

2012110504378

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Balder i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys	10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-06



2012110504379

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Balder i Höganäs, som registrerats av Bolagsverket den 10 juni 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under höst/vintern 2011 började bostadsrättsföreningen, på fastigheten Balder 3, Höganäs kommun, byggandet av ett flerbostadshus med 30 st bostadslägenheter och 2 st lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas och avslutas under första kvartalet 2013.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under juni månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Syd i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2012-05-10.

Fastigheten Balder 3 i Höganäs förvärvas från NCC Boende AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2012-04-27

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lånar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB i form av moderbolagsborgen och Bygghetsförsäkring av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Nordea Bank AB samt SBAB Bank

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal, som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsol, telefon, TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Bilplatserna i föreningen upplåts med sidovtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

2012110504380

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Balder 3, Höganäs kommun

Adress:..... Köpmansgatan 1C, Centralgatan 2A-B, Höganäs

Fastighetsareal: ca..... 2250 m²

Boarea: ca..... 2 425 m² BOA

Antal bostadslägenheter: 30 st

Lokalarea:..... 265 m² LOA

Antal lokaler: 2 st

Byggnadens utformning:..... Ett flerbostadshus med markförråd

Bilplats:..... Öppna bilplatser finns i omfattning enligt av kommunen fastställd parkeringsnorm. Se vidare under parkering (detta kapitel).

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

En ledningsrätt belastar Balder 3

Nr 1

Ändamål: Ledningar för starkström

Servitut

Ett servitut belastar fastigheten Balder 3

Nr 1

Ändamål: Väg Rätt att för utfart använda del av parkeringsyta

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme tillsammans med FTX för värmeåtervinning ur frånluften. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostatregerade vattenradiatorer och konvektorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i trapphus B och distribution till hus A och C s via värmekulvert.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.
Kabel-TV / bredband	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät.
Hiss	En hiss i respektive trapphus (3 hissar).
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Källsortering av hushållsavfall i särskild byggnad på innergård.
Parkering	Inom fastigheten Balder 3, dock med avstånd ca 100m från huvudbyggnad, kommer det att finnas totalt 24 st öppna bilplatser, enligt kommunens parkeringsnorm. Priset 200 kr/plats & månad är exkl.moms.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark utan källare.
Antal våningar:	Fem våningar utan vind i trapphus B, samt fyra våningar utan vind i trapphus A & C.
Stomme:	Bärande stomme av stål och betong
Ytterväggar:	Isolerad regelstomme eller prefabricerad isolerad betong. Fasadbeklädnad i tegel och betong med inslag av skivmaterial och plåt.
Yttertak:	Låglutande tak med beklädnad av papp.
Bjälllag:	Betong
Lägenhetslånande väggar:	Betong
Lägenhetsdörrar:	Tamburdörr med ringklocka och fittöga.
Innerväggar:	Gips eller betong
Balkonger:	Balkongplatta i betong
Uteplatser:	Beläggs med plattor (gäller plan 1)
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/Aluminium
Entréer:	Entrépartier av aluminium eller trä.
Trapphus:	Golv - klinker Inom trappa - betongbeläggning typ terrazzo Målade väggar av betong och gips Tak av målad betong och delar med akustikplattor.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Parkett Klinker (gäller lgh:er bottenv)	Målade alt tapet- serade	Målat/grängat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning.
Yardagsrum	Parkett	Målade alt tapet- serade	Målat/grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade alt tapet- serade	Målat/grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Parkett	Målade alt tapet- serade där det inte är kakel	Målat/grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad/Tvätt WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tvättumlare i Bad/TV i samtliga lägenheter
Inn lägenhets- förråd (bottenv)	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och tekniska beskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Brf Balder i Höganäs

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter; lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	91 515 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
Summa anskaffningskostnad	91 565 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2014

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	3 170 000	0	272 000	3 442 000
Byggnad, kronor	22 600 000	0	2 175 000	24 775 000
SUMMA	25 770 000	0	2 447 000	28 217 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	7 724 700	3,45%	266 502	50	38 624	305 126
Fastighetslån nr 2 1b)	10 299 600	3,40%	350 186	50	51 498	401 684
Fastighetslån nr 3 1c)	7 724 700	3,26%	251 825	50	38 624	290 449
Summa fastighetslån	25 749 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 251 000					
Upplåtelseavgifter	16 141 345					
Insatser	48 423 655					
Summa finansiering 3)	91 565 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			868 513	---	128 745	997 258
Ränteintäkt från föreningens kassa			Belopp: 50 000		Räntesats 0,00%	0

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not 3) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	868 513	
Avskrivningar enligt plan	34 553	
<u>Summa kapitalkostnader</u>	<u>903 066</u>	<u>903 066</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Reduktion har ej gjorts för mervärdesskatt som avser kommersiella lokaler		
Teknisk förvaltning inkl trappstädning	149 000	
Ekonomisk förvaltning	46 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	77 000	
Vattenförbrukning gemensam	90 000	
Uppvärmning gemensam	134 000	
Elförbrukning, gemensam	99 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	17 000	
Renhållning	35 000	
Försäkringar	15 000	
TV grundutbud 7 kanaler	11 000	
Hissar, besiktning	26 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	16 337	
<u>Summa driftskostnader</u>	<u>715 337</u>	<u>715 337</u>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt. NCC Boende AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeärets utgång. Se även not 1) nedan.	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	24 470	
<u>Summa övriga kostnader</u>	<u>24 470</u>	<u>24 470</u>

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR 1 642 873

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2014 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1382 kr per lgh

<u>Fastighetsavgift</u>	Flerbostadshus	
	Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0%
	År 6-10	50%
	År 11	100%
<u>Fastighetsskatt</u>		
Lokaler/gavage	År 1-	1,00% av tax.värdet för lokaler.



2012110504383

Avsättningar för fastighetsunderhållAvsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m² BOA + LOA).

SEK

SEK

81 000

Summa avsättningar

81 000

Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året

Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet. Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och därför direkt påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar	Kostnader	Utbetalningar
Räntekostnader	868 513	868 513
Avskrivningar enligt plan	34 553	0
Amorteringar	0	128 745
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	81 000
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	24 470	24 470
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal	715 337	715 337
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	1 642 873	1 818 065

*Fond för inre underhåll inrättas inte.

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Styrelsen kan besluta om att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, rening, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska fördelas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet för mediaförbrukning av tv, telefon och data. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
			i genomsnitt		
Årsavgift bostäder	2 425 m ²		575 kr/m ² år	1 394 375	
Årshyra lokaler, inkl. drift 1) <i>Vakansgrad 0 %</i>	265 m ²		1 300 kr/m ² år	344 500	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)				24 470	
Intäkt bilplatser, öppna <i>Vakansgrad 5 %</i>	24 st		200 kr/månad	54 720	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 818 065	1 818 065

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	37 759
Belåning kr per m ² BOA år 1	10 618
Driftkostnader kr per m ² BOA, LOA år 1	266
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	575 inkl. drift.

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenhetens inrudsdata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.

2012110504384



Brf Balder i Höganäs.

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2012110504385

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift	Månads-avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
					kronor				
A1001	1	96	4 RK M	3,8314	53 424	4 452	1 855 308	539 692	2 395 000
A1002	1	96	4 RK M	3,8314	53 424	4 452	1 855 308	339 692	2 195 000
A1101	2	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	292 600	1 950 000
A1102	2	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	13 368	1 275 000
A1103	2	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	337 600	1 995 000
A1201	3	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	587 600	2 245 000
A1202	3	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	113 368	1 375 000
A1203	3	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	637 600	2 295 000
A1301	4	91	3 RK	3,6015	50 219	4 185	1 743 981	1 251 019	2 995 000
A1302	4	78	3 RK	3,2695	45 589	3 799	1 583 215	911 785	2 495 000
B1001	1	96	4 RK M	3,8314	53 424	4 452	1 855 308	239 692	2 095 000
B1101	2	85	3 RK	3,4483	48 082	4 007	1 669 796	575 204	2 245 000
B1102	2	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	13 368	1 275 000
B1103	2	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	237 600	1 895 000
B1104	2	81	3 RK	3,3461	46 657	3 888	1 620 307	454 693	2 075 000
B1201	3	85	3 RK	3,4483	48 082	4 007	1 669 796	925 204	2 595 000
B1202	3	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	113 368	1 375 000
B1203	3	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	537 600	2 195 000
B1204	3	81	3 RK	3,3461	46 657	3 888	1 620 307	774 693	2 395 000
B1301	4	124	3 RK	4,5466	63 397	5 283	2 201 634	1 893 366	4 095 000
B1302	4	65	3 RK	2,9374	40 958	3 413	1 422 399	572 601	1 995 000
C1002	1	96	4 RK M	3,8314	53 424	4 452	1 855 308	594 692	2 450 000
C1101	2	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	367 600	2 025 000
C1102	2	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	33 368	1 295 000
C1103	2	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	292 600	1 950 000
C1201	3	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	617 600	2 275 000
C1202	3	57	2 RK	2,6054	36 329	3 027	1 261 632	163 368	1 425 000
C1203	3	84	3 RK	3,4227	47 725	3 977	1 657 400	592 600	2 250 000
C1301	4	91	3 RK	3,6015	50 219	4 185	1 743 981	1 106 019	2 850 000
C1302	4	78	3 RK	3,2695	45 589	3 799	1 583 215	1 011 785	2 595 000
SUMMA	2 425		SUMMA	100,0000	1 394 375		48 423 655	16 141 345	64 565 000
Antal lgh	30 st		Differens	-0,0002	-6	0	0	0	0

Anm: Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.

Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättshavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

M: Mark / uteplats som ingår i upplåtelsen

Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	kronor	
	kr/m ²	
Summa årsavgift.	1 394 375	575
Summa insats och upplåtelseavgift	64 565 000	26 625

H. Ekonomisk prognos

2012110504386

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
1. KAPITALKOSTNADER	903 066	900 329	897 668	895 083	892 581	890 165	893 504
Låneräntor	868 513	864 171	859 829	855 486	851 143	846 801	839 083
Avskrivningar	34 553	36 158	37 839	39 597	41 438	43 364	54 421
2. DRIFTSKOSTNADER	715 337	729 644	744 237	759 122	774 304	789 790	871 993
Driftskostnader (fördelas enligt insats)	715 337	729 644	744 237	759 122	774 304	789 790	871 993
3. ÖVRIGA KOSTNADER	24 470	24 959	25 459	25 968	26 487	49 904	80 368
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	24 470	24 959	25 459	25 968	26 487	49 904	80 368
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-423 690	-424 179	-424 679	-425 188	-425 707	-426 237	-429 049
Hyror lokaler, P-platser mm	-399 220	-399 220	-399 220	-399 220	-399 220	-399 220	-399 220
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-24 470	-24 959	-25 459	-25 968	-26 487	-27 017	-29 829
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	209 745	211 365	213 017	214 702	216 421	127 088	158 728
Amorteringar, lån	128 745	128 745	128 745	128 745	128 745	37 658	59 990
Avsättningar, underhåll	81 000	82 620	84 272	85 957	87 676	89 430	98 738
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%	3,37%
Intäkt räntor	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätsaren	2 425	2 425	2 425	2 425	2 425	2 425	2 425

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	1 219 183	1 230 753	1 242 685	1 254 985	1 267 665	1 303 622	1 416 816
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	1 394 375	1 405 960	1 417 863	1 430 090	1 442 648	1 387 346	1 521 123

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT

Det största netto av A eller B	1 394 375	1 405 960	1 417 863	1 430 090	1 442 648	1 387 346	1 521 123
Löpande penningvärde kr/m ² år	575	580	585	590	595	572	627

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmargin och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 024
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	1 219 183	1 230 753	1 242 685	1 254 985	1 267 665	1 303 622	1 416 816
B. Nettoutbetalningar	1 394 375	1 405 960	1 417 863	1 430 090	1 442 648	1 387 346	1 521 123
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	575	580	585	590	595	572	627
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	1 476 902	1 487 184	1 497 827	1 508 838	1 520 230	1 554 898	1 665 802
B. Nettoutbetalningar	1 652 094	1 662 391	1 673 005	1 683 943	1 695 213	1 638 622	1 770 109
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	681	686	690	694	699	676	730
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	1 219 183	1 237 906	1 257 349	1 277 531	1 298 479	1 343 104	1 506 176
B. Nettoutbetalningar	1 394 375	1 413 113	1 432 527	1 452 636	1 473 462	1 426 828	1 610 483
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	575	583	591	599	608	588	664

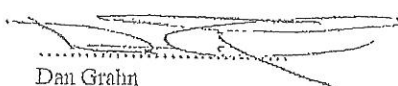
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.


I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

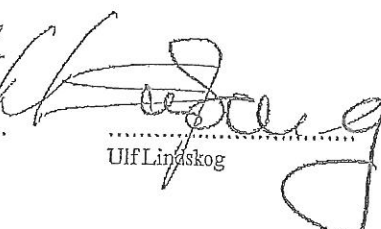
II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 % Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Helsingborg den 19/10 2012

Bostadsrättsföreningen
Balder i Höganäs


Dan Grahn


Göran Wahlström


Ulf Linaskog

2012110504388

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 oktober 2012 för bostadsrättsföreningen Balder i Höganäs, org nr: 769623-2813.

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.

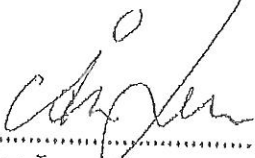
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

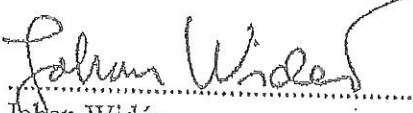
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 22 oktober 2012


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-10-22 för Brf Balder i Höganäs

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-06-10
2. Registreringsbevis	2011-06-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-05-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-04-27
5. Finansieringsoffert	2012-02-28
6. Utdrag från fastighetsregistret	2012-10-11
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2011-11-15
9. Offert Telia Fastighetsanslutning sid 2	2011-10-10
10. Förättningskarta	2012-02-10
11. Produktionstidplan	2012-09-12
12. Avskrivningsplan	2011-11-03
13. Förtydligande avs. återbetald mervärdesskatt för lokaler	odaterat

2012110504389