

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKROSEN**

Org.nr: 769631-6301

Helsingborg kommun

2017090401776

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar .....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Finansieringsplan .....	7
E. Löpande kostnader och intäkter.....	8
F. Nyckeltal.....	9
G. Lägenhetsredovisning .....	10
H. Ekonomisk prognos.....	11
I. Känslighetsanalys.....	12
J. Särskilda förutsättningar .....	13

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Klockrosen (org.nr 769631-6301), som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en Kostnadskalkyl 2016-05-31 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs Kostnadskalkylen.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 30 st radhus. Därtill tillkommer parkeringsplatser i anslutning till samtliga radhus.

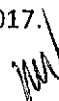
Föreningen har förvärvat fastigheterna Lillros 1, Klockros 1 och Fjällros 1 genom ett förvärv av Fastighetsbolaget Fjällros AB (org. nr. 559054-6379) i vilken fastigheterna fanns. Fastigheterna har genom transportköp överförts till föreningen efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheterna med lagfart efter genomförd transaktion.

Bygglov för projektet erhöles 2016-06-08 och byggstarten ägde rum i augusti 2016. Byggprojektet genomförs med SHH Bostadsproduktion som totalentreprenör.

Under entreprenadtiden har erforderliga försäkringar tecknats.

Samtliga lägenheter är sålda med bindande förhandsavtal som tecknats med köpare. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i september 2017 och inflyttning beräknas ske i november 2017.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2017.



**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckningar:	Lillros 1, Klockros 1 och Fjällros 1
Kommun:	Helsingborg Kommun
Adress:	Bjälloxegatan 1-42, Gråbondegatan 33-47 256 71 Helsingborg
Tomtareal Lillros 1:	2 201 kvm
Tomtareal Klockros 1:	2 360 kvm
Tomtareal Fjällros 1:	1 751 kvm
Total tomtarea:	6 312 kvm
Antal bostadshus:	6
Nybyggnadsår:	2017
Utformning av husen:	Radhus i två plan. Parkering, enskild sophantering samt enskilda anslutningar för varje bostad för fjärrvärme, vatten och el.
Antal bostadslägenheter:	30
Bostadsarea:	3 300 kvm
Parkering:	Plats för parkering vid varje radhus
Detaljplan*:	

**DETALJPLAN FÖR HUSENSJÖ 9:25 M FL**

Detaljplan

<b>Aktbeteckning:</b>	1283K-17289
<b>Status:</b>	Beslut
<b>Beslutsdatum:</b>	2014-06-18
<b>Senaste ändring:</b>	--
<b>Laga kraft:</b>	2014-07-22
<b>Genomförande:</b>	2014-07-23 - 2019-07-22
<b>Berörd kommun:</b>	HELSINGBORG

*\*Högsta Domstolen har beviljat återställning av försutten tid och detaljplanen är nu överklagad och ej längre i laga kraft. Detta påverkar dock inte Brf Klockrosen då samtliga bygglov är beviljade.*

Servitut:	Fastigheterna är ej belastade med kända servitut
Övrig information:	Bygglov beviljat 2016-06-08

**Byggnadsbeskrivning**

Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme på bottenvåning, elkomfortvärme i badrum på ovanvåning samt vattenburna radiatorer på ovanvåning
El:	El- och IT-försörjning kommer från utvändigt placerade centralenheter där elmätare för respektive hus är placerade. Radhusen ansluts till fibernät för TV, data och telefoni
Ventilation:	Till- och frånluftsaggregat med återvinning. Im-kanal från spisfläkt. Isolerade kanaler på vinden
Post/tidningar:	Brevlådor placeras enligt Postens anvisningar
Soppantering:	Bostadsrättshavaren abonnerar själv på kärl placerade vid respektive radhus.
Gård:	Inga gemensamma ytor.
Antal våningar:	2 våningar ovan mark utan källare
Grundläggning:	Platta på mark
Golvbjälklag:	Randoisolerat regelverk i trä med golvspånskiva. Innertak med fabriksbehandlad skiva på glesregelverk.
Takbjälklag:	Isolerat regelverk i trä. Underlagstak med råspont. Taktäckning med tvåkupiga betongpannor. Innertak med fabriksbehandlad skiva på glesregelverk.
Yttervägg:	Isolerat skivbeklätt regelverk i trä. Tegelfasad
Uteplats:	Samtliga radhus har uteplatser med beläggning av trätrall.
Fönster:	NorDan NTech Villa. Trä i båge och karm med utvärdig aluminiumbeklädning
Dörrar:	Entrédörr: Träytterdörr 10x21M typ NorDan Invändiga dörrar: Swedoor Clever-Line Easy GW
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet



**Lägenhetsbeskrivning**

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv, skjutdörrsgarderob, målade väggar, el-och mediacentral, eluttag
Dusch/Tvätt, entréplan:	Klinkergolv, kaklade väggar, badrumsskåp med spegellucka och belysning, toalettpappershållare, handdukshängare, duschväggar, tvättmaskin, torktumlare, värmeväxlarskåp, bänkskiva, väggskåp, handtag, tvättställ, ettgreppsblandare, WC-stol, duschblandare, duschset med tvålhylla, eluttag, infällda spotlights, bänkbelysning, handdukstork
Städ/förråd under trappa:	Lamellparkett, målade väggar, hållare för dammsugarslang, medicinskåp, väggskåp
Kök:	Lamellparkett, köksskåpsinredning, bänkskåp, laminatbänkskiva, källsortering, lådspärr, inbyggnadshäll (induktion), inbyggnadsugn, hållskydd, fläkt, micro, kyl, frys, diskmaskin, diskbänk, ettgreppsblandare, bänkbelysning, eluttag
Bad övre plan:	Klinkergolv, kaklade väggar, badrumsskåp, tvättställ, toalettpappershållare, handdukshängare, duschdraperiskena, ettgreppsblandare, WC-stol, duschblandare, duschset med tvålhylla, badkar, handdukstork, infällda spotlights med dimmer
Vardagsrum/matplats/klk/frd/hall:	Lamellparkett, målade väggar
Sovrum:	Lamellparkett, målade väggar, garderober
Utvändigt förråd:	Obehandlat betonggolv, oisolerade väggar av trä, liggande träpanelsfasad, papptak, isolerad ytterdörr med cylinderlås, taklampa, eluttag utomhus

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv  
och pantbrev 106 150 000

---

**Beräknad anskaffningskostnad 106 150 000**

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i Fastighetsbolaget Fjällros AB minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Vice versa inträffar där som entreprenaden blir lägre.

**Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2017**

	<b>/Radhus</b>	<b>Totalt</b>
Mark	511 000	15 330 000
Byggnad	1 189 000	35 670 000
<b>Summa</b>	<b>1 700 000</b>	<b>51 000 000</b>

**D. FINANSIERINGSPLAN**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor		
Bindningstid 90 dagar	14 000 000	1,95%	273 000	70 000	343 000
Bindningstid 3 år	14 500 000	2,05%	297 250	72 500	369 750
Bindningstid 5 år	14 500 000	2,48%	359 600	72 500	432 100
Insatser	63 150 000				
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>106 150 000</b>		<b>929 850</b>	<b>215 000</b>	<b>1 144 850</b>

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2017-08-22, med ett tillägg om i genomsnitt ca 70 baspunkter som säkerhetsmarginal. Föreningen kan komma att räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastigheter med pantbrev.

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	282	929 850
Amortering	65	215 000
<i>Avskrivningar*</i>	<i>216</i>	<i>712 996</i>
<b>Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar</b>	<b>347</b>	<b>1 144 850</b>

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	33 000
Fastighetsförvaltning	20	66 000
Tillsyn och skötsel	15	49 500
Administration	20	66 000
Vattenförbrukning	0	0
Fastighetselförbrukning	0	0
Städning	10	33 000
Snöröjning	5	16 500
Värmeförbrukning	0	0
Reparationer	10	33 000
Styrelsearvoden	5	15 000
Driftsreserv	5	16 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>100</b>	<b>328 500</b>

**Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor** **1 473 350**

### Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning **30 000**

### Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	929 850
Amorteringar	215 000
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	30 000
Driftkostnader bostäder	328 500
<b>SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR</b>	<b>1 503 350</b>

\* Avskrivningen är rak och beräknas på total anskaffningskostnad minus köpeskilling mark minus produktion mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnads kalkyl är en analys av föreningens likviditet under 11 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	456	1 503 350
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>	<b>456</b>	<b>1 503 350</b>

### Uppskattade driftskostnader per radhus utöver vad som ingår i årsavgifterna

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kWh)	Förbr. (SEK/år)
Fjärrvärme (värme/vatten)	47	110	6 500	0,8	5 200
Fjärrvärme (fast kostnad)	32	110			3 555
Hushållsel	33	110	3 650	1,0	3 650
Nätabonnement (Telia 3Play)	27	110			2 991
VA (uppskattad förbrukning)	28	110			3 080
Sop	21	110			2 268
	<b>189</b>				<b>20 744</b>

Ekonomisk Plan Brf Klockrosen



2017090401784

**F. NYCKELTAL**

<b>Nyckeltal</b>	<b>Kr</b>
Anskaffningskostnad kr per kvm boarea	32 167
Beläning kr per kvm boarea	13 030
Driftskostnader kr per kvm boarea	100
Årsavgift kr per kvm boarea	456
Antal kvm boarea	3 300

*WS*

*h*

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh. Nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andel %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Insats Kr
26	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
27	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
28	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
29	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
30	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
31	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
32	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
33	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
34	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
35	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
36	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
37	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
38	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
39	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
40	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
41	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
42	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
43	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
44	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
45	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
46	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
47	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
48	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
49	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
50	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 145 000
51	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
52	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
53	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
54	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 045 000
55	4	110	3,33333	50 112	4 176	2 245 000
<b>TOTAL</b>		<b>3 300</b>	<b>100%</b>	<b>1 503 350</b>		<b>63 150 000</b>

Föreningens årliga driftkostnader fördelas efter andelstal. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

*hnd*

## H. EKONOMISK PROGNOZ

2017090401786

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11
<b>Summa kostnader</b>	1 503 350	1 505 871	1 508 535	1 511 346	1 514 306	1 517 418	1 535 369
Kapitalkostnader							
Räntor, lån	929 850	925 201	920 552	915 903	911 254	906 605	883 360
Amortering	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000
Avskrivningar*	712 996	712 996	712 996	712 996	712 996	712 996	712 996
Driftskostnader	328 500	335 070	341 771	348 607	355 579	362 691	400 440
Avsättning för underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Akkumulerad avsättning	30 000	60 600	91 812	123 648	156 121	189 244	365 061
<b>Summa intäkter</b>	1 503 350	1 505 871	1 508 535	1 511 346	1 514 306	1 517 418	1 535 369
Årsavgifter	1 503 350	1 505 871	1 508 535	1 511 346	1 514 306	1 517 418	1 535 369
Övriga intäkter, p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande, lån 1	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
Ränteantagande, lån 2	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%	2,05%
Ränteantagande, lån 3	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

\*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå (2%) och							
Antagen räntenivå*	456	456	457	458	459	460	465
Antagen räntenivå + 1%	586	587	587	588	589	590	596
Antagen räntenivå + 2%	716	717	718	719	719	720	726
Antagen räntenivå - 1%	325	326	327	328	329	330	335
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	456	456	457	458	459	460	465
Antagen inflationsnivå + 1%	456	457	459	461	464	466	479
Antagen inflationsnivå - 1 %	456	455	455	455	454	454	453

\*Anpassning till amortering har ej skett avseende förändrad räntenivå

*WJ*

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Samtliga lägenheter har vid inflyttning ett abonnemang med energibolag för hushållsel hos Öresundskraft som bostadsrättshavarna sedan kan välja att byta.
4. I anslutning till inflyttning skall bostadsinnehavarna teckna egna abonnemang för VA, Fjärrvärme, sopor och TV/Bredband.
5. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

2017090401789

Stockholm den 29/8 2017

Bostadsrättsföreningen Klockrosen

Undertecknat av samtliga styrelseledamöter

Anna-Karin Stöhre

Joel Sandin Persson

Mikael Stabo

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

Undertecknade, vilket för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Klockrosen, 769631-6301, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

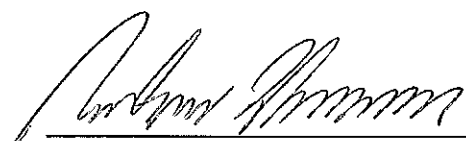
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga.

Stockholm 29/8 2017

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Kjell Karlsson

  
\_\_\_\_\_  
Jur kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2017-08-29 för bostadsrättsföreningen Klockrosen 769631-6301.

2017090401791

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Kostnadskalkyl (2016-05-31)
- 2 Registreringsbevis för Brf Klockrosen (2017-08-07), Fastighetsbolaget Fjällros AB (2017-08-23) och SHH Invest nr 28 AB (2016-12-13)
- 3 Aktieöverlåtelseavtal (2016-12-09)
- 4 Stadgar (2017-08-07)
- 5 Fastighetsdatautdrag (2017-08-16)
- 6 Köpebrev (2016-11-30), Marköverlåtelseavtal (2016-05-19) och Transportköp (2016-12-14)
- 7 Situationsplan (2016-04-08)
- 8 Bygglov (2016-06-08)
- 9 Typritning radhus (2016-03-17)
- 10 Bofaktablad (2017-03-23)
- 11 Totalentreprenadkontrakt SHH Bostadsproduktion AB (2016-08-11), Entreprenadkontrakt NCC (2016-04-07), Teknisk beskrivning (2016-02-08), Rumsbeskrivning (2016-02-08), Tidplan (2016-03-16)
- 12 Affärsförslag om långfristig finansiering från Handelsbanken (2017-08-22)
- 13 Beräkning taxeringsvärde (2017-08-23)
- 14 Förteckning över köpare (odaterat) samt förhandsavtal med enskild köpare (2016-08-02)

