

„EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TORPA HERRGÅRD  
I JÖNKÖPINGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg ekonomisk plan

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård (769620-5918) som har registrerats hos Patent- & Registreringsverket 2009-10-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet avtalad köpeskilling samt kostnaderna för genomförd ombyggnad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2011.

Teknisk besiktning har utförts 2011 och på vilken fondens storlek grundas.

Upplåtelser och tillträden beräknas ske i mars-april 2011 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Neapel 13
Adress:	Södergatan 16, Jönköping
Tomtens areal:	6 665 kvm
Bostadsarea totalt:	958 kvm
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus med 3 våningar samt källare med tvättstuga, relaxavdelning, vinkällare, förråd och 1 st uthyrningsrum

Gemensamma anordningar:	Gräsmattor, gångytor, uteplatser, trädgårdsland, parkerings-platser , gäst- parkering
Taxeringsvärde 2006:	Byggnad    ej fastställt Mark        ej fastställt
	Tot. <u>ej fastställt</u>
Värdeår:	Ej fastställt
Försäkring:	Fullvärdesförsäkring

#### KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller:	10 st bostäder
Byggnadsår:	1812
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong i källare, trä i ovanplan
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Tegelpannor

Fasader:	Puts
Fönster:	2-glasfönster
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
El- och VA-anlutning:	Kommunalt el- resp. VA-nät. Elström 220/380 volt

#### KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESEKRVNING

Köksinredning:	Keramikhäll, inbyggnadsugn, kyl&frys, diskmaskin, vita skåpssnickerier
Badrum:	Helkaklade badrum, dusch, WC-stol och tvättställ
Golvbeläggningar:	Parkett och klinkers

## 3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	7 500 000
Lagfartskostnad	113 325
Pantbrevskostnad	94 500
Entreprenad/ombyggnads kostnad	10 327 100
Fond	40 000
Föreningsbildning	25 000
<b>Totalt</b>	<b>18 100 000</b>

## 4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Villkor
Lån SEB	9 000 000	3,8	342 000	rörligt
<b>Totalt</b>	<b>9 000 000</b>			
<b>Insatser</b>	<b>9 100 000</b>			
<b>Totalt</b>	<b>18 100 000</b>			

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl. ovan	342 000
Avskrivning/amortering	-
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	10 000 -
Ekonomisk förv. årsavg. mm	10 000
Försäkring	15 000
Renhållning	7 000
Vatten/avlopp	15 000
Värme/el	125 000
Övrigt	5 000
Tomträttsavgäld	120 000
Skatter	8 000 -
Avsättning yttre fond	
Enl. stadgar min. 0,25 % av anskaffningsvärdet	18 750 -
<b>Totalt</b>	<b>675 750</b>

## 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	603 750
Hysesintäkt, park, platser 10 st	36 000
Hysesintäkt rum	36 000
<b>Totalt</b>	<b>675 750</b>

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

201104042546

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	676	683	689	697	704	711	761
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	342	342	342	342	342	342	342
Räntor	342	342	342	342	342	342	342
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<i>Drifkostnader *</i>	297	303	309	315	321	328	361
<i>Underhållskostnader</i>	29	30	30	31	31	32	35
Löpande underhåll*	10	10	10	11	11	11	12
Avsättning för underhåll *	19	19	20	20	21	21	23
<i>Övriga kostnader</i>	8	8	8	9	9	9	23
Fastighetsskatt **	8	8	8	9	9	9	23
Övriga oföruts kostnader *	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	676	683	689	697	704	711	761
Erforderliga årsavgifter	676	683	689	697	704	711	761
D:o kronor per m <sup>2</sup>	706	712	719	728	735	743	794
Hysesintäkter							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,80						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m <sup>2</sup>	958,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	9 000						
Taxeringsvärde kkr	2 583						
Antal lägenheter	10						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\* Fastighetsskatt antas bli 1302 kr per lgh och år och följa inflationen ½ avgift i 5 år

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

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

201104042547

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m<sup>2</sup>  
( exkl hushållsel )

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	706	712	719	728	735	743	794
2. Dagens räntenivå + 1 %	800	806	813	822	829	837	888
3. Dagens räntenivå + 2 %	894	900	907	916	923	930	982
4. Dagens räntenivå + 3%	987	994	1 001	1 010	1 017	1 024	1 076
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 081	1 088	1 095	1 104	1 111	1 118	1 170
6. Dagens räntenivå - 1 %	612	618	625	634	641	649	700
7. Dagens räntenivå - 2 %	517	525	531	540	547	555	606
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	706	716	726	739	750	762	838
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	706	719	733	751	766	782	886
10.Dagens inflationsnivå - 1 %	706	709	712	717	720	724	753
11.Dagens inflationsnivå - 2 %	706	706	706	706	706	706	714

Ovanstående belopp avser kr / m<sup>2</sup> BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 3,80

Subventinsräntenivå %

Inflationsnivå % 2,00

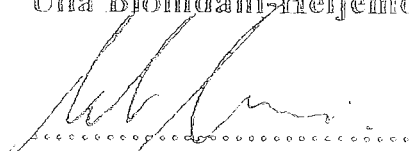
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

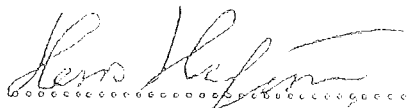
## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 201104042548
- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetermas yta.
  - b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
  - c. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
  - d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Den i punkten 3 (Kostnader för förenings fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
  - e. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
  - f. Förbrukningsavgifter för hushållsel ingår i avgifterna.

Jönköping den 28 januari, 2011

  
.....  
Ulla Blomdahl-Heljemo

  
.....  
Peter Brengesjö

  
.....  
Hans Heljemo

  
.....  
Morgan Westin



201104042549

## 11. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård, org.nr. 769620-5918, i Jönköpings kommun, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

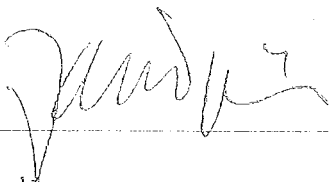
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, teknisk besiktning med bedömt underhållsbehov och protokoll fört vid styrelsemöte.

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

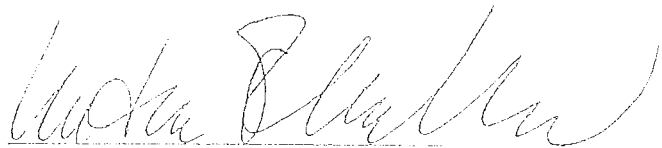
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2011-03-29

Växjö 2011-03-29



Jan Åglöv  
ÅGLÖV KONSULT  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Viihelmsson  
Hyreshuset  
Södra Järnväggsgatan 9  
352 34 Växjö

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