

EKONOMISK PLAN

**Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Johanneslund**

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Johanneslund

Västerås

i.....kommun, betygas

Sundsvall 3/1 2002

Karin Berglund

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

***Riksbyggens Bostadsrättsförening Johanneslund,
Västerås kommun, Västmanlands län***

Organisationsnummer 769603-0662

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Ekonomisk prognos**
- H. Övriga upplysningar**
- I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) 1998-04-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2002

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2001.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2001-11-15 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har ansökt om bostadsbyggnads-subvention (räntebidrag) i vilket ärende länsstyrelsen i Västmanlands län meddelat beslut 2001-08-20.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Johanneslund 7
Adress: Lovisebergsvägen 4 A och B, 6 A-C
Tomtarea: 3.519 m²
Bostadsarea: 2.272 m²
Byggnadernas antal och utformning 2 flerbostadshus i 3 våningar med källare.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärmeverk.

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarplan

Ventilation genom mekanisk frånluftsventilation med anslutningar till köksfläkt.
Erforderligt antal tilluftsventiler i ytterväggar.

Hissar 2 st

Kabel-TV och förberett med tomrör för bredband

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i källarplan hus 1

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut

Samutnyttjande av parkeringsplatser utan ersättning till någon part mellan fastigheterna Johanneslund 7 och 8

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Bottenplatta av betong
Stomme	Betong och trä
Yttervägg	Puts och trä
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburet
Ventilation	Mekanisk frånluft

Lägenhetsförråd

1 per lägenhet belägna i källarplan och vindsplan.

Planerad utrustning och inredning

Lägenhet	<u>2 RK</u>	<u>3 RKv</u>	<u>3 RK</u>	<u>5 RK</u>
<u>Kök</u>				
1) elspis 2) spishäll 3) inbyggnadsugn	2,3	1	2,3	2,3
1) kyl/frys 2) kyl och frys	1 resp 2	1	1 resp 2	2
<u>Sanitär utrustning</u>				
1) bad 2) sep wc 3) wc med dusch	1	1,2	1 resp 1,2	1,2 resp 1,3
<u>Golvbeläggning</u>				
vardagsrum	1	1	1	1
kök/kokvrå	1	1	1	1
övriga rum	1	1	1	1
1) Eklamell 2) Plastmatta 3) Linoleum				

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Byggsförsäkring kommer att lämnas.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	6.500.000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	28.500.000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	35.000.000 kr
Tillkommer beräknad fastighetsskatt år 0	20.000 kr
Konsolideringsfond	80.000 kr
SUMMA	35.100.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 15.000.000.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a	Amort plan
Spintab	10.246.000	pantbrev	5,98 %	2007-07-01	50 år serieplan
Sparbanken	5.187.000	pantbrev	5,71 %	rörlig	50 år serieplan
Summa lån					15.433.000 kr
Insatser					19.667.000 kr
Summa finansiering					35.100.000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda november månad 2001.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	1.295.000 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Övriga intäkter

Hysesintäkter, P-platser	68.400 kr
--------------------------	-----------

Räntor	1.100 kr
--------	----------

Bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) beräknade enligt 1992:986* med därefter beslutade ändringar	228.800 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER

1.593.300 kr

* Bidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen för en nybyggnad är 30 % av den schablonberäknade räntekostnaden. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera nybyggnaden, får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden.

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	908.800 kr
Amorteringar/avskrivningar	5.300 kr

Driftskostnader inkl uppvärmning samt moms i förekommande fall

534.000 kr

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, serviceavtal
Föreningens administration
Vattenförbrukning
Uppvärmning
Elförbrukning
Renhållning/sophämtning
Trapp- och källarstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Hisservice
Försäkringar
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening
Kabel-TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll år 1. Därefter sker avsättning enligt underhållsplan.

90.000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 0 kr *

SUMMA KOSTNADER

1.538.100 kr

Övriga avsättningar

Avsättning till utjämningsfond grundad på
2% årlig avgiftshöjning.

55.200 kr

SUMMA

1.593.300 kr

* För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsskatt på bostäder

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Räntebidrag ./.	Summa kapitalkostnader Netto	Amortering	Summa
1	908.800	228.800	680.000	5.300	685.300
2	908.500	228.800	679.700	5.900	685.600
3	908.100	228.800	679.300	6.700	686.000

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande lägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK _v	3 RK	5 RK	S:a	
1	2	1	6	2	11	2002-06-01
2			2	6	8	2002-06-01
S:a	2	1	8	8	19	

Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall*	Varm	Under*	På*	Med tak*	Utan tak*	
					19	

* varav 19 st med motorvärmare

Distrikt , Område

Projekt: Johanneslund

Kommun: Västerås

Kommun: Västerås														
Lgh Nr	Vån Nr	Koder		Lägenhetsbeskrivning				Insats	Arsavgift Exkl fond	Inre Fond	Arsavgift Inkl fond	Ars Hyra	Månads Avg/Hyra	Andels Tal %
		Adr	Typ	Lgh-area Rum+Kök Bad Balk WC B-area										
1	1		1	90,0	3	RK	B B	90,0	780 000					
2	1		2	155,5	5	RK	B B DW	155,5	1 250 000		55 163		4 597	4,25969
3	1		3	72,5	2	RK	B B	72,5	620 000		83 647		6 971	6,45922
4	1		4	101,0	3	RK	B B	101,0	950 000		46 716		3 893	3,60741
5	2		1	90,0	3	RK	B B	90,0	805 000		59 619		4 968	4,60378
											55 439		4 620	4,28100
6	2		2	155,5	5	RK	B B DW	155,5	1 270 000				7 006	6,49158
7	2		3	72,5	2	RK	B B	72,5	640 000		84 066		3 912	3,62540
8	2		4	101,0	3	RK	B B	101,0	1 000 000		46 949		4 993	4,62679
9	3		5	81,5	3	RK	B B	81,5	760 000		59 917		4 335	4,01668
10	3		6	118,5	3	RKv	B B W	118,5	990 000		52 016		5 655	5,24046
											67 864			
11	3		7	150,0	3	RK	B B	150,0	1 350 000				6 542	6,06254
12	1		8	157,5	5	RK	B B W	157,5	1 250 000		78 510		7 007	6,49289
13	1		9	133,0	5	RK	B B DW	133,0	1 130 000		84 083		6 302	5,83930
14	1		10	135,0	5	RK	B B W	135,0	1 132 000		75 619		6 348	5,88200
15	2		8	157,5	5	RK	B B W	157,5	1 280 000		76 172		7 042	6,52532
											84 503			
16	2		9	133,0	5	RK	B B DW	133,0	1 150 000				6 333	5,86849
17	2		10	135,0	5	RK	B B W	135,0	1 160 000		75 997		6 379	5,91142
18	3		11	112,0	3	RK	B B	112,0	1 050 000		76 553		5 355	4,96177
19	3		12	121,0	3	RK	B B W	121,0	1 100 000		64 255		5 659	5,24417
											67 912			
								</						

1295 000

2

Kommun: Västerås

Kommun: Västerås												
Lok Nr	Vän Nr	Adr Kod	Lokalbeskrivning			Insats	Arsavgift Exkl fond	Inre Fond	Arsavgift Inkl fond	Ars Hyra	Månads Avg/Hyra	Andels Tal %
			Lokalbeteckning	Lok-area	B-area							
Summa 19 st bostadslägenheter			2 272,0	2 272,0	19 667 000	1 295 000		1 295 000			99,99991	

G. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgifter *	1.295.000	1.320.900	1.347.300	1.374.300	1.401.800	1.429.800	1.578.600
Årshyror, bilplatser*	68.400	69.800	71.200	72.600	74.000	75.500	83.400
Räntebidrag	228.800	228.800	228.800	228.800	228.800	228.800	228.800
Summa intäkter **	1.592.200	1.619.500	1.647.300	1.675.700	1.704.600	1.734.100	1.890.800
Kostnader							
Räntor	908.800	908.500	908.100	907.700	907.200	881.100	877.500
Amorteringar	5.300	5.900	6.700	7.500	8.400	9.500	17.200
Driftskostnader *	534.000	544.700	555.600	566.700	578.000	589.600	650.900
Avsättning till underhåll*	90.000	91.800	93.600	95.500	97.400	99.400	109.700
Fastighetsskatt	...	...	...	...	...	52.500	105.000
Summa kostnader **	1.538.100	1.550.900	1.564.000	1.577.400	1.591.000	1.632.100	1.760.300
Betalnetto / utjämningsfond	54.100	68.600	83.300	98.300	113.600	102.000	130.500
SUMMA **	1.592.200	1.619.500	1.647.300	1.675.700	1.704.600	1.734.100	1.890.800
Ränteintäkt utjämningsfond	1.100	3.600	6.800	10.700	15.300	20.300	54.100
Ackumulerad utjämningsfond	55.200	127.400	217.500	326.500	455.400	577.700	1.472.000

* Beloppen har uppräknas med 2 % per år.

** I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reellt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %. För att underskott inte skall uppkomma p.g.a. kommande fastighetsskatt erfordras en utjämningsfond som redovisats under pkt E.

Antaganden

Subventionsräntan år 1 har antagits vara 5,21 %. Vid konvertering år 5 och 10 har subventionsräntan antagits vara 5,21 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 5,98 %. Vid konvertering år 5 har utgiftsräntan antagits vara 5,73 %

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 5,71 %. Vid konvertering har utgiftsräntan antagits vara 5,71 %

Taxeringsvärdet har antagits bli 15.000.000.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

H. Övriga upplysningar

1. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
2. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar skala 1:100 med datorhjälp.
3. Räntenivån för de första 5 (fem) åren har säkrats genom s k terminskontrakt för den osubventionerade delen av investeringslånet.

Västerås 2001-12-06

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING JOHANNESLUND


.....


.....


.....

I.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Johanneslund.

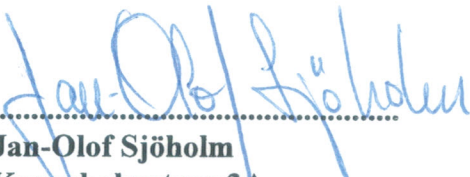
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad den 4 december 2001 får härmed avge följande intyg.

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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2004 - 12-13



Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3A
112 21 Stockholm

Stockholm 2004 - 12-13



Kjell Wedin
Stortorpsvägen 30
123 63 Farsta

