

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Snickaren 7
Landskrona**

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3
D. Finansieringsplan	3
E. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	4
F. Redovisning av lägenheterna	5
G. Särskilda förhållanden	6
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8
Teknisk besiktning	Bilaga
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Snickaren 7, org nr.769617-2803, som registrerades hos Bolagsverket 2007-08-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har blivit erbjuden att köpa fastigheten Landskrona Snickaren 7 av Maria Jonasson (350313-4128).

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 fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling, planerat renoveringsbehov jämte utbildningskostnader mm.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket och slutlig kostnad redovisats på extra föreningsstämma.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Fastigheten har besiktigats av Jerry Torro vid Jator Totalbygg 2007-09-30.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån hos Handelsbanken.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Landskrona Snickaren 7
Kommun	Landskrona
Adress	Tränggatan 14
Tomtens areal	655 kvm
Lägenheternas totala area (BOA)	298
Byggnadsår	1931
Tre lägenheter, fördelade enligt Rubrik F	
Utförande	
Grund	Betong
Yttervägg	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Fönster	2-glas
Tvättstuga	I källare
Lägenhetsförråd	I källare
Sophantering	Tunnor på gården

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat
Sovrum	Parkett	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Kök	Laminat	Målade	Målat

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	1 100 000 kr
Entreprenad	2 000 000 kr
Lagfart	17 325 kr
Inteckningskostnad	58 080 kr
Kassa	24 595 kr
Ombildningskostnad, ingår i entreprenad	
Summa slutlig kostnad	3 200 000 kr

Uttagna pantbrev uppgår till	146 000 kr
Taxeringsvärdet för 2007 är uppskattat till	650 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis (kr)
Hypotekslån	2 000 000	rörligt	4,50%	90 000
Hypotekslån	1 000 000	3 år	5,15%	51 500
Summa lån	3 000 000			
Insatser	200 000			
Summa	3 200 000			141 500

Kapitalkostnader år 1

År	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Totalt (kr)
1	141 500	1 925	143 425

¹ Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	
i tusental kronor	
<u>Kapitalkostnader</u>	
Räntekostnader	142
Amorteringar	2
Summa	143
<u>Driftskostnader</u>	
Löpande underhåll	9
Styrelse och revision	4
Administration, förvaltning	4
Kabel-tv, grundutbud	0
Värme	30
Renhållning	3
Vatten	7
El	5
Fastighetsskötsel	2
Försäkring	3
Summa	66
<u>Avsättningar yttre fond</u>	
<u>minst 0,3% av tax värde</u>	4
<u>Övriga kostnader</u>	
Fastighetsskatt	3
Summa	3
<u>Överskott</u>	-1
Totalt kostnader	215
<u>Intäkter</u>	
Årsavgifter	211
Hysesintäkter	4
Totalt intäkter	215

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Area (m ²)	Rum	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Insats (kr)
1	79	4	26,1326%	55 401	4 617	50 000
2	56	2	20,3440%	43 129	3 594	50 000
3	89	4	28,6493%	59 945	4 995	50 000
4	74	4	24,8742%	52 733	4 394	50 000
Summa	298		100,0000%	211 208		200 000

Lokal/förråd/lager 4 000

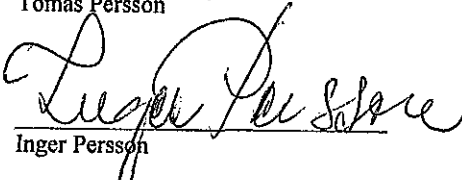
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel, tv och eventuell internetuppkoppling.
4. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Helsingborg, 2007-09-30

Bostadsrättsföreningen Snickaren 7


Tomas Persson


Inger Persson


Fredrik Löthman

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter	211 208	215 432	219 741	224 136	228 618	233 191	257 461
Arsavgift/m²	709	723	737	752	767	783	864
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	215 208	219 512	223 902	228 380	232 948	237 607	262 337
Kapitalkostnader							
Räntor	141 600	141 509	141 415	141 316	141 214	141 107	140 506
Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar/amorteringar	1 925	2 003	2 084	2 169	2 257	2 349	2 866
Driftskostnader inkl löpande underhåll	66 322	67 648	69 001	70 381	71 789	73 225	80 846
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	2 568	2 619	2 672	2 725	2 780	2 835	3 130
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott inkl fondavsättning	2 793	5 732	8 730	11 788	14 908	18 091	34 989
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	27 388	33 120	41 850	53 639	68 547	86 638	227 113
Summa kostnader	215 208	219 512	223 902	228 380	232 948	237 607	262 337

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	642 000	654 840	667 937	681 296	694 921	708 820	782 594
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde	642 000	654 840	667 937	681 296	694 921	708 820	782 594
Låneskuld	3 000 000	2 998 075	2 996 072	2 993 987	2 991 818	2 989 561	2 976 823
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	24 595	27 388	33 120	41 850	53 639	68 547	192 124
Ackumulerad underhållsfond	4 448	8 985	13 613	18 333	23 148	28 059	54 126

Förutsättningar:

- Årlig uppräknings av årsavgift; 2,0%
- Antagen inflation; 2,0%
- Genomsnittsränta; 4,72%
- Årlig uppräknings av 2007 års taxeringsvärde; 2,0%

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	709	723	737	752	767	783	864
2 Antagen räntenivå + 1%	809	824	838	853	868	883	964
3 Antagen räntenivå + 2%	910	924	938	953	968	983	1064
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	707	728	745	762	780	799	898
5 Antagen inflationsnivå + 2%	707	730	750	770	791	813	931

Snickaren 7 i Landskrona kommun

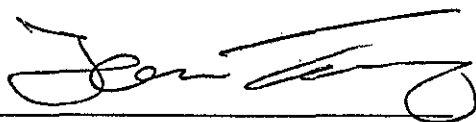
På uppdrag av Tomas Persson har jag idag besiktigt fastigheten Snickaren 7 i Landskrona. Fastigheten innehåller fyra stycken lägenheter vilka kommer att renoveras till nyskick samt en lokal. Vid besiktningen kunde konstateras att byggnaden är i gott skick att inget eftersatt underhåll föreligger under den närmaste 10-årsperioden (tak, fasad och VVS inkluderat) samt att avsättningarna till yttre fond, i enlighet med föreningens stadgar, täcks av härför gjorda avsättningar.

Landskrona 2007-09-30

JATOR TOTALBYGG

Box 333

261 23 Landskrona



Jerry Torro

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 september 2007 för bostadsrättsföreningen Snickaren 7, org. nr: 769617-2803.

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.

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.

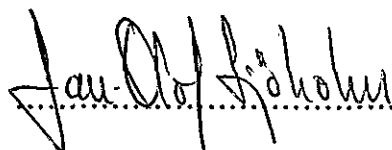
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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.

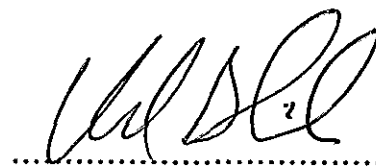
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 11 oktober 2007

Malmö den 12 oktober 2007



Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Urban Blücher
Nevisborg 2D
245 45 Staffanstorp

Bilaga till intyg daterat 2007-10-11 och 2007-10-12 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Snickaren 7.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registrerad 2007-08-28
- Stadgar, registrerade 2007-05-22
- Fastighetsinfo
- Köpekontrakt Landskrona Snickaren 7, 2007-06-15
- Offert finansiering från Handelsbanken, 2007-09-14
- Förbindelse att förvärva osålda lägenheter, 2007-09-30
- Besiktningsintyg JATOR Totalbygg, 2007-09-30
- Renoveringsåtagande Tomas Persson AB, 2007-09-26