

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Fides 13  
Helsingborg**

**Innehållsförteckning**

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	5
F. Redovisning av lägenheterna	6
G. Ekonomisk prognos	8
H. Känslighetsanalyser	9
I. Styrelsens underskrifter	9
Teknisk besiktning, underhållsplan	Bilaga
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fides 13, org. nr. 769615-0247, som registrerades hos Bolagsverket 2006-09-11, 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.

Diligentia Kommersiellt AB (Säljaren), med org. nr. 556562-4011, är lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Fides 13. Säljaren har för avsikt att försälja fastigheten till ett nystartat dotterbolag. Bolagets ända tillgång är då fastigheten Fides 13. Bostadsrättsföreningen har blivit erbjuden att köpa samtliga aktier i det nybildade bolaget för att därigenom bli ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser sålunda att förvärva aktierna i bolaget och därefter överlåta fastigheten från bolaget till föreningen och därefter likvidera eller sälja bolaget. Överlåtelse av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning.

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 ombildningskostnader m.m.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket och Bostadsrättsföreningen tillträtt fastigheten. Ett tillträde beräknas ske under december 2009.

Nio bostadslägenheter står vakanta och kommer vid tillträde att tillfalla föreningen för vidare försäljning till marknadspris till slutlig brukare. Eventuellt överskott antas användas för amortering av upptagna lån.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande. Styrelsen rekommenderas att efter tillträde upprätta en budget med då kända uppgifter.

Fastigheten besiktigades 2008-05-27 av FFB Konsult AB, Lars Wernborg, och en underhållsplan har upprättats enligt bilagt besiktningssprotokoll. Anbud har därefter inhämtats för åtgärd av fastighetens stammar och badrum. Anbuden ligger till grund för beräkning av föreningens underhållskassa. Styrelsen har beslutat att, i samband med åtgärd av fastighetens stammar, genomföra en renovering av samtliga badrum. Badrumsrenoveringen finansieras genom högre insatser.

Säljaren har låtit utföra en noggrannare undersökning av de i besiktningssprotokollet noterade fuktskadorna längs Persgatan genom WSP Environmental. De därigenom föreslagna åtgärderna kommer att bekostas av Säljaren.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån hos SBAB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring och bostadsrättsinnehavarna uppmanas att komplettera sina respektive hemförsäkringar med så kallat bostadsrättstillägg.

Inför antagandet av denna ekonomiska plan kommer föreningen vid extra föreningsstämma att anta nya stadgar.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är en sammanläggning av elva separata byggnader som uppfördes 1887-88 i två till tre plan samt vind och källare. Byggnaderna är med anledning av marklutningen uppdelade i två nivåer. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård.

Fastighetsbeteckning	Fides 13
Kommun	Helsingborg
Adress	Farmgränden 1-9, Integatan 4, Persgatan 52-62, Tågagatan 15, 17
Tomtens areal	2 986 kvm
Lägenheternas totala area (BOA)	4 547 kvm
Lokalernas totala area (LOA)	176 kvm
Byggår / renoveringssår	1887-88 / 1981-83
Antal lägenheter	76st bostadslägenheter och 5st lokaler

### Utförande

Grund	Källare/tegel
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts/tegel
Yttertak	Tegelpannor/plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp	Kommunalt
Fönster	Målade 2-glasfönster, kopplade bågar
Tvättstuga	Tre gemensamma tvättstugor i källarplan
Lägenhetsförråd	I källarplan
Parkering	På gatan
Sophantering	Tunnor på gård
Hiss	Nej

### Planförhållanden

För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1935-09-27. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. I övrigt omfattas fastigheten av bevarandeprogram Drottninggatan-Pålsjö, fastställt 1998-09-22.

### Servitut och nyttjanderätter

För fastigheten finns ett servitut avseende tvättstuga i enlighet med den allmän fastighetsinformation från Lantmäteriet.

### Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning jämte inkomna anbud och säljarens åtaganden har bedömts till 19 608 000 kronor inkl. moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under "Kassa, underhåll".

### Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Plast/parkett	Målade	Målat
Vardagsrum	Plast/parkett	Målade	Målat
Sovrum	Plast/parkett	Målade	Målat
Badrum	Plast/klinker	Målade/kakel	Målat
Kök	Plast/parkett	Målade	Målat

### C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadslag	Belopp (kr)	Övrigt	
Köpeskillning	85 000 000	Kr/m <sup>2</sup>	17 997
Lagfart	638 295		
Inteckningskostnad	88 455	Befintliga pantbrev	29 596 000
Kassa, underhåll	20 775 250		
Ombildningskostnad	250 000		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>106 752 000</b>		
Taxeringsvärdet 2008	42 498 000		
varav lokaler	1 298 000		

### D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Ränta	Räntekostnad (kr)
Hypotekslån	12 000 000	3 mån	2,00%	240 000
Hypotekslån	11 000 000	3 år	3,30%	363 000
Hypotekslån	11 000 000	5 år	4,30%	473 000
<b>Summa lån år 1</b>	<b>34 000 000</b>	<b>Snittränta</b>	<b>3,20%</b>	<b>1 076 000</b>
Insatser	72 752 000			
Upplåtelseavgifter	0	Amortering/avskrivning		106 250
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>106 752 000</b>	<b>Kapitalkostnader år 1</b>		<b>1 182 250</b>

Nyckeltal år 1	(kr/m <sup>2</sup> )
Anskaffningskostnad	22 603
Belåning	7 199
Driftskostnad *	302
Insats	16 000
Årsavgift	567

\* Inkluderar ej räntekostnader, avsättning till fond för yttre underhåll samt fastighetsavgift. Eventuell lokalyta inkluderad i kr/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.

## E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

<u>Kostnadsslag</u>	<u>Belopp</u>	<u>Kr/m<sup>2</sup></u>
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntekostnader	1 076 000 kr	
Amorteringar/avskrivningar	106 250 kr	
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 182 250 kr</b>	
<u>Driftskostnader</u>		
Styrelse / revision	28 338 kr	6
Ekonomisk förvaltning	76 000 kr	16
Värme *	510 084 kr	108
Vatten *	132 244 kr	28
El *	132 244 kr	28
Renhållning *	113 352 kr	24
Kabel TV	68 400 kr	14
Fastighetsskötsel	94 460 kr	20
Försäkring	56 676 kr	12
Löpande underhåll	212 535 kr	45
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 424 333 kr</b>	<b>302</b>
<u>Avsättningar yttre fond</u>		
(minst 0,3% av tax. värde)	127 494 kr	27
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsavgift / skatt **	110 260 kr	23
<u>Beräknat överskott</u>	<b>12 165 kr</b>	
<b>Total summa kostnader</b>	<b>2 856 502 kr</b>	
<u>Intäkter</u>		
Årsavgifter	2 580 000 kr	
Hyror	120 688 kr	
Ränteintäkter	155 814 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 856 502 kr</b>	

\* Baserat på uppgifter för 2008, lämnade av säljare, förvaltare eller deras ombud.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och uppgifter från säljaren. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen. Ränteantagandena är baserade på ränteläget vid planens upprättande. Årsavgifter och hyresintäkter beräknas öka med 2 % årligen.

Eventuell lokalyta inkluderad i kr/m<sup>2</sup>.

\*\* Fastighetsskatten för flerbostadshus har ersatts från och med den 1 januari 2008 med en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften för fastigheten uppgår 2009 till maximalt 1 272 kr per lägenhet, men högst 0,4 % av taxeringsvärdet. För lokaldelen uppgår fastighetsskatten till 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

## F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Lgh nr	Area (m <sup>2</sup> )	Hyra (kr/år)	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/mån)	Insats (kr)
1	45		1,0549%	27 216	2 268	720 000
2	61		1,3364%	34 479	2 873	976 000
3	40		0,9669%	24 947	2 079	640 000
4	59		1,3012%	33 571	2 798	944 000
5	56		1,2484%	32 209	2 684	896 000
6	62		1,3540%	34 933	2 911	992 000
7	59		1,3012%	33 571	2 798	944 000
8	58		1,2836%	33 117	2 760	928 000
9	67		1,4420%	37 202	3 100	1 072 000
10	76		1,6003%	41 288	3 441	1 216 000
11	67		1,4420%	37 202	3 100	1 072 000
12	76		1,6003%	41 288	3 441	1 216 000
13	66		1,4244%	36 749	3 062	1 056 000
14	75		1,5827%	40 834	3 403	1 200 000
15	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000
16	34		0,8614%	22 223	1 852	544 000
17	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
18	70		1,4947%	38 564	3 214	1 120 000
19	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
20	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
21	59		1,3012%	33 571	2 798	944 000
22	40		0,9669%	24 947	2 079	640 000
23	49		1,1253%	29 032	2 419	784 000
24	77		1,6179%	41 742	3 478	1 232 000
25	49		1,1253%	29 032	2 419	784 000
26	77		1,6179%	41 742	3 478	1 232 000
27	65		1,4068%	36 295	3 025	1 040 000
28	49		1,1253%	29 032	2 419	784 000
29	50		1,1429%	29 486	2 457	800 000
30	52		1,1780%	30 394	2 533	832 000
31	72		1,5299%	39 472	3 289	1 152 000
32	40		0,9669%	24 947	2 079	640 000
33	88		1,8114%	46 735	3 895	1 408 000
34	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000
35	55		1,2308%	31 755	2 646	880 000
36	47		1,0901%	28 124	2 344	752 000
37	65		1,4068%	36 295	3 025	1 040 000
38	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
39	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
40	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
41	105		2,1105%	54 452	4 538	1 680 000
42	105		2,1105%	54 452	4 538	1 680 000
43	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000
44	53		1,1956%	30 848	2 571	848 000
45	94		1,9170%	49 458	4 122	1 504 000
46	91		1,8642%	48 097	4 008	1 456 000
47	42		1,0021%	25 854	2 155	672 000
48	55		1,2308%	31 755	2 646	880 000
49	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000
50	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000

Lgh nr	Area (m <sup>2</sup> )	Hyra (kr/år)	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/mån)	Insats (kr)
51	63		1,3716%	35 387	2 949	1 008 000
52	56		1,2484%	32 209	2 684	896 000
53	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
54	39		0,9493%	24 493	2 041	624 000
55	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
56	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
57	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
58	48		1,1077%	28 578	2 381	768 000
59	49		1,1253%	29 032	2 419	784 000
60	58		1,2836%	33 117	2 760	928 000
61	75		1,5827%	40 834	3 403	1 200 000
62	49		1,1253%	29 032	2 419	784 000
63	60		1,3188%	34 025	2 835	960 000
64	68		1,4596%	37 656	3 138	1 088 000
65	87		1,7938%	46 281	3 857	1 392 000
66	55		1,2308%	31 755	2 646	880 000
67	55		1,2308%	31 755	2 646	880 000
68	64		1,3892%	35 841	2 987	1 024 000
69	56		1,2484%	32 209	2 684	896 000
70	56		1,2484%	32 209	2 684	896 000
71	62		1,3540%	34 933	2 911	992 000
72	40		0,9669%	24 947	2 079	640 000
73	62		1,3540%	34 933	2 911	992 000
74	58		1,2836%	33 117	2 760	928 000
75	70		1,4947%	38 564	3 214	1 120 000
76	62		1,3540%	34 933	2 911	992 000
<b>Summa</b>	<b>4 547</b>		<b>100,0000%</b>	<b>2 580 000</b>		<b>72 752 000</b>

#### Lokaler

1	51	57 134				
2	27	25 388				
3	19	10 254				
4	64	23 112				
5	15	4 800				
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>120 688</b>				

<b>S:a total</b>	<b>4 723</b>	<b>120 688</b>	<b>100,0000%</b>	<b>2 580 000</b>		<b>72 752 000</b>
------------------	--------------	----------------	------------------	------------------	--	-------------------

Årsavgifterna fördelas, i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar, efter andelstal.

Beräkning av föreningens insatser och årsavgifter har skett utifrån förutsättningen att samtliga lägenheter förvärvas som bostadsrätt, dvs. en anslutningsgrad om 100 %. Vid en lägre anslutningsgrad påverkar detta årsavgifterna i enlighet med redovisad känslighetsanalys II på sidan 9.

Fastigheten har 78 kvm av arean registrerad för mervärdesskatt.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter</b>	2 580 000	2 631 600	2 684 232	2 737 917	2 792 675	2 848 528	3 145 006
<b>Årsavgift/m<sup>2</sup></b>	567	579	590	602	614	626	692
<b>Övriga intäkter</b>							
Hyresintäkter	120 688	123 102	125 564	128 075	130 637	133 249	147 118
Räntor	155 814	157 075	158 490	160 061	161 790	163 683	175 735
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 856 502</b>	<b>2 911 777</b>	<b>2 968 286</b>	<b>3 026 053</b>	<b>3 085 102</b>	<b>3 145 461</b>	<b>3 467 859</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	1 076 000	1 072 637	1 069 068	1 065 281	1 061 260	1 056 993	1 031 394
Amortering/avskrivning	106 250	112 770	119 690	127 034	134 830	143 103	192 739
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>1 424 333</b>	<b>1 452 820</b>	<b>1 481 876</b>	<b>1 511 514</b>	<b>1 541 744</b>	<b>1 572 579</b>	<b>1 736 254</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt)</b>							
Fondavsättningar	127 494	130 044	132 645	135 298	138 004	140 764	155 414
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/ skatt	110 260	112 040	114 280	116 602	118 930	121 339	133 927
<b>Årets överskott</b>	<b>12 165</b>	<b>31 466</b>	<b>50 727</b>	<b>70 324</b>	<b>90 335</b>	<b>110 683</b>	<b>218 130</b>
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	20 767 415	20 798 882	20 849 608	20 919 932	21 010 267	21 120 950	21 993 001
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 856 502</b>	<b>2 911 777</b>	<b>2 968 286</b>	<b>3 026 053</b>	<b>3 085 102</b>	<b>3 145 461</b>	<b>3 467 859</b>
<b>Beräkningsunderlag</b>							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	41 200 000	42 024 000	42 864 480	43 721 770	44 596 205	45 488 129	50 222 570
Taxeringsvärde lokaler	1 298 000	1 323 960	1 350 439	1 377 448	1 404 997	1 433 097	1 582 255
<b>Summa taxvärde</b>	<b>42 498 000</b>	<b>43 347 960</b>	<b>44 214 919</b>	<b>45 099 218</b>	<b>46 001 202</b>	<b>46 921 226</b>	<b>51 804 825</b>
Låneskuld	34 000 000	33 893 750	33 780 980	33 661 290	33 534 256	33 399 426	32 590 540
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	20 755 250	20 923 229	21 111 770	21 320 987	21 551 372	21 803 497	23 408 848
Akkumulerad underhållsfond	127 494	257 538	390 183	525 480	663 484	804 248	1 551 438

Förutsättningar: Antagen inflation: 2,0 %  
Låneränta, genomsnitt: 3,20 %  
Antagen intäktsränta: 0,75 %  
Årlig uppräknings av årsavgifter: 2,0 %  
Årlig uppräknings av 2008 års taxeringsvärde: 2,0 %



## H. KÄNSLIGHETSANALYSER

### KÄNSLIGHETSANALYS I

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	567	579	590	602	614	626	691
2 Antagen räntenivå + 1 %	621	632	644	655	667	679	743
3 Antagen räntenivå + 2 %	695	704	713	723	732	742	794
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1 %	567	583	599	615	632	650	744
5 Antagen inflationsnivå + 2 %	567	587	608	629	651	674	801

### KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder, kostnader respektive årsavgifter förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas och upplåts med bostadsrätt. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den genomsnittliga räntan i finansieringsplanen. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga hyreslägenheter ombildas.

Anslutnings- grad	Föreningens skulder år 1 (kr)	Skuld- sättning (%)	Kostnader år 1 (kr)	Kostnads- ökning (%)	Höjning av årsavgift (%)
100%	34 000 000	31,8%	2 856 502	0%	0%
95%	37 637 600	35,3%	2 972 905	4,1%	0,62%
90%	41 275 200	38,7%	3 089 308	8,2%	1,30%
85%	44 912 800	42,1%	3 205 712	12,2%	2,07%
80%	48 550 400	45,5%	3 322 115	16,3%	2,93%
75%	52 188 000	48,9%	3 438 518	20,4%	3,91%
70%	55 825 600	52,3%	3 554 921	24,5%	5,03%
60%	63 100 800	59,1%	3 787 728	32,6%	7,82%

## I. STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Helsingborg, 2009-10-16

Bostadsrättsföreningen Fides 13

\_\_\_\_\_  
Magnus Kallin

\_\_\_\_\_  
Bengt Klevtorp

\_\_\_\_\_  
Björn Hofvendahl