

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Morgonstjärnan 11

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och Nyckeltal
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisningar lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Underhållsbehov
- J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Underhållsplan/teknisk besiktning för fastigheten Morgonstjärnan 11

✓
PA

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Morgonstjärnan 11, organisationsnummer 769626-4352, som registrerades 2013-05-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Helsingborg Morgonstjärnan 11 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, förvärvet kommer att ske genom en s.k. bolagsaffär. Fastigheten kommer att förvärfas genom förvärv av ett aktiebolag. Föreningen förvärvar ett nytt AB innehållande fastigheten. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen genom transportköp. Detta innebär att fastighetens skattemässiga värde kommer att understiga det bokförda värdet. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under fjärde kvartalet 2013 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att föreningen tillträtt fastigheten.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hans-Michael Mertel, Svenska Besiktningshuset Intressenter AB, 2013-06-11.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

VS
111

En utvändig miljöstation, 3st hissar, gemensam tvättstuga, varierande skick och standard på lägenheterna.

Rättigheter

Se bil fastighetsfakta

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt F.

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	65 000 000
Lagfartskostnad	606 825
Underhållsfond	4 141 000
Ombildningskostnader och pantbrev	930 000
TOTALT	70 677 825

finns i dagsläget pb om 2 412 000kr uttagna på fastigheten

Taxeringsvärde	Bostäder
varav byggnad	25 000 000
varav markvärde	15 400 000
TOTALT	40 400 000

D. Finansieringsplan och nyckeltal

Tänkt lånestruktur per sept 2013

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	13 104 889	13 104 889	13 104 889	39 314 667
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	2 år	5 år	1 år	
Räntesats	3,00%	3,80%	2,60%	3,13% **
Amortering per år	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Amorteringsbelopp per år	52 420	52 420	52 420	157 259
Räntekostnad år 1	393 147	497 986	340 727	1 231 860
Totalbelopp år 1 (rta + amort.)	445 566	550 405	393 147	1 389 118

Insatser	31 363 158	
Lån hyresrätter	7 331 180	LGH 1002, 1005, 1015, 1016, 1018 o 1023 beräknas
Lån bostadsrätter	31 983 487	kvarstå som hyresrätt
Summa finansiering	70 677 825	

Nykkelstal

Förvärvskostnad per kvm	25 143
Belåning per kvm	13 986
Genomsnittsinsats per kvm	13 970
Driftskostnader per kvm år 1	331
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR	694

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kapitalkostnader		Kr
Räntor		1 231 860
Avskrivningar		278 459

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall

Elförbrukning (exkl hushållsel)	60 000
Vatten och avlopp	100 000
Uppvärmning	340 000
Avfall	60 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Hissar	45 000
KabelTV	20 000
Fastighetsskötsel/reparationer	90 000
Inre uh o rep. Hyresrätter	40 000
Ekonomisk Förvaltning	40 000
Arvoden (styrelse, revision)	25 000
Övriga kostnader	80 000
Deltotal	930 000

Avsättning för underhåll/reparationer

Fond för yttre underhåll och reparationer	121 200
---	---------

Skatter

Fastighetsavgift bostäder	35 090
---------------------------	--------

Summa kostnader	2 475 408
------------------------	------------------

Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 557 000
Hyresintäkt bostäder	632 808
Hyresintäkt garage och mast	285 600

Summa intäkter	2 475 408
-----------------------	------------------

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

✓
11/1

F. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	1 557 000
Total ansk.	70 677 825

Lgh nr	Rok	Bruksarea kvm	Insats alla	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal anslutna	Andelstal alla	Hyres-intäkter/år
1001	4	102	1 458 600	1 458 600	70 741	5 895	0,04543	0,03629	86 940
1002	4	92	1 049 720					0,03273	
1003	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1004	4	93	1 061 130	1 061 130	64 499	5 375	0,04143	0,03308	87 816
1005	4	93	1 061 130	1 061 130				0,03308	
1006	4	102	1 458 600	1 458 600	70 741	5 895	0,04543	0,03629	
1007	4	102	1 499 400	1 499 400	70 741	5 895	0,04543	0,03629	
1008	4	92	1 315 600	1 315 600	63 806	5 317	0,04098	0,03273	
1009	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1010	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1011	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1012	4	102	1 318 350	1 318 350	70 741	5 895	0,04543	0,03629	
1013	4	102	1 499 400	1 499 400	70 741	5 895	0,04543	0,03629	92 772
1014	4	92	1 315 600	1 315 600	63 806	5 317	0,04098	0,03273	
1015	4	93	1 061 130					0,03308	
1016	4	93	1 329 900					0,03308	116 400
1017	4	93	1 061 130	1 061 130	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1018	4	102	1 499 400					0,03629	
1019	4	102	1 499 400	1 499 400	70 741	5 895	0,04543	0,03629	127 656
1020	4	92	1 315 600	1 315 600	63 806	5 317	0,04098	0,03273	
1021	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	
1022	4	93	1 329 900	1 329 900	64 499	5 375	0,04143	0,03308	121 224
1023	4	93	1 329 900					0,03308	
1024	4	102	1 560 600	1 560 600	70 741	5 895	0,04543	0,03629	
1025	6	133	1 854 818	1 854 818	92 241	7 687	0,05924	0,04731	
1026	4	124	1 773 200	1 773 200	85 999	7 167	0,05523	0,04411	
1027	3	83	947 030	947 030	57 564	4 797	0,03697	0,02953	
1028	3	83	1 186 900	1 186 900	57 564	4 797	0,03697	0,02953	
1029	4	88	1 258 400	1 258 400	61 032	5 086	0,03920	0,03131	
		2811	38 694 338	31 363 158	1 557 000	129 750	1,00000	1,00000	632 808

Handwritten signature and date: 2017

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%		
Kvm totalt	2 811	Snittränta	3,13%
Kvm BR	2 245		

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Snittränta	3,13%	4,25%	4,50%	4,50%	4,75%	4,75%	5,00%
KAPITALKOSTNADER							
Ränta	1 510 318	1 945 073	2 038 362	2 033 807	2 126 017	2 121 171	2 192 105
Avskrivningar	1 231 860	1 664 190	1 755 007	1 747 930	1 837 568	1 830 098	1 887 104
	278 459	280 883	283 355	285 877	288 449	291 073	305 001
DRIFTSKOSTNADER							
Driftkostnader	930 000	948 600	967 572	986 923	1 006 662	1 026 795	1 133 665
	930 000	948 600	967 572	986 923	1 006 662	1 026 795	1 133 665
ÖVRIGA KOSTNADER							
Fastighetsskatt lokaler	35 090	35 792	36 508	37 238	37 983	38 742	42 775
	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift bostäder	35 090	35 792	36 508	37 238	37 983	38 742	42 775
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR							
Amorteringar lån	278 459	280 883	283 355	285 877	288 449	291 073	305 001
	157 259	157 259	157 259	157 259	157 259	157 259	157 259
Avsättningar underhåll	121 200	123 624	126 096	128 618	131 191	133 815	147 742
INTÄKTER							
garage + mast	-918 408	-936 776	-955 512	-974 622	-994 114	-1 013 997	-1 119 534
	-285 600	-291 312	-297 138	-303 081	-309 143	-315 325	-348 145
Hysesrätter	-632 808	-645 464	-658 373	-671 541	-684 972	-698 671	-771 389
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	1 557 000	1 992 688	2 086 930	2 083 346	2 176 547	2 172 712	2 249 010
Nettoutbetalningar	1 557 000	1 992 688	2 086 930	2 083 346	2 176 547	2 172 712	2 249 010
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifterna							
Löpande penningvärde, totalt	1 557 000	1 992 688	2 086 930	2 083 346	2 176 547	2 172 712	2 249 010
Löpande penningvärde / kvm BR	694	888	930	928	970	968	1002
Fast penningvärde, totalt	1 526 471	1 915 310	1 966 561	1 924 690	1 971 366	1 929 306	1 808 796
Fast penningvärde/kvm	680	853	876	857	878	859	806

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och							
antagen räntenivå +1%							
Fast penningvärde, totalt	1 547 573	1 851 584	1 883 633	1 840 939	1 869 567	1 827 110	1 689 785
Fast penningvärde/kvm	689	825	839	820	833	814	753
Antagen räntenivå och							
antagen inflationsnivå +1%							
Fast penningvärde, totalt	1 308 528	1 655 190	1 725 425	1 716 842	1 785 907	1 776 934	1 807 374
Fast penningvärde/kvm	466	659	670	655	665	650	643

I. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hans-Michael Mertel, Svenska Besiktningshuset Intressenter AB, med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd underhållsplan/teknisk besiktning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

✓
MHT

J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

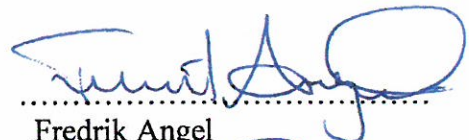
- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2013-11-19

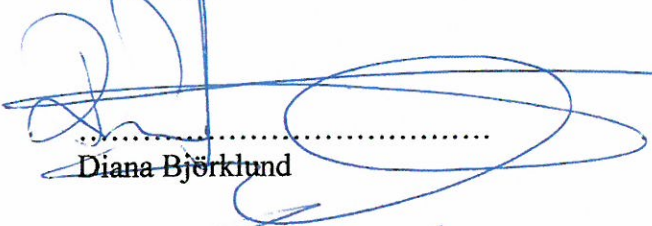
Bostadsrättsföreningen Morgonstjärnan 11



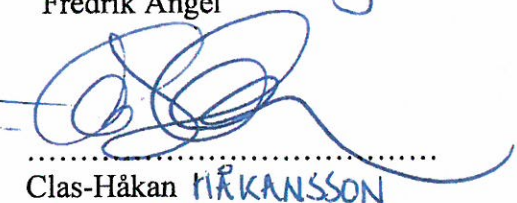
.....
Peter Bäck



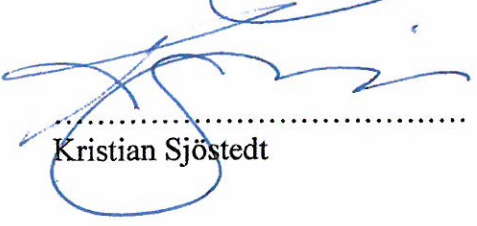
.....
Fredrik Angel



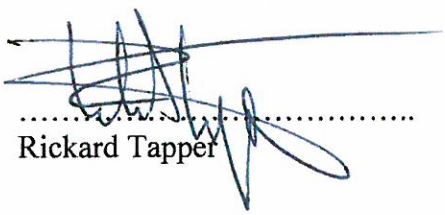
.....
Diana Björklund



.....
Clas-Håkan HÅKANSSON



.....
Kristian Sjöstedt



.....
Rickard Tapper



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Morgonstjärnan 11 (org.nr 769626-4352) daterad 2013-11-19, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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.

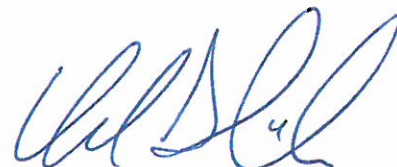
Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar :

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsinfo
- Underhållsplan/Teknisk besiktning daterad 2013-06-11
- Driftkostnadsstatistik
- Låneoffert daterad 2013-10-21

Malmö 2013-11-21


Hans Hägg
Urban Blücher

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