

2013031206474

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SAGA I HELSINGBORG

ORG. NR: 769624-8082

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-6
F.	Redovisning av lägenheterna	7
G.	Ekonomisk prognos	8
H.	Känslighetsanalys	9
I.	Särskilda förhållanden	10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-03-14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Saga i Helsingborg, som har sitt säte i Helsingborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2012-05-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Nybyggnationen omfattar ett flerbostadshus i 3 våningar samt inredd vind och källare med sammanlagt 11 bostadslägenheter och 17 parkeringsplatser i ett garage.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket, vilket beräknas ske under mars 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under sommaren 2013.

Föreningen har förvärvat fastigheten Helsingborg Pål Ibb 31 enligt köpekontrakt med Ikano Bostad Öresund AB daterat 2012-11-14 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB daterat 2012-11-14, om att uppföra nybyggnad av 11 stycken bostadslägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen och 17 parkeringsplatser i ett garage inom fastigheten Helsingborg Pål Ibb 31.

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 bedömningar gjorda i december månad 2012.

Byggsförsäkring har tecknats hos HDI-Gerling.

Byggsäkerhetsförsäkring kommer att tecknas.

Insatsgaranti lämnas av Ikano Bostad Holding AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Pål Ibb 31
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Pålgatan 11, Helsingborg
Fastighetens areal:	595 m ²
Bostadsarea: ca	817 m ²

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i 3 våningar med inredd vind och källare med garage. Huset inrymmer 11 bostadslägenheter. Inom fastigheten, i källarplan, finns även ett parkeringsgarage med 17 parkeringsplatser. Byggnadsarbetena påbörjades i juni 2012 och färdigställs under sommaren år 2013.

Servitut

Officialservitut för gångväg för avfallshållning belastar fastigheten. Till förmån för fastigheten finns ett officialservitut för parkering i garage.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Pål Ibb 31 tillsammans med Pål Ibb 9 ingår i gemensamhetsanläggningen Pål Ibb GA:1. Gemensamhetsanläggningen är uppdelad i sektion 1 och sektion 2. Sektion 1 består av innergård med plantering, plattläggning och cykelparkering, passage från Pålsgatan till innergård samt avvattning från innergården. Andelstal för Pål Ibb 31 är 40%.

Sektion 2 består av infart till garage med garagedörr, brandsluss och nödutgångar från garaget genom byggnaden på fastigheten Pål Ibb 9. Andelstal för Pål Ibb 31 är 90%.

Gemensamma utrymmen

Tekniska utrymmen i källare.

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källare.

Parkering

Föreningen har ett parkeringsgarage med 17 parkeringsplatser på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platsgjuten bottenplatta med plintar.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar. Tegelfasad med inslag av plåt på gavel.
Trapphus och hissväggar:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong, lättvägg mellan lgh 1301 och 1302.
Mellanbjälklag:	Betong
Vindsbjälklag:	Betong
Yttertak:	Takstolar av trä. Taktäckning av plåt.
Innerväggar:	Trä eller stålreglar med gipsskivor. Bärande innerväggar i betong.
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med isolerglas.
Balkonger:	Balkongplattor av betong med räcke av aluminium och glas.
Uppvärmning:	Fjärrvärmeväxlare. Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
El:	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Telefon, TV och bredband:	Digitalt fastighetsnät för tv, telefoni och internet.
Sophantering:	Miljörum med plats för källsortering i källare.

Mark

Gräsmatta, betongplattor och buskplanteringar.

Lägenheter nr 1001, 1002 och 1003 har uteplats i stället för balkong.

Kortfattad rumsbeskrivning			
Rum	Golv	Väggar	Inredning *
Hall	Klinker	Målat utförande	
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Förberett för förvaringssystem med bärlist och hängskenor.
Kök	Lamellparkett	Målat utförande Stänkskydd av kakel	Köksinredning och utrustning.
Bad/WC	Klinker	Kakel	Porslin. Inredning, tvätt-maskin och torktumlare. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare i lgh 1301 och 1302. Förberedelse för handdukstork.
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten Skåpinredning

* framgår av ritning som bifogas upplåtelseavtalen

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för fastigheten och entreprenaden inkl. moms, kronor	38 625 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	38 675 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad inkluderar entreprenadkostnader för byggande av garage. Parterna är överens om att garageplatser skall uthyras till externa hyresgäster (ej boende) och att uthyrningen av dessa är momspliktig. Vid fastställande av entreprenadsumman har det beaktats att avdragen/avlyft mervärdesskatt i sin helhet ska tillfalla Entreprenören genom tilläggsfakturerings.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas uppgå till 17.808.000 kr, varav taxeringsvärde för lokaler (garage) beräknas till 1.520.000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för fastighetslån utgörs av pantbrev.

Lån	12 975 000
Insatser	25 700 000
Summa finansiering	38 675 000

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bundet till	Ränta ca %	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Nordea	4 325 000	50	3 mån	2,97	0,16	128 453	6 952	135 405
Nordea	4 325 000	50	2 år	3,45	0,16	149 213	6 952	156 165
Nordea	4 325 000	50	5 år	4,15	0,16	179 488	6 952	186 440
Summa	12 975 000					457 154	20 856	478 010

Beräknade kapitalkostnader grundar sig på offert från Nordea med indikativa räntor per den 2012-09-13 samt ett säkerhetspåslag om 0,5 % -enheter. Avskrivning avses ske enligt en 80-årig progressiv plan.

Beräknade driftskostnader inkl moms: kronor

Ekonomisk förvaltning	17 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	15 000
Revision	9 000
Fastighetsförsäkring	10 000
Övriga förvaltningskostnader	2 000
Uppvärmning	55 000
Vatten	22 000
El gemensam	27 000
Sophämtning	24 000
TV grundutbud	12 000
Fastighetsskötsel	12 000
Städning	10 000
Service tekniska inst	10 000
Löpande underhåll	5 000
Utemiljö	4 000
Övriga samfällighetskostnader	2 000
Summa driftskostnader	236 000

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgifterna:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnad för parkeringsplats.

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar	24 510
---	--------

Beräknad kostnad för fastighetsavgift/skatt	15 200
--	---------------

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	478 010
Driftskostnader	236 000
Avsättning till yttre underhåll	24 510
Fastighetsavgift/skatt ^{Not 1)}	15 200
Summa kostnader år 1, kronor	753 720

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter	817 m ² BOA	Å	685 kr/m ² och år	559 920
Hyra P-plats ^{Not 2)}	17 st platser	Å	950 kr/plats och månad	193 800
Summa intäkter år 1, kronor				753 720

Not 1) Fastighetsskatt som avser fastigheten Helsingborg Pål Ibb 31 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 15:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index. För lokaler (garage) utgår fastighetsskatt från värdeåret och taxeringsvärdet för byggnad är beräknat till 1 520 000 kr.

Not 2) Av garaget 17 parkeringsplatser är 11 avsedda till föreningens medlemmar (momsfria) och beräknas vara fullt uthyrda fr. o.m. år ett. Resterande 6 platser är avsedda för extern uthyrning och därmed momspliktiga, avgift 1 188 kr/plats inklusive moms. Garaget beräknas vara fullt uthyrt fr.o.m. år ett. Intäkter från uthyrning av externa platser (6 st) garanteras av Ikano Bostad AB under 12 månader från avräkningsdatum.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Adress	Lgh nr	1) Lgh storlek	2) Bostads- area m ² BOA	3) Årsavgift Kronor	Årsavgift Kronor per månad	Insats Kronor	Andelstal %
Pålskatan 11	1001	3 RoK	87,5	59 967	4 997	2 700 000	10,70991%
Pålskatan 11	1002	2 RoK	52,5	35 980	2 998	1 700 000	6,42595%
Pålskatan 11	1003	3 RoK	87,5	59 967	4 997	2 550 000	10,70991%
Pålskatan 11	1101	3 RoK	90,0	61 680	5 140	2 800 000	11,01591%
Pålskatan 11	1102	2 RoK	52,5	35 980	2 998	1 650 000	6,42595%
Pålskatan 11	1103	3 RoK	90,0	61 680	5 140	2 700 000	11,01591%
Pålskatan 11	1201	3 RoK	90,0	61 680	5 140	3 000 000	11,01591%
Pålskatan 11	1202	2 RoK	52,5	35 980	2 998	1 700 000	6,42595%
Pålskatan 11	1203	3 RoK	90,0	61 680	5 140	2 900 000	11,01591%
Pålskatan 11	1301	2 RoK	61,5	42 148	3 512	2 000 000	7,52754%
Pålskatan 11	1302	2 RoK	63,0	43 176	3 598	2 000 000	7,71114%
diff				2			0,00001%
S:a	11	lgh	817,0	559 920		25 700 000	100,00000%

Lägenheter nr 1001, 1002 och 1003 har uteplats i stället för balkong.

1) RoK = antal rum och kök

2) Uppmätt på ritning och avrundat till närmaste halv m²

3) Årsavgift inkl. värme och varmvatten. Kronor per år.

G. EKONOMISK PROGNOSS (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor ^{Not 1)}	457	456	456	455	454	453	446
Amortering ^{Not 2)}	21	23	24	26	29	31	46
Avsättning underhållsfond ^{Not 3)}	25	25	26	26	27	27	30
Driftkostnader ^{Not 4)}	236	241	246	250	255	261	288
Fastighetsavgift/skatt ^{Not 5)}	15	16	16	16	16	26	38
Summa årskostnader	754	760	767	774	781	797	848
Avgår hyresintäkter ^{Not 6)}	194	198	202	206	210	214	236
Ackumulerad underhållsfond ^{Not 7)}	25	50	75	101	128	155	299
Årsavgifter ^{Not 8)}	560	563	565	568	571	583	612
Årsavgifter kr/m2	685	689	692	695	699	714	749

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 3,52% vilket är genomsnittet för räntor upptagna under rubriken "E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1". Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits i prognosperioden. Hänsyn har inte tagits till lånens olika bindningstid.
- 2) Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet. Avskrivningar påverkar inte likviditeten utan endast det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet och medräknas därför inte här.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år.
- 4) Driftkostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5) Fastighetsavgift/skatt beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 6) Intäkter från uthyrning av P-platser beräknas vara fullt uthyrda från år 1. Hyran beräknas öka med 2% per år.
- 7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden.
- 8) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avsnitt "F. Redovisning av lägenheterna." Avsättning till underhållsfond ingår i årsavgiften.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

H. KÄNSLIGHETSANALYS**Räntescenarios**

Snittränta i kalkylen ca 3,52%

Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen*)

År	1 % lägre	Rta i kalkyl	1% högre
1	527	685	844
2	530	689	847
3	534	692	850
4	537	695	853
5	541	699	857
6	556	714	871
11	594	749	904

Inflationsscenarios

Inflation i kalkylen 2%

Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation*)

År	1 % lägre	Infl i kalkyl	1% högre
1	685	685	685
2	688	689	690
3	690	692	694
4	692	695	699
5	695	699	703
6	708	714	720
11	735	749	765

*) Driftskostnaderna, fastighetsavgiften/skatten, yttre fond och hyresintäkterna i kostnadskalkylens flerårskalkyl är uppräknad med 2 procent per år. Uppräkningen motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

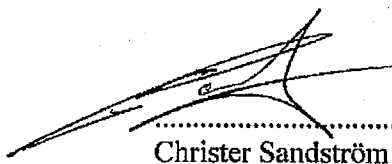
2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

3. Kostnad för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

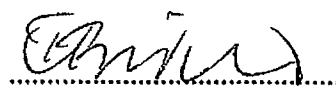
Kostnad för TV, utöver grundutbudet, samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring.

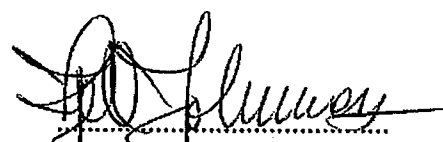
Lund den 5 februari 2013



Christer Sandström



Inger Bröchner



Kjell Johansson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 januari 2013 för bostadsrättsföreningen Saga i Helsingborg, org. nr: 769624-8082.

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.

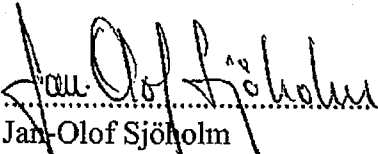
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

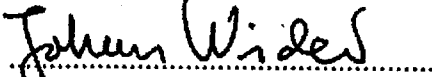
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 30 januari 2013


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-01-30 för Brf Saga i Helsingborg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2012-05-22 |
| 2. Registreringsbevis | 2012-05-22 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2012-11-14 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2012-11-14 |
| 5. Finansieringsoffert | 2012-09-13 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2012-11-08 |
| 7. Utkast till förrättningshandling Akt 1283K-16888 | Odaterad |
| 8. Mail ang ändring av betongväggar | 2013-01-18 |

2013031206473