

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Höskrindan 1 och 3 i Helsingborg,

u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Höskrindan 3

Organisationsnummer 769618-2125

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 Höskrindan 3 (20140224)

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Höskrindan 1 och 3 i Helsingborg u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Höskrindan 3, organisationsnummer 769618-2125, som registrerades 2008-01-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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 Höskrindan 3 för 57 Mkr för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, förvärvet kommer ske genom ett lagfartsköp.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under juni 2014 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker under juni 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 Anders Granlund, EVU (Energi & VVS Utveckling AB), 2014-02-24. 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.

2014061900939

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Helsingborg Höskrindan 3
Adress: Sadelvägen 37-71 och Skänkelvägen 1-25
Kommun: Helsingborg
Dispositionssätt: Äganderätt
Areal: 14 042 kvm
Bostäder: 2 901 kvm (31st)
Byggnad: Fastigheten är bebyggd med tolv huskroppar som totalt inrymmer 31 bostadslägenheter i kedjehusform
Byggnadsår: 1993
Biluppställning: Kallgarage med 4 stycken platser, carport med 11 stycken platser och 1 bilplats.

Grund, Stomme, Yttertak

Grunden består av platta på mark.
Stommen är av siporex.
Husen har träbjälklag.
Yttertaket är belagt med takpannor.

Fasad, Fönster

Husen har grov putsfasad (Snowland).
2-glasfönster med aluminiumkarmar.

Installationer

Lägenheterna har fjärrvärme anslutet till sig.
Det är FTX ventilation.

Planer

Detaljplan 1283K13500 1991-10-03

Servitut/GA/Övrigt

Gångväg Officialservitut: Last 1283K-13517.1
Fornlämningar 1173:0092:0001

Övrig information

Varje lägenhet har egen tvättstuga. Gemensamt miljöhus på gården. Idag delar fastigheten el-central med Höskrindan 1.

MH
R/S

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

2014061900940

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	57 000 000
Lagfartskostnad	855 000
Pantbrev	536 000
Underhållsfond	1 533 447
Ombildningskostnader mm	450 000
TOTALT	60 374 447

Taxeringsvärde	Bostäder
varav byggnad	18 840 000
varav markvärde	19 189 000
TOTALT	38 029 000

D. Finansieringsplan och nyckeltal

Tänkt lånestruktur per maj 2014

Grundförutsättningar

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Summa/Total	Banklån 2028*
Belopp kr	8 911 042	8 911 042	8 911 042	26 733 127	2 300 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev		Pantbrev
Löptid (år)	1 år	3 år	5 år		3 år
Räntesats	2,11%	2,66%	3,07%	2,61%	4,00%
Amorteringsbelopp per år	35 644	35 644	35 644	106 933	9 200
Räntekostnad år 1	188 023	237 034	273 569	698 626	92 000
Totalbelopp år 1 (rta + amort.)	223 667	272 678	309 213	805 558	101 200

* År 2028 kommer föreningen att behöva ta ett lån för att täcka underhållsbehovet av mark, fasader, fönster och yttertak.

Insatser	33 641 320	
Lån hyresrätter	3 906 890	Lgh 184, 197 och 209 beräknas kvarstå som
Lån bostadsrätter	22 826 237	hyresrätter.
Summa finansiering	60 374 447	

Nyckeltal

Förvärvskostnad per kvm	20 812
Belåning per kvm	9 215
Genomsnittsinsats per kvm	12 959
Driftskostnader per kvm år 1	296
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR	627

MA
BA

E. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna gjorda för år 1

Kapitalkostnader		Kr
Räntor	698 626	
Amortering	106 933	

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall

Elförbrukning (exkl hushållsel)	35 000	12
Vatten och avlopp	110 000	38
Uppvärmning	310 000	107
Avfall	80 000	28
Fastighetsförsäkring	45 000	16
Fastighetsskötsel/reparationer	100 000	34
Ekonomisk Förvaltning	45 000	16
Arvoden (styrelse, revision)	35 000	12
Övriga kostnader	100 000	34
Deltotal	860 000	296

* Medlemmarna kommer själva att stå för kostnaden för kabel-tv, bredband och el i respektive lägenhet.

Avsättning för underhåll/reparationer

Vakansfond	0
Fond för yttre underhåll och reparationer	134 087

Skatter

Fastighetsskatt lokaler	0
Fastighetsavgift bostäder	220 472

Summa utgifter	2 020 117
-----------------------	------------------

Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 627 392
Hysesintäkt garage, carport, bilplats	45 072
Hysesintäkt bostäder	347 653

Summa inkomster	2 020 117
------------------------	------------------

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

14/1
11

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Seriesamortering 50 år
Kvm totalt	2 901	Rakavskrivning 120 år
Kvm BR	2 596	Årsavg. höjning 2,5 % - 4,6 % under kalkylper.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteränta	2,61%	2,83%	2,93%	3,15%	3,25%	3,47%	3,97%
KAPITALKOSTNADER							
Ränta	950 699	1 006 482	1 029 798	1 084 371	1 106 674	1 159 856	1 259 446
Avskrivningar	698 626	754 409	777 724	832 297	854 601	907 782	1 007 372
	252 073	252 073	252 073	252 073	252 073	252 073	252 073
DRIFTSKOSTNADER							
Driftkostnader	860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335
	860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335
ÖVRIGA KOSTNADER							
Fastighetskostnader	220 472	224 881	229 379	233 967	238 646	243 419	268 754
Fastighetsavgift lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift bostäder	220 472	224 881	229 379	233 967	238 646	243 419	268 754
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR							
Amorteringar lån	241 020	249 632	258 628	268 025	277 845	288 108	346 915
Avsättningar underhåll	106 933	112 864	119 124	125 731	132 705	140 065	183 464
	134 087	136 769	139 504	142 294	145 140	148 043	163 451
INTÄKTER							
Hysesintäkt garage, carport, bilplats	-392 725	-400 580	-408 591	-416 763	-425 098	-433 600	-478 730
Hysesrätter	-45 072	-45 973	-46 893	-47 831	-48 787	-49 763	-54 943
	-347 653	-354 606	-361 698	-368 932	-376 311	-383 837	-423 787
NETTO FÖRE ÅRSVAGIFTER							
Nettokostnader	1 638 446	1 707 984	1 745 330	1 814 213	1 851 114	1 919 184	2 097 805
Nettoutbetalningar	1 627 392	1 705 543	1 751 884	1 830 165	1 876 885	1 955 219	2 192 647
Årsavgifterna							
Löpande penningvärde, utbetalningar	1 627 392	1 705 543	1 751 884	1 830 165	1 876 885	1 955 219	2 192 647
Löpande penningvärde, utbetalningar kr/kvm	561	588	604	631	647	674	756
Löpande penningvärde kostnader	1 638 446	1 707 984	1 745 330	1 814 213	1 851 114	1 919 184	2 097 805
Fast nettokostnader	1 606 320	1 674 494	1 711 108	1 778 640	1 814 818	1 881 553	2 056 672
Fast nettokostnader	1 595 483	1 672 101	1 717 533	1 794 280	1 840 084	1 916 881	2 149 654
Fast nettoutbetalningar, kr/kvm	550	576	592	619	634	661	741

Brf Höskrindan 1 och 3 i Helsingborg, u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Höskrindan 3, kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde byggnad från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Höskrindan 1 och 3 i Helsingborgs, u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Höskrindan 3, 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.

Handwritten signature or initials.

H. Känslighetsanalys I

Fasta Penningvärden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Huvudalternativ enl. Ekonomisk progn.							
Nettokostnader	1 638 446	1 707 984	1 745 330	1 814 213	1 851 114	1 919 184	2 097 805
Nettoutbetalningar	1 627 392	1 705 543	1 751 884	1 830 165	1 876 885	1 955 219	2 192 647
Nettokostnader kr/kvm br	631	658	672	699	713	739	808
Nettoutbetalningar kr/kvm br	627	657	675	705	723	753	845
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	1 905 777	1 974 246	2 010 463	2 078 155	2 113 799	2 180 542	2 351 339
Nettoutbetalningar	1 894 724	1 971 805	2 017 017	2 094 107	2 139 570	2 216 577	2 446 181
Nettokostnader kr/kvm br	734	760	774	801	814	840	906
Nettoutbetalningar kr/kvm br	730	760	777	807	824	854	942
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader	16,32%	15,59%	15,19%	14,55%	14,19%	13,62%	12,09%
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar	16,43%	15,61%	15,13%	14,42%	14,00%	13,37%	11,56%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	1 638 446	1 714 862	1 759 429	1 835 890	1 880 740	1 957 143	2 183 720
Nettoutbetalningar	1 627 392	1 713 761	1 768 732	1 856 068	1 912 287	2 000 579	2 295 312
Nettokostnader kr/kvm br	631	661	678	707	724	754	841
Nettoutbetalningar kr/kvm br	627	660	681	715	737	771	884
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader	0,00%	0,40%	0,81%	1,19%	1,60%	1,98%	4,10%
Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar	0,00%	0,48%	0,96%	1,42%	1,89%	2,32%	4,68%

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

I. Känslighetsanalys II

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	585 873	682 247	778 621	874 995	971 368	1 067 742
Avskrivningar	252 073	252 073	252 073	252 073	252 073	252 073
Drift	860 000	860 000	860 000	860 000	860 000	860 000
Fastighetskatt/avgift	220 472	220 472	220 472	220 472	220 472	220 472
Summa kostnader	1 918 419	2 014 792	2 111 166	2 207 540	2 303 914	2 400 287
Hyresintäkter m.m.	0	333 307	666 614	999 921	1 333 228	1 666 535
Avgifter	1 918 419	1 681 485	1 444 552	1 207 619	970 686	733 752
Summa inkomster	1 918 419	2 014 792	2 111 166	2 207 540	2 303 914	2 400 287
Årsavgifter år 1 kr/kvm	661	644	622	595	558	506
- Förändring mot prognos	5,49%	2,73%	-0,71%	-5,14%	-11,04%	-19,31%

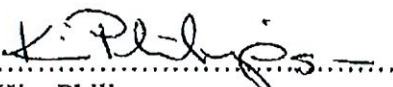
Känslighetsanalys II visar nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att alla lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad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

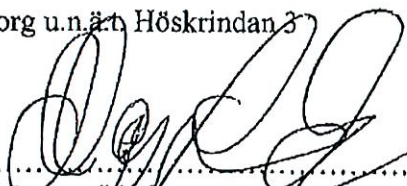
J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


- A Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- 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 Bostadsrättsföreningen kommer att anta nya stadgar.
- E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2014-05-23

Bostadsrättsföreningen Höskrindan 1 och 3 i Helsingborg u.n.ä.n. Höskrindan 3


 Kim Philipsson


 Magnus Linder


 Johanna Sörensson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Höskrindan 1 och 3 i Helsingborg, u.n.ä.t. Bostadsrättsföreningen Höskrindan 3 (org.nr 769618-2125) daterad 2014-05-23, får härmed avge följande Intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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.

Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar:

- Stadgar
- Registreringsbevis 2014-05-02
- Fastighetsinfo Helsingborg Höskrindan 3
- Underhållsplan/Teknisk besiktning daterad 2014-02-24
- Driftskostnadsstatistik
- Låneoffert daterad 2014-05-09, reviderad 2014-05-23
- Utkast överlåtelseavtal
- Avskrivnings- och amorteringsplan
- Försäljningspromemoria

Malmö 2014-05-27


Hans Hägg


Krister Axelsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.