

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trollskogen Ängelholm

Upprättad i samarbete med:



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	5
D. FINANSIERINGSPLAN OCH NYCKELTAL	5
E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1	6
F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA	7
G. EKONOMISK PROGNOSE	8
H. KÄNSLIGHETSANALYS	9
I. STYRELSENS UNDERSKRIFTER	9
INTYG FÖRESKRIVET ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trollskogen, Ängelholms kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2010-05-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande och 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 41:11 vilken förvärvades via bolag den 22 mars 2011. På fastigheten uppförs 26 bostadslägenheter fördelade på två flerbostadshus vilka beräknas färdigställda under första kvartalet 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt ifråga om entreprenad på totalentreprenadkontrakt tecknat med PEAB Sverige AB. Den slutliga anskaffningskostnaden garanteras av Sydviken AB enligt särskild förbindelse daterad 2012-03-09. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i februari 2012.

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 efter det att byggnaderna är färdigställda och godkänd slutbesiktning föreligger.

Entreprenadgaranti har lämnats genom moderbolagsborgen från PEAB Sverige AB. Byggsförsäkring har tecknats med HDI-Gerling. Bostadsrättsföreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvar och 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

Fastighetsbeteckning	Vejby 41:11
Adress	Victorias väg 15-17
Kommun	Ängelholm
Tomtareal	2 489 kvm
Husens utformning	2 st flerfamiljshus i 5 våningar
Antal bostadslägenheter	26 st
Lägenheternas totala area (BOA)	2234 m ²
Parkering	21 st garageplatser under ett av husen
<u>Gemensamma anordningar</u>	
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
Bredband och TV	Husen blir anslutna till fibernät
Sophantering	Soprum i respektive hus
Lägenhetsförråd	1st förråd per lägenhet finns på respektive våningsplan
<u>Byggnadsbeskrivning</u>	
Grund	Betong
Fasadbehandling	Puts och panel
Tak	Papp
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Källare	Betong
<u>Lägenhetsbeskrivning</u>	
Entré/hall	Klinker/parkettgolv, målade väggar
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar
Sovrum	Parkettgolv, målade väggar
Kök	Parkettgolv, målade väggar
Badrum & tvätt	Klinkergolv, kaklade väggar
Wc	Klinkergolv, målade väggar (kakelpelare vid tvättstall)

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 FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kostnadsslag	Belopp (kr)	Övrigt	
Anskaffningskostnad	85 300 000 kr	Kr/m ²	38 183
Lagfart	0 kr	Ingår i anskaffningskostnad	
Inteckningskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev	16 300 000
Kassa, löpande	260 000 kr		
Anskaffningskostnad	85 560 000 kr		
Taxeringsvärde 2010*	18 616 000	Beräknat värde	
varav lokaler	782 000		

* Fastigheten är vid denna ekonomiska plans upprättande taxerad som hyreshusenhet, tomtmark (310). Fastigheten antas efter bostadsrättsföreningens övertagande taxeras om till hyreshusenhet (320). Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH NYCKELTAL

Finansiering	Belopp (kr)	Loptid	Ränta	Räntekostnad (kr)
Hypotekslån	3 900 000	3 mån	3,80%	148 200
Hypotekslån*	5 200 000	2,5 år	4,54%	236 080
Hypotekslån*	5 200 000	4,5 år	4,95%	257 400
Summa lån år 1	14 300 000	Snittränta	4,49%	641 680
Insatser	71 260 000			
Upplåtelseavgifter	0	Amortering**		86 800
Summa finansiering år 1	85 560 000	Kapitalkostnader år 1		728 480

* Lånen har förtidsbundits.

** Amortering har beräknats enligt en serieplan med uppräknings om 1 % per kvartal. Enligt denna plan beräknas upptagna lån att vara amorterade inom 52 år.

Nyckeltal år 1 (kr/m²)

Anskaffningskostnad	38 299
Belåning	6 401
Driftskostnad*	250
Insats	31 898
Årsavgift	545

* Inkluderar ej kapitalkostnader, avsättning till fond för yttre underhåll eller fastighetsavgift.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	Belopp	Kr/m ²
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	641 680 kr	287
Amortering	86 800 kr	39
Summa kapitalkostnader	728 480 kr	326
Driftskostnader		
Styrelse / revision	26 808 kr	12
Ekonomisk förvaltning	36 400 kr	16
Värme	167 550 kr	75
Vatten	49 148 kr	22
El	89 360 kr	40
Renhållning	22 340 kr	10
Fastighetsskötsel	100 530 kr	45
Försäkring	22 340 kr	10
Löpande underhåll	44 680 kr	20
Summa driftkostnader	559 156 kr	250
Avsättningar yttre fond		
(30kr/kvm)	67 020 kr	30
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift / skatt*	7 820 kr	4
Beräknat överskott	31 924 kr	14
Total summa kostnader	1 394 400 kr	624
Intäkter		
Årsavgifter	1 218 000 kr	
Hyror	176 400 kr	
Övrigt	0 kr	
Summa intäkter	1 394 400 kr	

Driftskostnaderna är beräknade efter genomsnittlig normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen. Avskrivningar har ej beaktats i ovanstående beräkningar.

* Fastighetsskatten för flerbostadshus har ersatts från och med den 1 januari 2008 med en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet men högst 1 365 kr per lägenhet för år 2012. Maxbeloppet uppräknas med index. De första fem åren, efter fastställt värdeår, är nyproducerade fastigheter befriade från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder. År 6-10 betalas halv fastighetsavgift och från och med år 11 hel fastighetsavgift. För lokaldelen uppgår fastighetsskatten till 1 % av taxeringsvärdet.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Area (m ²)	Rum	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/man)	Insats (kr)
-----------	---------------------------	-----	------------------	-------------------	--------------------	----------------

Hus A4

4-1001	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	1 890 000
4-1002	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 390 000
4-1003	90	3 ROK	3,9921%	48 624	4 052	2 390 000
4-1101	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	2 090 000
4-1102	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 790 000
4-1103	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	2 990 000
4-1201	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	2 190 000
4-1202	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 890 000
4-1203	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	3 090 000
4-1301	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	2 290 000
4-1302	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	3 390 000
4-1303	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	3 590 000
4-1401	110	4 ROK	4,7084%	57 348	4 779	4 900 000
Summa	1117			609 000		36 880 000

Hus A5

5-1001	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	1 690 000
5-1002	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 190 000
5-1003	90	3 ROK	3,9921%	48 624	4 052	2 190 000
5-1101	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	1 890 000
5-1102	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 590 000
5-1103	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	2 790 000
5-1201	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	1 990 000
5-1202	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	2 690 000
5-1203	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	2 890 000
5-1301	65	2 ROK	3,0969%	37 720	3 143	2 090 000
5-1302	84	3 ROK	3,7773%	46 007	3 834	3 190 000
5-1303	107	4 ROK	4,6009%	56 039	4 670	3 390 000
5-1401	110	4 ROK	4,7084%	57 348	4 779	4 800 000
Summa	1117			609 000		34 380 000

S:a total	2 234		100,0000%	1 218 000		71 260 000
------------------	--------------	--	------------------	------------------	--	-------------------

Hysesintäkter

21st garageplatser	176 400
Summa	176 400

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

G. EKONOMISK PROGROS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10
Årsavgifter	1 218 000	1 242 360	1 267 207	1 292 551	1 318 402	1 344 770	1 484 735
Årsavgift/m ²	545	556	567	579	590	602	665
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400	176 400
Summa intäkter	1 394 400	1 418 760	1 443 607	1 468 951	1 494 802	1 521 170	1 661 135
Kapitalkostnader							
Räntor	641 680	637 785	633 732	629 514	625 125	620 558	594 785
Amortering	86 800	90 324	93 992	97 808	101 780	105 913	129 233
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll)	559 156	570 339	581 746	593 381	605 248	617 353	681 608
Avsättning för underhåll							
Fondavsättningar	67 020	67 020	67 020	67 020	67 020	67 020	67 020
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt	7 820	7 976	8 136	8 299	8 465	30 747	64 648
Beräknat överskott	31 924	45 316	58 982	72 930	87 164	79 579	123 841
Summa kostnader	1 394 400	1 418 760	1 443 607	1 468 951	1 494 802	1 521 170	1 661 135
Taxeringsvärde bostäder	17 834 000	18 190 680	18 554 494	18 925 583	19 304 095	19 690 177	21 739 546
Taxeringsvärde lokaler	782 000	797 640	813 593	829 865	846 462	863 391	953 254
Summa taxerings värde	18 616 000	18 988 320	19 368 086	19 755 448	20 150 557	20 553 568	22 692 800
Låneskuld	14 300 000	14 213 200	14 122 876	14 028 884	13 931 076	13 829 296	13 254 946
Beräknad kassabehållning inkl. avsättning för underhåll	358 944	471 280	597 282	737 232	891 416	1 038 016	1 956 234

Förutsättningar: Antagen inflation: 2,0 %
 Årlig uppräknig av årsavgifter: 2,0 %
 Antagen genomsnittlig utlåningsränta: 4,49%
 Årlig uppräknig av 2010 års beräknade taxeringsvärde: 2,0 %
 Ingen fastighetsavgift år 1-5, halv fastighetsavgift år 6-10, därefter hel avgift.
 Fastighetsskatt: 1 % av beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYSER

KÄNSLIGHETSANALYS I

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	545	556	567	579	590	602	665
Antagen räntenivå + 1%	591	602	613	624	635	647	708
Antagen räntenivå + 2%	637	648	658	670	680	691	751
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	545	562	573	585	596	608	672
Antagen inflationsnivå + 2%	545	567	578	591	602	614	678

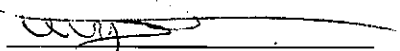
KÄNSLIGHETSANALYS II

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

I. STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Ängelholm, 2012-03-09

Bostadsrättsföreningen Trollskogen


Ulf Aronsson
Mikael Persson
Fredrik Löthman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 mars 2012 för bostadsrättsföreningen Trollskogen org. nr. 769621-5370.

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.

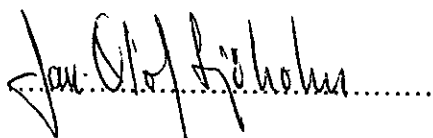
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

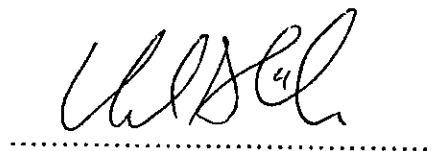
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 15 mars 2012

Malmö den 16 mars 2012



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

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

Bilaga till granskningsintyg, 2012-03-15 och 2012-03-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trollskogen

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-07-02
- Stadgar, registrerade 2010-05-27
- Allmän fastighetsinformation för Ängelholm Vejby 41:11, daterad 2012-03-13
- Skrivelse angående garanterad anskaffningskostnad, 2012-03-09
- Beräkning taxeringsvärde, 2010-06-22
- Bankoffert, 2010-06-29
- Avtal om förtida räntebindning, (2st), 2011-01-31