

Upprättad 2014-10-03

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Mejeriet Råå
Organisationsnr. 769627-5978

Kommun: Helsingborg

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg ekonomisk plan	14

Bilaga 1 Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mejeriet Råå, org. nr. 769627-5978, i Helsingborg kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

2014-02-10

Fastighetsägaren till fastigheten Fregatten 30 i Helsingborg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Rååvägen 4 i Råå nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till fjärde kvartalet 2014. Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av fastighet.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg,

2014-02-21

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Fregatten 30
Adress:	Rååvägen 4
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	587 m ²
Byggnadsår:	1890
Värdeår:	1929
Ombyggnadsår:	c:a 1940 respektive c:a 1990
Antal bostadslägenheter:	3 st
Lägenhetsarea:	328 m ²
Antal p-platser:	3 st
<i>Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>	
Byggnader:	Hyreshus med källare, bottenvåning och vindsvåning med i huvudsak bostäder, typkod 320.
Planbestämmelser:	
Planer	Områdesbestämmelse: Råå, Delar av. 1995-06-01. Akt 1283K-13652
Bestämmelser	Bevaringsprogram föråå. 1991-08-27. Akt 1283K-14373

***Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 13***

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät. Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast, varm- och kallvatten av koppar. Det kan finnas kallvatten av galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder. Bottenavloppen i huvudsak av äldre typ.
Uppvärmning/värmedistribution:	Värmepump (luft / vatten) samt elpatron från 2012. Möjlighet till återanslutning av naturgaspanna. Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmestammar likaledes av blandad ålder. Radiatorventilerna är huvudsakligen från ca 1990.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med aggregat på vinden. Kon-trollventiler i badrum och kök anslutna till från-luftskanaler. Tilluft i form av väggventiler.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentral från ca 1990. Huvudledningar till lgh bedömningsvis från samma tid. Installationer i lägenheter och allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder.
Tomt/mark:	Trädgårdstomt. Hårdgjorda plattsatta och grusade ytor. Planteringar, träd, lite gräsmatta, häckar och staket mm. Uteplats till suterränglägenhet.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 mangel. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. WC i anslutning till tvättstugan.
Kabeltv/bredband:	Gemensam anslutning saknas.
OVK:	Godkänd t.o.m. 2020-04-09.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörsisoleringar i källarplanet.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk utredning)

Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, bostad
Antal våningar:	Två, bottenvåning och vindsplan bestående av bostäder
Undergrund:	Berg och lera
Grundläggning:	Grundmurar av mursten till fast underlag. Grundlagt med källare/suterräng. Grundisolerad med platonmatta.
Stomme:	Tegel, träbalkar, träreglar.
Ytterväggar:	Tegel och träreglar som bärande stomme
Bjälklag:	Träbalkar, fyllning, övergolv
Fasadbehandling:	Putsad källarvåning, puts och tegel i våningsplanen.
Yttertak:	Betongtakpannor, vissa delar med plåt. Takstegar och taksäkerhet.
Takaltan:	Träbalkar, värmeisolering, tätskikt av asfaltpapp, ytskikt.
Fönster:	2-glas träfönster eller 3-glas träfönster med kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Träentréportar.
Trapphus:	Saknas

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Parkett- eller trägolv i många rum. Plastmatta eller parkett i kök. Ytbehandlad betong i källare. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kanalansluten fläkt, kyl- och frys, skåpsinredning av blandade åldrar. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel/målade väv på vägg, målade tak eller undertak. Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Elhandukstork. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

Besiktningsmannens noterade brister

Byggnad

Mark /Grundläggning: Ommålning trädetaljer vid entrétrappa, ca 2014 bedömt 10 kkr

Fasad: Ommålning trädetaljer på fasad, ca 2014 ca 10 kkr

Tak /takavvattning/takaltan: Utbyte asfaltpapp vid altan, ca 2020 bedömt 20 kkr
Ommålning/renovering trädetaljer vid takaltan, 2014 ca 15 kkr

Fönster: Ommålning/renovering, ca 2014 ca 100 kkr (ca 50 bågar)

Gemensamma utrymmen: Utbyte 1 TM, ca 2020 ca 20 kkr

Lägenheter: Renovering 2 badrum, ca 2022 ca 180 kkr (underhållsansvar åligger respektive bostadsrättshavare)

VVS-installationer

Värmedistribution: Utbyte radiatorventiler, ca 2022 ca 30 kkr

Avlopp/vatten: Rensning av avlopp, ca 2014 ca 15 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd ca 1890, ombyggd ca 1940 och renoverad och delvis tillbyggd ca 1991. Under senare år har luft- / vattenvärmepump installerats. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående under-hållsarbeten finns främst avseende fönstren samt utvändiga trädetaljer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Sammanställning:

Inom 3 år	150 000 kr
Mellan 3-10 år	70 000 kr
Totalt	220 000 kr

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk utredning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE 2013

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	928 000 kr	928 000 kr	0 kr
Byggnad	1 718 000 kr	1 718 000 kr	0 kr
Summa	2 646 000 kr	2 646 000 kr	0 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	8 000 000 kr
Lagfartskostnad	122 000 kr
Pantbrevskostnad	0 kr
Kassa	35 000 kr
Dispositionsfond 1)	220 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	8 377 000 kr

1) Dispositionsfonden täcker renoveringsbehovet de närmsta 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2 473 000 kr	3,50%	86 555 kr
Summa lån	2 473 000 kr		86 555 kr
Medlemmars insats	5 904 000 kr		
Upplåtelseavgift	0 kr		
Summa insatser	5 904 000 kr		
Summa finansiering	8 377 000 kr		

Finansieringen är baserad på att samtliga lägenheter (3 st, 328 kvm) förvärvas såsom bostadsrätt.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,5 %). Detta motsvarar en bindningstid om c:a 3 år enligt bankoffert.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	86 555 kr
Summa kapitalkostnader	86 555 kr

Driftkostnader

Administration	22 960 kr
Fastighetsskötsel och löpande underhåll	19 680 kr
Löpande underhåll	0 kr
Städning 1)	1 312 kr
Renhållning	3 280 kr
Vatten	10 496 kr
Fastighetsel inkl. uppvärmning	32 800 kr
Försäkringar	3 280 kr
Övrigt	4 592 kr
Summa driftkostnader	98 400 kr

Skatt och avgäld

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	3 651 kr
Summa skatt och avgäld	3 651 kr

Sammanställning av kostnader

Kapitalkostnad	86 555 kr
Driftkostnader	98 400 kr
Skatt och avgäld	3 651 kr
Summa kostnader	188 606 kr

Amorteringar/avsättningar

Amorteringar	0 kr
Avsättningar underhåll	7 938 kr
Summa amorteringar/avsättningar	7 938 kr

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar	26 367
Summa avskrivningar	26 367

Intäkter

Hysesintäkter, bostäder	0 kr
Hysesintäkter, p-platser 2)	0 kr
Summa intäkter	0 kr

Nettokostnad inklusive avskrivning	188 606 kr
Nettoutbetalning inklusive fondavsättning	196 544 kr
Nödvändig nivå på årsavgift	188 606 kr

Kostnad för lån per 3 år	256 935 kr
--------------------------	------------

1) Kostnad för städning inkl. enbart material. Medlemmar städar själva tvättstuga och förråd.

2) Ingen intäkt upptagen för befintliga parkeringsplatser. Detta kan i framtiden ändras av bostadsrättsföreningen

Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningen fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5% av byggnadsvärdet (26 367 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättning och ianspråktagande av dispositionsfond.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre fond.

Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. I kalkylen har avsättningar gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Grundregler BRL 1 kap. §3

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift
1	79 m ²	Rååvägen 4	1 422 000 kr	24,0854%	24,0854%	47 338 kr
2	143 m ²	Rååvägen 4	2 574 000 kr	43,5976%	43,5976%	85 688 kr
3	106 m ²	Rååvägen 4	1 908 000 kr	32,3171%	32,3171%	63 517 kr
	328 m²		5 904 000 kr	100,0000%	100,0000%	196 544 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	Ar 1 2014	Ar 2 2015	Ar 3 2016	Ar 4 2017	Ar 5 2018	Ar 6 2019	Ar 7 2020	Ar 8 2021	Ar 9 2022	Ar 10 2023	Ar 11 2024
Lånebelopp	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr	2 473 000 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Räntor	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr	86 555 kr
Anordningar	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Drift och underhållskostnader	98 400 kr	100 368 kr	102 375 kr	104 423 kr	106 511 kr	108 642 kr	110 814 kr	113 031 kr	115 291 kr	117 597 kr	119 949 kr
Avsättning underhåll 0,3% av taxeringsvärdet	7 938 kr	8 097 kr	8 259 kr	8 424 kr	8 592 kr	8 764 kr	8 939 kr	9 118 kr	9 301 kr	9 487 kr	9 676 kr
Fastighetskost	3 651 kr	3 724 kr	3 799 kr	3 874 kr	3 952 kr	4 031 kr	4 112 kr	4 194 kr	4 278 kr	4 363 kr	4 451 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	196 544 kr	198 744 kr	200 988 kr	203 276 kr	205 611 kr	207 992 kr	210 420 kr	212 898 kr	215 425 kr	218 002 kr	220 631 kr

Ej likviditetspåverkande årliga kostnader

Planenliga avskrivningar	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr	26 367 kr
Summa kostnader	222 911 kr	225 111 kr	227 355 kr	229 644 kr	231 978 kr	234 359 kr	236 788 kr	239 265 kr	241 792 kr	244 369 kr	246 998 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror p-platser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa intäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Erforderliga årsavgifter som täcker utgifterna

Bokföringsmässigt resultat	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr	-26 367 kr
Årsavgift kr/kvm	599 kr/m²	606 kr/m²	613 kr/m²	620 kr/m²	627 kr/m²	634 kr/m²	642 kr/m²	649 kr/m²	657 kr/m²	665 kr/m²	673 kr/m²
Bostadsräntsyta	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²	328,0 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, all minst 0,10% av taxeringsvärdet.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	196 544 kr	198 744 kr	200 988 kr	203 276 kr	205 611 kr	207 992 kr	210 420 kr	212 898 kr	215 425 kr	218 002 kr	220 631 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	221 274 kr	223 474 kr	225 718 kr	228 006 kr	230 341 kr	232 722 kr	235 150 kr	237 628 kr	240 155 kr	242 732 kr	245 361 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	246 004 kr	248 204 kr	250 448 kr	252 736 kr	255 071 kr	257 452 kr	259 880 kr	262 358 kr	264 885 kr	267 462 kr	270 091 kr
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	171 814 kr	174 014 kr	176 258 kr	178 546 kr	180 881 kr	183 262 kr	185 690 kr	188 168 kr	190 695 kr	193 272 kr	195 901 kr

Dagens räntnivå och

Dagens inflationsnivå +1%	196 544 kr	199 844 kr	203 242 kr	206 743 kr	210 349 kr	214 062 kr	217 888 kr	221 828 kr	225 886 kr	230 066 kr	234 371 kr
Dagens inflationsnivå -1%	196 544 kr	197 644 kr	198 755 kr	199 877 kr	201 010 kr	202 155 kr	203 311 kr	204 478 kr	205 657 kr	206 848 kr	208 051 kr

Finansierande bank kräver 100% anslutning så lägre anslutning kan ej bli aktuellt och analys ej göras.

Känslighetsanalys 2

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

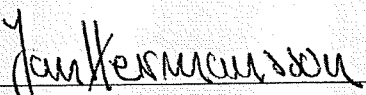
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat ökta bostadsföretag.

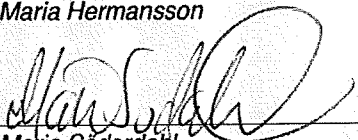
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Mejeriet Råå
Råå den 3 oktober 2014


Maria Hermansson


Jan Hermansson


Maria Söderdahl