

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSLJUSET 5

med org.nr. 769618-5813

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande handling för föreningens verksamhet. Uppgifterna i handlingen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande lägenheter på redovisade kostnader i anbud. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och kalkylerade förhållande med jämförbara projekt.

På fastigheten Sjömannen 5, där föreningen skall bygga 17 lägenheter, har överlåtit på föreningen av brf Sjömannen 3, med org.nr 769613-3540.

Midroc Projects AB skall enligt totalentreprenadavtal ansvara för projektets totala produktionskostnad inkluderande projektering, byggnadsarbeten samt försäljning.

Entreprenadarbete kommer att påbörjas under 2:a halvåret 2011 och skall vara klart för inflyttning 2:a halvåret 2012.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

En särskild garantiförbindelse har utställts för att bostadsrättsföreningen skall få uppta avgift vid tecknande av förhandsavtal enligt 5 kap 5 § Bostadsrättslagen. Garantiförbindelsen, som förvaras på Bolagsverket, berättigar tecknare att återfå avgiften i händelse av att upplåtelse ej kommer att ske.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Lägenhetsyta	Ca 1.273 kvm.
Tomt areal	Okänd då avstyckningen pågår.
Grundläggning	Pålgrund.
Ytterväggar	Putsad fasad på stomme av betong
Lägenhetsskiljande väggar	Regelväggar alt. Putsat murverk/betong.
Taktäckning	Papp.
Uppvärmningssystem	Vattenburen via fjärrvärmeanslutning med Separat värmemätning för varje lägenhet.
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem.
Utrustning och inredning	Beträffande ytskikt och utrustning se rumsbeskrivning, bilaga 2. Våningshöjd ca 2,6.
Lägenhetssammansättning	17 st lägenheter, bilaga 1. Till marklägenheterna hör uteplats.
Övrigt	Föreningen ingår med 16 % tillsammans med fyra andra bostadsrättsföreningar i en Gemensamhetsanläggning och en Samfällighetsförening. Denna svarar för driften av ett garage med 108 platser och trädgårdsytan mellan föreningarna.

SLUTLIG PRODUKTIONSKOSTNAD

Köpeskilling, lagfarts- och panbrevkostnad	18.150.000
Produktionskostnad	37.760.000
Oförutsätt och rörelsekapital i föreningen	190.000
Summa kronor	56.100.000

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 24.000.000 kr varav mark 6.000.000 kr.
Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

	Lån kronor	Ränta	Avsatt amort	Tid (år)	Kapitalkostn- nad inkl. amort.
Lån	15.050.000		4 %	0	602.000
Insats	41.050.000				
Summa	56.100.000				

Total kapitalkostnad kronor **602.000**

Lånet har under tre år en beräknad medelränta och ingen amortering.

Prognos avseende framtida kostnader.

Driftkostnaderna kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2 % årligen.

Fastighetsavgift utgår ej under de första fem verksamhetsåren. Fr.o.m. år sex utgår halv avgift enligt nu gällande lagstiftning.

Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.

Kapitalkostnad	
varav amortering ingår med 0 tkr	602.000
Avsättning till yttre fond	45.000
Driftkostnad	153.000
Avskrivning	45.000
Bidrag från Samfällsföreningen	94.000
Kostnader	kronor 751.000:-
Årsavgifter	kronor 751.000:-

I årsavgiften ingår ej kostnaden för värme, varmvatten samt kommunikationskostnad för bredband m.m. Värmekostnaden beräknas till ca. 110 kr per kvm och kommunikationskostnaden till ca 4.000 kr per lgh. Kostnaden för elförbrukning erläggs till elleverantören.

INSATS OCH ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING.

Upplåtelseavgift kommer att uttagas med en summa som motsvarar varje lägenhets kostnad för ev. tillval.

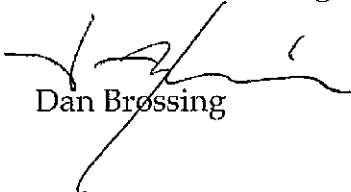
Insats och årsavgift framgår av bilaga 1.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare och uttages i form av upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och kalkylerade förutsättningar med jämförbara projekt.
4. Byggeförsäkring, produktionsgaranti och garantiförbindelse för inbetalda insatser tecknas och bekostas av totalentreprenören.
5. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 19 juni 2012.

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5


Dan Brössing


Ilif Kilenstam


Bo Svensson

2012062703266

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Tax.värde							
Lån	15050000	15050000	15050000	15050000	15050000	15050000	15050000
Amortering	0						
Kassa in	190000	191000	204960	232119	272722	327016	456232
Årsavgift +2%	751000	766020	781340	796967	812907	829165	912081
Intäkt samfällig.	94000	94000	94000	94000	94000	94000	94000
Avgifter övrigt	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA	845000	860020	875340	890967	906907	923165	1006081
Räntekostn	602000	602000	602000	602000	602000	602000	602000
Räntor 1 %	1000	2000	3000	4000	5000	6000	10000
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA	601000	600000	599000	598000	597000	596000	592000
Driftkostn + 2 %	153000	156060	159181	162365	165612	168924	185817
Skatt/avgift	0	0	0	0	0	19500	39000
SUMMA	153000	156060	159181	162365	165612	149424	224817
Resultat 1	91000	103960	117159	130602	144294	177740	189264
Avskrivning	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
Yttrefond	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
SUMMA	90000	90000	90000	90000	90000	90000	95000
Resultat 1-2	1000	13960	27159	40602	54294	87740	94264
Kassa ut	191000	204960	232119	272722	327016	414756	550496
Årsavgift enl plan per kvm i kronor	590	601	613	625	637	649	714
Med ränte ökning 1 %	696	696	696	696	696	696	696
Do 2 %	802	802	802	802	802	802	802
Do 3 %	908	908	908	908	908	908	908
Med minskning 1 %	484	484	484	484	484	484	484
Do 2 %	378	378	378	378	378	378	378
Do 3 %	272	272	272	272	272	272	272
Ändring av inflationsnivån med ökning 1 %	592	592	592	592	592	592	592
Do 2 %	594	594	594	594	594	594	594
Do 3%	596	596	596	596	596	596	596
med minskning 1 %	588	586	584	582	580	578	568
Do 2 %	586	584	582	580	578	576	566
Do 3 %	584	582	580	578	576	574	564

Brf Havsljuset 5, Malmö

Prislista Parkhusen

17 lägenheter

2012062703267

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavgift*
5101	3	78 m ²	1	2 300 000	3 835
5102	1	36 m ²	1	1 200 000	1 770
5103	2	55 m ²	1	1 500 000	2 705
5104	2	62 m ²	1	1 700 000	3 050
5201	3	78 m ²	2	2 500 000	3 835
5202	2,5	77 m ²	2	2 300 000	3 785
5203	1	38 m ²	2	1 300 000	1 870
5204	4	117 m ²	2	3 300 000	5 755
5301	3	78 m ²	3	2 600 000	3 835
5302	2,5	77 m ²	3	2 450 000	3 785
5303	1	38 m ²	3	1 400 000	1 870
5304	4	117 m ²	3	3 400 000	5 755
5401	3	78 m ²	4	2 700 000	3 835
5402	2,5	77 m ²	4	2 550 000	3 785
5403	1	38 m ²	4	1 500 000	1 870
5404	4	117 m ²	4	3 500 000	5 755
5501	4	112 m ²	5	4 850 000	5 505

* I avgiften ingår ej uppvärmning, bredband, TV och telefoni

Vi reserverar oss från eventuella tryckfel

Midroc Property Development AB

www.mpd.midroc.se

Liselott Wickzén, säljare

Tel: 010-470 74 13

E-post: liselott.wickzen@midroc.se

10/02/2011

Rumsbeskrivning

Hall

Golv: Ekparkett
 Väggar: Målat vitt
 Tak: Grängat vitt
 Övrigt: Spotlights i tak

Kök

Golv: Ekparkett
 Väggar: Målat vitt, stränkskydd av kakel
 Tak: Målat vitt
 Maskiner: Rostfri kyl, frys, spishäll, inbyggna dsugn, inbyggna dsmikro och fläkt, samt helintegrerad diskmaskin
 Inredning: Släta vita målade luckor, lådor i underskåp, laminatskiva med underlimmad vask
 Övrigt: Spotlights i tak

Vardagsrum

Golv: Ekparkett
 Väggar: Målat vitt
 Tak: Grängat vitt

Sovrum

Golv: Ekparkett
 Väggar: Målat vitt
 Tak: Grängat vitt

WC/bad

Golv: Klinker
 Väggar: Helkaklade
 Tak: Målat vitt
 Övrigt: Toalettstol, tvättställ med pelare, spegel med ljusramp, väggskåp, badkar/duschväggar, elhandduktork, handdukskrokar, toalett-pappershållare, tvättmaskin och torktumlare (eventuellt tvättpelare, se lägenhetsritning), spotlights i tak

WC/dusch

Golv: Klinker
 Väggar: Helkaklade
 Tak: Målat vitt
 Övrigt: Toalettstol, tvättställ med pelare, spegel med ljusramp, väggskåp, duschvägg, elhandduktork, handdukskrokar, toalett-pappershållare, spotlights i tak

WC/gäst

Golv: Klinker
 Väggar: Målat vitt med fondväggar i kakel
 Tak: Målat vitt
 Övrigt: Toalettstol, tvättställ med pelare, spegelskåp, handdukskrokar, toalett-pappershållare

Övrigt

Fönsterbänkar: Natursten
 Innerdörrar: Släta vita

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomiskplan för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5, med org. nr 769618-5813.

Den ekonomiska planen innehåller uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Vi noterar att den årliga ökningen av driftkostnaderna beräknas till 2%.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga,

Varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnaden för förvärvet.

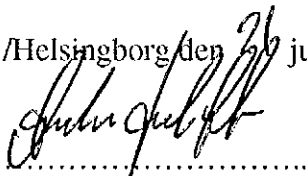
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi crinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

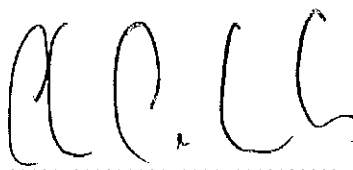
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

/Helsingborg den 26 juni 2012



Anders Lenhoff
Carmencitasgata 21
417 67 Göteborg



Clas Schumacher
Drottninggatan 13
252 21 Helsingborg

Bilaga till intyg för ekonomisk plan för Brf Havsljuset 5

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

Reg. bevis
Stadgar
Lagfart

