

# **Ekonomisk Plan**

**Bostadsrättsföreningen Höskrindan 5, Laröd**

**Organisationsnummer 769616-9270**

**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 5 (20140303)**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Höskrindan 5, Laröd, organisationsnummer 769616-9270, som registrerades 2007-06-29, 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 5 för 45 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 Anders Granlund och Joanna Öhman, EVU (Energi & VVS Utveckling AB), 2014-03-03. 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.

Underhållsplanen redovisar de närmsta 20 årens underhållsbehov av fastigheten, vilket tyder på att föreningen kommer att behöva ta ytterligare ett lån efter elva års perioden.

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

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

44/11

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Helsingborg Höskrindan 5
<b>Adress:</b>	Sadelvägen 2-34 och Sporrevägen 2-10
<b>Kommun:</b>	Helsingborg
<b>Dispositionssätt:</b>	Äganderätt
<b>Areal:</b>	10 034 kvm
<b>Bostäder:</b>	2 217 kvm (22 st)
<b>Byggnader:</b>	Fastigheten är bebyggd med 22 bostadslägenheter i rad- och småhusform
<b>Byggnadsår:</b>	1993

### Grund, Stomme, Yttertak

Grunden består av platta på mark.  
Stommen är av lättbetong (siporex).  
Husen har träbjälklag.  
Yttertaget är belagt med betongpannor.

### Fasad, Fönster

Fasaderna är av tegel/puts.  
2-glasfönster med aluminiumkarmar.

### Installationer

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

### Övrig information

Varje lägenhet har egen tvättstuga. Gemensamt miljöhus på gården. Till varje bostad finns biluppställningsplats.

### Rättigheter

Gångväg	Officialservitut: Last	1283K-13517.1
---------	------------------------	---------------

### Planer

Detaljplan	1991-10-03	1283K-13500
Fornlämning		1173:0092:0001

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	45 000 000
Lagfartskostnad	675 000
Pantbrev	379 200
Underhållsfond	1 720 098
Ombildningskostnader mm	450 000
<b>TOTALT</b>	<b>48 224 298</b>

Taxeringsvärde	Bostäder
varav byggnad	14 609 000
varav markvärde	14 066 000
<b>TOTALT</b>	<b>28 675 000</b>

## D. Finansieringsplan och nyckeltal

### Tänkt lånestruktur per maj 2014

#### Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	6 317 566	6 317 566	6 317 566	<b>18 952 698</b>
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	1 år	3 år	5 år	
Räntesats	2,15%	2,66%	3,07%	<b>2,63%</b>
Amorteringsbelopp per år	25 270	25 270	25 270	<b>75 811</b>
Räntekostnad år 1	135 828	168 047	193 949	<b>497 824</b>
<b>Totalbelopp år 1 (rta + amort.)</b>	<b>161 098</b>	<b>193 318</b>	<b>219 220</b>	<b>573 635</b>

Insatser	29 271 600
Lån hyresrätter	1 372 800
Lån bostadsrätter	17 579 898
<b>Summa finansiering</b>	<b>48 224 298</b>

*Lgh 277 beräknas kvarstå som hyresrätt.*

### Nyckeltal

Förvärvskostnad per kvm	21 752
Belåning per kvm	8 549
Genomsnittsinnsats per kvm	13 853
Driftskostnader per kvm år 1	304
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR	651

14/11

## E. Beräkning av föreningens årliga inkomster och utgifter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kapitalkostnader		Kr
Räntor	497 824	
Amortering	75 811	

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. Fall *		
Elförbrukning (exkl hushållsel)	20 000	9
Vatten och avlopp	85 000	38
Uppvärmning	295 000	133
Avfall	95 000	43
Fastighetsförsäkring	30 000	14
Fastighetsskötsel/reparationer	50 000	23
Ekonomisk Förvaltning	30 000	14
Arvoden (styrelse, revision)	20 000	9
Övriga kostnader	50 000	23
<b>Deltotal</b>	<b>675 000</b>	<b>304</b>

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

### Avsättning för underhåll/reparationer

Vakansfond	0
Fond för yttre underhåll och reparationer	86 025

### Skatter

Fastighetsskatt lokaler	0
Fastighetsavgift bostäder	155 628

<b>Summa utgifter</b>	<b>1 490 288</b>
-----------------------	------------------

### Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 375 784
Hysesintäkter	114 504

<b>Summa inkomster</b>	<b>1 490 288</b>
------------------------	------------------

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

MH/EL

## G. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Seriemortering 50 år Rakavskrivning 120 år Årsavg. höjning 2,4 % - 4,2 % under kalkylper.
Kvm totalt	2 217	
Kvm BR	2 113	

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Snittränta</i>	2,63%	2,85%	2,95%	3,17%	3,27%	3,49%	3,99%
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>704 051</b>	<b>743 589</b>	<b>760 108</b>	<b>798 787</b>	<b>814 587</b>	<b>852 278</b>	<b>922 809</b>
Ränta	497 824	537 362	553 881	592 560	608 360	646 051	716 582
Avskrivningar	206 227	206 227	206 227	206 227	206 227	206 227	206 227
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>675 000</b>	<b>688 500</b>	<b>702 270</b>	<b>716 315</b>	<b>730 642</b>	<b>745 255</b>	<b>822 821</b>
Driftkostnader	675 000	688 500	702 270	716 315	730 642	745 255	822 821
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>155 628</b>	<b>158 741</b>	<b>161 915</b>	<b>165 154</b>	<b>168 457</b>	<b>171 826</b>	<b>189 710</b>
Fastighetsavgift bostäder	155 628	158 741	161 915	165 154	168 457	171 826	189 710
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>161 836</b>	<b>167 761</b>	<b>173 954</b>	<b>180 429</b>	<b>187 198</b>	<b>194 279</b>	<b>234 933</b>
Amorteringar lån	75 811	80 016	84 454	89 138	94 082	99 301	130 069
Avsättningar underhåll	86 025	87 746	89 500	91 290	93 116	94 979	104 864
<b>INTÄKTER</b>	<b>-114 504</b>	<b>-116 794</b>	<b>-119 130</b>	<b>-121 513</b>	<b>-123 943</b>	<b>-126 422</b>	<b>-139 580</b>
Hysesrätter	-114 504	-116 794	-119 130	-121 513	-123 943	-126 422	-139 580
<b>NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER</b>	<b>1 420 175</b>	<b>1 474 035</b>	<b>1 505 163</b>	<b>1 558 743</b>	<b>1 589 743</b>	<b>1 642 937</b>	<b>1 795 760</b>
Nettokostnader	1 420 175	1 474 035	1 505 163	1 558 743	1 589 743	1 642 937	1 795 760
Nettoutbetalningar	1 375 784	1 435 570	1 472 891	1 532 945	1 570 715	1 630 989	1 824 466
<b>ÅRSAVGIFTERNA</b>							
Löpande penningvärde, utbetalningar	1 375 784	1 435 570	1 472 891	1 532 945	1 570 715	1 630 989	1 824 466
Löpande penningvärde utbetalningar kr/kvm	621	648	664	691	708	736	823
Löpande penningvärde kostnader	1 420 175	1 474 035	1 505 163	1 558 743	1 589 743	1 642 937	1 795 760
Fast nettokostnader	1 392 328	1 445 133	1 475 650	1 528 179	1 558 571	1 610 722	1 760 549
Fast nettoutbetalningar	1 348 808	1 407 421	1 444 011	1 502 887	1 539 916	1 599 009	1 788 692
Fast nettoutbetalningar, kr/kvm	608	635	651	678	695	721	807

Brf Höskrindan 5 kommer i årsredovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde byggnad från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Höskrindan 5s 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

<b>Fasta Penningvärden</b>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Huvudalternativ enl. Ekonomisk progn.</b>							
Nettokostnader	1 420 175	1 474 035	1 505 163	1 558 743	1 589 743	1 642 937	1 795 760
Nettoutbetalningar	1 375 784	1 435 570	1 472 891	1 532 945	1 570 715	1 630 989	1 824 466
<b>Nettokostnader kr/kvm br</b>	672	698	712	738	752	778	850
<b>Nettoutbetalningar kr/kvm br</b>	651	679	697	725	743	772	863
<b>Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%</b>							
Nettokostnader	1 609 702	1 662 804	1 693 132	1 745 867	1 775 976	1 828 229	1 975 505
Nettoutbetalningar	1 565 311	1 624 339	1 660 859	1 720 069	1 756 947	1 816 281	2 004 211
Nettokostnader kr/kvm br	762	787	801	826	840	865	935
Nettoutbetalningar kr/kvm br	741	769	786	814	831	860	949
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader</b>	<b>13,35%</b>	<b>12,81%</b>	<b>12,49%</b>	<b>12,00%</b>	<b>11,71%</b>	<b>11,28%</b>	<b>10,01%</b>
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar</b>	<b>13,78%</b>	<b>13,15%</b>	<b>12,76%</b>	<b>12,21%</b>	<b>11,86%</b>	<b>11,36%</b>	<b>9,85%</b>
<b>Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%</b>							
Nettokostnader	1 420 175	1 481 196	1 519 844	1 581 315	1 620 591	1 682 462	1 885 220
Nettoutbetalningar	1 375 784	1 443 591	1 489 335	1 558 228	1 605 268	1 675 262	1 924 672
Nettokostnader kr/kvm br	672	701	719	748	767	796	892
Nettoutbetalningar kr/kvm br	651	683	705	737	760	793	911
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettokostnader</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,98%</b>	<b>1,45%</b>	<b>1,94%</b>	<b>2,41%</b>	<b>4,98%</b>
<b>Ändring av nödvändig nivå på årsavg. nettoutbetalningar</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,56%</b>	<b>1,12%</b>	<b>1,65%</b>	<b>2,20%</b>	<b>2,71%</b>	<b>5,49%</b>

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	461 765	542 258	622 751	703 243	783 736	864 228
Amorteringar/uh.fond	156 345	168 602	180 860	193 118	205 376	217 633
Drift	675 000	675 000	675 000	675 000	675 000	675 000
Fastighetsskatt/avgift	155 628	155 628	155 628	155 628	155 628	155 628
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 448 738</b>	<b>1 541 488</b>	<b>1 634 239</b>	<b>1 726 989</b>	<b>1 819 739</b>	<b>1 912 490</b>
Hyresintäkter lägenheter	0	250 787	501 573	752 360	1 003 147	1 253 934
Avgifter	1 448 738	1 290 702	1 132 665	974 629	816 593	658 556
<b>Summa inkomster</b>	<b>1 448 738</b>	<b>1 541 488</b>	<b>1 634 239</b>	<b>1 726 989</b>	<b>1 819 739</b>	<b>1 912 490</b>
Årsavgifter år 1 kr/kvm	653	647	639	628	614	594
<b>- Förändring mot prognos</b>	<b>0,36%</b>	<b>-0,65%</b>	<b>-1,92%</b>	<b>-3,54%</b>	<b>-5,72%</b>	<b>-8,76%</b>

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.

44/01

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

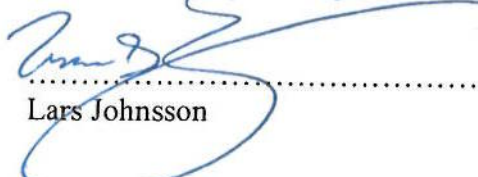
- A Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Årsavgiften för varje lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen 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 I den ekonomiska planen har föreningen valt att ändra fondavsättningen till 0,3 % av taxeringsvärdet.
- D 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.
- 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 5, Laröd

  
.....  
Sören Andersson

  
.....  
Anette Tillberg

  
.....  
Lars Johnsson

  
.....  
Bo Stoltz

  
.....  
Bernt Andersson

af  
C4



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Höskrindan 5, Laröd (org.nr 769616-9270) 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 2014-05-08
- Fastighetsinfo Helsingborg Höskrindan 5
- Underhållsplan/Teknisk besiktning daterad 2014-03-03
- Driftskostnadsstatistik
- Låneoffert daterad 2014-05-15
- 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.