



BEVIS

1981-04-30

Org nr 716406-9945

Berndtsson & Berggren HB
att: Thomas Berggren
Stortorget 13
252 20 HELSINGBORG

Ang ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Landborgen i Helsingborg

Länsstyrelsen godkänner inneliggande, av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Landborgen i Helsingborg, upprättade, ekonomiska plan för föreningens verksamhet, betygar

Allmänna enheten, föreningsregistret

B Persson
B Persson

UTAN AVGIFT

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Landborgen, Helsingborg.

Bostadsrättsföreningen Landborgen är registrerad den 20/11 1980 hos Länsstyrelsen i Malmöhus län, (organisationsnummer 716406-9945) och har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Bröstvärnet 8 med adress Prins Georgsgatan 2, 252 34 Helsingborg, samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Innehåll:

1. Allmänna förutsättningar
2. Kortfattad beskrivning av fastigheten Bröstvärnet 8, Helsingborg.
3. Finansiering
4. Beräknade löpande utgifter
5. Tabell I, förteckning av grundavgifter m.m.
6. Tabell II, fördelning av årskostnaderna m.m.
7. Särskilda förhållanden, stadgar m.m.

Helsingborg den 16 mars 1981.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Landborgen


.....
Thomas Berggren ✓


.....
Erik Wilkenson


.....
Inga Wilkenson ✓


.....
Gunilla Palm ✓


.....
Birgitta Olofsson ✓

1.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Nedan redovisas den beräknade boendekostnaden vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Kalkylen grundar sig på förutsättningen att föreningen kommer att schablonbeskattas efter de regler, som gäller för s.k. äkta bostadsrättsföreningar. Begreppet "äkt" bostadsrättsförening innebär att minst 60% av hela taxeringsvärdet för föreningens fastighet belöper på de till medlemmar eller delägare med bostads- eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna.

2.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN BRÖSTVÄRNET 8, HELSINGBORG.

Fastigheten är bebyggd med bostadshus i tre våningsplan, innehållande tre trappuppgångar med vardera sex lägenheter samt på norra gaveln en villalikhande byggnad i två plan med vidhängande garage för två bilar. På fastigheten finns också ett friliggande garage för tretton bilar samt sex biluppställningsplatser.

Byggnaderna är uppförda 1957-1958 i bästa standard, betongbjälklag, fasadtegel, tegeltak, treglasfönster åt väster, fjärrvärme, mekanisk ventilation.

Den totala tomtytan är 6.378 kvm.

Fastigheten är belägen på ett av Helsingborgs mest attraktiva ställen och samtliga lägenheter har sundsutsikt.

	Lägenhets- yta:	Upplåtelse- form:
19 bostadslägenheter	2.472,4 kvm	Hyresrätt
8 lokaler	388,0 kvm	Hyresrätt
13 garage (15)		Hyresrätt
6 parkeringsplatser		Hyresrätt

Lägenheterna på n.b. har terrass mot väster

på 1a vån. har balkong c:a 11 kvm

på 2a vån. har två balkonger, 20 och 10 kvm

Lägenhetssammansättning.

Lägenhet

nr	husnr	våning	yta	rumsantal
1	2 B	första	125,7	4
2		första	136,3	5
3		andra	136,3	5
4		andra	136,3	5
5		tredje	114,7	5
6		tredje	114,7	5
7	2 C	första	123,6	4
8		första	136,3	5
9		andra	134,2	5
10		andra	136,3	5
11		tredje	112,6	5
12		tredje	114,7	5
13	2 D	första	125,7	4
14		första	62,0	2
15		andra	136,3	5
16		andra	136,3	5
17		tredje	114,7	5
18		tredje	114,7	5
19	2 A	första + andra	261,0	8

3. FINANSIERING.

Finansieringen av föreningens förvärv av fastigheten sker dels genom att föreningen övertager befintligt hypotekslån, dels genom uttag av grundavgifter från bostadsrättshavarna, vilka utöver egna kontanttillskott upptager lån för finansiering av grundavgifterna.

Finansieringen kommer att ordnas enligt följande:

- Bostadsrättsföreningens lån 946.000:-- kronor
- Grundavgifter, fördelade enligt tabell I:
 - 1. Kontantinsatser av bostadsrättshavarna 1.974.000:-- kronor
 - 2. Nyupplåning av bostadsrättshavarna 4.380.000:-- kronor

Anskaffningskostnad: 7.300.000:-- kronor

I anskaffningskostnaden ingår, förutom köpeskilling, stämpel- och expeditionsavgifter, administrativa och föreningsbildningskostnader.

Det nya taxeringsvärdet enligt 1981 års fastighetstaxering är preliminärt kronor 1.900.000:-- varav byggnadsvärde kronor 1.550.000:--. Länsstyrelsens fastställande återstår. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Skånska Brand.

4. FÖRENINGENS BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER.

Kapitalkostnad per år:

<u>Lån:</u>	<u>Belopp:</u>	<u>Räntesats:</u>	<u>Annuitet:</u>
Spintab	944.305	7,2	69.750

Driftskostnader för 1981:

Vatten	15.000:--
Renhållning	6.000:--
Värme	81.000:--
El	7.000:--
Försäkring	6.500:--
Fastighetsskötsel	25.000:--
Förvaltning	20.000:--
Reparationer inklusive avsättning till yttre underhåll	30.000:--
Skatt	8.500:--
Reserv	6.250:--
SUMMA	205.250:--

Föreningens årliga kostnader blir då 275.000:--

Avgår: Intäkter från lokaler, garage,
och parkeringsplatser 60.000:--

215.000:--
(87:--/kvm)

Föreningens årliga kostnader skall täckas
av årsavgifter från bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifterna bör fördelas mellan bostads-
rättshavarna efter var och ens andelstal. Se tabell II.

5.

FÖRTECKNING ÖVER GRUNDAVGIFTER M.M.

	<u>Grundavgift</u>	<u>Inteckning</u>	<u>Kontant</u>	<u>Värde</u>
1	308000	210000	98000	353800
2	334000	230000	104000	383700
3	334000	230000	104000	383700
4	334000	230000	104000	383700
5	319000	215000	104000	366450
6	319000	215000	104000	366450
7	306000	210000	96000	351500
8	334000	230000	104000	383700
9	332000	230000	102000	381400
10	334000	230000	104000	383700
11	317000	215000	102000	364150
12	319000	215000	104000	366450
13	308000	210000	98000	353800
14	181000	120000	61000	207750
15	334000	230000	104000	383700
16	334000	230000	104000	383700
17	319000	215000	104000	366450
18	319000	215000	104000	366450
19	669000	500000	169000	769450
	6354000	4380000	1974000	7300000

FÖRDELNING AV ÅRSKOSTNADER M.M.

Nr	Ing	tr	rum	m ²	An- dels- tal	Års- kost- nad	15% rta int.- lån	Nto- rta	Tot. års- kost- nad	Års- hyra 80- 81	Ber. 81- 82
1	2B	nb	4	125,7	5.1049	10.975	31.500	12.600	23.575	23.445	25.520
2		nb	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
3		1	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
4		1	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
5		2	5	114,7	4.8497	10.427	32.350	12.900	23.327	21.748	23.640
6		2	5	114,7	4.8497	10.427	32.250	12.900	23.327	21.748	23.640
7	2C	nb	4	123,6	5.0482	10.854	31.500	12.600	23.454	23.260	25.300
8		nb	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
9		1	5	134,2	5.3885	11.585	34.500	13.800	25.385	25.175	27.390
10		1	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
11		2	5	112,6	4.7930	10.305	32.250	12.900	23.205	21.362	23.220
12		2	5	114,7	4.8497	10.427	32.250	12.900	23.205	21.748	23.640
13	2D	nb	4	125,7	5.1049	10.975	31.500	12.600	23.575	23.445	25.520
14		nb	2	62,0	3.0346	6.524	18.000	7.200	13.724	13.543	14.566
15		1	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
16		1	5	136,3	5.4453	11.707	34.500	13.800	25.507	25.430	27.680
17		2	5	114,7	4.8497	10.427	32.250	12.900	23.327	21.748	23.640
18		2	5	114,7	4.8497	10.427	32.250	12.900	23.327	21.928	23.820
				2211,4							
19	2A	nb	8	261,0	9.1603	19.698					
				2472,4	100	215.000					

PS. Nettoräntan är beräknad med skattelindring efter 60% marginals katt;
ingen ränta på kontantinsats.

DS.

7.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN, STADGAR M.M.

Bostadsrättsföreningens verksamhet regleras av stadgar, antagna på konstituerande sammanträde den 1 oktober 1980.

Medlemmar skall till föreningen erlägga årsavgifter till bestridande av löpande utgifter. Årsavgifterna skall vara fördelade enligt tabell II ovan, som beräknats enligt den s.k. SABO-modellen.

Inom föreningen skall bildas följande fonder (§ 9 i Föreningens stadgar):

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond



Jur kand
Dan Brossing

Stenshusudsgatan 20
216 17 Malmö
Tel. 040-15 21 09

I N T Y G.

Undertecknade, vilka granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Landborgen i Helsingborg, får härmed avgiva följande intyg.

De i planen lämnade uppgifterna är i den mån de kunnat inhämtats från de överlämnade handlingar och av oss kända förhållanden riktiga.

Lägenheternas åsatta grundavgifter finner vi vara riktiga och de föreslagna utgående avgifterna äro enligt vår mening skäliga och för föreningens verksamhet tillräckliga.

Efter den av oss företagna granskningen kan vi vitsorda att den ekonomiska planen daterad den 16 mars 1981 vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö den 28 mars 1981.


Dan Brossing

Helsingborg den 31 mars 1981


Matts Eriksson