

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Jägaren 7

Org. nr 769624-3471

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnader
5. Finansieringsplan
6. Beräknade löpande kostnader och intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Besiktningsutlåtande/underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Jägaren 7, org. nr 769624-3471, som har sitt säte Helsingborg, och som registrerats hos Bolagsverket den 20 februari 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Ägaren till fastigheten Helsingborg Jägaren 7, KB Myran nr 171, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten till en köpeskilling om 49,0 Mkr, med tillträde till fastigheten sista kvartalet 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2012.

Lägenheterna i fastigheten innehas idag av hyresgäster. Inflyttning i lägenheten har redan skett. De lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kommer att kvarstå som hyresrätter.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2012.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Uppgifterna som redovisas i planen avser den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Alla belopp i den ekonomiska planen är angivna i kronor (SEK).

Underhållsbesiktning har den 13 september 2012 utförts av byggnadsingenjör Anders Granlund, EVU Energi & Utveckling AB, bilaga 1.

V.
D

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Jägaren 7
Adress	Brommagatan 32 Pålsjögatan 7
Tomtens areal	859 kvm, äganderätt
Antal byggnader	1
Byggår	1931
Ombyggnadsår	1986
Husets utformning	Ett flerfamiljshus i fyra våningar med inredd vind samt källare under hela byggnaden. Källarplanet innehåller två lokaler, förrådsutrymmen, elcentral, värmecentral, tvättstugor, torkrum och hissmaskinrum. Övriga våningsplan består av bostadslägenheter.
Bostadslägenheter	34 bostadslägenheter om ca 2 203 kvm
Lokaler	2 st om tillhopa 127 kvm
Parkering	Saknas

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmecentral huvudsakligen från 1986. Värmepump.

15 11

El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Värmeåtervinning av frånluften.
Hiss:	Hydrauliska personhissar, 2 st
Kabelteve/bredband	Fastigheten ansluten till kabeltevenät (Com Hem)
Tvättstuga	Två st gemensamma tvättstugor och torkrum i källarplan.
Sopphantering	Sophus på grannfastigheten. Sopphantering gemensam med grannfastigheten.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Betonggolv, målade väggar och tak
Vind	Inredd, lägenheter
Antal våningar	4,5 plan ovan mark och källare
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme/bjälklag	Murade väggar putsade på båda sidor. Bjälklag sannolikt av betong och stålbalkar.
Fasader	Puts
Yttertak	Takpannor/plåttak
Balkonger	Glasfiberbalkonger fastbultade i fasaden, 12 st Indragna balkonger, 2 st
Fönster	Två-glas träfönster, isolerglasrutor U-värde ca 1,6.
Portar	Trä/aluminium

Trapphus	2 st med plan och stegbeläggning av sten, målade vägar, handledare av trä, räcke av järn
----------	--

Lägenhetsbeskrivning

Kök	Huvudsakligen från 1986
Badrum	Halvkaklat, huvudsakligen från 1986
Golv	Parkett eller plastmatta
Väggar	Målat eller tapet
Tak	Målat

Renovering av lägenheterna har skett löpande. Variationer mellan lägenheterna förekommer. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut m.m.

Avtalsservitut väg, förmån, rättighetsbeteckning 12-IM7-83/2008.1
Bevarandeprogram för västra Tågaborg, 1995-06-20, akt 1283K-14374

Underhållsbehov

Underhållsbesiktning i enlighet med 9 kap 20 § bostadsrättslagen har den 13 september 2012 utförts av Anders Granlund, EVU Energi & VVS Utveckling AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning/underhållsplan bedömts till 2 926 000 kr inkl. moms. Eventuella förbättringar/standardhöjning av elsystemet ligger utanför underhållsplanen. Finansiering av kostnaderna i underhållsplanen är upptagna under reparationsfond (punkt 4), reparationer/underhall (punkt 6) och avsättningar underhåll (punkt 9).

✓

Försäkring

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring. Bostadsrättshavarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstilllägg.

3. FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde 2012		Bostad	Lokaler
Byggnad	17 934 000	17 200 000	734 000
Mark	7 800 000	7 800 000	0
<i>Summa</i>	25 734 000	25 000 000	734 000

4. FÖRVÄRVSKOSTNDER

Anskaffningskostnad		Pantbrev	
Köpeskilling	49 000 000	Pantbrev idag	25 500 000
Lagfart	735 825	Nya pantbrev	0
Pantbrev	0	<i>Summa</i>	25 500 000
Föreningsbildning	450 000		
Reparationsfond	1 400 000		
<i>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</i>	51 585 825		

5. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	8 693 825	3,50%	14 472	Rörlig	304 284
Nytt lån	8 000 000	3,50%	14 472	2 år	280 000
Nytt lån	8 000 000	3,50%	14 472	5 år	280 000
<i>Summa</i>	24 693 825	3,50%	43 415	0,18%	864 284

Finansiering	
Lån	24 693 825
Insatser	26 892 000
Upplåtelseavgifter	0
<i>Summa</i>	51 585 825

Insatserna fördelning på de olika bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen, se punkt 8 nedan.

Föreningens amorteringsplan framgår av ekonomisk prognos, se punkt 9 nedan.

16
17

6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Arliga kostnader		
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor		864 284
Avskrivningar		172 085
<i>Driftskostnader</i>		726 000
varav	Försäkringar	20 000
	Fastighetsförvaltning	50 000
	Fastighetsskötsel och städning	90 000
	Revision	10 000
	Styrelsearvode	10 000
	Vatten och avlopp	65 000
	Fastighetsel	110 000
	Renhållning	35 000
	Uppvärmning	240 000
	Com hem	36 000
	Hiss	10 000
	Reparationer och underhåll	50 000
<i>Övriga kostnader</i>		
	Fastighetsskatt	7 340
	Kommunal fastighetsavgift	46 410
Summa kostnader år 1		1 816 119

Följande driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: hushållsel

Arliga intäkter	
Årsavgifter	994 945
Bostadshyror	695 671
Lokal/p-platser	125 503
Kabel-tv	0
Summa intäkter år 1	1 816 119

Årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen, se punkt 8 nedan.

7. NYCKELTAL

Köpeskilling per kvm	21 030
Anskaffningskostnad per kvm	22 140
Belåning per kvm år 1	10 598
Genomsnittsinsats per kvm	16 658
Driftskostnader per kvm år 1	312
Planerat underhåll per kvm, genomsnitt	116
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	628
Yta bostäder	2 203

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

	Ar						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	1 036 369	1 034 850	1 033 330	1 031 811	1 030 291	1 056 772	1 049 174
Låneräntor	864 284	862 764	861 245	859 725	858 206	884 686	877 089
Avskrivningar	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085
<i>Driftskostnader</i>	726 000	740 520	755 330	770 437	785 846	801 563	884 990
Driftskostnader	726 000	740 520	755 330	770 437	785 846	801 563	884 990
<i>Övriga kostnader</i>	53 750	54 825	55 922	57 040	58 181	59 344	65 521
Fastighetsskatt	7 340	7 487	7 637	7 789	7 945	8 104	8 947
Kommunal fastighetsavg	46 410	47 338	48 285	49 251	50 236	51 240	56 574
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-821 174	-835 087	-849 279	-863 755	-878 520	-893 580	-973 522
Hyror bostäder	-695 671	-709 584	-723 776	-738 252	-753 017	-768 077	-848 019
Hyror lokaler	-125 503	-125 503	-125 503	-125 503	-125 503	-125 503	-125 503
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085	172 085
Amorteringar lån	43 415	40 842	38 217	35 540	32 809	30 023	15 237
Fond för yttre underhåll	128 670	131 243	133 868	136 546	139 277	142 062	156 848
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	994 945	995 107	995 303	995 533	995 798	1 024 099	1 026 163
Nettoutbetalningar	994 945	995 107	995 303	995 533	995 798	1 024 099	1 026 163
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, tota	994 945	995 107	995 303	995 533	995 798	1 024 099	1 026 163
Löpande penningvärde/kvm	614	614	614	615	615	632	633
Fast penningvärde, totalt	975 436	956 466	937 896	919 719	901 925	909 370	825 305
Fast penningvärde/kvm	602	590	579	568	557	561	509

10. KÄNSLINGHETSANALYS

Fast penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</i>							
Nettokostnader	975 436	956 466	937 896	919 719	901 925	909 370	825 305
Nettoutbetalningar	975 436	956 466	937 896	919 719	901 925	909 370	825 305
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	602	590	579	568	557	561	509
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	602	590	579	568	557	561	509
<i>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	1 217 533	1 193 398	1 169 773	1 146 648	1 124 011	1 133 820	1 026 850
Nettoutbetalningar	1 217 533	1 193 398	1 169 773	1 146 648	1 124 011	1 133 820	1 026 850
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	752	737	722	708	694	700	635
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	752	737	722	708	694	700	635
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	24,8%	24,8%	24,7%	24,7%	24,6%	24,7%	24,4%
<i>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	920 908	890 169	860 368	831 475	803 462	799 754	672 670
Nettoutbetalningar	870 939	839 958	809 930	780 827	752 620	748 733	618 563
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	568	549	531	513	496	494	415
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	538	518	500	482	465	462	382
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-5,6%	-6,9%	-8,3%	-9,6%	-10,9%	-12,1%	-18,5%

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLNADEN

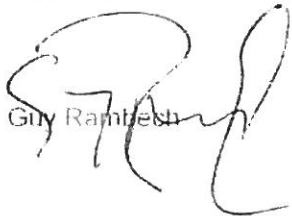
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna ska teckna och bekosta eget abonnemang för hushållsel
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

VÅ
11

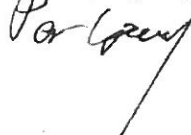
Helsingborg den 8/10 2012

BOSTADSRATTSFORENINGEN JAGAREN 7



Guy Rambesh

Per Ljungberg



Marie Persson



Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat ekonomisk plan från den 8 oktober 2012 för Bostadsrättsföreningen Jägaren 7, org nr 769624-3471, lämnar följande

INTYG

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en andamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Omständigheterna som presenterats i den ekonomiska planen samt vår kännedom om bostadsrättsmarknaden ligger till grund för vår bedömning. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registerutdrag, näringslivsregistret
2. Stadgar
3. Protokoll underhållsbesiktning
4. Utkast köpekontrakt
5. Ranteoffert 2012-10-11
6. Utdrag fastighetsregistret inklusive taxeringsuppgifter
7. Energideklaration
8. Intyg OVK
9. Fastighetsuppgifter från Wallenstam inkl. hyresdebiteringslista
10. Uppgifter drift m.m. från Wallenstam 2012-10-02
11. Lokalhyreskontrakt, 2 st
12. Fastighetskarta

Malmö den 16 oktober 2012



Pauline Berglund

Civilingenjör

Malmö den 16 oktober 2012



Urban Blücher

Jur. kand.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.