

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖJABYPARKEN I VÄXJÖ. (Org.nr 769622-4786)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m Lägenhetsredovisning.	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	13

Registrerades av Bolagsverket 2012-02-29

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättföreningen Öjabyparken i Växjö, org. nr. 769622-4786, som registrerats hos Bolagsverket 2010-12-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske sommaren/hösten 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Kärnhem Sydost AB, org.nr. 556653-3922, (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2012-02-15. Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Kärnhem tecknas avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Kärnhem kommer att teckna en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus .

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Barnhemmet 2, Växjö
 Adress: Öjabyvägen , Härlösvägen, Växjö.
 Tomtens areal: ca 7.500 m²
 Lägenhetsyta: 1.280 m² (8 x 86 m², 8 x 74 m²)

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

16 lägenheter i 16 hus. Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärmeleveranser till Växjö Energi med separat mätare för varje lägenhet. Gemensam mätning för vatten. I anslutning till varje enplans huskropp finns separat förrådsbyggnad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Bostadshus.**

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.
 Yttervägg: Träregelvägg. Fasad av trä.
 Rumsskiljande väggar: Träregelvägg med gipsskivor.
 Yttertak: Papp på råspont med tvåkupiga betongpannor.
 Fönster/-dörr: Trä fabriksmålat.
 Ventilation: Centralsystem av typen FTX med till/ frånluft och värmeåtervinning. Frånluftssystem med spiskåpa.
 Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.
 Värmeanläggning: Fjärrvärme, golvvärme med separat mätning i varje lägenhet.
 Data/TV: Anslutning till bredband genom Wexnets fiberkabel där respektive lägenhetsinnehavare själv väljer operatör.
 Telefoni: Anslutning till telefoni genom Wexnets fiberkabel där respektive lägenhetsinnehavare själv väljer operatör.
 Vatten: Separat undermätning för varje lägenhet – debitering via Föreningen

Byggnad för förråd. Fristående trädgårdsförråd.

Grundläggning:	Asfalt/Betong
Yttervägg.	Utvändigt beklädd med träpanel.
Yttertak:	Papp på råspont.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Tapet	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Tapet	Målat
Kök	Parkett, ek	Tapet	Målat
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Tapet	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	10.500.000
Entreprenadkostnader	28.090.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 38.590.000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 20.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	14.145.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	24.445.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering 38.590.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån . 14.145.000 :- Ränta 4,0 % 565.800

Beräknad kapitalkostnad år 1 565.800

Delsumma amortering (=avskrivning) år 1 35.000
Amortering per år = 35.000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll 40.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	16 000
Arvode styrelse och revisor	10 000
Fastighetsförsäkring	15 000
Löpande underhåll	30 000
Snöröjning	12 000
Elförbrukning allm	12 000

Delsumma driftskostnader 95.000

Driftsreserv 25.000

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens
Färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 760.800

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren
och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: Uppvärmning (fjärrvärme), vatten, sophämtning, fiber och
hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas till 11.990 kr/lgh år för 74 m², 13.930 kr/lgh år för
86 m². (162 kr / m² och år).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	760.800
Summa beräknade årliga intäkter	760.800

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Av lägenheterna är 8 st 3 rok på 74 m² och 8 st 4 rok på 86 m².
Total lgh yta: 1.280 m².

Lägenhet 74 m².

Andelstal : 5,7813 %

Insats : 1.395.000 – 1.425.000 kr

Årsavgift : 43.984 kr

Månadsavgift : 3.665 kr

Lägenhet 86 m².

Andelstal: 6,7188 %

Insats: 1.635.000 kr

Årsavgift : 51.117 kr

Månadsavgift : 4.260 kr

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter
m.m.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Månadsavg inkl drift genomsnitt kr
101	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
102	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
103	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
104	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
105	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
106	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
107	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
108	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
109	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
110	3 rok	74	1.395.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
111	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
112	3 rok	74	1.420.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
113	4 rok	86	1.635.000	6,7188	51.117	4.260	5.421
114	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
115	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
116	3 rok	74	1.425.000	5,7813	43.984	3.665	4.598
		1.280	24.445.000	100,0000	760.800		

G. EKONOMISK PROGNOS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	761	763	764	766	768	782	806
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	601	599	598	597	595	594	587
Räntor	566	564	563	562	560	559	552
Amorteringar	35	35	35	35	35	35	35
<i>Drifkostnader *</i>	65	66	68	69	70	72	79
<i>Underhållskostnader</i>	70	71	73	74	76	77	85
Löpande underhåll*	30	31	31	32	32	33	36
Avsättning för underhåll *	40	41	42	42	43	44	49
<i>Övriga kostnader</i>	25	26	26	27	27	39	55
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	11	25
Övriga oföruts kostnader *	25	26	26	27	27	28	30
Summa intäkter	761	763	764	766	768	782	806
Erforderliga årsavgifter	761	763	764	766	768	782	806
D:o kronor per m2	594	596	597	599	600	611	630
Hysesintäkter							
Räntebidrag							
Räntecantagande %	4,00						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	1 280,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	14 145						
Taxeringvärde kkr	20 000						
Antal lägenheter	16						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt antas bli 1302 kr/lgh år och följa inflationen. ½ skatt efter 5 år hel efter 10 år.

Vid denna prognos har antagits att taxeringsvärdet varje år förändras med inflationen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	594	596	597	599	600	611	630
2. Dagens räntenivå + 1 %	705	706	707	708	710	720	738
3. Dagens räntenivå + 2 %	815	816	817	818	819	829	845
4. Dagens räntenivå + 3 %	926	926	927	928	929	938	953
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 036	1 037	1 037	1 037	1 038	1 047	1 061
6. Dagens räntenivå - 1 %	484	486	487	489	491	502	522
7. Dagens räntenivå - 2 %	373	375	377	379	381	393	414
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	594	597	600	603	606	618	646
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	594	598	602	607	611	626	664
%							
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	594	595	595	595	595	604	614
%							
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	594	593	592	591	590	597	600
%							

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	4,00
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

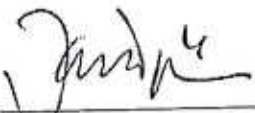
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

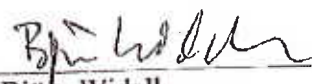
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

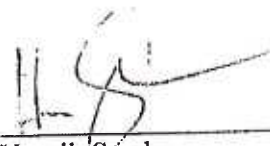
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten, sophämtning, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 16/2 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖJABYPARKEN I VÄXJÖ.


Jan Aglöv


Björn Widell


Henrik Swahn

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ny ekonomisk plan, daterad 2012-02-16, för Bostadsrättsföreningen Öjabyparken i Växjö, org.nr. 769622-4786, i Växjö kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 oss. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas sexton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

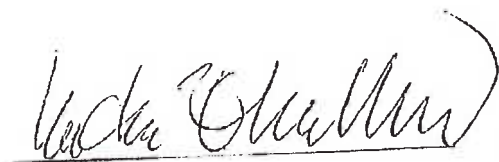
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

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

Växjö 2012-02-18

Kalmar 2011-02-18



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö



Ola Bengtsson
Fastigheter & Bostäder
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.