

# EKONOMISK PLAN

BRF Städet 11 i Helsingborg

9  
K

## *INNEHÅLLSFÖRTECKNING*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	1
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	1
BYGGNADSBESKRIVNING.....	3
UTRUSTNING OCH INREDNING.....	3
KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDE.....	4
FINANSIERINGSPLAN.....	4
LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER .....	6
SAMMANDRAG AV KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	7
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....	8

**E K O N O M I S K P L A N**  
(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

*för Bostadsrättsföreningen Städet 11*

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

*Föreningens firma är*  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄDET 11**  
*Organisationsnummer 769611-2627*

*Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.*

*Föreningen är registrerad i Bolagsverket 2004-08-20.*

**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING**

*Föreningens fastighet utgöres av Städet 11 i Helsingborgs kommun, Skåne län.*

*Fastighetens areal är 1 569 m<sup>2</sup>.*

*Bostädernas yta är 1 607 m<sup>2</sup>*

*Fastigheten är upplåten med äganderätt.*

*Det finns inga gemensamhetsanläggningar. Det finns servitut som belastar fastigheten.*

**PÅ FASTIGHETEN HAR UPPFÖRTS**

*På fastigheten uppfördes år 1935 två flerbostadshus i 3 våningar med delvis inredd vind och källare.*


**BOSTADSHUSET INRYMMER FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER**

<i>Lägenhetstyp</i>				
	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>Summa</i>
	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>1</i>	<i>16</i>

*Samtliga bostadslägenheter är outhyrda och fastigheten genomgår för närvarande en genomgripande ombyggnad.*

*Inflyttning är beräknad till oktober 2005. Upplåtelse av lägenheterna kommer att ske när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket (beräknad tidpunkt januari 2005).*

*Samtliga lägenheter kommer att upplåtas till Wallenstam Guldheden AB.*



## BYGGNADSBESKRIVNING

<i>Grundläggning källare</i>	<i>Grundplattor av betong</i>
<i>Mellanbjälklag</i>	<i>Träbjälklag</i>
<i>Källarytterväggar</i>	<i>Betong</i>
<i>Våningsytterväggar (huvudsakligt material)</i>	<i>Puts</i>
<i>Lägenhetsskiljande väggar</i>	<i>Putsad tegel, dubbla regelväggar</i>
<i>Våningstrappor</i>	<i>Betong belagda med cementmosaik</i>
<i>Taktäckning</i>	<i>Taktegel resp. plåt</i>
<i>Uppvärmningssystem</i>	<i>Vattenradiatorer med anslutning till fjärrvärme</i>
<i>Ventilation</i>	<i>Mekanisk frånluftventilation</i>
<i>Gemensamma anordningar</i>	<i>Fastighetstvättstuga med erforderlig utrustning, hissar samt anslutning till kabel-TV med möjlighet till bredbandsanslutning, porttelefon och bastu.</i>

## UTRUSTNING OCH INREDNING

### **KÖK**

*Elspis, diskmaskin och kyl- och frysskåp är installerat i alla bostadslägenheter.*

### **SANITÄR UTRUSTNING**

*Samtliga lägenheter är försedda med dusch och toalett.*

### **GOLVBELÄGGNING**

*Ekparkett i vardagsrum, kök, hall och sovrum, klinker i våtutrymmen.*

### **VÄGGAR**

*Målad microlitväv.*

### **ÖVRIG UTRUSTNING**

*Förberett för tvättpelare i samtliga lägenheter.*

### KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDE AV FÖRENINGENS FASTIGHET

<i>Fastighetens pris</i>	4 135 109
<i>Lagfart</i>	104 700
<i>Pantbrev</i>	157 634
<i>Byggförsäkring</i>	172 500
<i>Ränta under byggtiden</i>	250 000
<i>Avtalat pris ombyggnad inkl. moms</i>	23 315 057
<i>Slutlig kostnad</i>	28 135 000

### FINANSIERINGSPLAN

*Anskaffningskostnaden finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån (som säkerhet lämnas pantbrev).*

### VISSA FÖRUTSÄTTNINGAR

*Bostadsstöd i form av bostadsbyggnadssubvention kommer att sökas och är beräknade enligt följande:*

<i>Bidragsunderlag för statlig bostadsbyggnadssubvention</i>	6 935 404
<i>Subventionsränta</i>	3,42%
<i>Bidragsandel (lånefinansierad del)</i>	30,00%

## FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNADER, ÅR 1

	<i>Bindn.tid</i>	<i>Ränta%</i>	<i>Amort%</i>	<i>Belopp</i>	<i>Summa</i>
<u>Lån</u>					
Lån 1	5 år	4,30	0,50	4 750 000	228 000
Lån 2	3 år	3,75	0,50	5 000 000	212 500
Lån 3	3 mån.	2,80	0,50	5 000 000	165 000
<u>Räntebidrag</u>					
30%x3,42%x6 935 000					-71 157
<u>Insatser mm</u>					
Upplåtelseavgift				0	
Insatser				13 385 000	
Avjämnning				0	
<u>Anskaffningskostnad / kapitalkostnad</u>				<u>28 135 000</u>	<u>534 343</u>

Insatserna fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning daterad 2005-01-14.

## KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-3

År	Ränta	Räntebidrag	Kapitalkostnad	Amortering	Summa
1	531 750	71 157	460 593	73 750	534 343
2	529 091	71 157	457 934	73 750	531 684
3	526 433	71 157	455 276	73 750	529 026

9/11

## LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FONDER ÅR 1.

### AVSÄTTNING TILL FONDER

<i>Fond för inre underhåll</i>	0
<i>Fond för yttre underhåll</i>	50 000
<i>Fondavsättningar</i>	50 000

### DRIFTSKOSTNADER

<i>Administrativa tjänster</i>	35 000
<i>Fastighetsskötsel inkl. trappstädning</i>	65 000
<i>Renhållning</i>	25 000
<i>Vatten- och avloppsavgifter</i>	35 000
<i>Elavgifter</i>	40 000
<i>Fastighetsförsäkringspremier</i>	15 000
<i>Värmekostnad</i>	165 000
<i>Kabel-TV</i>	12 000
<i>Diverse kostnader</i>	13 757
<i>Löpande kostnader</i>	405 757

*Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normal förvaltning och det faktiska utfallet kan bli både högre och lägre.*

*Efter ombyggnad beräknas taxeringsvärdet uppgå till 11 300 000 kr och värdeåret beräknas bli 2005.*



**SAMMANDRAG AV BERÄKNADE FONDAVSÄTTNINGAR, KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1**

**FONDAVSÄTTNINGAR OCH KOSTNADER**

<i>Kapitalkostnader</i>	534 343
<i>Fondavsättningar</i>	50 000
<i>Driftskostnader</i>	405 757
<b>SUMMA</b>	<b>990 100</b>

**INTÄKTER**

<i>Årsavgifter</i>	990 100
<b>SUMMA</b>	<b>990 100</b>

*Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning daterad 2005-01-14.*

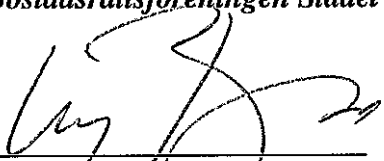
9/11

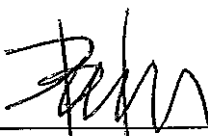
**SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV  
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSINNEHAVARNAS  
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.**

- A. *Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättsinnehavarna betalar själva hushållsel genom eget abonnemang och inre underhåll.*
- B. *Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.*
- C. *I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.*
- D. *De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade driftskostnader, finansiering etc. härför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.*

Helsingborg 2005-02-02

Bostadsrättsföreningen Städet 11

  
\_\_\_\_\_  
Ulf Palmgren

  
\_\_\_\_\_  
Benny Olsson

  
\_\_\_\_\_  
Anders Berntsson

BRF Stådet 11 Lägenhetsförteckning 2005-01-14

Lgh nr	Boarea	Brommag.	Vån	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån
01	93,4	Brommag. 36	vån 1	777 946	5,81%	57 545	4 795
02	93,0	Brommag. 36	"	774 614	5,79%	57 299	4 775
03	93,5	Brommag. 36	vån 2	778 779	5,82%	57 607	4 801
04	94,0	Brommag. 36	"	782 943	5,85%	57 915	4 826
05	93,5	Brommag. 36	Vån 3	778 779	5,82%	57 607	4 801
06	94,0	Brommag. 36	"	782 943	5,85%	57 915	4 826
07	113,7	Brommag. 36	vån 4-5	947 028	7,08%	70 053	5 838
08	109,5	Brommag. 36	"	912 046	6,81%	67 465	5 622
09	104,6	Brommag. 38	vån 1	871 233	6,51%	64 446	5 370
10	89,6	Brommag. 38	"	746 295	5,58%	55 204	4 600
11	104,6	Brommag. 38	vån 2	871 233	6,51%	64 446	5 370
12	89,8	Brommag. 38	"	747 961	5,59%	55 327	4 611
13	104,6	Brommag. 38	vån 3	871 233	6,51%	64 446	5 370
14	89,8	Brommag. 38	"	747 961	5,59%	55 327	4 611
15	127,8	Brommag. 38	vån 4-5	1 064 470	7,95%	78 740	6 562
16	111,6	Brommag. 38	"	929 537	6,94%	68 759	5 730
Summa	1607,0			13 385 000	100,00%	990 100	

snittyta 100,4 per kvm 616

Upplåtelseavgift 13 385 000

Årsavgift 990 100

EKONOMISK PROGNOS

Fasta priser (AVSÄT PRISLÄGGEVÄRDE)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter</b>	990 100	1 009 902	1 030 100	1 050 702	1 071 716	1 093 150	1 206 926
<b>Årsavgift/m<sup>2</sup></b>	616	628	641	654	667	680	751
<b>Övriga intäkter</b>	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>990 100</b>	<b>1 009 902</b>	<b>1 030 100</b>	<b>1 050 702</b>	<b>1 071 716</b>	<b>1 093 150</b>	<b>1 206 926</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	531 750	529 091	526 433	523 774	521 115	518 456	505 163
Avgår räntebidrag	71 157	71 157	71 157	71 157	71 157	71 157	71 157
Avskrivningar	73 750	73 750	73 750	73 750	73 750	73 750	73 750
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>405 757</b>	<b>413 872</b>	<b>422 150</b>	<b>430 593</b>	<b>439 204</b>	<b>447 989</b>	<b>494 616</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>							
Fondsättningar	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	31 190	68 873
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets överskott</b>	<b>0</b>	<b>13 346</b>	<b>26 905</b>	<b>40 683</b>	<b>54 682</b>	<b>37 719</b>	<b>74 733</b>
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	0	13 346	40 251	80 934	135 616	173 335	539 540
<b>Summa kostnader</b>	<b>990 100</b>	<b>1 009 902</b>	<b>1 030 100</b>	<b>1 050 702</b>	<b>1 071 716</b>	<b>1 093 150</b>	<b>1 206 926</b>
<b>Beräkningsunderlag</b>							
Taxeringsvärde bostäder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde lokaler	11 300 000	11 526 000	11 756 520	11 991 650	12 231 483	12 476 113	13 774 637
Summa taxvärde	0	0	0	0	0	0	0
Underlag för inkomstskatt	11 300 000	11 526 000	11 756 520	11 991 650	12 231 483	12 476 113	13 774 637
Låneskuld	-121 593	-112 154	-102 580	-92 867	-83 013	-73 016	-20 766
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	14 750 000	14 676 250	14 602 500	14 528 750	14 455 000	14 381 250	14 012 500
	0	0	0	0	0	0	0

\* Kassabehållning inkl ränta på kassa

## KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser (Avser prisläge år...)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	616	628	641	654	667	680	751
2 Antagen räntenivå + 1%	695	707	719	731	744	757	825
3 Antagen räntenivå + 2%	774	785	797	809	821	833	900
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	616	631	647	663	679	696	786
5 Antagen inflationsnivå + 2%	616	634	653	672	692	712	827

I den här modellen är inte hänsyn tagen till att lånen kan ha olika bindningstid

## INTYGG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2005-02-02 för bostadsrättsföreningen Städet 11 i Helsingborg, org nr: 769611-2627.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har 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.

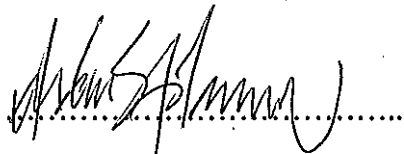
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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 bedömningen 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.

Malmö den 3 februari 2005



Anders Stålarms  
Civ ing  
Sandbackevägen 21  
236 35 HÖLLVIKEN

Helsingborg den 4 februari 2005



Per-Olov Erbacke  
Byggn ing  
Östra Vallgatan 20  
254 37 HELSINGBORG

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Städet 11**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis dat. 2004-08-20
- Stadgar, antagna 15 juni 2004
- Köpekontrakt daterat 2004-10-21
- Bekräftelse av avtal rörande byggentreprenad mm daterat 2005-02-02
- Förfrågningsunderlag för entreprenad upprättad 2004-09-30
- Lånelöfte från Wallenstam Värdepapper AB daterat 2005-01-25
- Fastighetsfakta 2004-08-19