

Ekonomisk Plan

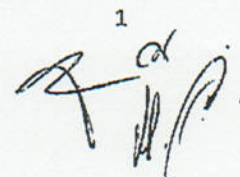
Bostadsrättsföreningen Salvator

Organisationsnummer 769625-9030 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: Besiktningsprotokoll

Registrerad av Bolagsverket 2013-04-08

1


A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Salvator i Helsingborg, som registrerats hos Bolagsverket den 16 februari 2013, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren, Fastighets-AB Salvett, 556781-0741, som är lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Salvator 1, har erbjudit Bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten. Planerat tillträde kommer att ske under andra kvartalet 2013. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad vid tillträdet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling. I fråga om driftskostnader bygger uppgifterna på kända förhållanden.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas till Helsingborgs Ram- och Konsthandel AB, för överlåtelse till slutliga brukare.

Besiktning av fastigheten har skett den 1:e mars 2013 av Ulf Kilenstam, Förvaltningsbolaget Ulf Kilenstam AB.

Föreningen avser att genomföra renovering av trapphus, fasad, tvättstuga och källarutrymme, samt byte av samtliga fönster i lägenheterna. Medel för detta finns avsatt i finansieringsplanen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Salvator 1
Adress:	Karl X Gustavs Gata 26, Tågagatan 34, 254 39 Helsingborg
Tomtens areal:	537 kvm
Bostadsarea:	1160 kvm
Lokalarea:	302 kvm
Byggår:	1907-1989
Antal bostadslägenheter:	12 st
Husets utformning	Fastigheten är bebyggd i fyra plan samt inredd vindsvåning med fasad mot Karl X Gustavs Gata och Tågagatan

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation med fläkt på tak. Ventilationskåpor i kök.

Byggnadsbeskrivning

Stomme:	Tegelväggar i källare och bärande mellanväggar.
Bjälklag:	Betongbjälklag i bottenplan, övriga bjälklag i trä
Fasad:	Putsad
Balkonger mot gatan:	Nya betongstommar i samtliga balkonger
Balkonger mot gård:	Befintliga, skall renoveras
Fönster:	2-glas, trä, som skall bytas mot nya fönster
Tak:	Sadeltak med Shingelpapp på underlag av brädor
Sophantering	Sophus på gården
Tvättstuga	Tvättstuga i bottenplan, skall renoveras.
Förråd	Samtliga lägenheter har förråd i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning I vardagsrum är golven i huvudsak av slipade trägolv
 I hall och sovrum är golven av slipade trägolv
 Köksgolven är av trä
 Våutrymmen har golvbeläggning av plast från 1989 och
 plastinklädda väggar

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	45 674 000
Stämpelskatt	62 907
Pantbrev	72 000
Fond för renovering	4 326 000
Yttre underhåll	180 000
Summa anskaffningskostnad	50 314 907
Enligt besiktningsprotokollet föreligger inget ytterligare renoveringsbehov.	

D. Finansieringsplan

Bottenlånet läggs i en korg med en del rörlig och en del med bindningstid på 3 år

Lån nr	Belopp SEK	Bindnings- tid	Räntesats %	Ränta år 1 sek	Amortering	Summa År 1
Lån nr 1	4 326 000	Rörlig	3,23	139 730	200 000	
Lån nr 2	15 674 000	3 år	3,24	507 838		
Summa lån i bank	20 000 000	Snitt	3,238	647 568	200 000	847 568
Insatser	30 314 907					
Summa finansiering	50 314 907					

Finansieringsplanen är baserad på offert från bank. Taxeringsvärdet är 14 042 000 sek, varav byggnadsvärde 7 600 000 sek, lokaler 1 601 000 sek och markvärde 4 841 000 sek

3


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

Ränta	647 568
Avskrivningar och amorteringar	200 000
Summa kapitalkostnad	847 567

Driftskostnader

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fjärrvärme	136 042
El	34 300
Fastighetsskötsel	19 000
Sotning och sophämtning	19 000
Vatten och avlopp	29 500
Försäkringar	6 200
Summa driftskostnader	244 042
Fastighetsavgift	14 520
Skatt lokaler	20 520
Summa skatter och avgifter	35 040
Summa drifts- och kapitalkostnader	1 126 649

Intäkter

Lokaler	454 032
Fastighetsskatt	9 612
Årsavgifter	663 005
Summa intäkter	1 126 649

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	34 310
Belåning per kvm år 1	13 637
Insats per kvm	26 133
Driftskostnader per kvm inkl. värme och va	173
Årsavgift per kvm	572
Driftskostnaderna bygger på historiska värden	

G.Lägenhetsförteckning

Lägenhet			Insats			Avgift föreningen		
Nr	Extra utr.	Beskr.	Yta kvm	Andelstal %	Kronor	Per kvm	Andelstal %	per år. per kvm
95K-1101	Balkong	3 rok	99	8,08	2 449 567	24 743	8,53	56 584
95K-1102	Balkong	5 rok	143	11,67	3 538 264	24 743	12,33	81 733
95K-1201	Balkong	3 rok	99	8,27	2 506 792	25 321	8,53	56 584
95K-1202	Balkong	4 rok	120	10,02	3 038 536	25 321	10,34	68 587
95K-1301	Balkong	3 rok	99	8,30	2 516 330	25 417	8,53	56 584
95K-1302	Balkong	5 rok	143	11,99	3 634 698	25 417	12,33	81 733
95K-1401		3 rok	80	7,05	2 136 596	26 707	6,90	45 725
95K-1402		3 rok	80	7,05	2 136 596	26 707	6,90	45 725
95T-1101	Balkong	2 rok	73	6,70	2 031 473	27 828	6,29	41 724
95T-1201	Balkong	3 rok	95	8,72	2 643 697	27 828	8,19	54 298
95T-1301	Balkong	2 rok	73	6,87	2 083 815	28 545	6,29	41 724
95T-1401		2 rok	56	5,27	1 598 543	28 545	4,83	32 007
Summa			1160	100,00	30 314 907	26 134	100,00	663 005

H. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER		647 567	647 567	647 567	647 567	647 567	647 567	647 567
Låneräntor		647 567	647 567	647 567	647 567	647 567	647 567	647 567
Avskrivningar								
DRIFTSKOSTNADER		244 042	248 923	253 901	258 979	264 159	269 442	297 486
Driftskostnader		244 042	248 923	253 901	258 979	264 159	269 442	297 486
ÖVRIGA KOSTNADER		35 040	35 741	36 456	37 185	37 928	38 687	42 714
Fastighetsskatt mm		35 040	35 741	36 456	37 185	37 928	38 687	42 714
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER		-463 644	-472 917	-482 375	-492 023	-501 863	-511 900	-565 179
Hyror lokaler mm		-454 032	-463 113	-472 375	-481 822	-491 459	-501 288	-553 462
Övrigt		-9 612	-9 804	-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-11 717
AMORTERINGAR/AVSÄTTN.		200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Amorteringar lån		200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel		3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%
Intäktsräntor, viktat medel		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea		1 160	1 160	1 160	1 160	1 160	1 160	1 160
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER								
Nettokostnader		463 005	459 314	455 549	451 708	447 791	443 796	422 588
Nettoutbetalningar		663 005	659 314	655 549	651 708	647 791	643 796	622 588
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER								
Löpande penningvärde, totalt		663 005	659 314	655 549	651 708	647 791	643 796	622 588
Löpande penningvärde/kvm		572	568	565	562	558	555	537
Fast penningvärde, totalt		650 005	633 712	617 738	602 078	586 724	571 672	500 725
Fast penningvärde/kvm		560	546	533	519	506	493	432

5

I. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
Genomsnittlig årsavgift per kvm om							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen låneränta	560	546	533	519	3506	493	432
Låneränta +1 procentenhet	733	715	697	679	662	645	565
Låneränta +2 procentenhet	906	884	861	840	818	797	698
Antagen räntenivå och							
Inflationsnivå + 1%	566	552	538	524	511	498	436
Inflationsnivå + 2%	571	557	543	529	5516	502	440

J. Känslighetsanalys II

Är inte tillämplig i detta fall, då samtliga lägenheter säljes

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 för yttre underhåll. 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 Salvator
Helsingborg 2013 03 19

.....
Peter Larsson

.....
Jan Wijk

.....
Lennart Larsson

L. I n t y g

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan, undertecknad i mars 2013, för Bostadsrättsföreningen Salvator i Helsingborg, 769625-9030, får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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.

Handlingar som utöver den ekonomiska planen har varit underlag för vår bedömning är stadgar, registreringsbevis, fastighetsinformation från Fastighetsök, bankoffert avseende finansieringen samt besiktningsutlåtande avseende fastigheten.

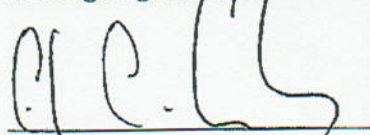
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

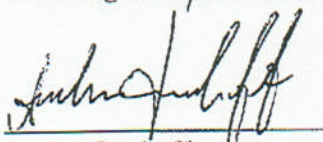
- att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,
- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg den 4/4 mars 2013



Advokat Clas Schumacher
Drottninggatan 13
252 21 Helsingborg

Göteborg den 4/4 mars 2013



Anders Lenhoff
Carmencitas gata 21
417 67 Göteborg

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