntenivå + 3 %	1 442 200	1 431 200	1 420 200	1 409 200	1 398 200	1 435 200	1 440 900
Räntenivå - 1 %	842 200	843 200	844 200	845 200	846 200	895 200	960 900
Räntenivå - 2 %	692 200	696 200	700 200	704 200	708 200	760 200	840 900
Räntenivå - 3 %	542 200	549 200	556 200	563 200	570 200	625 200	720 900

Dagens räntenivå och

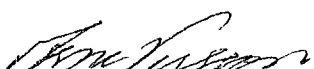
Inflationsnivå + 1 %	995 500	993 600	991 600	989 700	987 800	1 033 000	1 076 700
Inflationsnivå + 2 %	998 800	996 900	995 000	993 200	991 300	1 036 000	1 082 800
Inflationsnivå - 1 %	988 900	986 900	984 800	982 700	980 700	1 027 300	1 065 400
Inflationsnivå - 2 %	985 600	983 500	981 400	979 200	977 100	1 024 700	1 060 200

H. Särskilda förhållanden

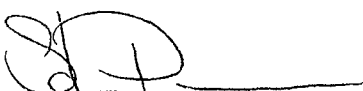
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Löddeköpinge 2004-07-01

Bostadsrättsföreningen Druvan



Arne Persson



Sten Persson

Paul Persson

Gerth Persson