



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2011-07-07

Linda Melin

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Najaden 8 i Helsingborgs Kommun
Organisationsnummer 769614-0933

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:
Protokoll överlåtelsebesiktning

Registrerades av Bolagsverket 2010-09-03

201009021176

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Najaden 8 i Helsingborg, Org. Nr:769614-0933 i Helsingborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2006-04-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsägaren, Sem -System AB, har erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under sista kvartalet 2010

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Driftskostnaderna grundar sig på kända data och statistik från fastighetsägaren. Kapitalkostnaderna är kalkylerade efter ingivna offerter från långivare. Avsättning till fond för yttre underhåll bygger på uppgifter från besiktningsman samt offerter från byggföretag. En reservfond kommer att upprättas för ytterligare förbättring av fastighetens skick.

Inflyttning har skett vid tillträdet till fastigheten.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Najaden 8
Adress:	Kungsgatan 8, Badhusgatan 1, 252 21 Helsingborg
Tomtens areal:	843 kvm
Bostadsarea:	630 kvm
Lokalarea:	994 kvm, som utökas med 41 kvm (Källarlokal)
Total uthyrd area:	1665 kvm
Byggår:	1929
Antal bostadslägenheter:	4 st
Antal Lokaler:	14 st
Garage:	7 st
Parkering:	6 st

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostads- och kontorshus, uppfört 1928-1929.

Huset står längs gata i 5 plan mot Kungsgatan. Huset har ingång mot Kungsgatan och mot gården från Badhusgatan.

Byggnadsbeskrivning

Stomme:	Murad
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Tegel
Fönster :	2-glas, trä
Balkonger:	Finns i byggnaden
Tak:	Sadeltak täckt med tegelpannor på underlag av brädor.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Sophantering	Soptunnor på gården
Hiss	Hiss finns
Porttelefon	Ja
Lägenhetsförråd	I källaren och på vind
Tvättstuga	I källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har delvis renoverats under 80-talet. I vardagsrum och sovrum är golven i huvudsak klädda med ekparkett, hygienutrymmen med kakel eller plastmatta

CH

Kern

li

201009021177

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	37 000 000
Stämpelskatt	218 850
Pantbrev	0
ÖFöreningsbildning / Ekonomisk plan	375 000
Investeringsfond år 1-3	2 900 000
Reservfond	2 100 000
Summa anskaffningskostnad	42 593 850

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor	Amortering	Summa
Summa	(SEK)		%	år 1	år 1	år 1
Lån	20 000 000	90 dagar	3,50	700 000	0	700 000

Lån i bank 20 000 000

Insatser 22 593 850

Summa finansiering 42 593 850

Taxeringsvärdet är 14 590 000 kr varav markvärde 4 066 000 kr och byggnadsvärde 10 524 000 kr.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1**Kapitalkostnader**

Ränta	700 000
Summa kapitalkostnader	700 000

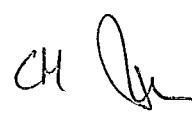
Driftskostnader

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel	30 000
Ekonomisk förvaltning	35 000
Teknisk förvaltning, serviceavtal	65 000
Föreningens administration	20 000
Summa administration	150 000
Vatten och avlopp	29 000
Uppvärmning	225 000
Elförbrukning	45 000
Sotning och sophämtning	25 000
Försäkringar	20 000
Kabel-TV	6 000
Summa driftskostnader	350 000
Avsättning för yttre underhåll	43 770
Fastighetsavgift	5 108
Fastighetsskatt lokaler	80 000
Summa underhåll o skatter	128 878
Summa drifts-och kapitalkostnader	1 328 878

Intäkter

Årsavgifter	1 155 178
Övriga intäkter (Garage + lokal)	173 700
Summa intäkter	1 328 878

CH



F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	25 582
Belåning per kvm år 1	12 012
Insats/upplåtelseavgift per kvm	13 570
Driftskostnader per kvm	300
Årsavgift per kvm	694

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhet*/lokal nr	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/kvm	Avgift förening	
					kr/ år	kr/kvm
1	63,5	4,45	1 005 426	15 833	51 405	810
2	63,5	4,45	1 005 426	15 833	51 405	810
3	50	3,45	779 488	15 590	39 854	797
4	89	6,18	1 396 300	15 689	71 390	802
5,6	216	14,9	3 373 262	15 617	172 468	798
7	88	6,28	1 418 894	16 124	72 545	824
8	136	9,60	2 169 010	15 949	110 897	815
9	67	4,72	1 066 430	15 917	54 524	814
10	125	8,45	1 909 180	15 273	97 613	781
11*	126	5,89	1 330 778	10 562	68 040	540
12*	152	7,11	1 606 423	10 569	82 133	540
13*	200	9,35	2 112 525	10 563	108 009	540
14*	152	7,11	1 606 423	10 569	82 133	540
15	32	2,11	476 730	14 898	24 374	762
16	32	2,11	476 730	14 898	24 374	762
17	32	2,11	476 730	14 898	24 374	762
18	41	1,70	384 095	9 368	19 638	479
	1 665	100,00	22 593 850	13 570	1 155 178	694

CH 
Kern

H. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Låneräntor	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Amorteringar							
DRIFTSKOSTNADER	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	609 497
Driftskostnader	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	609 497
ÖVRIGA KOSTNADER	85 108	86 810	88 546	90 317	92 124	93 966	103 746
Fastighetsskatt el motsv	85 108	86 810	88 546	90 317	92 124	93 966	103 746
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER -173 700	-173 700	-177 174	-180 717	-184 332	-188 018	-191 779	-211 739
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser mm	-173 700	-177 174	-180 717	-184 332	-188 018	-191 779	-211 739
Ränteintäkter							
AMORTERINGAR/AVSÄTTN.	43 770	44 645	45 538	46 449	47 378	48 326	53 355
Amorteringar lån							
Avsättningar underhåll	43 770	44 645	45 538	46 449	47 378	48 326	53 355
Avsättningar andra ändamål							
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
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	1 665	1 665	1 665	1 665	1 665	1 665	1 665
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	1 111 408	1 119 636	1 128 029	1 136 589	1 145 321	1 154 228	1 201 504
Nettoutbetalningar	1 155 178	1 164 282	1 173 567	1 183 039	1 192 699	1 202 553	1 254 859
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	1 155 178	1 164 282	1 173 567	1 183 039	1 192 699	1 202 553	1 254 859
Löpande penningvärde/kvm	694	699	705	711	716	722	754
Fast penningvärde, totalt	1 132 527	1 119 071	1 105 879	1 092 945	1 080 265	1 067 833	1 009 237
Fast penningvärde/kvm	680	672	664	656	649	641	606

I. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	1 132 527	1 119 071	1 105 879	1 093 945	1 080 265	1 067 833	1 009 237
Nettoutbetalningar SEK	1 132 527	1 119 071	1 105 879	1 093 945	1 080 265	1 067 833	1 009 237
Nettokostnader SEK/KVM	680	672	664	657	649	641	606
Nettoutbetalningar SEK/KVM	680	672	664	657	649	641	606
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 152 527	1 139 071	1 125 879	1 113 945	1 100 265	1 087 833	1 029 237
Nettoutbetalningar SEK	1 152 527	1 139 071	1 125 879	1 113 945	1 100 265	1 087 833	1 029 237
Nettokostnader SEK/KVM	692	684	676	669	661	653	618
Nettoutbetalningar SEK/KVM	692	684	676	669	661	653	618
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%
Huvudalternativ men låneränta +2 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 172 527	1 159 071	1 145 879	1 133 945	1 107 265	1 467 833	1 049 237
Nettoutbetalningar SEK	1 172 527	1 159 071	1 145 879	1 133 945	1 107 265	1 467 833	1 049 237
Nettokostnader SEK/KVM	704	696	688	681	673	665	630
Nettoutbetalningar SEK/KVM	704	696	688	681	673	665	630
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	4,0%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 121 532	1 109 206	1 095 142	1 083 324	1 069 777	1 057 466	999 439
Nettoutbetalningar SEK	1 121 532	1 109 206	1 095 142	1 083 324	1 069 777	1 057 466	999 439
Nettokostnader SEK/KVM	674	666	656	651	643	635	600
Nettoutbetalningar SEK/KVM	674	666	656	651	643	635	600
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Huvudalternativ men inflation +2 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 110 748	1 097 550	1 084 612	1 072 908	1 059 491	1 047 298	989 829
Nettoutbetalningar SEK	1 110 748	1 097 550	1 084 612	1 072 908	1 059 491	1 047 298	989 829
Nettokostnader SEK/KVM	667	659	651	644	636	629	594
Nettoutbetalningar SEK/KVM	667	659	651	644	636	629	594
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%

J. Känslighetsanalys II

Föreningens:	Skulder	Skuldsätt-	Kostnader	Kostnads-
Anslutningsgrad	år 1 (SEK)	ning (%)	år 1 (SEK)	ökning (%)
100%	20 000 000	47%	700 000	
90%	22 000 000	52%	770 000	10
80%	24 000 000	56%	840 000	20
70%	26 000 000	61%	910 000	30
60%	28 000 000	66%	980 000	40
50%	30 000 000	70%	1 050 000	50
40%	32 000 000	75%	1 120 000	60
30%	34 000 000	80%	1 190 000	70
20%	36 000 000	85%	1 260 000	80
10%	38 000 000	89%	1 330 000	90

Beräkningsförutsättningar:

Ingen hänsyn har tagits till hyresintäkter för osålda lägenheter.



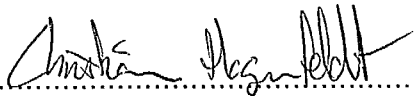
201009021180

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

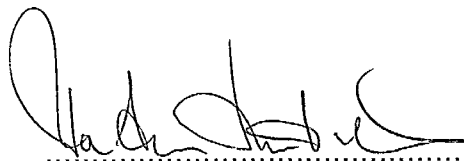
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla 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 Najaden 8

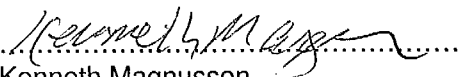
Helsingborg den 30 augusti 2010



Christian Hagenfeldt



Per-Arne Hübinette



Kenneth Magnusson

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Najaden 8*, org nr. 769614-0933, Helsingborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 1 hus innehållande sammanlagt 4 stycken bostadslägenheter samt 14 st lokaler avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

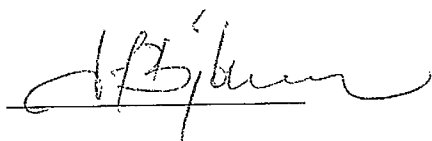
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är särskilda förhållanden, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

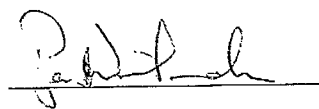
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2010-09-01

Malmö 2010-09-01



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö



Per Wieslander
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

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

Svefa AB
Södra Långgatan 25
Box 17122, 200 10 Malmö
Tel 040-660 81 40
Fax 040-660 59 40
www.naisvefa.se

Org nr: 556514-3434
Styrelsens säte: Stockholm