

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF FALKEN 1

HELSINGBORG

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.....	4
2.3	Antal lägenheter.....	4
2.4	Gemensamma anordningar	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde.....	5
2.8	Servitut.....	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	6
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	6
5.2	Driftskostnader	6
5.3	Skatter	7
5.5	Fondavsättningar.....	7
6	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MM.....	8
7	BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	9
7.1	Ekonomisk prognos.....	9
7.2	Känslighetsanalys.....	9
9	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10

BILAGOR

INTYG

FDS-UTDRAG

TEKNISK BESIKTNING

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Falken 1, med organisationsnummer 769612-2303, är registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Beslutet om förvärv innebär att Föreningen förvärvar samtliga aktier i Lupinia Fastigheter AB u ä t Helsingborgs Kompani AB, 556540-5932. Därefter kommer fastigheten att överlåtas mellan aktiebolaget och bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m.m. avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e t c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrättsupplåtelse beräknas ske 1 oktober 2006. Bostadsrätterna upplåtes för bostadsändamål.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Falken 1
Adress:	Karl X Gustavs Gata 6/Michael Löfmans Gata 9A
Kommun:	Helsingborg
Markareal:	767 kvm
Bostadsyta:	2 168 kvm
Lokalyta:	189 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

På fastigheten är år 1930 uppfört ett flerbostadshus i fem plan med källare och vind, grundsulor med mellangjutet betonggolv, grundmurar av betong och stomme av mursten, mellanbjälklag av betong med helt eller delvis reglat övergolv. Putsad fasad och tvåglasfönster. Yttertaket är belagt med takpannor. Ventilation via självdrag i murade skorstenar kompletterade med frånluftsinstallation på hanabandsvind. Uppvärmning sker genom undercentral fjärrvärme, daterad 1995.

2.3 Antal lägenheter

23 stycken bostadslägenheter (sammanlagd yta: 2 168 kvm) om 1-6 rok samt 1 lokal/utställning samt 4 stycken förråd/lager (sammanlagd yta: 189 kvm).

2.4 Gemensamma anordningar

Två trapphus varav Michael Löfmans gata saknar hiss. Gemensam tvättstuga belägen i grannfastigheten och lägenhetsförråd i källaren.

2.5 Framtida underhållsbehov

Vid besiktningen konstaterades att fastigheten är i reellt stort behov av renovering; yttertak, fasader, balkonger, gård, trapphus, tvättstuga samt el bör åtgärdas inom 5 år, och fönster, säkerhetsdörrar, rör- samt ventilationinstallationer bör åtgärdas inom 10 år. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Årligen görs en avsättning till reparationsfonden för framtida yttre reparationsbehov, se avsnitt 5.4 nedan. Se även vidare i protokoll från den tekniska besiktningen.

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde hos någon av de större försäkringsbolagen på marknaden.

2.7 Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för år 2006 uppgår till 11 113 000 kronor, varav bostäder 10 890 000 kronor och lokaler 223 000 kronor. Ev kommer fastigheten att erhålla ett något justerat taxeringsvärde efter revidering av fastighetens ytor.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas av inte av några servitut, se bilagda utdrag från FDS.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling för Falken 1	45 000 000 kr
Lagfart (1,5% av bokfört värde)	192 210 kr
Initial ombyggnadskostnad	4 000 000 kr
Ombildningskostnad	357 790 kr
Pantbrevskostnad (27.000.000 kr i befintliga p-bev)	-- kr

Summa 49 550 000 kr

vilket belopp utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för Föreningens fastighet.

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	28 390 000 kr
• Upplåtelseavgifter ¹	2 410 000 kr
• Långivare	18 750 000 kr

Summa totalt 49 550 000 kr

¹ Lgh nr 14 (26 kvm) samt lgh nr 22 (72 kvm) sammanslagen med ca 45 kvm råvind till en etagelgh om ca 115 kvm upplåtes på öppen marknad, antaget pris 20 000 kr/kvm färdig lgh resp 10 000 kr/kvm råvind.

5.3 Skatter

Fastighetsskatt utgår med:

0,5 % * 10 890 000

54 450 kr

1 % * 223 000

2 230 kr

Summa

56 680 kr

Inkomstskatt

Schablonintäkt (3% x tax.värde: 333 390 kr) med tillägg för intäktsräntor och med avdrag för utgiftsräntor (735 000 kr) och tomträttsavgäld (-- kr) ger ett skattemässigt underskott varför inkomstskatt ej kommer att utgå

Summa

-- kr

5.5 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall minst 0,3 % av fastighetens tax.värde avsättas per år.

Kostnad för avsättning till underhållsfond:

0,3% * 11 113 000 kr

33 339 kr

Summa

33 339 kr

Summa kostnader

1 334 419 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MM²

LGH	Vän	RoK	Yta kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Hyra
1	1	1	38	1,81%	484 143	20 279	
2	1	3	85	4,05%	1 137 099	45 361	
3	2	2	74	3,53%	1 010 569	39 491	
4	2	2	70	3,33%	955 943	37 356	
5	3	2	74	3,53%	1 031 192	39 491	
6	3	2	70	3,33%	975 452	37 356	
7	4	2	74	3,53%	1 104 407	39 491	
8	4	2	70	3,33%	1 044 709	37 356	
9	5	3	74	3,53%	1 021 372	39 491	
11	1	4	166	7,91%	2 189 491	88 588	
12	1	3	116	5,53%	1 530 006	61 905	
13	2	4	124	5,91%	1 753 077	66 174	
14 ³	2	1	26	1,24%	0	13 875	
15	2	4	165	7,86%	2 388 264	88 054	
16	3	4	124	5,91%	1 788 854	66 174	
17	3	3	62	2,95%	885 571	33 087	
18	3	4	130	6,19%	1 875 412	69 376	
19	4	3	124	5,91%	1 806 566	66 174	
20	4	1	26	1,24%	360 758	13 875	
21	4	4	172	8,19%	2 591 201	91 789	
22 ³	5	2	72	3,43%	0	38 423	
23	5	3	69		0	0	56 666
24	5	4	163	7,77%	2 455 914	86 987	
25	kontor		95				144 000
26	lager		17			0	4 200
27	lager		40			0	4 000
28	förråd		20			0	3 000
29	lager		17			0	2 400
Summa			2357	100 %	28 390 000	1 120 153	214 266

² Avgiften är baserad på andelstalen som framräknats utifrån kvadratmeterytan. Insatserna har framräknats utifrån egen beräkning med kvadratmeterytan som bas varefter viss diffrensiering skett utefter våningsplan, tillgång till hiss, ev balkong och öppen spis.

³ Vakanta lgh vid tillträdet som skall upplåtas på öppna markanden, varvid lgh 22 sannolikt upplåtes med tillhörande råvind varvid yta och således även andelstal kommer att justeras.

7 BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER⁴

7.1 Ekonomisk prognos, bygger på en årlig inflation om 2% och att räntan ökar med 0,1% per år.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapital kostnader</i>							
Räntor	735 000	735 000	735 000	791 250	810 000	828 750	1 070 100
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	10 000
Driftkostnader	509 400	519 588	529 980	540 579	551 391	562 419	620 956
Fondavsättningar	33 339	34 006	34 686	35 380	36 087	36 809	40 640
Periodiskt underhåll						3 000 000	
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	56 680	57 814	58 970	60 149	61 352	62 579	69 093
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 334 419	1 346 407	1 358 636	1 427 358	1 458 830	1 490 557	1 810 788
<i>Intäkter år</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>11</i>
Hysesintäkter	214 266	218 551	222 922	227 381	231 928	236 567	261 189
Årsavgifter	1 120 153	1 127 856	1 135 713	1 199 977	1 226 902	1 253 990	1 549 599
Summa intäkter	1 334 419	1 346 407	1 358 636	1 427 358	1 458 830	1 490 557	1 810 788
Årsavgift/kvm/år	534	537	541	572	585	597	738

7.2 Känslighetsanalys, bygger på en årlig inflation om 3 % och att räntan ökar med 0,2 % per år.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapital kostnader</i>							
Räntor	735 000	735 000	735 000	847 500	885 000	1 048 350	1 265 850
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	10 000
Driftkostnader	509 400	524 682	540 422	556 635	573 334	590 534	684 591
Fondavsättningar	33 339	34 339	35 369	36 430	37 523	38 649	44 805
Periodiskt underhåll						3 000 000	
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	56 680	58 380	60 132	61 936	63 794	65 708	76 173
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 334 419	1 352 402	1 370 924	1 502 501	1 559 651	1 743 241	2 081 419
<i>Intäkter år</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>11</i>
Hysesintäkter	214 266	220 694	227 315	234 134	241 158	248 393	287 956
Årsavgifter	1 120 153	1 131 708	1 143 609	1 268 367	1 318 493	1 494 848	1 793 463
Summa intäkter	1 334 419	1 352 402	1 370 924	1 502 501	1 559 651	1 743 241	2 081 419
Årsavgift/kvm/år	534	539	545	604	628	712	854

⁴ Hysesintäkterna är baserade på att nu gällande hyreskontrakt förlängs på oförändrade villkor vid resp hyresperiods utgång.

Årsavgifterna/kvm/år är framräknat utifrån en fördelning på 2099 kvm bostadsrättsyta.

8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

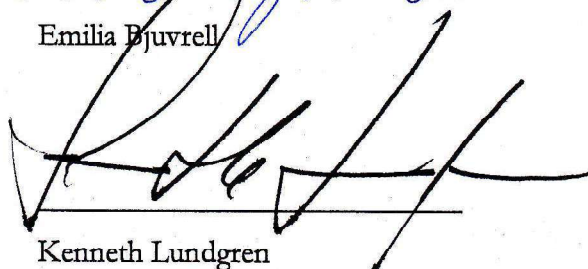
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Helsingborg den 11 september 2006

Brf Falken 1


Emilia Bjurvell


Malin Karlemark


Kenneth Lundgren

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Falken 1

i Helsingborg kommun, betygas

Sundsvall 2/10 2006

Kenneth Popper

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Falken 1*, org nr 769612-2303, i Helsingborgs kommun får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi noterar att avskrivning inte behandlas i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgift-uttaget.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2006-09-11.

Besiktningssprotokoll från 2006-02-24 (Byggråd i Höganäs AB) med
följebrev 2006-03-17.

Utkast till köpekontrakt.

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2006-09-15



Christer Bohman

Civ ing

Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén

Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.