

2008-04-15

NyH ärendet

EKONOMISK PLAN

för

Brf Röstberget

Org. nr: 769618-3800

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Prognos
- I. Särskilda bestämmelser

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Röstberget är registrerad i Stockholms län i mars 2008. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Bostadsrättsföreningens registreringsnummer är 769618-3800.

Föreningen har tecknat avtal om förvärv av en del av fastigheten Funäsdalen 8:204 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Funäsdalporten AB, innehållande fastigheten. Föreningen avser att exploatera fastigheten och bygga 18 lägenheter i 4 st byggnader, utöver de 10 lägenheter i två byggnader som redan finns på fastigheten. De sammanlagda kostnaderna för förvärv och byggnation uppgår till 58 300 000 kr. I det fall kostnaden för ombyggnaden blir högre eller lägre än förväntat så regleras det i överlåtelseavtalet mellan föreningen och den tidigare ägaren till Funäsdalporten AB, Sveamalm Fastigheter AB (org nr 556633-2762).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Som underlag för denna ekonomiska plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen och från myndigheter. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kända förhållanden och fakta vid tiden för förslaget upprättande. Tillträdesdagen samt därmed påföljande upplåtelsedag infaller under våren 2008 för de befintliga lägenheterna samt beräknas infalla under 2008 och 2009 för tillkommande lägenheter. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2008.

Föreningen har för avsikt att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträdet.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning och areal

Fastighetsbeteckning	Del av Funäsdalen 8:204
Kommun	Härjedalens kommun
Fastighetsareal	Ca 7600 kvm
Taxeringsvärde	6 700 kkr, (uppskattat nytt värde)

Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Bostadshyreshus

Antal lägenheter	28 lgh fördelat på sex huskroppar
Boarea	1832 kvm
Byggnadsår	2006-09
Grund	Platta på mark
Källarväggar	Trä
Ytterväggar	Regelvägg
Bjälklag	Betong/trä
Yttertak	Tegelpannor
Fasad	Träpanel, rödmålad alt järnvitriol

Fönster	Trä/aluminium
Tvättstuga	Tvättmaskin i varje lägenhet
Uppvärmning	El / luftvärme
Ventilation	Självdreg
Lägenhetsförråd	Ca 5 kvm/lgh
Installationer	Kommunalt nät för el, VA, Kabeltv, Bredband, Telefon.

Lägenheter

Väggbehandling	Målat
Takbehandling	Målat
Köksinredningar	Ballingslöv
Dusch/badrum/toalett	Kakel

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Utbetalningar och kostnader för fastighetens förvärv	
Förvärvspris	15 000 000
Nybyggnation	42 524 175
Lagfart 1,5% ink exp.avgift	225 825
Pantbrev 2% ink exp.avgift	400 000
Bildande o diverse	100 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa	58 300 000

D. Finansieringsplan

Belåning/Finansiering	
Grundlån	12 500 000
Insatser	45 800 000
S:a skulder o eget kapital	58 300 000
Insatser/eget kapital	45 800 000
varav upplåtelseavgift	0 kr
Insats exkl. uppl.avgift per kvm	25 000

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftskostnad

Årlig driftskostnad är uppskattad till 330 000 kr

Föreningens drift- och underhållskostnad är baserad på uppskattade kostnader i mars 2008.

Driftskostnader	
Förvaltningskostnader	-25 000
Fastighetsskötsel	-30 000
Uppvärmning/hushållsel Hus 1 och 2	-120 000
El (gemensam)	-10 000
Vatten och avlopp	-50 000
Avgift kabel-TV	-15 000
Försäkring	-30 000
Väg	-30 000
Övrigt	-20 000
Summa	-330 000

Uppvärmning bekostas av bostadsrättsinnehavarna. (med undantag för Hus 1 och 2). Eftersom byggnaderna är genomgående nya bedöms det initiala underhållsbehovet vara ringa. Byggnaderna har uppförts med sedvanliga byggarantier.

Kapitalkostnad

625 000 kr

De finansiella kostnaderna är beräknade enligt en genomsnittlig räntesats om 5,00 procent. Beräkningen baseras på en mix av rörlig, 2-årig och 5-årig bindningstid. Lånet är på 12 500 000 kr och är amorteringsfritt. Kapitalkostnaden för de första tre åren kommer att uppgå till 1 875 000 kr. Amorteringen under dessa tre år bedöms bli 0 kr pga amorteringsfria lån avses att upptas.

Avsättning fond

20 000 kr

Fondavsättning skall enligt stadgarna baseras på av styrelsen framtagna underhållsplan. I avvaktan på sådan har i planen avsatts ett fast belopp.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

0 kr

Fastighetsskatt/kommunal avgift bedöms inte komma att utgå år 1-5. Halv skatt/avgift utgår år 6 och fullt do år 11. den kommunala avgiften utgör 1 200 kr/lgh

Summa totala kostnader ex avskrivning 975 000 kr

Amortering/avskrivning 20 000 kr

Summa totala kostnader ink avsättning och avskrivning 995 000 kr

F. Föreningens intäkter

Föreningens intäkter	
Årsavgifter	975 000
Räntebidrag	0
Summa	975 000

Föreningens intäkter utgörs endast av årsavgifter. Samtliga bostadslägenheter beräknas i denna ekonomiska planen komma att upplåtas med bostadsrätt.

G. Lägenhetsförteckning

<u>Lgh</u> <u>nr</u>	<u>Kvm</u>	<u>Insats</u>	<u>Pris per</u> <u>kvm</u>	<u>Andel</u>	<u>Månads-</u> <u>avgift</u>	<u>Årsavgift</u> <u>(ink rta)</u>	<u>Årsavgift</u> <u>per kvm</u>
101	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
102	54	1 350 000	25 000	2,95%	3 150	37 800	700
103	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
104	54	1 350 000	25 000	2,95%	3 150	37 800	700
201	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
202	54	1 350 000	25 000	2,95%	3 150	37 800	700
203	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
204	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
205	54	1 350 000	25 000	2,95%	3 150	37 800	700
206	74	1 850 000	25 000	4,04%	4 317	51 800	700
301	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
302	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
303	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
304	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
401	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
402	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
403	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
404	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
501	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
502	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
503	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
504	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
505	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
506	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
601	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
602	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
603	74	1 850 000	25 000	4,04%	2 699	32 391	438
604	54	1 350 000	25 000	2,95%	1 970	23 637	438
1832	45 800 000	25 000	100%		81 250	975 000	532

Insatser har beräknats av ett genomsnitt av yta samt det bedömda läget och lägenhetens utformning. Andelstal för årsavgifter har beräknats i relation till respektive lägenhets area och användningsätt. I lgh 101-206 ingår uppvärmning i månadsavgiften.

H. Prognos

PROGNOS

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnad	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000	-625 000
Driftkostnader	-330 000	-336 600	-343 332	-350 199	-357 203	-364 347	-371 634	-379 066	-386 648	-394 381	-402 268
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0	0	0	0	0	-39 747	-40 542	-41 353	-42 180	-43 023	-87 768
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-955 000	-961 600	-968 332	-975 199	-982 203	-1 029 094	-1 037 175	-1 045 419	-1 053 827	-1 062 404	-1 115 036

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Arsavgifter	975 000	994 500	1 014 390	1 034 677	1 055 371	1 076 478	1 098 008	1 119 968	1 142 367	1 165 215	1 188 519
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	975 000	994 500	1 014 390	1 034 677	1 055 371	1 076 478	1 098 008	1 119 968	1 142 367	1 165 215	1 188 519

Årets resultat

Avsättning underhåll	20 000	32 900	46 058	59 479	73 168	47 385	60 833	74 549	88 540	102 811	73 483
	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380

KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Arsavgifter	975 000	994 500	1 014 390	1 034 677	1 055 371	1 076 478	1 098 008	1 119 968	1 142 367	1 165 215	1 188 519

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. dagens genomsnittsräntnivå +1%
2. dagens genomsnittsräntnivå +2%
3. dagens genomsnittsräntnivå -1%

Dagens räntnivå och

1. dagens inflationsnivå +1%
2. dagens inflationsnivå -1%

ANTAGANDEN OCH VILLKOR

Inflationsantagande

Genomsnittsränta

Föreningen har ej beräknats göra några amorteringar

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även räntebidrag förändras under löpande kalenderår. Nedan är alla beräkningar baserade på kalenderår

Driftskostnader +1%

Driftskostnader -1%

2% gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning
4,75%

-330 000	-339 900	-350 097	-360 600	-371 418	-382 560	-394 037	-405 858	-418 034	-430 575	-443 492
-330 000	-333 300	-336 633	-339 999	-343 399	-346 833	-350 302	-353 805	-357 343	-360 916	-364 525

I. Särskilda bestämmelser

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende – bortsett från att föreningen skall äga ta ut extra avgifter av de bostadsrättshavare som ej fullgör beslutad arbetsplikt. 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.

Del av fastigheten Funäsdalen 8:204 har förvärvats genom att bostadsrättsföreningen förvärvat aktiebolaget Funäsdalsporten AB, innehållande fastigheten. Därefter har bostadsrättsföreningen köpt ut fastigheten ur aktiebolaget. Aktiebolaget kommer på sikt att avvecklas. Samtliga kostnader härför är inkluderade i den ekonomiska planen.

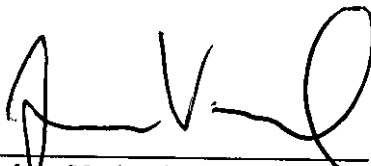
Stockholm den 31:a mars 2008.



Erik Karlin

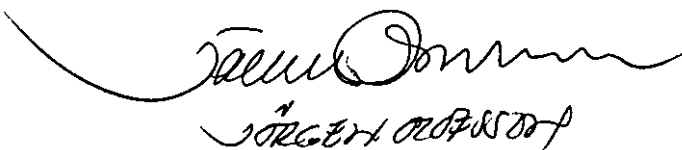


Magnus Klinge



Johan Varland

UNDERSKRIFTS



JÖRGEN ODQVIST

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Röstberget*, org nr 769618-3800, i Härjedalens 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.

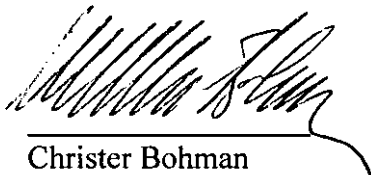
Avskrivning har behandlats och angetts till belopp i planen men beloppet har inte beaktats vid beräkning av årsavgiftsuttagen. Då posten utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel men vi vill fästa uppmärksamhet på att avskrivning likväl kan komma att påverka framtida årsavgiftsuttag.

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

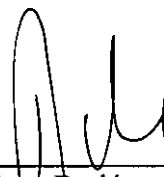
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2008-03-31.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2008-04-11



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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