

Ekonomisk Plan

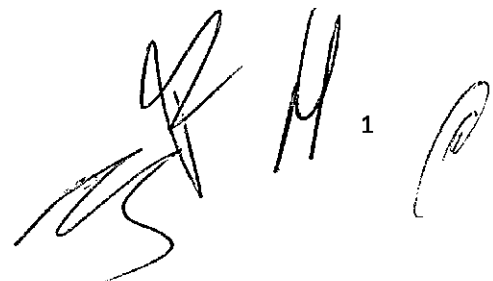
Bostadsrättsföreningen Städet i Helsingborg

Organisationsnummer 769624-2994 Denna ekonomiska plan har upprättats i 2 exemplar med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys I
- J. Känslighetsanalys II
- K. Särskilda förhållanden
- L. Intyg

Bilaga: Besiktningsprotokoll

Registrerades av Bolagsverket 2012-05-28



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Städet i Helsingborg, som registrerats hos Bolagsverket den 8 februari 2012, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren, AB Helsingborg St, 556773-6557, som är lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Städet 10, har erbjudit Bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten. Planerat tillträde kommer att ske under första kvartalet 2012. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad vid tillträdet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling. I fråga om driftskostnader bygger uppgifterna på kända förhållanden.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas till Helsingborgs Ram- och Konsthandel AB, för överlåtelse till slutliga brukare.

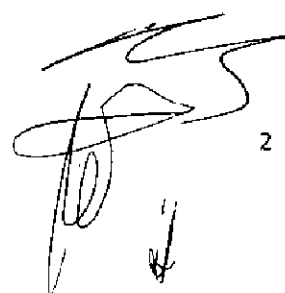
Besiktning av fastigheten har skett den 30 januari 2012 av Ulf Kilenstam, Förvaltningsbolaget Ulf Kilenstam AB. Fastigheten genomgår en totalrenovering som kommer att vara helt genomförd vid tillträdet och det föreligger inget renoveringsbehov under de närmaste åren.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Städet 10
Adress:	Föreningsgatan 33 A-B, 254 41 Helsingborg
Tomtens areal:	673 kvm
Bostadsarea:	926 kvm
Byggår:	1895-1905
Antal bostadslägenheter:	13 st
Garage	3 st belägna på gårdsplan
Husets utformning	Fastigheten är bebyggd i fyra plan samt inredd vindsvåning med fasad mot Föreningsgatan.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation med fläkt på tak. Ventilationskåpor i kök.



Byggnadsbeskrivning

Stomme:	Tegelväggar i källare och bärande mellanväggar.
Bjälklag:	Betongbjälklag i bottenplan, övriga bjälklag i trä
Fasad:	Tegelfasad i tegel renoverade och nymålade 2011
Fönster:	2-glas, trä, renoverade och nymålade 2011
Tak:	Sadeltak av skivtäkt plåt från 2011
Sophantering	Sophus på gården
Tvättstuga	Tvättstuga och torkrum i källare från 2011
Förråd	Samtliga lägenheter har förråd i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning I vardagsrum är golven i huvudsak av ekparkett eller slipade trägol
I hall och sovrum är golven av ekparkett eller slipade trägol
Köksgolven är av trä
Våutrymmen har klinkergolv och kaklade väggar

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	37 000 000
Stämpelskatt	150 000
Pantbrev (Finns)	0
Fond för yttre underhåll	0
Summa anskaffningskostnad	37 150 000

Enligt besiktningsprotokollet föreligger inget renoveringsbehov.

D. Finansieringsplan

Bottenlånet läggs i en sk korg med hälften löpande med 3 månaders bindningstid och hälften med bindningstid på 2 år

Lån nr	Belopp SEK	Bindnings- tid	Räntesats %	Ränta år 1	Amortering	Summa År 1
Lån nr 1	5 500 000	3 mån	3,26	179 300	110 000	
Lån nr 2	5 500 000	2 år	3,57	196 350		
Summa lån i bank	11 000 000		3,415	375 650	110 000	485 650
Insatser	26 150 000					
Summa finansiering	37 150 000					



Finansieringsplanen är baserad på offert från bank. Taxeringsvärdet är 7 778 000 SEK, varav byggnadsvärde 4 764 000 SEK och markvärde 3 014 000 SEK

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Ränta	375 650
Avskrivningar och amorteringar	110 000
Summa kapitalkostnad	485 650

Driftskostnader

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fjärrvärme	91 000
El	18 000
Fastighetsskötsel	10 000
Sotning och sophämtning	10 000
Vatten och avlopp	15 500
Försäkringar	6 200
Summa driftskostnader	150 700
Avsättning för yttre underhåll	14 300
Fastighetsavgift	17 745
Summa underhåll o skatter	32 045
Summa drifts- och kapitalkostnader	668 395

Intäkter

Garage	36 000
Lokaler	60 000
Årsavgifter	572 395
Summa intäkter	668 395

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	40 119
Belåning per kvm år 1	11 879
Insats per kvm	28 240
Driftskostnader per kvm exkl. värme och va	163
Årsavgift per kvm	618
Driftskostnaderna abygger på historiska värden	

G.Lägenhetsförteckning

Lägenhet				Andelstal %	Insats kronor	Avgift per år
Nr	Extra utr.	Beskr.	Yta m ²			
1001A	Uteplats	4 rok	99	10,69	2 795 000	61 180
1001B	Uteplats	3 rok	80	8,41	2 200 000	48 156
1101	Balkong	2 rok	59	6,31	1 650 000	36 117
1102		2 rok	60	6,42	1 680 000	36 773
1103	Balkong	3 rok	93	9,85	2 575 000	56 364
1201	Balkong	2 rok	59	6,35	1 660 000	36 336
1202	Balkong	2 rok	60	6,46	1 690 000	36 992
1203	Balkong	3 rok	93	9,89	2 585 000	56 583
1301	Balkong	2 rok	59	6,35	1 660 000	36 336
1302	Balkong	2 rok	60	6,46	1 690 000	36 992
1303	Balkong	3 rok	93	9,94	2 600 000	56 911
1401	Takbalkong	2 rok	55	6,04	1 580 000	34 584
1402	Takbalkong, förråd 25 m ²	1 rok	56	6,83	1 785 000	39 072
Summa			926	100,00	26 150 000	572 395

H. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	375 650	371 894	368 137	364 381	360 624	356 868	338 085
Låneräntor	375 650	371 894	368 137	364 381	360 624	356 868	338 085
Avskrivningar							
DRIFTSKOSTNADER	150 700	153 714	156 788	159 924	163 123	166 385	183 702
Driftskostnader	150 700	153 714	156 788	159 924	163 123	166 385	183 702
ÖVRIGA KOSTNADER	17 745	18 100	18 462	18 831	19 208	19 592	21 631
Fastighetsskatt el motsv	17 745	18 100	18 462	18 831	19 208	19 592	21 631
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-96 000	-97 920	-99 878	-101 876	-103 913	-105 992	-117 023
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser mm	-96 000	-97 920	-99 878	-101 876	-103 913	-105 992	-117 023
Ränteintäkter							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	125 300	125 586	125 878	126 175	126 479	126 788	128 432
Amorteringar lån	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000
Avsättningar underhåll	14 300	14 586	14 878	15 175	15 479	15 788	17 432
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%
Intäktsräntor, viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	926	926	926	926	926	926	926
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	448 095	445 788	443 509	441 260	439 041	436 853	426 395
Nettoutbetalningar	573 395	571 374	569 386	567 435	565 520	563 641	554 827
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	573 395	571 374	569 386	567 435	565 520	563 641	554 827
Löpande penningvärde/kvm	619	617	615	613	611	609	599
Fast penningvärde, totalt	562 152	549 187	536 546	524 223	512 209	500 498	446 227

I. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde

	Ar 1	2	3	4	5	6	11
Genomsnittlig årsavgift per kvm om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen låneränta	619	617	615	613	611	609	599
2. Låneränta +1 procentenhet	707	703	700	697	695	692	678
3. Låneränta +2 procentenhet	794	790	786	782	778	775	756
Antagen räntenivå och							
4. Infaltionsnivå + 1%	613	611	609	607	605	603	593
5. Inflationsnivå + 2%	607	605	603	601	599	597	587

J. Känslighetsanalys II

Är inte tillämplig i detta fall, då samtliga lägenheter säljes

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska plikter.

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. 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 för yttre underhåll. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- D. De i denna kostnadskalkyl/ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens/ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Varje bostadsrättshavare skall teckna egen hemförsäkring, som skall vara kompletterad med en särskild bostadsrättsförsäkring för att täcka eventuella skador som bostadsrättshavare kan bli skyldig att ersätta föreningen.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

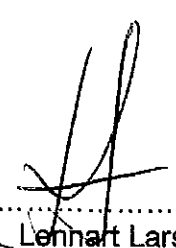
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stådet
Helsingborg 2012 05 08



Peter Larsson



Maria Granath



Lennart Larsson

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Städet i Helsingborg, med org. nr 769624-2994.

Den ekonomiska planen innehåller uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

Vi noterar att den årliga ökningen av driftkostnaderna beräknas i planen till 2%.

Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnader för förvärvet.

Vi noterar även att det är en fastighetsöverlåtelse genom ett aktiebolag.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala:

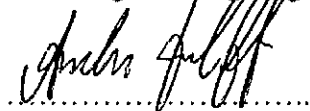
att förutsättningar för registrering av ekonomiska planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,

att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,

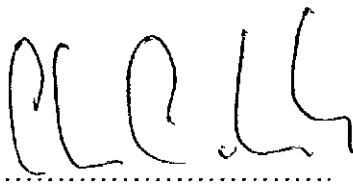
att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga, samt

att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Göteborg /Helsingborg den 16 maj 2012



Anders Lenhoff
Carmencitasgata 21
417 67 Göteborg



Clas Schumacher
Drottninggatan 13
252 21 Helsingborg

Bilaga till intyg för ekonomisk plan för Brf Städet i Helsingborg

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Reg. bevis
Stadgar
Lagfart
Besiktningsprotokoll