

Organisationsnr: 769615 - 7861

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVANEN I LJUNGHUSEN

FASTIGHET: Ljunghusen 16:57

SÄTE: Skåne län, Vellinge kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 5
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 6
F.	Ekonomisk prognos	Sid 7
G.	Känslighetsanalys	Sid 8
H.	Särskilda förhållanden	Sid 9
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Svanen i Ljunghusen, Vellinge kommun, organisationsnummer 769615 - 7861 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre radhuslängor innehållande sammanlagt 14 lägenheter kommer att påbörjas under tredje kvartalet 2007 och inflyttning beräknas ske hösten 2008.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Byggnadsentreprenören kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

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 i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden inkluderande de i regeringens budgetproposition för 2007 beslutade regler för borttagande av räntebidrag och inkomstskatt samt ändring av fastighetsskatt.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2007-08-29.

Försäkrings AB Bostadsgaranti utställer en försäkring - byggsäkerhet under entreprenadtiden - som fyller entreprenörens skyldighet att ställa säkerhet enligt entreprenadkontrakt och som för bostadsrättsprojekt även omfattar en bakomliggande säkerhet avseende entreprenörens åtagande att förvärva lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Föreningen har tecknat byggförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ljunghusen 16:57, Vellinge kommun
Adress:	Svanjaktvägen 2-6 och Björkvägen 2-4, Ljunghusen
Tomtens areal:	ca 4 946 m ²
Lägenhetsarea bostäder:	ca 2 226 m ²
Antal bostadslägenheter:	14 st
Byggnadernas utformning:	Tre radhuslängor i två våningar

Husen är placerade på samma fastighet med närhet till varandra.

Gemensamma anordningar

Frånluftsvärmepump i varje lägenhet
 Ventilation, frånluftssystem med tilluftventiler i fasad.
 Anslutning till Kabel-TV
 Vattenmätare

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
 Soprum för hushållssopor
 Inkommande elservis
 Anslutning för vatten och avlopp
 Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning
 Gästparkerings

Parkering

14st Garageplatser

Vägsamfällighet

Föreningens fastighet har andel i samfällighet Ljunghusen S:12-14, Vellinge kommun

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet har andel i gemensamhetsanläggningen Ljunghusen GA:2, Vellinge kommun, Ljungskogens vägförening. Föreningen erlägger en årlig avgift till vägföreningen.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende lednings- och dikessystem för dagvattenhantering tillsammans med grannfastigheterna Ljunghusen 16:62 och Ljunghusen 16:74.

Servitut

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för villa samt har ett förmånsservitut för strand mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trästomme
Fasad:	Träpanel, stående och liggande
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskiva på stålreglar
Mellanbjälklag:	Träbjälkar med mellanliggande isolering
Yttertak:	Trätakstolar med råspont och takpapp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, 2+1 alt. 3-glas
Ytterdörrar:	Trä
Värme:	Värme via vattenburen golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övre plan

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker/parkett	Målat/tapet	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat/tapet	Målat	
Kök	Parkett	Målat/tapet stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Kylskåp Frys Fläktkåpa Kökssnickerier enligt ritning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Övriga rum	Parkett	Målat/tapet	Målat	Skåpsinredning enligt ritning
WC/Bad	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Duschhörna i glas
Klädvård	Klinker	Målat stänkskydd av kakel	Målat	Tvättmaskin Torktumlare Skåpsinredning enl ritning
Städ/förråd	Parkett	Målat	Målat	Elcentral Skåp för kabel-TV Värmefördelare för golvvärmen
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl ritning Fördelningskåp värme och vatten
Förråd	betong	Målat	Målat	Frånluftsvärmepump Tvättho

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.	62 320 000
Kostnader för slut- och garantibesiktning	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	62 420 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 25 720 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2006, värdeområde 1233028

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Inga lån beräknas upptas i föreningen.

Insatser	33 390 000
Upplåtelseavgifter	29 030 000
Summa finansiering	62 420 000

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m2 lgharea	66 780
------------------------------------	------------------	--------

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, ekonomisk b)	19 000
Adm, styr.arv, m m	10 000
Revisionsarvode	15 000
Vattenavgifter	40 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	6 000
Sophämtning	20 000
Fastighetsförvaltning, teknisk	25 000
Väghållningsavgift, vägsamfällighet	1 000
Kabel-TV (grundutbud)	24 000
Försäkringar	20 000
Fastighetsskatt bostäder c)	180 000
Avskrivning	43 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	289 780
---	----------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

Individuella kostnader för värme, varmvatten och hushållsel tillkommer.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 226 m2	130 kr/m2 (i snitt)	289 780
-------------------------------	----------	---------------------	---------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	289 780
--	----------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
	Storlek	Yta					per år	per månad
		m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr
01	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 375 000	4 760 000	20 699	1 725
02	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 145 000	4 530 000	20 699	1 725
03	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 075 000	4 460 000	20 699	1 725
04	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 275 000	4 660 000	20 699	1 725
05	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 175 000	4 560 000	20 699	1 725
06	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 075 000	4 460 000	20 699	1 725
07	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 055 000	4 440 000	20 699	1 725
08	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 025 000	4 410 000	20 699	1 725
09	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 175 000	4 560 000	20 699	1 725
10	5 RK	159	7,1429	2 385 000	1 925 000	4 310 000	20 699	1 725
11	5 RK	159	7,1429	2 385 000	1 875 000	4 260 000	20 699	1 725
12	5 RK	159	7,1429	2 385 000	1 905 000	4 290 000	20 699	1 725
13	5 RK	159	7,1429	2 385 000	1 925 000	4 310 000	20 699	1 725
14	5 RK	159	7,1429	2 385 000	2 025 000	4 410 000	20 699	1 725
justering			-0,0006				-2	
SUMMA	14 lgh	2226	100,0000	33 390 000	29 030 000	62 420 000	289 780	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, värme och vatten

Kostnaden för hushållsel, värme och vatten varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år

år 1 - 5

år 6 - -

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Underlag fastighetsskatt*):

bostäder, byggnad: 17 650 tkr uppskattat 2008

Uppskattad förändring per år: 0,0%

Fastighetsskatt år 1-5 0,00%

år 6-10 0,50% på byggnadsvärdet

år 11- 1,00% på byggnadsvärdet

tillägg fastighetsskatt mark år 2 kr/kvm, tomt från år 6

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader											
Avskrivning**)	-43	-47	-51	-56	-60	-64	-68	-73	-77	-81	-90 tkr
Nettokapitalkostnad	-43	-47	-51	-56	-60	-64	-68	-73	-77	-81	-90 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll											
Avsättning för fastighetsunderhåll	-180	-184	-188	-192	-196	-200	-204	-208	-212	-216	-220 tkr
Övriga kostnader	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67 tkr
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	-98	-98	-98	-98	-98	-186 tkr
SUMMA KOSTNADER	-290	-298	-306	-314	-323	-429	-437	-446	-454	-462	-563 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	130	139	149	159	171	186	203	221	241	263	286 kr/m ²
Årsavgifter	290	310	332	355	380	414	451	492	536	584	637 tkr
SUMMA INTÄKTER	290	310	332	355	380	414	451	492	536	584	637 tkr
RESULTAT	0	12	26	41	57	-15	14	46	82	122	74 tkr
Föreningens kassa											tkr
Ingående saldo inkl arvode garantibesiktning	25	-25									
Kassabehållning	92	171	238	346	470	522	602	716	865	1 054	1 195 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	67	134	200	267	334	401	467	534	601	668	735 tkr

Anm. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden inkl beslutade regler för slopande av inkomstskatt och ändring av fastighetsskatt.

*) Uppskattningen av underlag för fastighetsskatt för bostäder är baserad på Förenklad fastighetstaxering småhus 2006

**) Avskrivning för löpande räknenskapsår enligt särskild plan.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	290	298	306	314	323	429	437	446	454	462	563 tkr

A. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

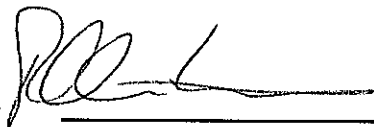
Om ökningen blir ytterligare 1% per år	2	3	5	7	9	11	13	16	19	22	25 tkr
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:											

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till lägenheten ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Ljunghusen 2007-08-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVANEN I LJUNGHUSEN



Rolf Christensson



Bertil Davidsson



Robert Ahlquist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 augusti 2007 för Bostadsrättsföreningen Svanen i Ljunghusen.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

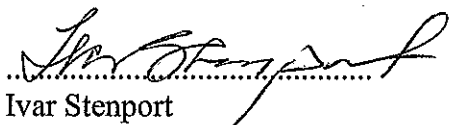
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

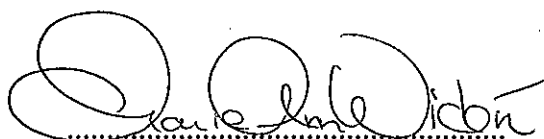
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 30 augusti 2007


Ivar Stenport
Civ ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 30 augusti 2007 för Brf Svanen i Ljunghusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-12-27
Registreringsbevis	2006-12-27
Byggfelsförsäkring	2007-05-21
Tilläggsfaktura byggfelsförsäkring för småhus	2007-08-24
Köpekontrakt för marken	2007-08-29
Exploateringsavtal	2000-12-11
Avskrivningsplan	odaterad
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2007-08-29
Utdrag från fastighetsregistret	2007-08-07
Beräkning av taxeringsvärde	2007-08-07
Finansieringsoffert avseende produktionsfasen	2007-03-12