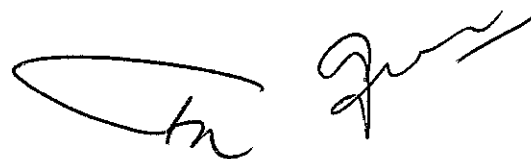


**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Smörblomman
Luleå kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighet	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7-8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a simple, stylized mark, and the second is a more complex, cursive signature.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smörblomman som har sitt säte i Luleå kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 4 augusti 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under hösten år 2005 och våren år 2006 har ombyggnation och renovering av byggnaderna på fastigheten Luleå Smörblomman 1 påbörjats. Bygganden som tidigare innehållit kontorslokaler har ombyggts till sammanlagt 6 bostadslägenheter. Ombyggnationen beräknas vara klar under november/december månad 2006.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början december månad år 2006.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Den i planen redovisade anskaffningskostnaden är slutligen känd. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på den avtalade köpeskillingen. Beräkningen av föreningens driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad år 2006.

Enligt ett avtal mellan föreningen och Dalagatan Fastighets AB, som idag äger fastigheten Smörblomman 1, ska eventuella osålda lägenheter, senast 1 december 2006 upplåtas till Dalagatan Fastighets AB till insatsbeloppen som är angivna i denna ekonomiska plan. Dalagatan Fastighets AB ska, utan begränsning i tid, äga rätt att hyra ut förvärvade lägenheter i andra hand till dess att lägenheterna kan överlåtas till tredje man som kan vara juridisk person. Enligt avtalet garanterar Dalagatan Fastighets AB även att avgifter fram till och med upplåtelsestartpunkten motsvarande de i denna ekonomiska plan angivna inbetalas.

Bostadsrätternas årsavgifter beräknas, enligt föreningens stadgar, så att de i förhållande till lägenheternas insatser bär sina delar av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Kostnaden för bostadsrättshavarnas hushållsel och Kabel-TV ingår inte i årsavgiften. Denna kostnad svarar bostadsrättshavarna själva för, vid sidan om årsavgiften. Avgift för parkering med el-stolpe kommer att tas ut av föreningen.

Föreningen ska, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Smörblomman 1 Luleå kommun.

Adress: Dalagatan 1, Luleå
Tomtens areal: 1 156 kvm
Bostadsarea: 504 kvm
Källararea inkl. lokal: 199 kvm (49 kvm lokal för uthyrning)

Byggnadens utformning
samt byggnadsår: Flerfamiljshus i tre plan med källare. Byggnadsår 1943
Ombyggd från kontorsfastighet och totalrenoverad år 2005-
2006.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Luleå Energi för fjärrvärme

Gemensamma utrymmen

Bastu, dusch och relaxrum i källaren
Tvättstuga i källarplanet. Där finns tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
Cykel- och fastighetsförråd på gården

Parkering

9 st biluppställningsplatser med elstolpar på gården, varav en är knuten till uthyrd lokal i källaren. Parkeringsplatserna hyrs ut separat.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 3 samt källare
Grundläggning: Betong
Yttervägg: Trä
Fönster: 3-glas fönster med 6 mm isolerglas
Lägenhetsskiljande väggar: Trä och gips
Bjälklag: Trä
Kommunikationer: Trappor
Yttertak: Plåt
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme och golvvärme
Ventilation: Frånluft mekanisk/luftspalt vid fönster

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd: 1 st per lägenhet, belägna i källare

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredn./utrustning</u>
Entréutrymme	Laminatgolv	Tapet	Målat	
Kök	Laminat	Tapet	- " -	Ny köksinredning och vitvaror. Öppenspis.
Hygienrum	Våtrumsmatta	Våtrumsväggar	Målat	Dusch, handdukstork, nytt porslin
Övriga rum	Laminatgolv	Tapeter	Målat	
Källare - allmänt	Klinker/målat	Målade	Målade	

Tvätt: I lgh 1- 4 finns uttag för egen tvättmaskin och torktumlare i badrum.

Avfall: Soptunnor utomhus

Övrigt:

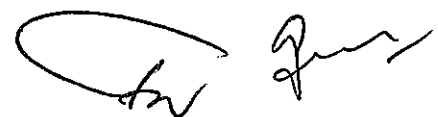
Samtliga lägenheter har egna separata elmätare.

Nödvändigt underhållsbehov

Eftersom fastigheten förvärvas efter ombyggnation och helrenovering planeras vid tidpunkten för denna plans upprättande inga underhållsåtgärder. Föreningens styrelse kommer årligen att upprätta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och därefter upprätta en budget för detta. Det är rimligt att det efter föreningens start tillkommer kostnader som syftar till långsiktigt yttre underhåll. I denna plan görs därför för tydlighetens skull en inledande avsättning för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten i samband med förvärvet.




C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Fastighetens taxeringsvärdet vid upprättandet av denna plan uppgår till 1 938 000 kr, varav 1 225 000 kr utgör byggnadsvärde samt 713 000 kr markvärde.

Enligt bedömning kommer fastighetens taxeringsvärde att stiga fr.o.m. den 1/1 2007. Detta till följd av nytt taxeringsvärde på grund av ombyggnation från kontorsfastighet till bostadsfastighet. Vid beräkning av fastighetskatt i denna plan, har dagens taxeringsvärde därför preliminärt höjts till 2 220 000 kr år 1, varav 50 000 kr avser lokalyta. År 2 till 4 har värdet preliminärt beräknats till 3 310 000 kr, varav 60 000 kr avser lokalyta, år 5-7 har värdet preliminärt beräknats till 3 514 000 kr varav 64 000 kr avser lokalyta och år 8-10 till 3 728 000 kr, varav 68 000 kr avser lokalyta. År 11 har taxeringsvärdet beräknas till 3 952 000 kr varav 72 000 kr avser lokalyta.

Köpeskilling fastigheten Smörblomman 1	7 377 670 kr
Lagfartskostnad ink. exp.avgift	112 330 kr
Föreningsbildning, ek.plan, nya pantbrev	160 000 kr
Oförutsett	100 000 kr
Summa	7 750 000 kr



D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp, kr	Bindningstid, år ¹⁾	Räntesats %	Amortering kr
Bottenlån 1	833 334	rörlig	3,40	18 000
Bottenlån 2	833 333	3 år	4,11	18 000
Bottenlån 3	833 333	5 år	4,32	18 000
Summa lån	2 500 000			54 000

1. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kommer troligtvis en kombination av olika bindningstider och räntenivåer bli aktuell för föreningens slutbelåning.

Säkerhet för lån

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten upp till 2 247 000 kronor samt nytagna pantbrev om 253 000 kr. Tidigare lån i fastigheten löses av säljaren vid föreningens köp av fastigheten.

Belåning	2 500 000 kr
Insatser	5 250 000 kr
Summa finansiering	7 750 000 kr



Beräkning av kostnader år 1

Räntor	98 583 kr
Amortering	54 000 kr

Driftskostnader enligt budget år 1

Fastighetsskötsel/städ	10 000 kr
Fjärrvärme	40 000 kr
El - gemensam	6 000 kr
Vatten	20 000 kr
Sophämtning	9 000 kr
Försäkring	5 000 kr
Ekonomisk förvaltning	11 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Underhåll enligt plan*	5 000 kr
Fastighetsskatt**	11 350 kr

Summa Räntor, amortering och driftskostnader 279 933 kr

* Föreningens styrelse kommer enligt dess stadgar att årligen upprätta en underhållsplan och budget för underhållet av föreningens hus. Det är rimligt att det efter föreningens start tillkommer kostnader för fonder som syftar till yttre underhåll. I denna plan görs därför för tydlighetens skull en inledande avsättning för framtida underhåll.

** Föreningens fastighet förvärvas helrenoverad. Vid denna plans upprättande finns inget exakt besked om storleken på det nya taxeringsvärdet. Vid beräkning av fastighetskatten, har dagens taxeringsvärde därför preliminärt höjts till 2 170 000 kr bostadsyta samt 50 000 kr lokalyta.

E. Beräkning föreningens årliga intäkter

Beräkning av intäkter år 1

Årsavgifter	248 733 kr
Hyra lokal i källare	12 000 kr
Parkeringsplatser	19 200 kr
Summa intäkter	279 933 kr



Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter

Följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter.

Lgh nr	Vån	R & K	Yta kvm	Insats kr	Andelstal	Årsavgift* kr	Mån. avg. kr
1	1	3k	88	925 000	0,1762	43 827	3 653
2	1	3k	88	925 000	0,1762	43 827	3 653
3	2	3k	88	925 000	0,1762	43 827	3 653
4	2	3k	88	925 000	0,1762	43 827	3 653
5	3	3k	76	775 000	0,1476	36 713	3 058
6	3	3k	76	775 000	0,1476	36 713	3 058
Totalt			504	5 250 000	1,0	248 733	20 728

Enligt föreningen stadgar ska behållna tillgångar vid en upplösning av föreningen tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ska svara för och som inte ingår i årsavgiften: Hushållsel och Kabel-TV. Avgift för p-plats med elstolpe.

* Årsavgifterna beräknas, enligt föreningens stadgar, så att den i förhållande till lägenhetens insats bär sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder.



F. Ekonomisk prognos

Arliga kostnader	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Räntor	98 583	96 454	94 325	92 195	90 066	87 936	77 289
Amorteringar	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000
Fastighetsskötsel	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Fjärrvärme	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
El	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Vatten	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Sophämtning	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
Försäkring	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Ekonomisk förvaltning	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
Fondavsättning underhåll*	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	10 000	10 200
Löpande underhåll	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Fastighetsskatt**	11 350	16 850	16 850	16 850	17 885	17 885	20 140
Inkomstskatt	0	797	1 393	1 989	4 299	4 895	11 556
Summa årliga kostnader	279 933	286 421	287 254	288 135	291 812	297 270	309 334
Arliga intäkter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgifter	248 733	254 597	254 793	255 026	258 040	262 823	271 301
Lokalhyra	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
P-platser	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	23 405
Summa årliga intäkter	279 933	286 421	287 254	288 135	291 812	297 270	309 334

Beräkningsförutsättningar för den ekonomiska prognosen

Inflationsantagande: 2 %

Föreningen ska, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

*Vid tidpunkten för denna plans upprättande planeras inga underhållsåtgärder eftersom fastigheten förvärvas nyrenoverad. Föreningens styrelse kommer, i enlighet med föreningens stadgar, efter att föreningens verksamhet startats att upprätta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för detta. Det är rimligt att det efter föreningens start tillkommer kostnader för fonder som syftar till yttre underhåll. I denna plan görs därför för tydlighetens skull en inledande avsättning för framtida underhåll.

** Vid denna plans upprättande finns inget exakt besked om storleken på fastighetens nya taxeringsvärde. Detta till följd av nytt taxeringsvärde på grund av ombyggnation från kontorsfastighet till bostadsfastighet. Vid beräkning av fastighetskatt i denna plan, har dagens taxeringsvärde därför preliminärt höjts till 2 170 000 kr avseende bostadsyta samt 50 000 lokalyta år 1. År 2 till 4 har värdet preliminärt beräknats till 3 250 000 kr bostadsyta samt 60 000 kr lokalyta, år 5-7 3 450 000 kr bostadsyta samt 64 000 kr lokalyta och år 8-10 till 3 660 000 bostadsyta kr samt 68 000 lokalyta. År 11 har taxeringsvärdet för bostadsytan beräknats till 3 880 000 kr och lokaldelen till 72 000 kr.

G. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet


I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift						
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
dagens inflationsnivå	2%	248 733	254 597	254 794	255 025	258 040	262 931	271 421
dagens inflationsnivå	1%	249 871	256 928	258 378	259 924	264 317	266 064	282 375
dagens inflationsnivå	2%	251 008	259 282	262 033	264 968	270 842	274 168	300 028
dagens inflationsnivå	3%	252 145	261 659	265 759	270 159	277 624	282 672	319 462
dagens inflationsnivå	- 1%	247 596	252 288	251 279	250 268	252 005	250 991	251 832
dagens inflationsnivå	- 2%	246 459	250 002	247 833	245 650	246 204	243 995	238 678

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomiska prognosen.

Dagens inflationsnivå och		Årsavgift						
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
dagens räntenivå		248 733	254 597	254 794	255 025	258 040	262 931	271 421
dagens räntenivå	+ 1%	273 733	278 260	277 320	276 416	276 581	280 335	285 533
dagens räntenivå	+ 2%	298 733	302 720	301 240	299 796	299 421	302 635	299 645
dagens räntenivå	+ 3%	323 733	327 180	325 160	323 176	322 261	324 935	318 666
dagens räntenivå	- 1%	223 733	236 986	237 571	238 191	241 595	246 875	257 309
dagens räntenivå	- 2%	203 778	219 374	220 349	221 358	225 151	230 819	243 197
dagens räntenivå	- 3%	185 778	201 763	203 126	204 524	208 706	214 763	229 085

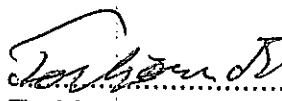



H. Särskilda förhållanden


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Luleå den 30 september 2006

Bostadsrättsföreningen Smörblomman


Torbjörn Blomqvist


Gunilla Blomqvist


Erica Blomqvist

INTYG

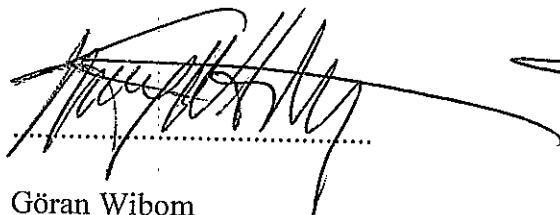
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Smörblomman i Luleå kommun, org.nr. 769614-8985, får härmed avge följande intyg.

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. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det på den förvärvade fastigheten att finnas en byggnad, ett bostadshus, med sex lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Umeå 2006-11-14

Östersund 2006-11-16



Göran Wibom
NAISvefa AB



Folke Näslund
NAISvefa AB

Av Boverket utsedda som, i hela riket, behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

Följande handlingar har varit tillgängliga för oss:

1. Stadgar
2. Registreringsbevis
3. Ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys
4. Allmän fastighetsinformation och taxeringsinformation i fastighetsdatasystemet (FDS)
5. Avtal som omnämns i 7:e stycket under sidan 2 "allmänna förutsättningar".