

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvarnen

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Löpande kostnader och intäkter år 1	5
F. Redovisning av lägenheterna	6
G. Särskilda förhållanden	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarnen, Helsingborgs kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2004, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under fjärde kvartalet 2005 påbörjades uppförandet av en byggnad innehållande totalt 32 bostadslägenheter och garage i gemensamhetsanläggning. Byggnaden beräknas bli färdigställd 2007-02-01. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske senast under januari 2007.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Den ekonomiska planen är baserad på totalentreprenadkontrakt med Peab Sverige AB, daterat 2005-05-09. Fastigheten förvärvades av Peab Sverige AB, 2005-05-09.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2006.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden samt byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen har beviljats räntebidrag, 2005-06-21 av Länsstyrelsen i Skåne län, enl SFS 1992:986.

Föreningen har erhållit kort- och långfristiga finansiering hos Föreningssparbanken.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Borret 18
Kommun	Helsingborgs kommun
Gemensamhetsanläggning/samfällighet ¹	Borret ga 1: omfattande bl.a. kommunikationsytor, garage, planteringar med tillhörande installationer, belysning etc. enligt anläggningsbeslut 05-03-04.
Servitutsavtal och ledningsrätt	Garageinfart (förmånsservitut) och gångväg (belastande servitut).
Tomtens areal	1 576 m ²
Bostädernas totala boarea (BOA)	2 505 m ²
Parkering	29 p-platser i garage (gemensamhetsanläggning)

Byggnaden innehåller 32 st lägenheter fördelade enligt rubrik F samt källare och garage.

Gemensamma anordningar

- ventilation,
- mätare för fjärrvärme- och vattenförbrukning,
- trappor och hissar mellan källar- och markplan,
- utrymme för tvätt- och torkrum.

Gemensamma ytor och anordningar på tomtmark

Grönytor, gångar, ev.staket, portvalv i markplan jämte grindar mot gata, belysning inkl ledningar och tillbehör samt soprum.

¹ Kvarteret Borret är uppdelad i 3 st fastigheter, Borret 15,18 och 19 enligt anläggningsbeslut 05-03-04. En samfällighet har bildats för anläggningens utförande och drift. Kostnader för anläggningens utförande och drift fördelas med utgångspunkt från respektive fastighets boarea. Det innebär att fastigheternas andelstal skall vara: Borret 15 = 3388, Borret 18 (Brf Kvarnen) = 2500 och Borret 19 = 2409.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utförande	Uppförd i 5 våningar med källare
Grund	Betong
Yttervägg	Tegel, puts på isolering, fibercementskivor
Bjälklag	Betong
Tak	Papp
Uppvärmning	Fjärrvärme som distribueras via undercentral
Hiss	2 st hissar
Ventilation	Mekanisk frånluft
TV	Kabel-tv
Källare	Innehåller garage. Golv i betong, väggar i betong/tegel.
Förråd	På vinden
Sopor	Miljöhus i byggnaden Borret 19.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning
Hall	parkett	tapetserade/målade	målat	enligt ritningar
Vardagsrum/sovrum	parkett	tapetserade/målade	målat	enligt ritningar
Dusch/Tvätt	klinker	kakel	fingrängat	enligt ritningar
Wc	klinker	målade	fingrängat	enligt ritningar
Kök	parkett	kakel/målade	målat	enligt ritningar

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Ovanstående förteckning avser grundutförande. Tillvalsmöjlighet enligt särskilt tillvalsprogram gäller för samtliga lägenheter. Grundstandard som beskrivs i den här ekonomiska planen är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har kommit överens med entreprenören om att kunna göra tilläggsbeställningar för att blivande bostadsrättshavare skall kunna komma överens med bostadsrättsföreningen om att förändra lägenhetens standard genom "tillval". Kostnaden för dessa tillval erlägges direkt till entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling tomt	27 361 000 kr
Totalentreprenadkostnad ²	47 141 000 kr
Kassa	100 906 kr
Summa	74 602 906 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Räntesats	Räntekostnad (kr)
Hypotekslån	3 661 000	rörligt	3,00%	109 830
Hypotekslån	12 270 000	ca 3 år	4,12%	505 524
Hypotekslån	12 270 000	ca 5 år	4,28%	525 156
Summa lån	28 201 000			
Insatser, upplåtelseavgifter	46 401 907			
Summa	74 602 907			1 140 510

Räntorna för det 3-åriga och 5-åriga lånet är bundna till ovanstående nivåer 2007-02-01.

År	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Total kapitalkostnad (kr)
1	1 140 510	235 705	1 376 215

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev omfattande 28 201 000 kr inom 28 201 000 kr. Amorteringarna är lika med avskrivningarna som räknas upp med 1,0% per kvartal enligt en serieplan. Enligt den planen är byggnaden avskriven på ca 56 år och lånen i fastigheten är amorterade på ca 45 år.

² Inklusiv moms.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	
Kapitalkostnader	
Räntekostnader ³	1 140 510
Amorteringar/avskrivningar	235 705
Räntebidrag ⁴	-292 239
Summa	1 083 976
Driftskostnader⁵	
Styrelse och revision	20 000
Ekonomisk förvaltning	40 056
Vatten	55 605
Värme	188 352
EI (ej hushållsel)	55 103
Renhållning	28 052
Fastighetsskötsel	63 117
Försäkring	25 000
Kabel-tv	25 000
Löpande underhåll	50 094
Summa	550 379
Avsättning för underhåll (yttre fond) 0,3% av byggnadskostnaden	141 423
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt ⁶	18 670
Inkomstskatt	3 782
Summa	22 452
Årets överskott	1 169
Totalt kostnader	1 799 400
Intäkter	
Årsavgifter ⁷	1 521 000
Garagehyresinkomster ⁸	278 400
Totalt intäkter	1 799 400

³ Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

⁴ Beslut om statlig räntesubvention, räntebidrag, har beviljats av Länsstyrelsen. Räntebidragsunderlaget är beräknat till 24 787 000 kr. Beräkningen bygger på en subventionsränta på 3,93% fastställd den 22 september 2006.

⁵ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna i H. Ekonomisk prognos har beräknats öka med en antagen inflation på 2 % årligen.

⁶ Taxeringsvärdet är uppskattat till 28 726 000 kr (26 859 000 kr för bostäder och 1 867 000 kr för lokaler). Taxeringsvärdet är uppräknat med hänsyn till att de genomsnittliga taxeringsvärdena för Skåne län beräknas höjas med 48% för bostäder och 34% för lokaler år 2007. Enligt nuvarande lagstiftning utgår ingen fastighetsskatt för nybyggda bostäder de första fem åren, halv fastighetsskatt år 6 t.o.m. år 10 och hel fastighetsskatt fr.o.m. år 11. De första fem åren utgår således enbart fastighetsskatt för garage.

⁷ Årsavgifterna fördelas efter insatserna.

⁸ Garagehyresinkomster har beräknats för 29 p-platser; 800 kr/p-plats/månad.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA⁹

Lgh nr	BOA (m ²)	Rum	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)
Plan 1								
C11	68	2ROK	2,8615%	43 524	3 627	858 564	271 713	1 130 277
C12	54	2ROK	2,4924%	37 909	3 159	747 804	249 561	997 365
C13	95	4ROK	3,5583%	54 121	4 510	1 067 604	153 000	1 220 604
D11	57	2ROK	2,5626%	38 977	3 248	768 864		768 864
D12	81	3ROK	3,2073%	48 783	4 065	962 304		962 304
D13	75	3ROK	3,0357%	46 173	3 848	910 824	282 165	1 192 989
D14	68	2ROK	2,8615%	43 524	3 627	858 564	271 713	1 130 277
Plan 2								
C21	86	3ROK	3,3165%	50 444	4 204	995 064	199 013	1 194 077
C22	54	2ROK	2,4924%	37 909	3 159	747 804	299 122	1 046 926
C23	98	4ROK	3,6388%	55 347	4 612	1 091 784	218 357	1 310 141
D21	57	2ROK	2,5626%	38 977	3 248	768 864	153 773	922 637
D22	81	3ROK	3,2073%	48 783	4 065	962 304	192 461	1 154 765
D23	77	3ROK	3,0851%	46 925	3 910	925 644	370 258	1 295 902
D24	91	3ROK	3,4595%	52 618	4 385	1 037 964	207 593	1 245 557
Plan 3								
C31	86	3ROK	3,3165%	50 444	4 204	995 064	398 026	1 393 090
C32	54	2ROK	2,4924%	37 909	3 159	747 804	448 683	1 196 487
C33	98	4ROK	3,6388%	55 347	4 612	1 091 784	436 714	1 528 498
D31	57	2ROK	2,5626%	38 977	3 248	768 864	307 546	1 076 410
D32	81	3ROK	3,2073%	48 783	4 065	962 304	384 922	1 347 226
D33	77	3ROK	3,0851%	46 925	3 910	925 644	555 387	1 481 031
D34	91	3ROK	3,4595%	52 618	4 385	1 037 964	415 186	1 453 150
Plan 4								
C41	86	3ROK	3,3165%	50 444	4 204	995 064	696 545	1 691 609
C42	54	2ROK	2,4924%	37 909	3 159	747 804	598 244	1 346 048
C43	98	4ROK	3,6388%	55 347	4 612	1 091 784	764 249	1 856 033
D41	57	2ROK	2,5626%	38 977	3 248	768 864	538 205	1 307 069
D42	81	3ROK	3,2073%	48 783	4 065	962 304	577 383	1 539 687
D43	77	3ROK	3,0851%	46 925	3 910	925 644	740 516	1 666 160
D44	91	3ROK	3,4595%	52 618	4 385	1 037 964	726 575	1 764 539
Plan 5								
C51	100	4ROK	3,7038%	56 335	4 695	1 111 284	1 555 798	2 667 083
C52	127	5ROK	4,3928%	66 814	5 568	1 317 984	1 662 178	2 980 162
D51	70	3ROK	2,9161%	44 354	3 696	874 944	1 224 922	2 099 867
D52	78	3ROK	3,1215%	47 478	3 957	936 564	1 498 503	2 435 067
Diff.			-0,0001	-1		12	-4	8
Summa	2 505		100,0000%	1 521 000		30 003 600	16 398 307	46 401 907

29 p-platser: 278 400 kr/år

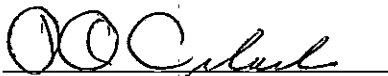
⁹ Tabellerna är beräknade med fler decimaler än redovisats.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

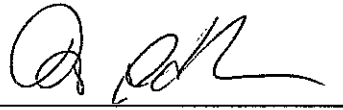
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften. Elkostnader och kostnader för internetuppkoppling ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavaren skall således teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Några andra avgifter till föreningen 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 sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrätts tillägg till fullvärde.

Helsingborg, 2006-09-28

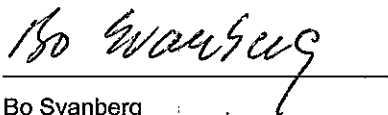
Bostadsrättsföreningen Kvarnen



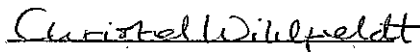
Per-Olov Erbacke



Bo Adling



Bo Svanberg



Christel Wilfeldt

H. EKONOMISK PROGNOSEN¹⁰

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter; uppräknade 2,0% / år	1 521 000	1 551 420	1 582 448	1 614 097	1 646 379	1 679 307	1 854 091
Arsavgift/m²	607	619	632	644	657	670	740
Övriga intäkter							
Hysesintäkter; uppräknade 2,0% / år	278 400	283 968	289 647	295 440	301 349	307 376	339 368
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	1 799 400	1 835 388	1 872 096	1 909 538	1 947 728	1 986 683	2 193 459
Kapitalkostnader							
Räntor (genomsnittsränta 4,04%)	1 140 510	1 130 977	1 121 058	1 110 736	1 099 994	1 088 817	1 025 742
Avgår räntebidrag (sub-ränta 3,93%)	292 239	292 239	292 239	292 239	292 239	292 239	292 239
Avskrivningar/amorteringar	235 705	245 276	255 235	265 598	276 383	287 605	350 933
Driftkostnader inkl löpande underhåll	550 379	561 387	572 614	584 067	595 748	607 663	670 909
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	141 423	144 251	147 136	150 079	153 081	156 142	172 394
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	18 670	19 043	19 424	19 813	20 209	94 749	186 463
Inkomstskatt	3 782	11 278	18 977	26 889	35 018	43 371	88 761
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	1 169	15 415	29 889	44 595	59 535	574	-9 504
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	102 075	117 490	147 379	191 974	251 509	252 083	386 299
Summa kostnader	1 799 400	1 835 388	1 872 096	1 909 538	1 947 728	1 986 683	2 193 459

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	26 859 000	27 396 180	27 944 104	28 502 986	29 073 045	29 654 506	32 740 971
Taxeringsvärde lokaler	1 867 000	1 904 340	1 942 427	1 981 275	2 020 901	2 061 319	2 275 863
Summa taxvärde	28 726 000	29 300 520	29 886 530	30 484 261	31 093 946	31 715 825	35 016 834
Underlag för inkomstskatt	13 509	40 277	67 777	96 031	125 063	154 897	317 002
Låneskuld	28 201 000	27 965 295	27 720 019	27 464 785	27 199 186	26 922 804	25 363 161
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	100 906	100 906	100 906	100 906	100 906	100 906	100 906
Akkumulerad underhållsfond	141 423	285 674	432 811	582 890	735 971	892 113	1 720 936

¹⁰ Beräknad inflation 2 % per år.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	607	619	632	644	657	670	740
2 Antagen räntenivå + 1%	689	697	705	714	722	731	792
3 Antagen räntenivå + 2%	771	779	786	794	801	809	848
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	607	623	640	656	674	693	794
5 Antagen inflationsnivå + 2%	607	627	647	669	690	716	853

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 september 2006 för Bostadsrättsföreningen Kvarnen, org. nr. 769611-6198.

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.

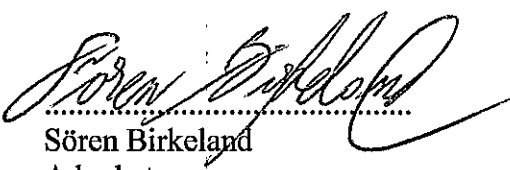
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

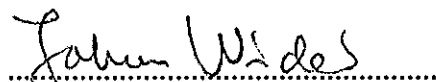
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 25 oktober 2006



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 25 oktober 2006 för Brf Kvarnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-11-09
2. Registreringsbevis	2006-05-29
3. Anbud	2005-05-08
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2005-05-09
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2005-09-09
6 Villkorsbilaga till skuldebrev 2753078126	2006-06-22
7 Villkorsbilaga till skuldebrev 2753078035	2006-06-22
8 Finansieringsoffert FöreningsSparbanken	2005-05-20
9. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2005-06-21
10 Parkeringsfördelning Brf Kvarnen	-----
11. Utdrag från fastighetsregistret	2006-10-18
12 Beräkning av taxeringsvärde	2006-09-15
13. Ansökan om Byggfelsförsäkring	2005-05-11
14. Avskrivnings- och amorteringsplan	-----
15. Anläggningsförrättning berörande Borret ga:1 Mk2 05:020	2005-03-04
16. Fastighetsreglering berörande Borret 15 m.fl.	2004-12-07
17. Servitutsavtal	2004-09-07