

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Rosenstigen
Ängelholm**

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	5
F. Redovisning av lägenheter och lokaler	6
G. Ekonomisk prognos	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Styrelsens underskrifter	8
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

Upprättad i samarbete med:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosenstigen, org. nr. 769620-7807, som registrerades hos Bolagsverket 2009-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Ängelholm Vejby 41:10 vilken förvärvades via bolag den 19 mars 2010. På fastigheten uppförs 36 bostadslägenheter fördelade på tre flerbostadshus vilka beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaden för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt ifråga om entreprenad på totalentreprenadavtal tecknat med PEAB Sverige AB. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar vid tiden för planens upprättande i mars 2011.

Bostadsrättsföreningen har tecknat förhandsavtal för samtliga lägenheter och säkerhet för förskott har ställts genom bankgaranti. Upplåtelse av bostadsrätter och tillträde till dessa kommer att ske under andra kvartalet 2011 efter att byggnaderna är färdigställda och slutbesiktigade.

Entreprenadgaranti lämnas genom moderbolagsborgen från PEAB Sverige AB och byggförsäkring har tecknats med HDI-Gerling. Bostadsrättsföreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för respektive bostadsrätt.

Föreningen har antagit erbjudande om kort- och långfristig finansiering från Sparbanken Öresund. Avtal om förtida räntebindning för långfristig placering har tecknats.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Allmänt

Fastighetsbeteckning	Vejby 41:10
Kommun	Ängelholms kommun
Tomtens areal	7 973 m ²
Husens utformning	2 flerbostadshus i 5 våningar och 1 flerbostadshus i 4 våningar
Antal bostadslägenheter	36 st
Lägenheternas totala area (BOA)	3 095 m ²
Parkering	Parkeringsplatser finns att hyra på angränsande fastigheter

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten/avlopp
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	Mätare för fastighetsel finns i el-central
Ventilation	Mekanisk till-/frånluft med värmeåtervinning
Hiss	1st hiss i varje hus
Kabel-tv/bredband	Husen är anslutna till fibernät
Sophantering	Soprum i respektive hus
Lägenhetsförråd	1 förråd per lägenhet finns på respektive våningsplan

Byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Fasadbehandling	Puts och panel
Tak	Papp
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong
Fönster	Aluminiumklädda träfönster

Lägenhetsbeskrivning

Entré/hall	Klinker/parkettgolv, målade väggar
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar
Sovrum	Parkettgolv, målade väggar
Kök	Parkettgolv, målade väggar
Badrum	Klinkergolv, kaklade väggar
Wc	Klinkergolv, målade väggar (kakelpelare vid tvättställ)

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförande och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erlägges direkt till entreprenören.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadsslag	Belopp (kr)	Övrigt	
Köpeskilling	113 870 000	Kr/m ²	36 792
Lagfart	0	Ingår i köpeskilling	
Inteckningskostnad	0	Befintliga pantbrev	20 116 000
Kassa, löpande	350 000		
Övrigt	0		
Anskaffningskostnad	114 220 000		
Taxeringsvärde 2010	24 895 000	Beräknat värde	
varav lokaler	0		

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Ränta	Räntekostnad (kr)
Hypotekslån	5 400 000	3 mån	4,00%	216 000
Hypotekslån*	6 500 000	3 år	3,87%	251 550
Hypotekslån*	6 500 000	5 år	4,57%	297 050
Summa lån år 1	18 400 000	Snittränta	4,16%	764 600
Insatser	95 820 000			
Upplåtelseavgifter	0	Amortering/avskrivning		77 190
Summa finansiering år 1	114 220 000	Kapitalkostnader år 1		841 790

* Lånen har förtidsbundits till 2014-06-30 respektive 2016-06-30.

NYCKELTAL

Nyckeltal år 1	(kr/m ²)
Anskaffningskostnad	36 905
Belåning	5 945
Driftskostnad (år 1)*	229
Insats	30 960
Årsavgift	545

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	Belopp	Kr/m²
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	764 600 kr	
Amortering	77 190 kr	
Summa kapitalkostnader	841 790 kr	
Driftskostnader		
Styrelse / revision	37 140 kr	12
Ekonomisk förvaltning	50 400 kr	16
Värme	185 700 kr	60
Vatten	68 090 kr	22
El	92 850 kr	30
Renhållning	30 950 kr	10
Kabel-TV	0 kr	0
Fastighetsskötsel	139 275 kr	45
Försäkring	43 330 kr	14
Löpande underhåll	61 900 kr	20
Summa driftkostnader	709 635 kr	229
Avsättningar yttre fond		
(30kr/kvm)	92 850 kr	30
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift*	0 kr	0
Hyra cykelförråd	16 000 kr	5
Beräknat överskott	26 975 kr	
Total summa kostnader	1 687 250 kr	
Intäkter		
Årsavgifter	1 687 250 kr	
Hyror	0 kr	
Övrigt	0 kr	
Summa intäkter	1 687 250 kr	

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och uppgifter från säljaren. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen. Ränteantagandena är baserade på ränteläget vid planens upprättande. Årsavgifter beräknas öka med 2 % årligen.

* Fastighetsskatten för flerbostadshus har ersatts från och med den 1 januari 2008 med en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår 2011 till maximalt 1 302 kr per lägenhet, men högst 0,4 % av taxeringsvärdet. De första fem åren är nyproducerade fastigheter befriade från kommunal fastighetsavgift. År 6-10 betalas halv fastighetsavgift och från och med år 11 hel fastighetsavgift.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Lgh nr	Area (m ²)	Rum	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/mån)	Insats (kr)
Hus A1						
1-1001	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 870 000
1-1002	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 380 000
1-1003	90	3 RoK	2,8819%	48 625	4 052	2 490 000
1-1101	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	2 060 000
1-1102	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 780 000
1-1103	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 090 000
1-1201	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	2 180 000
1-1202	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 960 000
1-1203	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 350 000
1-1301	110	4 RoK	3,3989%	57 347	4 779	4 800 000
Summa	861		27,8108%	469 238	39 103	27 960 000
Hus A2						
2-1001	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 770 000
2-1002	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 280 000
2-1003	90	3 RoK	2,8819%	48 625	4 052	2 390 000
2-1101	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 960 000
2-1102	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 680 000
2-1103	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	2 990 000
2-1201	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 990 000
2-1202	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 780 000
2-1203	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 100 000
2-1301	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	2 080 000
2-1302	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 860 000
2-1303	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 250 000
2-1401	110	4 RoK	3,3989%	57 347	4 779	4 500 000
Summa	1 117		36,0946%	609 006	50 751	34 630 000
Hus A3						
3-1001	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 670 000
3-1002	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 180 000
3-1003	90	3 RoK	2,8819%	48 625	4 052	2 290 000
3-1101	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 860 000
3-1102	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 580 000
3-1103	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	2 890 000
3-1201	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 890 000
3-1202	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 680 000
3-1203	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 000 000
3-1301	65	2 RoK	2,2357%	37 722	3 143	1 980 000
3-1302	84	3 RoK	2,7268%	46 008	3 834	2 760 000
3-1303	107	4 RoK	3,3213%	56 039	4 670	3 150 000
3-1401	110	4 RoK	3,3989%	57 347	4 779	4 300 000
Summa	1 117		36,0946%	609 006	50 751	33 230 000
S:a total	3 095		100,0000%	1 687 250		95 820 000

Årsavgifterna fördelas, i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar, efter andelstal.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 687 250	1 720 995	1 755 415	1 790 523	1 826 334	1 862 860	2 056 748
Årsavgift/m ²	545	556	567	579	590	602	665
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 687 250	1 720 995	1 755 415	1 790 523	1 826 334	1 862 860	2 056 748
Kapitalkostnader							
Räntor	764 600	761 392	757 988	754 375	750 540	746 469	722 050
Avskrivning/amortering	77 190	81 927	86 954	92 290	97 953	103 964	140 024
Driftskostnader inkl löpande underhåll	709 635	723 828	738 304	753 070	768 132	783 494	865 041
Avsättning för underhåll (periodiskt)							
Fondavsättningar	92 850	92 850	92 850	92 850	92 850	92 850	92 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	25 875	57 137
Cykelörråd	16 000	16 480	16 810	17 146	17 489	17 838	19 695
Årets överskott	26 975	44 518	62 509	80 793	99 371	92 369	159 951
Summa kostnader	1 687 250	1 720 995	1 755 415	1 790 523	1 826 334	1 862 860	2 056 748
Beräkningsunderlag							
Taxeringsvärde bostäder	24 895 000	25 392 900	25 900 758	26 418 773	26 947 149	27 486 092	30 346 866
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	24 895 000	25 392 900	25 900 758	26 418 773	26 947 149	27 486 092	30 346 866
Låneskuld	18 400 000	18 322 810	18 240 883	18 153 929	18 061 640	17 963 687	17 376 036
Akkumulerad kassabehållning							
inkl. avsättningar för underhåll	469 825	607 193	762 552	936 195	1 128 415	1 313 635	2 496 731
Varav ackumulerad underhållsfond	92 850	185 700	278 550	371 400	464 250	557 100	1 021 350

Pörsättningar: Antagen inflation: 2,0 %
 Årlig uppräknig av årsavgifter: 2,0 %
 Antagen genomsnittlig utlåningsränta: 4,16%
 Ingen fastighetsavgift år 1-5, halv fastighetsavgift år 6-10, därefter hel avgift.
 Årlig uppräknig av 2010 års beräknade taxeringsvärde: 2,0 %

H. KÄNSLIGHETSANALYS

KÄNSLIGHETSANALYS I

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	545	556	567	579	590	602	665
2 Antagen räntenivå + 1%	605	615	626	637	648	660	721
3 Antagen räntenivå + 2%	664	674	685	696	707	718	777
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	545	559	572	587	601	616	696
5 Antagen inflationsnivå + 2%	545	561	578	595	613	631	731

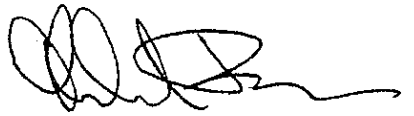
KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys är inte tillämplig i denna ekonomiska plan och har därför utelämnats.

I. STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Ängelholm, 2011-04-29

Bostadsrättsföreningen Rosenstigen


Ulf Aronsohn
Mikael Persson
Fredrik Löthman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 april 2011 för bostadsrättsföreningen Rosenstigen org. nr. 769620-7807.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

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

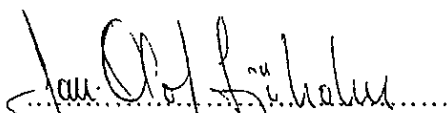
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

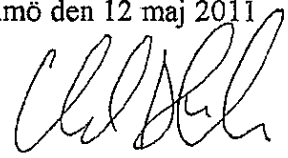
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 11 maj 2011

Malmö den 12 maj 2011


Jan-Olof Sjöholm


Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, daterat 2011-05-11 och 2011-05-12, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rosenstigen

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-11-16
- Stadgar, registrerade 2009-11-16
- Allmän fastighetsinformation för Ängelholm Vejby 41:10, 2011-04-04
- Avtal om överlåtelse av aktier, 2010-03-29
- Justering köpeskillning, 2010-12-20
- Entreprenadavtal, 2009-12-15
- Entreprenadgaranti, 2009-12-21
- Avtal om förtida räntebindning (2st), 2010-12-09
- Offert rörliga lån, 2011-03-24