

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rydebäck Centrum 2

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Löpande kostnader och intäkter år 1	5
F. Redovisning av lägenheterna	6
G. Särskilda förhållanden	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rydebäck Centrum 2, Helsingborgs kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 14 juli 2003, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under fjärde kvartalet 2005 påbörjades uppförandet av en byggnad innehållande totalt 26 bostadslägenheter, garage och vårdcentral. Byggnaden beräknas bli färdigställd 2006-11-01. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske tidigast under fjärde kvartalet 2006.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i augusti 2006.

Den ekonomiska planen är baserad på totalentreprenadkontrakt med Peab Sverige AB, daterat 2005-10-03 (inkl. reviderad rumsbeskrivning dat. 2006-02-10). Fastigheten förvärvades av Peab Sverige AB, 2004-11-26.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden samt byggförsäkring är tecknat hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen har av Länsstyrelsen i Skåne län beviljats räntebidrag, 2004-10-14, i enlighet med SFS 1992:986.

Föreningen har erhållit kort- och långfristiga finansiering hos Handelsbanken.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Arholma 6
Kommun	Helsingborgs kommun
Gemensamhetsanläggning/samfällighet ¹	Arholma ga 1: Deltagande fastigheter är Arholma 2-6, Rya 14:21. Arholma ga 2: Deltagande fastigheter Arholma 3, 5 och 6. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsplatser, tillfarter, torgyta, ev. torgbelysning, planteringar och kringtytor, ledningar i mark, snöröjning, cykelförråd, carport och nytt underjordiskt parkeringsgarage med nedfartsramp.
Tomtens areal	800 m ²
Bostädernas totala boarea (BOA)	2 277 m ²
Lokalens totala area (LOA)	669 m ² (varav 27 m ² källare)

Byggnaden innehåller 26 st lägenheter, 1 lokal och garage i källare fördelade enligt rubrik F

Gemensamma anordningar

Uppvärmning via vattenburet system från teknikcentral via värmepump och gaseldad panna

Ventilation är mekanisk frånluft.

1 hiss finns i fastigheten.

Kabel-tv.

Mätare för fjärrvärme- och vattenförbrukning.

¹ Enligt anläggningsbeslut dat 2005-11-09 har gemensamhetsanläggningar inrättats och fastighetsreglingar utförts enligt ovan. Kostnaden för anläggningens utförande och drift för Arholma 6 gällande anläggning ga1 = 18/100 och för anläggning ga2 = 11/43. Samfälligheter har bildats för att handlägga anläggningarnas drift och skötsel.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utförande	Uppförd i 6 våningar med källare
Grund	Betong
Källargolv	Betong
Källarväggar	Betong
Yttervägg	Betong resp. utfackningsväggar av trä/gips/isolering och puts, panel
Bjälklag	Betong
Balkong	Betongplatta
Tak	Betongpannor/papp
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/ gips på stålregel
Uppvärmning	Vattenburet system från teknikcentral via värmepump och gaseldad panna. Teknikcentral är belägen i fastighet Arholma 3
Hiss	1 hiss
Ventilation bostäder	Mekanisk frånluft
TV	Kabel-tv
Källare	Garage
Sophantering	På markplan på fastigheten Arholma 5
Förråd	På vind resp. våningsplan

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning
Hall	parkett	målade	fingrängat	enligt ritning
Vardagsrum	parkett	målade	fingrängat	enligt ritning
Sovrum	parkett	målade	fingrängat	enligt ritning
Badrum	klinker	kakel	fingrängat	enligt ritning
Wc	klinker	målade	målat	enligt ritning
Kök	parkett	målade	fingrängat	enligt ritning

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförande. Tillvalsmöjlighet enligt särskilt tillvalsprogram gäller för samtliga lägenheter. Grundstandard som beskrivs i den här ekonomiska planen är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har kommit överens med entreprenören om att kunna göra tilläggsbeställningar för att blivande bostadsrättshavare skall kunna komma överens med bostadsrättsföreningen om att förändra lägenhetens standard genom "tillval". Kostnaden för dessa tillval erlägges direkt till entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling tomt		14 100 000 kr
Totalentreprenadkostnad ²		61 200 000 kr
Bidrag garage etapp 1 och 3	(2 300 000 kr + 850 000 kr)	-3 150 000 kr
Kassa		105 417 kr
Summa slutliga kostnader		72 255 417 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis (kr)
Hypotekslån	8 250 000	rörligt	3,00%	247 500
Hypotekslån	17 540 000	ca 3 år	4,42%	775 268
Hypotekslån	17 540 000	ca 5 år	4,64%	813 856
Summa lån	43 330 000			
Insatser ³	18 443 700			0
Upplåtelseavgifter	10 481 717			0
Summa	72 255 417			1 836 624

Räntorna för det 3-åriga och 5-åriga lånet är bundna till ovanstående nivåer fr.o.m. 2007-01-01.

År	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Total kapitalkostnad (kr)
1	1 836 624	129 990	1 966 614

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev omfattande 43 330 000 kr inom 43 330 000 kr. Amorteringarna är lika med avskrivningarna som räknas upp med 1,0 % per kvartal enligt en serieplan. Enligt den planen är byggnaden avskriven på ca 74 år och lånen i fastigheten är amorterade på ca 68 år.

² Totalentreprenaden inkluderar ej avlyftbar moms.

³ Insatserna är andelsgrundande och avser grundutförande.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag i tusental kronor	År 1
<u>Kapitalkostnader</u>	
Räntekostnader ⁴	1 837
Amorteringar/avskrivning	130
Räntebidrag ⁵	-280
Summa	1 686
<u>Driftskostnader⁶</u>	
Styrelse och revisionsarvode	30
Ekonomisk förvaltning	48
Värme, vatten, el (ej hushållsel)	304
Renhållning	34
Skötsel av fastighet och andel av gemensamhetsanläggning	118
Försäkring	16
Kabel-tv	21
Teknisk förvaltning	14
Summa	585
<u>Avsättning för underhåll</u>	
Avsättning yttre fond (minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus)	174
<u>Fastighetsskatt⁷</u>	69
<u>Årets överskott</u>	3
Summa kostnader	2 518
<u>Intäkter</u>	
Årsavgifter ⁸	1 374
Hysesinkomster garage	79
Hysesinkomster lokal	1 064
Summa intäkter	2 518

⁴ Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

⁵ Beslut om statlig räntesubvention, räntebidrag, har beviljats av länsstyrelsen. Räntebidragsunderlaget är beräknat till 22 941 000 kr. Beräkningen bygger på en subventionsränta på 4,07 % fastställd den 18 augusti 2006.

⁶ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna i H. Ekonomisk prognos har beräknats öka med en antagen inflation på 2 % årligen.

⁷ Taxeringsvärdet är uppskattat till 27 905 000 kr (20 964 000 kr för bostäder och 6 941 000 kr för lokaler). Taxeringsvärdet är uppräknat med hänsyn till att de genomsnittliga taxeringsvärdena för Skåne län beräknas höjas med 48% för bostäder och 34% för lokaler 2007. Enligt nuvarande lagstiftning utgår ingen fastighetsskatt för nybyggda bostäder de första fem åren, halv fastighetsskatt år 6 t.o.m. år 10 och hel fastighetsskatt fr.o.m. år 11. De första fem åren utgår således enbart fastighetsskatt för lokaler.

⁸ Årsavgifterna har beräknats öka med 1,5% årligen och fördelas efter insatserna.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA⁹

Lgh nr	BOA (m²)	Rum	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)
Plan 2								
201	69	2RoK	3,3101%	45 481	3 790	610 513		610 513
202	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922		727 922
203	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067		691 067
204	62	2RoK	3,1189%	42 854	3 571	575 237		575 237
205	62	2RoK	3,1246%	42 932	3 578	576 290	144 073	720 363
206	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067	172 767	863 834
207	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922	181 981	909 903
Plan 3								
301	69	2RoK	3,3101%	45 481	3 790	610 513	213 679	824 192
302	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922	254 773	982 695
303	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067	241 873	932 941
304	125	4RoK	4,9002%	67 329	5 611	903 773	406 698	1 310 471
306	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067	310 980	1 002 047
307	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922	327 565	1 055 487
Plan 4								
401	69	2RoK	3,3101%	45 481	3 790	610 513	274 731	885 243
402	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922	327 565	1 055 487
403	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067	310 980	1 002 047
404	125	4RoK	4,9002%	67 329	5 611	903 773	587 453	1 491 226
406	84	3RoK	3,7469%	51 482	4 290	691 067	449 194	1 140 261
407	91	3RoK	3,9467%	54 228	4 519	727 922	473 149	1 201 071
Plan 5								
501	66	2RoK	3,2159%	44 186	3 682	593 138	474 510	1 067 649
502	117	4RoK	4,6946%	64 504	5 375	865 865	865 865	1 731 730
503	72	2RoK	3,3872%	46 540	3 878	624 728	624 728	1 249 456
504	72	2RoK	3,3872%	46 540	3 878	624 728	624 728	1 249 456
505	117	4RoK	4,6804%	64 309	5 359	863 233	863 233	1 726 465
Plan 6								
601	102	4RoK	4,2493%	58 385	4 865	783 731	1 175 597	1 959 328
602	102	4RoK	4,2493%	58 385	4 865	783 731	1 175 597	1 959 328
Summa	2 277		100,0000%	1 373 996	114 500	18 443 700	10 481 717	28 925 417

Lokaler, garage	LOA (m²)	Årshyra (kr)
Vårdcentral	669 ¹⁰	1 064 318 ¹¹
Garage (11 p-platser)		79 200
Summa	669	1 143 518

⁹ Tabellerna är beräknade med fler decimaler än som redovisats.

¹⁰ Varav 27 m² källare.

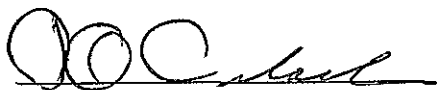
¹¹ Inklusive fastighetsskatt.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt 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. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften. Elkostnader och kostnader för internetuppkoppling ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavaren skall således teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
4. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. 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 jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg till fullvärde.

Helsingborg, 2006-08-29

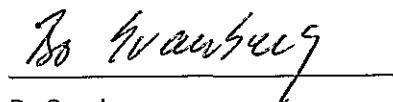
Bostadsrättsföreningen Rydebäck Centrum 2



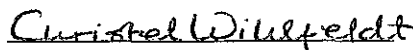
Per-Olov Erbacke



Bo Adling



Bo Svanberg



Christel Wilfeldt

H. EKONOMISK PROGNOSS¹²

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter uppräknade 1,5% / år	1 373 996	1 394 606	1 415 525	1 436 758	1 458 309	1 480 184	1 594 578
Arsavgift/m²	603	612	622	631	640	650	700
Övriga intäkter							
Hysesintäkter; uppräknade 2% / år	1 143 518	1 166 388	1 189 716	1 213 510	1 237 781	1 262 536	1 393 942
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 517 514	2 560 994	2 605 241	2 650 268	2 696 090	2 742 720	2 988 521
Kapitalkostnader							
Räntor; genomsnittsränta 4,24%	1 836 629	1 831 118	1 825 384	1 819 417	1 813 208	1 806 747	1 770 286
Avgår räntebidrag	280 110	280 110	280 110	280 110	280 110	280 110	280 110
Avskrivningar/amorteringar; uppräknade 1% / kvartal	130 000	135 279	140 771	146 487	152 435	158 625	193 552
Driftskostnader inkl löpande underhåll	585 000	596 700	608 634	620 807	633 223	645 887	713 112
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	174 000	177 480	181 030	184 650	188 343	192 110	212 105
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	69 410	70 798	72 214	73 658	75 132	134 499	212 385
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
Årets överskott	2 585	29 729	57 317	85 358	113 858	84 962	167 190
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	108 002	137 731	195 048	280 406	394 264	479 226	1 273 770
Summa kostnader	2 517 514	2 560 994	2 605 241	2 650 268	2 696 090	2 742 720	2 988 521

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	20 964 000	21 383 280	21 810 946	22 247 165	22 692 108	23 145 950	25 554 999
Taxeringsvärde lokaler	6 941 000	7 079 820	7 221 416	7 365 845	7 513 162	7 663 425	8 461 040
Summa taxvärde	27 905 000	28 463 100	29 032 362	29 613 009	30 205 269	30 809 375	34 016 039
Underlag för inkomstskatt	-719 369	-697 116	-674 304	-650 918	-626 941	-602 356	-469 695
Låneskuld	43 330 000	43 200 000	43 064 721	42 923 950	42 777 463	42 625 028	41 764 827
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	105 417	108 002	137 731	195 048	280 406	394 264	1 106 580
Ackumulerad underhållsfond	174 000	351 480	532 510	717 160	905 503	1 097 613	2 117 356

¹² Beräknad inflation 2 % per år.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	603	612	622	631	640	650	700
2 Antagen räntenivå + 1%	763	772	781	789	798	807	853
3 Antagen räntenivå + 2%	924	931	939	948	956	964	1007
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	603	616	629	642	656	671	751
5 Antagen inflationsnivå + 2%	603	620	637	654	672	694	807

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 augusti 2006 för Bostadsrättsföreningen Rydebäck Centrum 2.

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.

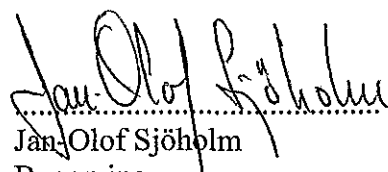
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

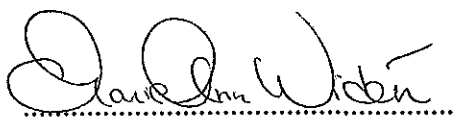
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 28 september 2006



Jan Olof Sjöholm
Byggnings
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jurkand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 28 september 2006 för
Brf Rydebäck Centrum 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-02-21
Registreringsbevis	2006-05-29
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2004-10-14
Byggfelförsäkring	2005-12-07
Köpekontrakt för marken	2004-11-26
Anläggningsbeslut	2005-11-09
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2005-10-03
Hyreskontrakt för lokal, Region Skåne, Primärvården/ Skåne	2005-10-18
Amorterings- och avskrivningplan	ej daterad
Utdrag från fastighetsregistret	2006-09-25
Beräkning av taxeringsvärde	2006-08-29
Låneoffert avs. kort och lång finansiering.	2004-10-07 resp. 2005-03-18
Överenskommelse om räntesats för lån på 3 resp. 5 år	2006-06-28