

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Falken 8 i Helsingborg**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	5
D. FINANSIERINGSPLAN	5
E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1	6
F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA	7
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	8
H. EKONOMISK PROGNOZ	9
I. KÄNSLIGHETSANALYS.....	10
INTYG FÖRESKRIVET ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN.....	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Falken 8 i Helsingborg (org nr. 769613-6758), som registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2006, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under första kvartalet 2006 påbörjades uppförandet av en byggnad innehållande 10 bostadslägenheter och källare. Byggnaden beräknas bli färdigställd 2007-03-01. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske tidigast under första kvartalet 2007.

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 kostnader för fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Den ekonomiska planen är baserad på totalentreprenadkontrakt med Peab Sverige AB, daterat 2006-02-06. Fastigheten förvärvades av Peab Sverige AB, 2006-01-25.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2006.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden samt byggfelsförsäkring är tecknat hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen har 2006-09-20 ansökt om räntebidrag hos Länsstyrelsen i Skåne län, enligt SFS 1992:986.

Föreningen har finansierat projektet såväl kort- som långsiktigt hos Föreningssparbanken.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Falken 8
Kommun	Helsingborgs kommun
Gemensamhetsanläggning/samfällighet ¹	Kvartersgård med grönytor och rabatter, trädvegetation, asfalterade gångar, ytor med gräsarmerad betong, gång- och cykelväg jämte anordningar för uppställning av cyklar i anslutning till respektive fastighets fasad samt miljöhus med tillhörande anordningar.
Servituts- och ledningsrätt ²	Falken 8 (förmånstagare) har rätt att i infartsområdet mellan byggnaderna på fastigheterna Falken 4 (upplåtare) och Falken 8 nedlägga, underhålla och för all framtid bibehålla för bostadsbygget erforderliga ledningar. Upplåtaren medger att infartsområdet mellan byggnaderna för all framtid bibehålls obebyggt.
Tomtens areal	412 m ²
Lägenheternas totala area (BOA)	824 m ² (inklusive 47 m ² gillestuga)
Parkering	6 p-platser på gården
Byggnaden innehåller 10 lägenheter fördelad enligt rubrik F.	

¹ Enligt anläggningsbeslut 2005-12-21 har gemensamhetsanläggning inrättats och fastighetsreglingar utförts enligt ovan. Samfällighet har bildats för att handlägga anläggningens drift och skötsel.

² Enligt servitutsavtal daterat 2006-01-01.

Gemensamma anordningar

- teknikcentral för fjärrvärme,
- hiss,
- ventilation,
- kabel-tv,
- mätare för fjärrvärme- och vattenförbrukning.

Byggnadsbeskrivning

Utförande	Uppförd i fem våningar med källare
Grund	Betong
Yttervägg	Puts, skivor
Bjälklag	Betong
Platta för balkong	Betong
Tak	Papp
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	1st
Ventilation	Mekanisk frånluft
TV	Kabel-tv
Källare	Golv och väggar i betong
Sophantering	Miljöhus på gården
Förråd	Finns i källare

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning
Hall	Ekparkett	Målade	Fingrängat	Enl. ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Fingrängat	Enl. ritning
Sovrum	Ekparkett	Målade	Fingrängat	Enl. ritning
Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Enl. ritning
Wc	Klinker	Kakel	Målat	Enl. ritning
Kök	Ekparkett	Målade	Fingrängat	Enl. ritning
Gillestuga	Ekparkett	Målade	Fingrängat	

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförande. Tillvalsmöjlighet enligt särskilt tillvalsprogram gäller för samtliga lägenheter. Grundstandard som beskrivs i den här ekonomiska planen är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har kommit överens med entreprenören om att kunna göra tilläggsbeställningar för att blivande bostadsrätthavare skall kunna komma överens med bostadsrättsföreningen om att förändra lägenhetens standard genom "tillval". Kostnaden för dessa tillval erlägges direkt till entreprenören.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	9 935 000 kr
Totalentreprenad	23 705 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig kostnad	33 690 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis (kr)
Hypotekslån	2 760 000	rörligt	3,00%	82 800
Hypotekslån	2 760 000	3 år	4,17%	115 092
Hypotekslån	2 760 000	5 år	4,32%	119 232
Summa lån	8 280 000			
Insatser	19 776 000			
Upplåtelseavgifter	5 634 000			
Summa	33 690 000			317 124

Räntorna för det 3-åriga och 5-åriga lånet är bundna till ovanstående nivåer fr.o.m. 2007-03-01.

Kapitalkostnader år 1

År	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Totalt (kr)
1	317 124	73 085	390 209

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev omfattande 8 280 000 kr inom 8 280 000 kr.
Amorteringarna är beräknade till samma summa som avskrivningarna vilka räknas upp med 1,5 % per kvartal enligt en serieplan. Enligt den planen är byggnaden avskriven på ca 51 år och lånen i fastigheten amorterade på ca 35 år.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	
i tusental kronor	
Kapitalkostnader	
Räntekostnader ³	317
Amorteringar/avskrivningar	73
Räntebidrag ⁴	-94
Summa	296
Driftskostnader⁵	
Löpande underhåll	21
Styrelse och revision	25
Administration, förvaltning	25
Kabel-tv, grundutbud	7
Värme	66
Renhållning	9
Vatten	18
El (ej hushållsel)	18
Fastighetsskötsel (inkl. skötsel av gemensamhetsanläggning)	21
Försäkring	23
Summa	233
Avsättningar yttre fond	
minst 0,3% av byggnadskostnaden	71
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt ⁶	3
Inkomstskatt	27
Summa	30
Överskott	2
Totalt kostnader	632
Intäkter	
Årsavgifter ⁷	596
Hysesinkomster garage ⁸	36
Totalt intäkter	632

³ Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

⁴ Beslut om statlig räntesubvention, räntebidrag, förutsätts bli beviljat av Länsstyrelsen. Räntebidragsunderlaget är beräknat till 7 953 770 kr. Beräkningen bygger på en subventionsränta på 3,93% fastställd den 22 september 2006.

⁵ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna i H. Ekonomisk prognos har beräknats öka med en antagen inflation på 2 % årligen.

⁶ Taxeringsvärdet är uppskattat till 10 701 000 kr (10 413 000 kr för bostäder och 288 000 kr för lokaler). Taxeringsvärdet är uppräknat med hänsyn till att de genomsnittliga taxeringsvärdena för Skåne län beräknas höjas med 48% för bostäder och 34% för lokaler år 2007. Enligt nuvarande lagstiftning utgår ingen fastighetsskatt för nybyggda bostäder de första fem åren, halv fastighetsskatt år 6 t.o.m. år 10 och hel fastighetsskatt fr.o.m. år 11. De första fem åren utgår således enbart fastighetsskatt för garage.

⁷ Årsavgifterna har beräknats öka med 2,0 % årligen och fördelas efter insatser som styrs av lägenhetsarean.

⁸ Hysesinkomster har beräknats för 6 p-platser; 500 kr/p-plats/månad. Hysesinkomsterna har beräknats öka med 2,0 % årligen.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Yta (m ²)	Rum	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)
11	89	3 RoK	10,8010%	64 374	5 364	2 136 000	164 000	2 300 000
12	100	3 RoK	12,1359%	72 330	6 028	2 400 000	0	2 400 000
21	84	3 RoK	10,1942%	60 757	5 063	2 016 000	509 000	2 525 000
22	80	3 RoK	9,7087%	57 864	4 822	1 920 000	600 000	2 520 000
31	84	3 RoK	10,1942%	60 757	5 063	2 016 000	534 000	2 550 000
32	80	3 RoK	9,7087%	57 864	4 822	1 920 000	625 000	2 545 000
41	84	3 RoK	10,1942%	60 757	5 063	2 016 000	559 000	2 575 000
42	80	3 RoK	9,7087%	57 864	4 822	1 920 000	650 000	2 570 000
51	72	2 RoK	8,7379%	52 078	4 340	1 728 000	972 000	2 700 000
52	71	2 RoK	8,6165%	51 354	4 280	1 704 000	1 021 000	2 725 000
Summa	824		100,0000%	596 000		19 776 000	5 634 000	25 410 000

Ytan för lägenhet 11 är inklusive gillestuga 21 m².

Ytan för lägenhet 12 är inklusive gillestuga 26 m².

Lägenhet 11 och 12 har uteplats. Övriga lägenheter har balkong/terrass.

6 st P-platser; 500kr/månad: 36 000 kr/år

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

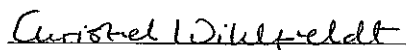
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften. Elkostnader och kostnader för internetuppkoppling ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavaren skall således teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg till fullvärde.

Helsingborg, 2006-09-25

Bostadsrättsföreningen Falken 8 i Helsingborg



Bo Adling



Christel Wilfeldt



Bo Svanberg



Per-Olov Erbacke

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter; uppräknade med 2,0% / år	596 000	607 920	620 078	632 480	645 130	658 032	726 521
Arsavgift/m²	723	738	753	768	783	799	882
Övriga intäkter							
Hysesintäkter; uppräknade med 2,0% / år	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	632 000	644 640	657 533	670 683	684 097	697 779	770 404
Kapitalkostnader							
Räntor (snittränta 3,83%)	317 124	314 328	311 419	308 391	305 241	301 962	283 462
Avgår räntebidrag, (sub. ränta 3,93%)	93 775	93 775	93 775	93 775	93 775	93 775	93 775
Avskrivningar/amorteringar	73 000	75 964	79 049	82 258	85 598	89 074	108 687
Driftskostnader inkl löpande underhåll	233 000	237 660	242 413	247 261	252 207	257 251	284 026
Avsättning för underhåll (per. underhåll)							
Fondavsättningar	71 000	72 420	73 868	75 346	76 853	78 390	86 549
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	2 880	2 938	2 996	3 056	3 117	31 922	66 978
Inkomstskatt	27 351	29 931	32 580	35 298	38 088	40 952	56 461
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott (Ackumulerat överskott inkl kassa*)	1 420 51 420	5 174 56 594	8 983 65 577	12 848 78 425	16 769 95 194	-7 996 87 198	-21 983 68 273
Summa kostnader	632 000	644 640	657 533	670 683	684 097	697 779	770 404
Beräkningsunderlag							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	10 413 000	10 621 260	10 833 685	11 050 359	11 271 366	11 496 793	12 693 389
Taxeringsvärde lokaler	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	351 070
Summa taxvärde	10 701 000	10 915 020	11 133 320	11 355 987	11 583 107	11 814 769	13 044 459
Underlag för inkomstskatt	97 681	106 897	116 356	126 063	136 028	146 256	201 647
Ackumulerat underskott	0	97 681	204 578	320 934	0	0	0
	97 681	204 578	320 934	446 998	136 028	146 256	201 647
Låneskuld	8 280 000	8 207 000	8 131 036	8 051 987	7 969 729	7 884 131	7 401 095
Ackumulerad underhållsfond	71 000	143 420	217 288	292 634	369 487	447 877	863 979

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
--	------	------	------	------	------	------	-------

Genomsnittliga årsavgifter per m² om:

Antagen inflationsnivå och

1 Antagen räntenivå	723	738	753	768	783	799	882
2 Antagen räntenivå + 1%	775	789	803	817	832	847	926
3 Antagen räntenivå + 2%	833	843	853	867	881	895	969

Antagen räntenivå och

4 Antagen inflationsnivå + 1%	723	743	762	783	804	827	950
5 Antagen inflationsnivå + 2%	723	747	772	798	825	856	1024

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 september 2006 för Bostadsrättsföreningen Falken 8 i Helsingborg.

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.

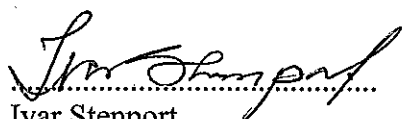
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

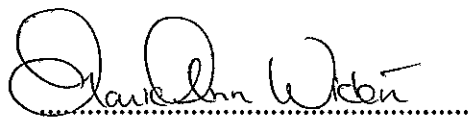
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 10 oktober 2006



Ivar Stenport
Civ ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 10 oktober 2006 för Brf Falken 8 i Helsingborg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-01-12
Registreringsbevis	2006-05-29
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-09-20
Byggförsäkring	2006-04-04
Köpekontrakt för marken	2006-01-25
Servitutsavtal	2006-01-01
Avstyckning amt anläggningsbeslut	2005-11-16
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2006-02-06
Amorterings- och avskrivningsplan	Ej daterad
Utdrag från fastighetsregistret	2006-10-10
Beräkning av taxeringsvärde	2006-09-18
Låneoffert avs. kort och lång finansiering.	2006-02-14
Avtal om räntesäkring	2006-06-22