

Ekonomisk plan

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKEN,
I HÖLLVIKEN, VELLINGE KOMMUN,
MED ORGANISATIONSNUMMER 769618-1622.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- D. Finansieringsplan.
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- F. Redovisning av lägenheterna
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc. samt boendekostnadskalkyl.
- G. Särskilda förhållanden.
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.

Intyg ekonomisk plan.



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken som har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län och som registrerats hos Bolagsverket 2008-01-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2008 påbörjas uppförandet av 2 byggnad, innehållande sammanlagt 22 bostadslägenheter.

Byggnaden uppföres i form av flerbostad hus i 5 våningar, med p-platser i källarplan och lokaler för bibliotek på gatuplan.

Upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under år 2009-2010.

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 kostnader för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Säkerhet för instanser enligt 4 Kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas ej eftersom upplåtelseerna sker först efter det att denna ekonomiska plan registrerats.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i 2009-03-11.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Mjölback's Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2009-03-11.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Höllviken 7:276 i Vellinge kommun med adress: Falsterbovägen / Lillvägen, 524 00 Höllviken.

Tomtareal 1 710 kvm Bostadsarea: 1915,3 kvm.

Förråd: 22 st lägenhetsförråd inrymda i källarplan samt soprum och cykelförråd.

P-platser: 22 p-platser inrymda i källarplan

Fastigheten omfattas av en tredimensionell fastighetsindelning (3D), omfattande 22 bostadsrättslägenheter som en enhet och bibliotek i gatuplan som en enhet. Källarplan med förråd, p-platser och utrymme för el-central, maskinrum mm. källarplan tillhör bostadsrättsföreningen.

Byggnadens utformning och belägenhet:

Två byggnader i fem plan, med 22 bostadsrättslägenheter.

Byggnader utföres i sex olika lägenhetstyper:

LGH TYP 1:	88,7 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 2:	79,5 kvm, 2 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 4:	95,8 kvm, 4 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 5:	82,0 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 19:	82,5 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.
LGH TYP 21:	79,4 kvm, 3 rum och kök, bad/dusch, tvätt och wc.

Till respektive lägenhet ingår 1 p-plats i källarplan.

Gemensamma anordningar och utrymmen.

I källarplan finns följande gemensamma utrymmen, 22 p-platser, centraler för el, TV, apparatrum för hissar, lägenhetsförråd och cykelförråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Betongplatta på mark i källarplan.
Våningsyttervägg:	Utfackningsväggar / Ståregelstomme.
Fasader:	Puts
Lägenhetsskiljande vägg:	Betongelement.
Bärande våningsinnerväggar:	Betongelement.
Lägenhetsskiljande bjälklag:	Betongelement.
Entréplan / trappor:	Betong, prefab
Balkonger:	Betongelement
Yttertak:	Papp.
Entré- ytterdörrar:	Aluminiumdörrar med självstängare.
Tamburdörrar:	Släta, målade
Fönster:	Aluminium, målade
Värmeanläggning:	Bergvärme, vattenburen och radiatorer.
Ventilation:	Ventilation med återvinning.
Hiss:	Lin hiss.

Bostädernas biutrymmen.

Lägenhetsförråd och soprum: Placerade i källarplan i anslutning till P-garage.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader, inklusive mervärdesskatt och räntor under byggtiden. 92 000 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 92 000 000 kr

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenören. Garantitiden är fem år efter godkänd slutbesiktning. När föreningen övertar förvaltningen kommer föreningen att teckna fullvärdes försäkring. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till 30.000.000 kronor.

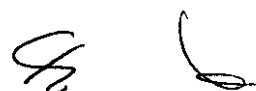
D. FINANSIERINGSPLAN.

Nedanstående insatser och lån beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Banklån	23 000 000 kr
Insatser	61 400 000 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter	7 600 000 kr

SUMMA FINANSIERING 92 000 000 kr

Säkerhet för lån är pantbrev.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp	Räntesats	Ränta	Amort.	Kostnad
Lån	23 000 000 kr	3,50%	805 000 kr	0 kr	805 000 kr

SUMMA KAPITALKOSTNAD BRUTTO 805 000 kr

SUMMA KAPITALKOSTNADER ÅR 1 805 000 kr

Avsättningar.

Årliga avsättningar i enlighet med föreningens stadgar

Till fonden för yttre fastighetsunderhåll (0,3% av 30 000 000kr) 90 000 kr

Beräkning av driftskostnader inkl.moms i förekommande fall.

Fastighetsskötsel och löpande underhåll	45 000 kr
Administration / förvaltning	30 000 kr
Försäkringar	30 000 kr
Renhållning	30 000 kr
Uppvärmning	160 000 kr
Vatten o. avlopp	30 000 kr
El- allmänbelysning, hiss mm.	35 000 kr
Kabel-TV	0 kr
Övrigt / Utjämning	10 000 kr
Fastighetsskatt (skatt 0:- de första fem åren, ½ skatt från 5-10år)	0 kr

SUMMA DRIFTKOSTNAD ÅR 1 (c:a 193:-/mån) 370 000 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 1 265 000 kr

Beräkning av föreningens årliga intäkter.

Årsavgifter 1 265 000 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 265 000 kr

F. Redovisning av lägenheter. BRF Boken

I tabellen nedan lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal och årsavgifter till föreningen. I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser.

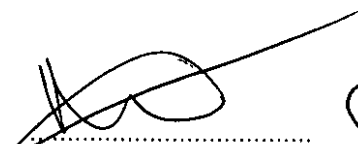
	Vän.p	Antal rum	Yta	Andelstal	Insatser	Uppl.avg.	Insats+uppl.a.	Årsavg.	Mån.avg
Lgh 1	2	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	- kr	2 843 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 2	2	2	79,5	4,151%	2 548 582 kr	- kr	2 548 582 kr	52 507 kr	4 376 kr
Lgh 3	2	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	- kr	2 843 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 4	2	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	- kr	3 071 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 5	2	3	82,0	4,281%	2 628 727 kr	- kr	2 628 727 kr	54 159 kr	4 513 kr
Lgh 6	2	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	- kr	3 071 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 7	3	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	200 000 kr	3 043 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 8	3	2	79,5	4,151%	2 548 582 kr	200 000 kr	2 748 582 kr	52 507 kr	4 376 kr
Lgh 9	3	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	200 000 kr	3 043 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 10	3	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	200 000 kr	3 271 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 11	3	3	82,0	4,281%	2 628 727 kr	200 000 kr	2 828 727 kr	54 159 kr	4 513 kr
Lgh 12	3	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	200 000 kr	3 271 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 13	4	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	400 000 kr	3 243 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 14	4	2	79,5	4,151%	2 548 582 kr	400 000 kr	2 948 582 kr	52 507 kr	4 376 kr
Lgh 15	4	3	88,7	4,631%	2 843 513 kr	400 000 kr	3 243 513 kr	58 584 kr	4 882 kr
Lgh 16	4	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	400 000 kr	3 471 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 17	4	3	82,0	4,281%	2 628 727 kr	400 000 kr	3 028 727 kr	54 159 kr	4 513 kr
Lgh 18	4	4	95,8	5,002%	3 071 122 kr	400 000 kr	3 471 122 kr	63 273 kr	5 273 kr
Lgh 19	5	3	82,5	4,307%	2 644 755 kr	1 000 000 kr	3 644 755 kr	54 489 kr	4 541 kr
Lgh 20	5	3	82,5	4,307%	2 644 755 kr	1 000 000 kr	3 644 755 kr	54 489 kr	4 541 kr
Lgh 21	5	3	79,4	4,146%	2 545 377 kr	1 000 000 kr	3 545 377 kr	52 441 kr	4 370 kr
Lgh 22	5	3	79,4	4,146%	2 545 377 kr	1 000 000 kr	3 545 377 kr	52 441 kr	4 370 kr
Sa:			1915,3	100,000%	61 400 000 kr	7 600 000 kr	69 000 000 kr	1 265 000 kr	105 417 kr

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDE.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
- 2 Förbruknings avgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavaren via elleverantör.
- 3 Då den till lägenheten tillhörande uteplats upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar skötseln.
- 4 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- 5 Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- 6 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 7 Årsavgifter och hyror skall erläggas månadsvis i förskott.
- 8 Anslutningsavgifter för bredbandsuppkoppling ingår ej.
- 9 Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ort och datum Höllviken 2009-03-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKEN I VELLINGE KOMMUN



.....
Mattias Bengtsson



.....
Bo Börjesson



.....
Henrik Göransson



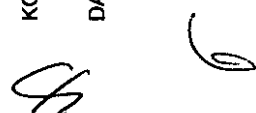
H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys. Ränta 3,50 %.
BRF BOKEN 769618-1622

Kalkylperiod / år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflationsnivå %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyreshöjning %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Intäkter											
Ansavg.	1 265 000	1 296 625	1 329 041	1 362 267	1 396 323	1 431 231	1 467 012	1 503 687	1 541 280	1 579 812	1 619 307
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	1 265 000	1 296 625	1 329 041	1 362 267	1 396 323	1 431 231	1 467 012	1 503 687	1 541 280	1 579 812	1 619 307
Underhållskostn.											
Drift	370000	377400	384948	392647	400500	408510	416680	425014	433514	442184	451028
Yttre fond	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000
S:a underhållsk.	460000	467400	474948	482647	490500	498510	506680	515014	523514	532184	541028
Kapitalkostnad											
Låneräntor	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostn	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000	805000
Övrig kostnad											
Fastighetsskatt-	0	0	0	0	0	13992	13992	13992	13992	13992	27984
ARSRESULTAT	0	24 225	49 093	74 620	100 823	113 729	141 340	169 682	198 774	228 635	245 295
Ingående fond											
S:a förvaltn.netto	0	24 225	73 318	147 937	248 761	362 490	503 830	673 512	872 286	1 100 921	1 346 216
S:a yttre fond	90000	180000	270000	360000	450000	540000	630000	720000	810000	900000	990000
Likviditet	90000	204 225	343 318	507 937	698 761	902 490	1 133 830	1 393 512	1 682 286	2 000 921	2 336 216

KOMMENTARER: Föreslagen ändring av fastighetsskatten är 1272:- / lgh, första fem åren ingen skatt, ½ skatt mellan 5-10 år, därefter full skatt.

Någon amortering är ej medtagen då belåningen beräknas vara mindre än taxeringsvärdet.

DATUM 2009-03-11



H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys. Räntehöjning 1 % efter 3 år.
BRF BOKEN 769618-1622

Kalkylperiod / år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflationsnivå %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyreshöjning %	2,50%	2,50%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Intäkter											
Arsavg.	1 265 000	1 296 625	1 329 041	1 382 202	1 451 312	1 523 878	1 600 072	1 664 075	1 730 638	1 782 557	1 836 034
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	1 265 000	1 296 625	1 329 041	1 382 202	1 451 312	1 523 878	1 600 072	1 664 075	1 730 638	1 782 557	1 836 034
Underhållskostn.											
Drift	370000	377400	384948	392647	400500	408510	416680	425014	433514	442184	451028
Yttre fond	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000	90000
S:a underhållsk.	460000	467400	474948	482647	490500	498510	506680	515014	523514	532184	541028
Kapitalkostnad											
Låneräntor	805000	805000	805000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostn.	805000	805000	805000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000	1035000
Övrig kostnad											
Fastighetsskatt-	0	0	0	0	0	13992	13992	13992	13992	13992	27984
ARSRESULTAT	0	24 225	49 093	-135 445	-74 188	-23 624	44 400	100 069	158 132	201 381	232 022
Ingående fond											
S:a förvaltn.netto	0	24 225	73 318	-62 127	-136 315	-159 939	-115 539	-15 470	142 662	344 043	576 064
S:a yttre fond	90000	180000	270000	360000	450000	540000	630000	720000	810000	900000	990000
Likviditet	90000	204 225	343 318	297 873	313 685	380 061	514 461	704 530	952 662	1 244 043	1 566 064

KOMMENTARER: Föreslagen ändring av fastighetsskatten är 1272.-/ lgh, första fem åren ingen skatt ½ skatt mellan 5-10 år, därefter full skatt.
Någon amortering är ej medtagen då belåningen beräknas vara mindre än taxeringsvärdet.

DATUM 2009-03-11

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap 2-3 § § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan daterad 2009-03-11, för Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken (org nr 769618-1622) belägen i Vellinge kommun, får härmed avge följande intyg

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Det faktiska uppgifter som lämnats i planen, samt de upprättade kalkylerna över drifts- och underhållskostnaderna, ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen stämmer väl överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. De genomförda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår i sin helhet som hållbar.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Den upprättade ekonomiska planen och prognosen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering.

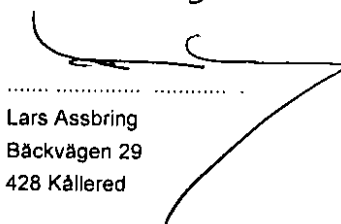
Efter den genomförda granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den föreliggande ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Hovås den 24/3 2009



Gert Ekblad
Doteviksvägen 6
436 58 Hovås

Göteborg den 19/3 2009



Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 Källered

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

Emottagna granskningshandlingar

	Datum
Registreringsbevis	2008-01-17
Stadgar	2008-01-17
Entreprenadkontrakt	2009-03-11
Köpebrev	2008-01-23
Ritningar	
A306: 001, 002, 003	2007-10-24
A306: 101, 102, 103.	2007-10-19/24
A306: 201, 202, 203	2008-10-24
A306: 302, 303	2007-10-24
A306: 402, 403	2007-10-24
A306: 502, 503.	2007-10-24
Låneoffert	2009-03-13