

EKONOMISK PLAN FÖR


Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen

Organisationsnummer 769621-0686

Karlstads kommun, Värmland

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

1. **Allmänna förutsättningar**
 2. **Beskrivning av fastigheterna**
 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**
- Garantiavtal**



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen 8 (org.nr.769621-0686) som har registrerats hos Bolagsverket 2010-02-09, 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 mars 2010.

Upplåtelser och tillträden beräknas ske i oktober-december 2010 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

| | |
|-------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning | Gräsdalen 1:10 |
| Adress | Ullebergsvägen 8 |
| Tomtens areal | 2.273 kvm |
| Bostadsarea totalt | 485 kvm fördelat på 6 lägenheter |
| Fastighetsbeteckning | Del av Gräsdalen 1:7 |
| Adress | Ullebergsvägen 10 & 12 |
| Tomtens areal | ca: 7.700 kvm |
| Bostadsarea totalt | 1.300 kvm fördelat på 11 lägenheter |
| Fastighetsbeteckning | Del av Gräsdalen 1:8 |
| Adress | Ullebergsvägen 14 |
| Bostadsarea totalt | 766 kvm fördelat på 9 lägenheter |
| Kontorsyta | 15 kvm |
| Byggnadernas utformning | Flerbostadshus med 3 våningar relaxavdelning, garage, förråd och matkällare |
| Gemensamma anordningar | Gräsmattor, gångytor, uteplats, gårdsplan |



med garagebyggnad innehållande förråd
och källsortering, parkeringsplatser

Taxeringsvärde Ej åsatta pga ombyggnation
Försäkring Fullvärdesförsäkring

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

| | |
|---------------------------|---|
| Byggnaderna innehåller | 26 st bostäder |
| Byggnadsår | Ombyggnadsår 2009-2011 |
| Grundläggning | Betongplatta på berg |
| Stomme | Granit och betong i källare, putsad tegel i Plan 1 & 2, vindsplan i trä. |
| Lägenhetsskiljande väggar | Putsad tegel och vissa i trä |
| Bjälklag | Betong |
| Yttertak | Tegelpannor |
| Fasader | Puts |
| Fönster | 3-glasfönster |
| Uppvärmningssystem | Fjärrvärme |
| Ventilation | Mekanisk till och från luft |

El- och VA-anlutning Kommunalt el- resp. VA-nät. Elström 220/380 volt

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

| | |
|------------------|--|
| Köksinredning | Keramikhäll, inbyggadsugn, kyl&frys, diskmaskin, vita skåpsnickerier, bänkskiva i massiv ek |
| Badrum | Helkaklade badrum med klinker golv och golvvärme, dusch och större lägenheter har även badkar, WC-stol och tvättställ, alla lägenheterna har egen tvättmaskin och torktumlare. |
| Golvbeläggningar | Parkett och klinkers |



3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

| | |
|--|-------------------|
| Köpeskilling inkl lagfart, pantbrevskostnad och ombyggnation | 86 770 000 |
| Totalt | 86 770 000 |

4. FINANSIERINGSPLAN

| Långgivare | Belopp | Ränta % | Ränta | Villkor |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|
| Lån | 30 612 000 | 3,0 | 918 360 | rörligt |
| Totalt | 30 612 000 | | | |
| Insatser | 56 158 000 | | | |
| Totalt | 86 770 000 | | | |

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

| | |
|--|------------------|
| Löpande underhåll | 80 000 |
| Ekonomisk förv. årsavg. mm | 30 000 |
| Försäkring | 31 000 |
| Renhållning | 39 000 |
| Vatten/avlopp | 70 000 |
| Värme/el | 229 000 |
| Övrigt | 86 728 |
| Avsättning yttre fond enl. stadgar min. 0,25 % av anskaffningsvärdet | 216 000 |
| Räntekostnader enl. ovan | 918 360 |
| Totalt | 1 700 088 |

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|------------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 658 088 |
| Hysesintäkt 1 st lokal | 42 000 |
| Totalt | 1 700 088 |

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

| Lgh Nr | Hus lgh-nr | Våning | Antal rum | Utförning | Ingår | Yta m ² | Andelstal % | Insats kr | Arsavgift kr | Arsavgift/ mån, kr |
|---|------------|--------|-----------|-----------|--|--------------------|-------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 1 | 8:1 | 0 | 1,5 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 60 | 2,35 | 800 000 | 39 000 | 3 250 |
| 2 | 8:2 | 0 | 1,5 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 60 | 2,35 | 900 000 | 39 000 | 3 250 |
| 3 | 8:3 | 1 | 2 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 92 | 3,61 | 2 000 000 | 59 796 | 4 983 |
| 4 | 8:4 | 1 | 2 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 96 | 3,76 | 2 100 000 | 62 400 | 5 200 |
| 5 | 8:5 | 2 | 2 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 84 | 3,29 | 1 800 000 | 54 600 | 4 550 |
| 6 | 8:6 | 2 | 2 | rok | Värme/VA, matkällare, p-pl m m-värmare, förråd | 93 | 3,65 | 1 950 000 | 60 456 | 5 038 |
| 7 | 10:1 | 1 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 11 m ² i källare | 123 | 4,82 | 2 800 000 | 79 944 | 6 662 |
| 8 | 10:2 | 1 | 2 | rok | p-plats m m-värmare, förråd 6 m ² i källare | 64 | 2,51 | 1 450 000 | 41 592 | 3 466 |
| 9 | 10:3 | 1 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 11 m ² i källare | 112 | 4,39 | 2 550 000 | 72 804 | 6 067 |
| 10 | 10:4 | 2 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 11 m ² i källare | 122 | 4,78 | 2 780 000 | 79 296 | 6 608 |
| 11 | 10:5 | 2 | 2 | rok | p-plats m m-värmare, förråd 6 m ² i källare | 64 | 2,51 | 1 450 000 | 41 592 | 3 466 |
| 12 | 10:6 | 2 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 10 m ² i källare | 113 | 4,43 | 2 585 000 | 73 440 | 6 120 |
| 13 | 10:7 | 3 | 4 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 12 m ² i källare | 145 | 5,68 | 3 290 000 | 94 248 | 7 854 |
| 14 | 10:8 | 3 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 12 m ² i källare | 130 | 5,1 | 2 960 000 | 84 504 | 7 042 |
| 15 | 12:1 | 1 | 3 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 12 m ² i källare | 130 | 5,1 | 2 990 000 | 84 504 | 7 042 |
| 16 | 12:2 | 1 | 4 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 12 m ² i källare | 137 | 5,37 | 3 250 000 | 89 052 | 7 421 |
| 17 | 12:3 | 2 | 4 | rok | garage 21 m ² , förråd ca 16 m ² i källare | 160 | 6,27 | 3 595 000 | 104 004 | 8 667 |
| 18 | 14:1 | 1 | 4 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 136 | 5,34 | 2 992 000 | 88 392 | 7 366 |
| 19 | 14:2 | 1 | 1,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 61 | 2,39 | 1 390 000 | 39 648 | 3 304 |
| 20 | 14:3 | 1 | 2,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 78 | 3,06 | 1 726 000 | 50 700 | 4 225 |
| 21 | 14:4 | 2 | 4 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 128 | 5,02 | 2 816 000 | 83 196 | 6 933 |
| 22 | 14:5 | 2 | 1,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 61 | 2,39 | 1 390 000 | 39 648 | 3 304 |
| 23 | 14:6 | 2 | 2,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 77 | 3,02 | 1 694 000 | 50 040 | 4 170 |
| 24 | 14:7 | 3 | 3 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 95 | 3,72 | 1 995 000 | 61 740 | 5 145 |
| 25 | 14:8 | 3 | 1,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 60 | 2,35 | 1 365 000 | 39 000 | 3 250 |
| 26 | 14:9 | 3 | 2,5 | rok | Värme/VA, p-plats/garage, förråd i källare | 70 | 2,74 | 1 540 000 | 45 492 | 3 791 |
| | 14:10 | 0 | | lokal | | | | 42 000 | | 3 500 |
| Samtliga lägenheter har tillgång till relaxavdelning som finns på Ullebergsvägen 10 | | | | | | 2551 | 100 | 56 158 000 | 1 700 088 | 141 674 |

8. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Summa kostnader | 1 700 | 1 716 | 1 732 | 1 748 | 1 765 | 1 800 | 1 908 |
| Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges | | | | | | | |
| <i>Kapitalkostnader</i> | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 |
| Räntor | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 | 918 |
| Amorteringar | | | | | | | |
| <i>Drifkostnader *</i> | 399 | 407 | 415 | 423 | 432 | 441 | 485 |
| <i>Underhållskostnader</i> | 296 | 302 | 308 | 314 | 320 | 327 | 359 |
| Löpande underhåll* | 80 | 82 | 83 | 85 | 87 | 88 | 97 |
| Avsättning för underhåll * | 216 | 220 | 225 | 229 | 234 | 238 | 262 |
| <i>Övriga kostnader</i> | 87 | 89 | 91 | 92 | 94 | 114 | 145 |
| Fastighetsskatt ** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 | 40 |
| Övriga oföruts kostnader * | 87 | 89 | 91 | 92 | 94 | 96 | 106 |
| Summa intäkter | 1 700 | 1 716 | 1 732 | 1 748 | 1 765 | 1 800 | 1 908 |
| Erforderliga årsavgifter | 1 658 | 1 673 | 1 688 | 1 704 | 1 719 | 1 754 | 1 857 |
| D:o kronor per m2 | 650 | 656 | 662 | 668 | 674 | 687 | 728 |
| Hysesintäkter | 42 | 43 | 44 | 45 | 45 | 46 | 51 |
| Räntebidrag | | | | | | | |
| Ränteantagande % | 3,00 | | | | | | |
| Subventionsränta % | | | | | | | |
| Inflationsantagande % | 2,00 | | | | | | |
| Lägenhetsyta m2 | 2 551,0 | | | | | | |
| Räntebidragsunderlag kkr | | | | | | | |
| Investeringslån kkr | 30 612 | | | | | | |
| Taxeringsvärde kkr | | | | | | | |
| Antal lägenheter | 26 | | | | | | |

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt antas bli 1272 kr/lgh år och följa inflationen. ½ skatt efter 5 år hel efter 10 år.

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

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl hushållsel)

| Löpande priser | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dagens inflationsnivå och | | | | | | | |
| 1. Dagens räntenivå | 650 | 656 | 662 | 668 | 674 | 687 | 728 |
| 2. Dagens räntenivå + 1 % | 770 | 776 | 782 | 788 | 794 | 807 | 848 |
| 3. Dagens räntenivå + 2 % | 890 | 896 | 902 | 908 | 914 | 927 | 968 |
| 4. Dagens räntenivå + 3% | 1 010 | 1 016 | 1 022 | 1 028 | 1 034 | 1 047 | 1 088 |
| 5. Dagens räntenivå - 1 % | 530 | 536 | 542 | 548 | 554 | 567 | 608 |
| 6. Dagens räntenivå - 2 % | 410 | 416 | 422 | 428 | 434 | 447 | 488 |
| 7. Dagens räntenivå - 3 % | 290 | 296 | 302 | 308 | 314 | 327 | 368 |
| Dagens räntenivå och | | | | | | | |
| 8. Dagens inflatinsnivå + 1 % | 650 | 659 | 668 | 677 | 686 | 704 | 764 |
| 9. Dagens inflationsnivå + 2 % | 650 | 662 | 674 | 686 | 699 | 721 | 802 |
| 10. Dagens inflationsnivå - 1 % | 650 | 653 | 656 | 659 | 662 | 672 | 694 |
| 11. Dagens inflationsnivå - 2 % | 650 | 650 | 650 | 650 | 650 | 657 | 663 |

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

| | |
|-----------------------|------|
| Räntenivå % | 3,00 |
| 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

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 lägenheternas yta.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elabonnemang avseende hushållsel.

Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen 8

Göteborg 2010-05-06

.....
Carl Gustaf Bothén

Karlstad 2010-05-07

.....
Ann-Charlotte Eng Franzén

Karlstad 2010-05-07

.....
Conny Persson

4
of 1/2

Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter

Gräsdalens Fastighets AB, 556641-5310, avser att sälja fastigheterna Gräsdalen 1:7 och Gräsdalen 1:8 (gn bolagsaffär) som kommer att innehålla 26 st lägenheter och 1 st lokal till Bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen 8. Slutlig kostnad för föreningen är 86.770.000 kr i enlighet med ekonomisk plan daterad 2010-05-06 och 2010-05-07.

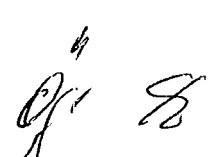
Gräsdalens Fastighets AB kommer att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast den 31 december 2012.

Gräsdalens Fastighets AB garanterar även avgifterna och räntekostnader för osålda lägenheter fram till dessa är upplåtna och inflyttade.

Göteborg den 7 maj 2010

Gräsdalens Fastighets AB


.....
Carl Gustaf Bothén



INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Ullebergsvägen i Karlstad, organisationsnummer 769621-0686, daterad 2010-05-06 och 2010-05-07, 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 och planen framstår som hållbar.

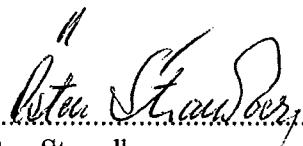
Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap. 5§ för registrering.

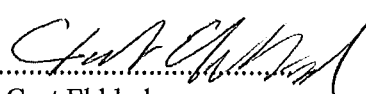
Vi erinrar dock om styrelsens skyldighet att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

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

Alingsås den 18 maj 2010

Hovås den 19 maj 2010


.....
Östen Strandberg


.....
Gert Ekblad

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar)

Förteckning över tillgängliga handlingar:

| | Daterad | Anm. |
|---|------------------|------------|
| Protokoll konstituerande stämma | 2010-02-01 | |
| Stadgar antagna 2010-02-01 | reg Bolagsverket | 2010-02-09 |
| Registreringsbevis Bolagsverket, Brf Ullebergsvägen 8 | | 2010-02-09 |
| Gar-Bo byggförsäkring, etapp1, Gräsdalen 1:7 | | 2008-11-25 |
| Slutkostnadsgaranti o garanti för osålda lägenheter, Gräsdalens Fast AB | 2010-05-07 | |

Ritningar, 13 st, A4 förhandskopia Rathsman arkitektkontor

| | | | | |
|----------------|-----------|------------|------------|------------|
| Planer | Fotokopia | 2008-01-04 | 2008-12-08 | 2009-03-11 |
| Fasader | Fotokopia | 2008-03-05 | 2009-03-01 | 2010-04-16 |
| Situationsplan | Fotokopia | 2008-01-04 | 2008-12-08 | 2010-04-16 |