

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Helsingborg

orgnr 769611-2221

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Gjutaren Helsingborg</i> i <i>Helsingborg</i>kommun, betygas Sundsvall <i>29.14.2005</i>

Susanne Ljunggren

Helsingborg den 26 februari 2005

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Byggnadsbeskrivning
3. Generell beskrivning av lägenheter
4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
5. Finansieringsplan
6. Drift- och underhållskostnader
7. Fastighetsskatt
8. Årsavgifter och hyresintäkter
9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos
10. Känslighetsanalys
11. Insatser och andelstal
12. Särskilda förhållanden

Bilagor: Syneutlåtande, underhållsplan daterad 2005-02-15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Helsingborg, Helsingborg kommun, registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2004. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsägaren till Helsingborg Gjuteriet 14, Fastighets AB Skånebo, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde 2005-05-02.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheten samt bedömda drift och underhållskostnader samt bedömning av erforderligt reparationsbehov med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och minst 2/3 av de som bor och är folkbokförda på fastigheten fattat beslut om förvärv av fastigheten.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Thomas Liljenberg på Byggadministration Harald Olsson AB den 15 februari 2005 (Bilaga). Kostnaden för bedömda åtgärder beaktas i planen genom årliga avsättningar till den yttre fonden.

Beräkningen av föreningens årliga kapital och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Föreningen har erbjudits lån av Föreningssparbanken.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring vid tillträdet.

2. Byggnadsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Gjuteriet 14
Kommun	Helsingborg
Adress	Hjälmskullsgatan 10, 12
Tomtens areal	1267 kvm
Antal byggnader	1
Bostadsyta	2390 kvm
Parkering	5 platser
Antal lägenheter	39 st
Utförande	
Grundläggning	Murade väggar
Stomme	Stomme av sten
Fasader	Tilläggsisolerade och putsade
Bjälklag	Betong
Tak	Betongtakpannor
Fönster	3-glas av trä/aluminium
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft i kök och badrum
Kabel TV	Ja
Källare	Putsade väggar
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Sophantering	Sophus på gården

3. Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade
Badrum	Plastmatta	Kakel	Målade
Hall	Plastmatta	Tapet	Målade
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målade
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målade

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Vitvarorna är i de allra flesta fall från renoveringsåret 1992. Avvikelser mellan lägenheterna kan förekomma.

4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Inköpspris	31 000 000 kr	12 971 kr/kvm	
Lagfartskostnad	465 825 kr		
Pantbrevskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev:	26 390 000 kr
Ombildningskostnader	200 000 kr		
Ingående saldo för. konto	100 000 kr		
Anskaffningskostnad	31 765 825 kr		

5. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Löptid år	Ränta %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostnad kr
Bottenlån 1	4 000 000	Rörlig	3,00	120 000	3 141	123 141
Bottenlån 2	4 000 000	ca 3 år	3,75	150 000	3 141	153 141
Bottenlån 3	4 000 000	ca 5 år	4,25	170 000	3 141	173 141
Lån vilande insatser	4 614 783	Rörlig	3,50	161 517	3 623	165 141
Extra amortering/räntereserv					60 000	60 000
Summa lån	16 614 783	Snittränta:	3,62	601 517	73 045	674 562
Insatser:	15 151 042					
Summa finansiering	31 765 825					

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

6. Drift och underhållskostnader

Personalkostnader	25 000 kr	10 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	17 kr/kvm
Vatten	65 000 kr	27 kr/kvm
Värme	220 000 kr	92 kr/kvm
El	60 000 kr	25 kr/kvm
Renhållning	30 000 kr	13 kr/kvm
Fast skötsel	60 000 kr	25 kr/kvm
Försäkring	25 000 kr	10 kr/kvm
Kabel TV	25 000 kr	10 kr/kvm
Löpande underhåll	120 000 kr	50 kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	670 000 kr	280 kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	59 750 kr	25 kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7. Fastighetsskatt

Taxeringsvärde	15 384 000 kr
Fastighetsskatt	76 920 kr

Taxeringsvärdet för år 2005 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2004. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007. Fastighetsskatten för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,5 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8. Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter	986 217 kr	538 kr/kvm
Hyresintäkter	540 348 kr	968 kr/kvm
Årlig höjning av avgift:	2 %	

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger ett stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftkostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande.

År	1 2005	2 2006	3 2007	4 2008	5 2009	6 2010	11 2015
Ränta	601 517	598 873	596 180	593 434	590 629	587 759	572 177
Amortering/avskrivning	13 045	14 382	15 856	17 482	19 274	21 249	34 613
Extra amortering/räntereserv	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Löpande drift	670 000	683 400	697 068	711 009	725 230	739 734	816 726
Fastighetsskatt	76 920	78 458	80 028	81 628	83 261	84 926	93 765
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	59 750	60 945	62 164	63 407	64 675	65 969	72 835
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	1 481 233	1 496 059	1 511 296	1 526 960	1 543 068	1 559 637	1 650 116
Intäkter							
Årsavgift/kvm	538	549	560	571	583	594	656
Årsavgifter	986 217	1 005 941	1 026 060	1 046 581	1 067 513	1 088 863	1 202 193
Hysesintäkter	540 348	551 155	562 178	573 422	584 890	596 588	658 681
Ränteintäkter	2 000	4 142	5 445	7 093	9 096	11 464	29 186
S:a intäkter	1 528 565	1 561 238	1 593 684	1 627 096	1 661 499	1 696 916	1 890 060
Årets saldo	47 333	65 179	82 388	100 136	118 431	137 279	239 944
Ingående saldo	100 000						
Ack saldo inkl avs ekpl	207 083	272 262	354 650	454 786	573 217	710 496	1 699 240
Ack avs enl ek plan	59 750	119 500	179 250	239 000	298 750	358 500	657 250

10. Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar av räntenivån respektive inflationen utöver plan påverkar årsavgiften i föreningen. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att räntereserven tas i anspråk vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

År	1 2005	2 2006	3 2007	4 2008	5 2009	6 2010	11 2015
Antagen inflation och antagen rta enl plan	480	481	482	484	485	487	492
Ant ränta + 1 %	570	571	573	574	576	577	582
Ant ränta + 2 %	661	662	663	665	666	667	672
Ant inflation + 1%	480	485	491	497	503	509	543
Ant inflation + 2%	480	489	499	510	521	533	599

11. Insatser och andelstal

I tabellen nedan redovisas insatser och årsavgifter för lägenheterna. Den totala insatsen har tagits fram med utgångspunkt från lägenhetsytan. I planen har insatsen delats upp i två delar där den ena delen, som ligger till grund för fördelningen av årsavgiften enligt stadgarna, har tagits fram med utgångspunkt från hyran för lägenheten före ombildningen och den andra delen är en utfyllnad så att den totala insatsen blir fördelad efter lägenhetsytan.

Andelstalen visar lägenhetens andel av årsavgiften till föreningen vid den anslutningsgrad som gäller vid planens upprättande.

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Andels tal	Insats	Tilläggs- insats	Vilande insats	Vilande till. insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1101	Br	85	4,5397	641 775	61 194	(0)	(0)	44 772	0
1102	Hr	36	0,0000	0	0	(293 690)	(4 038)	0	35 160
1103	Hr	55	0,0000	0	0	(431 881)	(22 981)	0	51 704
1104	Br	74	4,0098	566 865	45 131	(0)	(0)	39 546	0
1201	Br	85	4,5397	641 775	61 194	(0)	(0)	44 772	0
1202	Br	36	2,0775	293 690	4 038	(0)	(0)	20 488	0
1203	Br	55	3,0493	431 080	23 783	(0)	(0)	30 073	0
1204	Br	74	4,0098	566 865	45 131	(0)	(0)	39 546	0
1301	Br	85	4,5397	641 775	61 194	(0)	(0)	44 772	0
1302	Hr	36	0,0000	0	0	(292 988)	(4 740)	0	35 076
1303	Hr	55	0,0000	0	0	(431 080)	(23 783)	0	51 608
1304	Br	74	4,0148	567 567	44 429	(0)	(0)	39 595	0
1401	Br	85	4,5865	648 390	54 579	(0)	(0)	45 233	0
1402	Br	36	2,0718	292 888	4 840	(0)	(0)	20 433	0
1403	Hr	55	0,0000	0	0	(431 080)	(23 783)	0	51 608
1404	Hr	74	0,0000	0	0	(566 865)	(45 131)	0	67 864
1501	Br	71	3,8631	546 116	41 069	(0)	(0)	38 098	0
1502	Br	33	1,8818	266 025	6 892	(0)	(0)	18 558	0
1503	Br	114	5,8758	830 652	112 153	(0)	(0)	57 948	0
202101	Br	65	3,5667	504 218	33 346	(0)	(0)	35 175	0
2102	Br	51	2,8525	403 247	18 534	(0)	(0)	28 131	0
2103	Br	36	2,0718	292 888	4 840	(0)	(0)	20 433	0
2104	Hr	85	0,0000	0	0	(642 476)	(60 492)	0	76 916
2201	Hr	71	0,0000	0	0	(546 918)	(40 267)	0	65 476
2202	Br	51	2,8468	402 446	19 336	(0)	(0)	28 075	0
2203	Br	36	2,0775	293 690	4 038	(0)	(0)	20 488	0
2204	Br	85	4,5447	642 476	60 492	(0)	(0)	44 821	0
2301	Br	71	3,8680	546 818	40 367	(0)	(0)	38 147	0
2302	Br	51	2,8468	402 446	19 336	(0)	(0)	28 075	0
2303	Br	36	2,0718	292 888	4 840	(0)	(0)	20 433	0
2304	Br	85	4,5397	641 775	61 194	(0)	(0)	44 772	0
2401	Br	71	3,8624	546 016	41 169	(0)	(0)	38 091	0
2402	Br	51	2,8525	403 247	18 534	(0)	(0)	28 131	0
2403	Hr	36	0,0000	0	0	(292 888)	(4 840)	0	35 064
2404	Br	85	4,5809	647 588	55 380	(0)	(0)	45 177	0
2501	Hr	55	0,0000	0	0	(433 285)	(21 577)	0	51 872
2502	Br	47	2,6180	370 103	18 597	(0)	(0)	25 819	0
2503	Br	33	1,8726	264 722	8 195	(0)	(0)	18 468	0
2504	Br	71	3,8680	546 818	40 367	(0)	(0)	38 147	0
Parkering									18 000
Tot:		2 390	100,0000	14 136 849	1 014 194	4 363 151	251 631	986 217	540 348

18 500 (0)

12. Särskilda förhållanden

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller särskilda beslutade. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillsammans med tillhörande utrymmen i gott skick.

Helsingborg den 26 februari 2005

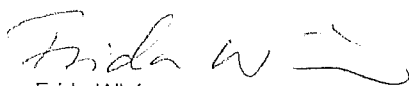
Bostadsrättsföreningen Gjutaren Helsingborg



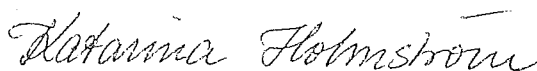
Bo Almquist



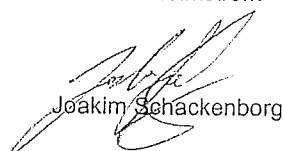
Andreas Nilsson



Frida Wirén



Katarina Holmström



Joakim Schackenberg