

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

Organisationsnummer 769614-3846

Helsingborgs Kommun

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan och Nyckeltal**
- E. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Ekonomisk prognos**
- H. Känslighetsanalys I**
- I. Känslighetsanalys II**
- J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Underhållsplan/teknisk besiktning för fastigheten Helsingborg Kronan 21

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf FlemmingKronan, organisationsnummer 769614-3846, som registrerades 2006-05-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen kommer före tillträdet att ändra stadgarna på så sätt att årsavgifterna ska fördelas efter andelstal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Helsingborg Kronan 21 till en köpeskilling om 65,5 Mkr för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, förvärvet kommer ske genom ett lagfartsköp.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra kvartalet 2014 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker under andra kvartalet 2014 i samband med att föreningen tillträder fastigheten.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Joanna Öhman och Jesper Olausson, EVU (Energi & VVS Utveckling AB), 2014-02-25. Den tekniska besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd underhållsplan/teknisk besiktning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Kronan 21
Adress	Erik Dahlbergs gata 43, Flemminggatan 10, 12
Kommun	Helsingborg
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	1 382 kvm
Bostäder	2 984 kvm (42st)
Lokaler	121 kvm (1st)
Byggnad	En hyresfastighet med 42 stycken bostadslägenheter fördelade på plan 1-5, samt en kommersiell lokal i gatuplan
Byggnadsår	1960
Garage/parkering	8 platser under tak och 6 platser i separata garage
<u>Grund, Stomme, Yttertak</u>	Grunden är utförd på sulor. Stommen består av tegel/mursten. Yttertak av takpannor.
<u>Fasad, Fönster, Balkonger</u>	Fasaden är beklädd med rött tegel. Fastigheten har treglasfönster. De flesta lägenheterna har balkonger och vissa har till och med två stycken.
<u>Installationer</u>	Lägenheterna har vattenburen fjärrvärme anslutet till sig. Varje lägenhet har frånluft och självdrag.
<u>Lägenhetsbeskrivning</u>	Lägenheterna håller en normal standard, badrummen har kakel och klinker och merparten av lägenheterna

har under 2009-2012 genomgått större renoveringar.

Planer

Stadsplan	1283K-3337, 1953-02-04
Tomtindelning	1283K-3713, 1958-09-10

Servitut/GA

Kända servitut, GA saknas.

Övrig information

I källaren finns gemensamma tvätt- och torkrum.
Varje lägenhet har både ett förråd i källaren och ett på vinden. Det finns tre stycken hissar i fastigheten, en i varje trapphus.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	65 500 000
Lagfartskostnad	982 500
Pantbrev	525 500
Underhållsfond	2 594 486
Ombildningskostnader mm	550 000
TOTALT	70 152 486

Pantbrev finns idag om 2 725 000 kronor

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnad	27 000 000	446 000	27 446 000
varav markvärde	16 400 000	226 000	16 626 000
TOTALT	43 400 000	672 000	44 072 000

D. Finansieringsplan och nyckeltal

Tänkt lånestruktur per april 2014

Grundförutsättningar

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Banklån 2025*	Summa/Total
Belopp kr	9 621 620	9 621 620	9 621 620	1 900 000	28 864 861
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	1 år	3 år	5 år	3 år	
Räntesats	2,30%	2,70%	3,20%	4,00%	2,73%
Amorteringsbelopp per år	38 486	38 486	38 486	7 600	115 459
Räntekostnad år 1	221 297	259 784	307 892	76 000	788 973
Totalbelopp år 1 (rta + amort.)	259 784	298 270	346 378	83 600	904 432

* År 2025 kommer föreningen att behöva ta ett lån för att täcka underhållsbehovet av fönster och mark.
Lånet beräknas ge de boende en avgiftshöjning på ca 2,5 %

Insatser	41 287 625
Lån hyresrätter	4 541 375
Lån bostadsrätter	24 323 486
Summa finansiering	70 152 486

Lgh 1, 8, 20 och 22 beräknas kvarstå som hyresrätter.

Nyckeltal

Förvärvskostnad per kvm	22 593
Belåning per kvm	9 296
Genomsnittsinsats per kvm	15 366
Driftskostnader per kvm år 1	319
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR	587

E. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna gjorda för år 1

Kapitalkostnader	Kr	Nyckeltal kr/kvm
Räntor	788 973	264
Amortering	115 459	39

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall		kr/kvm
Elförbrukning (exkl hushållsel)	85 000	27
Vatten och avlopp	95 000	31
Uppvärmning	405 000	130
Avfall	110 000	35
Kabeltv	40 000	13
Fastighetsförsäkring	30 000	10
Fastighetsskötsel/reparationer	95 000	31
Inre uh o rep. Hyresrätter	25 000	8
Ekonomisk Förvaltning	45 000	14
Arvoden (styrelse, revision)	25 000	8
Övriga kostnader	35 000	11
Deltotal	990 000	319

Avsättning för underhåll/reparationer

Fond för yttre underhåll och reparationer	132 216
---	---------

Skatter

Fastighetsskatt lokaler	6 720
Fastighetsavgift bostäder*	51 114

*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 217 kr/år och lägenhet.

Summa kostnader	2 084 482
------------------------	------------------

Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 578 454
Hyresintäkter lägenheter	312 617
Hyresintäkt lokaler	193 411

Summa intäkter	2 084 482
-----------------------	------------------

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

F. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 578 454
Total ansk.	70 152 486

Lgh nr	Antal rok	Bruksarea kvm	Insatser alla	Insatser anslutna	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal alla	Andelstal anslutna
1	1	43	636 125	492 000	20 461	1 705	0,01461	0,012963
2	1	32	492 000	1 306 875	48 855	4 071	0,01156	0,030951
3	4	85	1 306 875	1 337 625	50 762	4 230	0,02821	0,032159
4	4	87	1 337 625	492 000	20 461	1 705	0,01149	0,012963
5	1	32	492 000	1 306 875	48 855	4 071	0,02728	0,030951
6	4	85	1 306 875	1 337 625	50 762	4 230	0,02930	0,032159
7	4	87	1 337 625	492 000	20 461	1 705	0,01222	
8	1	32	492 000	1 306 875	48 855	4 071	0,02730	0,030951
9	4	85	1 306 875	1 337 625	50 762	4 230	0,02890	0,032159
10	4	87	1 337 625	492 000	20 461	1 705	0,01143	0,012963
11	1	32	492 000	1 306 875	48 855	4 071	0,02872	0,030951
12	3	85	1 306 875	937 875	36 368	3 031	0,02052	0,023040
13	2	61	937 875	405 500	19 373	1 614	0,01106	0,012273
14	1	28	405 500	937 875	36 368	3 031	0,02098	0,023040
15	3	61	937 875	1 706 625	62 007	5 167	0,03577	0,039283
16	5	111	1 706 625	1 629 750	60 322	5 027	0,03451	0,038216
17	5	106	1 629 750	1 706 625	62 007	5 167	0,03604	0,039283
18	5	111	1 706 625	1 629 750	60 322	5 027	0,03428	0,038216
19	5	106	1 629 750	1 706 625	62 007	5 167	0,03486	
20	5	111	1 706 625	1 629 750	60 322	5 027	0,03428	0,038216
21	5	106	1 629 750	1 706 625	62 007	5 167	0,03486	
22	5	111	1 706 625	1 629 750	60 322	5 027	0,03461	0,038216
23	5	106	1 629 750	1 599 000	59 183	4 932	0,03477	0,037495
24	5	104	1 599 000	1 491 375	55 707	4 642	0,03302	0,035292
25	4	97	1 491 375	1 506 750	56 281	4 690	0,03208	0,035656
26	4	98	1 506 750					

27	4	98	1 506 750	1 506 750	56 281	4 690	0,03233	0,035656
28	4	98	1 506 750	1 506 750	56 281	4 690	0,03194	0,035656
29	3	67	1 030 125	1 030 125	40 015	3 335	0,02292	0,025351
30	1	23	353 625	353 625	15 313	1 276	0,00884	0,009701
31	2	58	891 750	891 750	35 252	2 938	0,02020	0,022333
32	3	67	1 030 125	1 030 125	40 015	3 335	0,02279	0,025351
33	1	23	353 625	353 625	15 313	1 276	0,00848	0,009701
34	2	58	891 750	891 750	35 252	2 938	0,02009	0,022333
35	3	67	1 030 125	1 030 125	40 015	3 335	0,02281	0,025351
36	1	23	353 625	353 625	15 313	1 276	0,00882	0,009701
37	2	58	891 750	891 750	35 252	2 938	0,02007	0,022333
38	3	67	1 030 125	1 030 125	40 015	3 335	0,02283	0,025351
39	1	23	353 625	353 625	15 313	1 276	0,00882	0,009701
40	2	58	891 750	891 750	35 252	2 938	0,02011	0,022333
41	3	62	953 250	953 250	37 558	3 130	0,02143	0,023794
42	1	45	691 875	691 875	28 341	2 362	0,01617	0,017955
42		2 984	45 829 000	41 287 625	1 578 454	131 538	1,00000	1

Lokaler

Adress	kvm	Hyra/år	Hyra/månad
lokal	121	82 435	6 870
Garage/p-plåser/car port		110 976	9 248
	121	193 411	16 118

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Serieamortering 50 år
Kvm totalt	3 105	Snittränta 2,73%
Kvm BR	2 687	Årsavg. höjning 2,1 % - 3,5 % under kalkylper.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Snittränta</i>	2,73%	2,86%	2,99%	3,15%	3,22%	3,38%	3,75%
KAPITALKOSTNADER	1 114 800	1 149 018	1 182 744	1 224 492	1 240 066	1 280 599	1 353 303
Ränta	788 973	823 191	856 918	898 666	914 239	954 772	1 027 476
Avskrivningar	325 827	325 827	325 827	325 827	325 827	325 827	325 827
DRIFTSKOSTNADER	990 000	1 009 800	1 029 996	1 050 596	1 071 608	1 093 040	1 206 804
Driftkostnader	990 000	1 009 800	1 029 996	1 050 596	1 071 608	1 093 040	1 206 804
ÖVRIGA KOSTNADER	57 834	58 991	60 170	61 374	62 601	63 853	70 499
Fastighetsskatt lokaler	6 720	6 854	6 991	7 131	7 274	7 419	8 192
Fastighetsavgift bostäder	51 114	52 136	53 179	54 243	55 327	56 434	62 308
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	247 675	256 724	266 180	276 066	286 402	297 211	359 264
Amorteringar lån	115 459	121 863	128 623	135 757	143 287	151 234	198 094
Avsättning underhåll	132 216	134 860	137 558	140 309	143 115	145 977	161 171
INTÄKTER	-506 028	-516 149	-526 472	-537 001	-547 741	-558 696	-616 845
Lokaler	-193 411	-197 279	-201 225	-205 249	-209 354	-213 541	-235 767
Hysesrätter	-312 617	-318 869	-325 247	-331 752	-338 387	-345 154	-381 078
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	1 656 606	1 701 660	1 746 439	1 799 461	1 826 534	1 878 797	2 013 761
Nettokostnader	1 656 606	1 701 660	1 746 439	1 799 461	1 826 534	1 878 797	2 013 761
Nettoutbetalningar	1 578 454	1 632 557	1 686 793	1 749 700	1 787 109	1 850 181	2 047 199
ÅRSavgIFTERNA	1 578 454	1 632 557	1 686 793	1 749 700	1 787 109	1 850 181	2 047 199
Löpande penningvärde, utbetalningar	1 578 454	1 632 557	1 686 793	1 749 700	1 787 109	1 850 181	2 047 199
Löpande penningvärde, utbetalningar kr/kv	508	526	543	564	576	596	659
Löpande penningvärde kostnader	1 656 606	1 701 660	1 746 439	1 799 461	1 826 534	1 878 797	2 013 761
Fast nettokostnader	1 624 123	1 668 294	1 712 195	1 764 178	1 790 720	1 841 957	1 974 276
Fast nettoutbetalningar	1 547 504	1 600 546	1 653 719	1 715 392	1 752 068	1 813 903	2 007 058
Fast nettobetalingar, kr/kvm	498	515	533	552	564	584	646

Brf FlemmingKronan, kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde byggnad från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf FlemmingKronan, beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

H. Känslighetsanalys I

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fasta Penningvärden							
Huvudalternativ enl. Ekonomisk progn.							
Nettokostnader	1 656 606	1 701 660	1 746 439	1 799 461	1 826 534	1 878 797	2 013 761
Nettoutbetalningar	1 578 454	1 632 557	1 686 793	1 749 700	1 787 109	1 850 181	2 047 199
Nettokostnader kr/kvm br	617	633	650	670	680	699	749
Nettoutbetalningar kr/kvm br	587	608	628	651	665	689	762
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	1 945 254	1 989 154	2 032 715	2 084 450	2 110 166	2 160 995	2 287 512
Nettoutbetalningar	1 867 103	1 920 051	1 973 068	2 034 689	2 070 741	2 132 380	2 320 949
Nettokostnader kr/kvm br	724	740	756	776	785	804	851
Nettoutbetalningar kr/kvm br	695	715	734	757	771	794	864
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader	17,42%	16,89%	16,39%	15,84%	15,53%	15,02%	13,59%
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar	18,29%	17,61%	16,97%	16,29%	15,87%	15,25%	13,37%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	1 656 606	1 707 078	1 757 546	1 816 539	1 849 873	1 908 701	2 081 445
Nettoutbetalningar	1 578 454	1 639 297	1 700 610	1 770 945	1 816 144	1 887 383	2 131 399
Nettokostnader kr/kvm br	617	635	654	676	688	710	775
Nettoutbetalningar kr/kvm br	587	610	633	659	676	702	793
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader	0,00%	0,32%	0,64%	0,95%	1,28%	1,59%	3,36%
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar	0,00%	0,41%	0,82%	1,21%	1,62%	2,01%	4,11%

Känslighetsanalys I visar nödvändiga förändringar i årsavgiften vid en 1 % ökning av inflationen och vid en 1 % ökning av snittrentan. Samtliga värden är redovisade i fasta penningvärden.

I. Känslighetsanalys II

	100% kr	90% kr	80% kr	79% kr	70% kr	60% kr	50% kr
Räntekostnader	664 842	790 108	915 374	928 695	1 040 640	1 165 906	1 291 172
Amorteringar/uh.fond	229 510	115 626	133 957	135 907	152 289	170 620	188 952
Drift	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsskatt/avgift	57 834	57 834	57 834	57 834	57 834	57 834	57 834
Summa kostnader	1 942 186	1 953 567	2 097 165	2 112 435	2 240 763	2 384 360	2 527 958
Hysesintäkter lägenheter	0	334 048	668 096	703 618	1 002 143	1 336 191	1 670 239
Hysesintäkter garage/p-plats/carport/lokaler	193 411	193 411	193 411	193 411	193 411	193 411	193 411
Avgifter	1 748 775	1 426 109	1 235 658	1 215 406	1 045 208	854 758	664 308
Summa inkomster	1 942 186	1 953 567	2 097 165	2 112 435	2 240 763	2 384 360	2 527 958
Årsavgifter år 1 kr/kvm	586	531	518	516	500	477	445
- Förändring mot prognos	-0,24%	-9,60%	-11,89%	-12,16%	-14,82%	-18,73%	-24,21%

Känslighetsanalys II visar nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att alla lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt.

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. De beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2014-06-02

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

.....
Jeannett Topp Brink

.....
Patrik Jörvall

.....
Mariette Rosenlöf

.....
Jan-Olof Rydström

.....
Deniz Soysüren

.....
Ditte Thorsén

.....
René Tibblin