

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KROKEN 1
769617-4262

maj 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
10	Lägenhetsredovisning	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KROKEN 1

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Kroken 1 med org.nr. 769617-4262 har registrerats hos Bolagsverket 2007-09-21. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Som underlag till upplåtelse av bostadsrätt ligger en av föreningen sedan tidigare upprättad "Kostnadskalkyl/Förhandskalkyl" daterad 2008-01-16 som per 2008-09-09 registrerats hos Bolagsverket. I samband med detta utfärdade Bolagsverket "Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter". Byggnaden omfattas av byggfelsförsäkring via Försäkrings AB Bostadsgaranti daterad 2007-08-02.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader samt övriga parametrar och antaganden i denna ekonomiska plan grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt av föreningen upprättat resultat- och balansrapport för 2011.

Föreningen har erhållit äganderätten till fastigheten Kroken 1 i Norrköpings kommun genom fusionering i flera steg. Betaagen AB (556547-9002) har per 2008-11-05 uppgått i Betaagen ekonomisk förening (769618-0673). Betaagen ekonomisk förening har per 2009-05-05 fusionerats med Bostadsrättsföreningen Kroken 1 (769617-4262). I och med fusionen 2009-05-05 övertar Bostadsrättsföreningen Kroken 1 äganderätten till fastigheten Kroken 1 i Norrköpings kommun.

Denna ekonomiska plan speglar föreningens ekonomiska situation per 2011-12-31 och för år 2012 bedömda kostnader avseende intäkter och drifts- och kapitalkostnader.

Upplåtelse med bostadsrätt har skett i samband med föreningens tillträde till fastigheten 2009-01-01. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Kroken 1
Kommun	Norrköping
Församling	Sankt Olof
Adress/belägenhet	Garvaregatan 8 A-H
Tomtarea	1 686 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2006-04-02
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Ursprungligen uppfört i början av 1900-talet. Totalt ombyggt och renoverat under 2008 och 2009.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 9 våningsplan.
Uthyrningsbar area	4 742 m ² .
Bostadslägenheter	43 lägenheter om sammanlagt 4 742 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gemensamt gym på plan 1. Samlingslokal och cykelrum på plan 3. Grovtvättstuga på plan 6. På plan 8 finns en gästlägenhet samt relaxavdelning med bastu och samvaroutrymmen.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Hiss	En hiss i respektive trapphus, totalt 2 hissar.
Grundläggning	Betongkällare.
Stomme	Betong samt bärande tegelväggar.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Bandtäckt plåt.
Fasader	Tegel med mindre inslag av puts.
Fönster	1 + 2-glas i träkarm, öppningsbara inåt.
Trapphus, entré	Trappsteg och korridorer i marmor. Målade betongväggar samt trappträcken av smidesjärn.
Tvättstuga	Gemensamt sprinklersystem i lgh 201-203, 403, 405-406, 507-509, 606-609 samt 707-709.
Soppantering	Soprum och grovsoprum på innergården.

Övrigt	Lägenhetsförråd på plan 2 samt för plan 1 i anslutning till lägenheterna på detta plan. Cykelförråd på innergården och på plan 3 samt barnvagnsrum på plan 4.
Garage	Gemensamt garage på plan 3 omfattande 35 platser.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll som upprättats i samband med slutbesiktning. Datum för slutbesiktning var 2009-10-29. Byggnaderna bedöms vara i nyproduktionsskick och produktionen omfattas av byggförsäkring under 10 år från färdigställandet. Som initial reparationsfond har avsatts 75 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden eller via upptagande av nya lån.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2012 är 56 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Anläggningstillgångar	117 672 731	kr	24 818	kr/m ²
Summa anläggningstillgångar	117 672 731	kr	24 818	kr/m ²

Per 2008-06-12 togs pantbrev ut om 26,6 Mkr. Totalt uttagna pantbrev uppgår till 35 Mkr, vilka föreningen nyttjade vid tillträdet 2009-09-01.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	11 000 000	Rörlig ²	3,66	402 710	0	402 710	4,00
Bottenlån 2	11 000 000	Rörlig	3,66	402 710	0	402 710	4,00
Bottenlån 3	8 000 000	Rörlig	3,66	292 880	0	292 880	4,00
Summa lån år 1	30 000 000	Snittränta:	3,66	1 098 300	0	1 098 300	4,00
Insatser:	86 079 400						
Upplåtelseavgifter:	626 000						
Övrig finansiering	967 331						
Summa finansiering år 1	117 672 731						

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Ursprunglig belåning uppgick till 33 Mkr. Sedan dess har viss amortering skett. Lånen ligger för närvarande amorteringsfritt till och med 2014. Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	29 000	kr	6	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	70 000	kr	15	kr/m ²
Vatten	80 000	kr	17	kr/m ²
Värme	375 000	kr	79	kr/m ²
El	320 000	kr	67	kr/m ²
Renhållning	60 000	kr	13	kr/m ²
Trappstädning	48 000	kr	10	kr/m ²
Fast skötsel	114 000	kr	24	kr/m ²
Försäkring	29 000	kr	6	kr/m ²
Föreningsaktiviteter	15 000	kr	3	kr/m ²
Larm, bevakning	15 000	kr	3	kr/m ²
Övrigt	15 000	kr	3	kr/m ²
Löpande underhåll	30 000	kr	6	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	1 200 000	kr	253	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	168 000	kr	35	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna för 2012 bygger på resultatrapport för 2011 med en total uppräkningsom ca 5 %. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen antas kunna täckas av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten, alternativt får de finansieras via ytterligare insatser eller nya banklån.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på resultatrapport 2011 som lämnats av föreningen. Beloppen summerar totalt 1 143 767 kr.

	2011
Styrelse/revision	8 434
Ekonomisk förvaltning	74 102
Vatten	76 381
Värme	368 342
El	312 598
Renhållning	59 254
Trappstädning	46 966
Fast skötsel	114 401
Försäkring	28 670
Larm, bevakning	12 596
Övrigt	14 908
Löpande underhåll	27 115

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	56 000 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	58 695	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 365 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Då fastigheten erhållit värdeår/byggår 2009 utgår ingen fastighetsavgift under åren 2010-2014 och endast halv avgift under åren 2015-2019.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	2 841 456	kr	599	kr/m ²
Parkering, garage mm	84 000	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		

Utöver dessa poster erhåller föreningen enligt resultatrapport 2011 intäkt från 35 garageplatser om totalt ca 190 000 kr/år samt intäkt från medlemmar som nyttjar gymmet om totalt ca 35 000 kr/år. Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Då byggnaden bedöms vara i nyskick och omfattas av en byggförsäkring antas det inom föreningens elva första verksamhetsår inte föreligga något akut åtgärdsbehov. Större åtgärder som ändå infaller under prognosperioden får antingen lånefinansieras alternativt kan medlemmarna besluta om kapitaltillskott.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2012	2 2013	3 2014	4 2015	5 2016	6 2017	11 2022
Ränta	1 098 300	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 197 909	1 195 650	1 181 339
Avskrivningar	263 699	284 795	307 579	332 185	358 760	387 460	569 306
Drift	1 200 000	1 224 000	1 248 480	1 273 450	1 298 919	1 324 897	1 462 793
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	31 144	31 767	32 402	71 549
S:a kostnader	2 561 999	2 708 795	2 756 059	2 836 778	2 887 353	2 940 409	3 284 987
Årsavgift/m ² (bostäder)	599	611	623	636	649	662	731
Årsavgifter bostäder	2 841 456	2 898 285	2 956 251	3 015 376	3 075 683	3 137 197	3 463 719
Årsavgift hushållsel	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	102 396
Intäkt Garage, Gym	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000
S:a intäkter	3 150 456	3 208 965	3 268 644	3 329 517	3 391 608	3 454 940	3 791 115
Årets resultat	588 457	500 170	512 586	492 739	504 254	514 531	506 127
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	588 457	500 170	512 586	492 739	504 254	514 531	506 127
Återföring avskrivningar	263 699	284 795	307 579	332 185	358 760	387 460	569 306
Amorteringar	0	0	0	-52 286	-56 469	-60 986	-89 609
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,17	0,19	0,20	0,30
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	852 156	784 965	820 164	772 638	806 545	841 005	985 825
Avsättning till yttre underhåll	-168 000	-171 360	-174 787	-178 283	-181 849	-185 486	-204 791
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	684 156	613 605	645 377	594 355	624 697	655 520	781 034
Ingående saldo kassa	0						
Ackumulerat saldo kassa	852 156	1 637 121	2 457 286	3 229 924	4 036 469	4 877 474	9 513 531
Ack avs underhåll enl ek plan	168 000	339 360	514 147	692 430	874 279	1 059 764	2 044 344

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 098 300	1 398 300	1 398 300	1 398 300	1 395 863	1 393 231	1 376 555
Avskrivningar	263 699	284 795	307 579	332 185	358 760	387 460	569 306
Drift- och underhållskostnader	1 200 000	1 236 000	1 273 574	1 312 036	1 351 660	1 392 480	1 615 834
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	32 069	33 031	34 022	78 881
Summa kostnader	2 561 999	2 919 095	2 979 453	3 074 590	3 139 313	3 207 193	3 640 576
Återföring avskrivningar	-263 699	-284 795	-307 579	-332 185	-358 760	-387 460	-569 306
Amorteringar	0	0	0	52 286	56 469	60 986	89 609
Fond för yttre underhåll	168 000	173 040	178 231	183 578	189 085	194 758	225 778
Summa utgifter och avsättningar	2 466 300	2 807 340	2 850 106	2 978 269	3 026 108	3 075 477	3 386 656
Hysesintäkter mm	309 000	311 520	314 116	316 789	319 543	322 379	337 889
Avgifter	2 252 999	2 607 575	2 665 337	2 757 801	2 819 771	2 884 814	3 302 687
- förändring mot prognos	-20,7%	-10,0%	-9,8%	-8,5%	-8,3%	-8,0%	-4,6%
Summa intäkter	2 561 999	2 919 095	2 979 453	3 074 590	3 139 313	3 207 193	3 640 576

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Upplåtelse-avgifter	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
101	1	3 rok	130	2,7417	2 722 252		6 492	6 392
102	1	2 rok	100	2,1090	1 961 801		4 994	4 917
201	2	2 rok	69	1,4552	909 103		3 446	3 393
202	2	3 rok	132	2,7734	2 244 543		6 567	6 465
203	2	2 rok	102	2,1512	1 897 891		5 094	5 015
401	4	2 rok	107	2,2567	1 990 925		5 344	5 261
402	4	2 rok	102	2,1512	1 897 891		5 094	5 015
403	4	3 rok	146	3,0792	2 514 341		7 291	7 178
404	4	3 rok	135	2,8472	2 410 791		6 742	6 638
405	4	2 rok	102	2,1407	1 888 587		5 069	4 990
406	4	3 rok	115	2,4254	1 613 935		5 743	5 654
407	4	2 rok	110	2,3199	1 501 688	65 000	5 493	5 408
408	4	2 rok	100	2,1090	1 365 171	200 000	4 994	4 917
409	4	1 rok	28	0,5905	368 091	361 000	1 398	1 377
501	5	2 rok	100	2,1090	1 629 609		4 994	4 917
502	5	2 rok	97	2,0458	1 573 789		4 844	4 769
503	5	3 rok	111	2,3410	1 964 228		5 543	5 458
504	5	4 rok	144	3,0265	2 871 915		7 166	7 055
505	5	2 rok	76	1,5923	1 212 676		3 770	3 712


Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Upplåtelse-avgifter	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
506	5	1 rok	56	1,1705	810 204		2 772	2 729
507	5	3 rok	158	3,3323	3 142 118		7 890	7 768
508	5	3 rok	132	2,7839	2 456 094		6 592	6 490
509	5	2 rok	102	2,1512	1 897 891		5 094	5 015
601	6	2 rok	101	2,1301	1 778 160		5 044	4 966
602	6	2 rok	100	2,0985	1 758 340		4 969	4 892
603	6	3 rok	109	2,2883	2 018 835		5 418	5 335
604	6	4 rok	146	3,0792	3 019 960		7 291	7 178
605	6	2 rok	79	1,6556	1 308 946		3 920	3 860
606	6	1 rok	57	1,2022	908 900		2 847	2 803
607	6	3 rok	164	3,4588	3 354 882		8 190	8 063
608	6	3 rok	133	2,8050	2 575 825		6 642	6 539
609	6	2 rok	106	2,2356	2 073 442		5 294	5 212
701	7	2 rok	107	2,2567	1 889 801		5 344	5 261
702	7	2 rok	98	2,0563	1 814 160		4 869	4 794
703	7	3 rok	109	2,2883	2 018 835		5 418	5 335
704	7	4 rok	153	3,2163	3 140 904		7 616	7 498
705	7	2 rok	78	1,6345	1 340 901		3 870	3 810
706	7	1 rok	56	1,1811	991 417		2 797	2 753
707	7	3 rok	143	3,0054	2 954 836		7 116	7 006
708	7	3 rok	136	2,8683	2 631 645		6 792	6 687
709	7	2 rok	103	2,1723	2 017 621		5 144	5 064
803	8	4 rok	181	3,8174	3 671 197		9 039	8 899
901	9	4 rok	135	2,8472	2 932 589		6 742	6 638
Parkeringsplatser, garage mm								
Årsavgift hushållsel								7 000
Tot:			4 742	100,0000	87 046 731	626 000	236 788	240 124

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är fastställda i samband med upplåtelsen och bedöms avspegla marknadsvärden vid tidpunkten för upplåtelsen. Utöver årsavgift debiteras respektive lägenhet för kostnad avseende förbrukad hushållsel.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- B. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- C. I planen redovisade boareor baseras på gjorda uppmätningar i samband med byggnationen. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- D. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Norrköping 2012-05-11



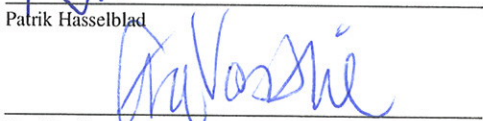
Lennart Andersson



Helene Hankvist



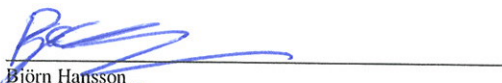
Patrik Hasselblad



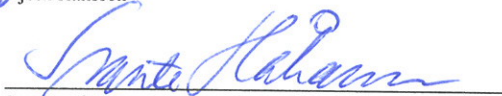
Eva Vestlie



Robert Färdig



Björn Hansson



Svante Håkansson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

(Denna sida ersätts med intygsgivarnas egen formulering)