

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BONDROSEN

Org.nr: 769629-6537

Helsingborg kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
D. Finansieringsplan	9
E. Löpande kostnader och intäkter.....	10
F. Nyckeltal	13
G. Lägenhetsredovisning.....	14
H. Ekonomisk prognos.....	15
I. Känslighetsanalys.....	16
J. Särskilda förutsättningar	17
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	18

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-21

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bondrosen, som registrerats hos Bolagsverket den 19:e februari 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bondrosen 1. Förvärvet av fastigheten skedde genom att föreningen köpte Bondrosen Projekt AB (556999-2562) som ursprungligen ägde fastigheten. Det var också Bondrosen Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Bondrosen. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Bondrosen Projekt AB regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa en slutlig anskaffningskostnad för Brf Bondrosen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under tredje och fjärde kvartalet 2016. Området består av 12 st radhus och 8 st parhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 2 2016.

Säljaren (Bondrosen Invest AB) av Bondrosen Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Bondrosen Invest AB de osålda lägenheterna.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

NCC är entreprenör för uppförandet av radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). För arbetet gäller NCC's allrisk- och ansvarsförsäkring enl ABT06 kap. 5 § 22.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Bondrosen 1.
Kommun:	Helsingborg kommun.
Församling:	Filborna församling.
Adress:	Lundsbacksgatan 82-120
Tomtens areal:	ca 5 626 kvm.
Antal bostadshus:	12 st radhus och 8 st parhus.
Nybyggnadsår:	2016.
Husens utformning:	12 radhus i 2-plan, 1 parhus i 3-plan och 7 parhus i 2-plan. Entrésida med olika utformning. Baksida med förråd, altan och gräsmatta.
Antal bostadslägenheter:	12 st radhus och 8 st parhus.
Lägenhetsarea:	2 287 kvm.
Parkering:	Parkering på uppfart framför huset på hus nr 1-6 samt hus nr 13 och 15. Samt ytterligare 23 platser på gemensam yta.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Vattenutkastare på entrésidan.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen fjärrvärmväxlare som är ansluten till Öresundskrafts fjärrvärmenät. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
1283K-16416	Filborna 36:9, Vasatorps trädgård	2007-10-24
1283K-16633	Filborna 36:9 mfl, Tillägg till dp 16416	2009-05-28

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 eller 3 våningar ovan mark.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Puts med inslag av liggande träpanel.
Yttertak:	Papptak.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.
Förråd:	Ca 5 kvm stort förråd på baksidan.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiatorvärme.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värme-växlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering samt uppvärmning via golvvärme
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via golvvärme.
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt radiatorvärme.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring genom Trygga Hansa.

Läge

Fastigheten ligger i området Vasatorp Trädgård i östra Helsingborg ca 3km från centrala Helsingborg. Området utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse, både radhus, parhus och villor. I direkt anslutning till området ligger strövområdet Barnens skog.

Kommunikationerna in till Helsingborg centrum går med buss på ca 10 minuter. Eller med bil via Vasatorpsleden och Ängelholmsvägen.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Affärsstruktur

Brf Bondrosen har förvärvat Bondrosen 1 genom att förvärva bolaget Bondrosen Projekt AB. Bondrosen Projekt AB har ursprungligen startat projektet, handlar upp entreprenaden, ansökt om bygglov, satt upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Bondrosens ägo. När detta gjordes tömdes Bondrosen Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Bondrosen Projekt AB förvärvade Brf Bondrosen också projektet, d.v.s. uppförandet av de 12 radhusen och 8 parhusen. NCC är entreprenör för uppförandet av radhusen och parhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Bondrosen risken för projektet utan det gör säljaren, Bondrosen Invest AB (tidigare ägare till Bondrosen Projekt AB).

Säljaren kommer, för att garantera projektet, åta sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Bondrosen Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 12 mkr som Bondrosen Invest AB ger till Bondrosen Projekt AB och som tas över av Brf Bondrosen behöver inte betalas tillbaks i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- I entreprenadkostnaden finns en budgetreserv på ca 1,7 mkr.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna åtagit sig att driva projektet tills det är klart.

De absolut största posterna såsom kostnad för mark och uppförande av radhusen är fasta.

	SEK/kvm	SEK
Köpeskilling aktier Bondrosen Projekt AB	4 538	10 378 172
Entreprenadkostnad	24 897	56 939 828
Kassa	44	100 000
<u>Slutgiltig anskaffningskostnad</u>	29 479	67 418 000

Kostnaden för lagfart ingår i köpeskillingen för aktierna (tomten ligger i Bondrosen Projekt AB). Kostnaden för pantbrev ingår i posten Entreprenadkostnad.

Taxeringsvärdet har 2016 beräknats till 1 101 000 SEK per 2-plans radhus, varav 289 000 SEK för mark och 812 000 SEK för byggnad. För 3-plans parhus har taxeringsvärdet beräknats till 1 494 000 SEK, varav 392 000 SEK för mark och 1 102 000 SEK för byggnad. För 2-plans parhus har taxeringsvärdet beräknats till 1 272 000 SEK, varav 392 000 SEK för mark och 880 000 SEK för byggnad. Beräkningen har gjorts på Skatteverkets hemsida. Det totala taxeringsvärdet är 23 610 000 SEK.

D. FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	8 004 500	3 mån	1,37%	109 662	40 023	149 684
Lån 2	8 004 500	1 år	1,51%	120 868	40 023	160 890
Lån 3	8 004 500	2 år	1,60%	128 072	40 023	168 095
Lån 4	8 004 500	3 år	1,85%	148 083	40 023	188 106
Summa lån	32 018 000		1,58%	506 685	160 090	666 775
Totala insatser	35 400 000					
Summa finansiering SEK	67 418 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea + 0,5% säkerhetsmarginal.

0,5 % amortering utgår år 1 till 5 i kalkylen, amortering med 1% per år utgår år 6 till 11 i kalkylen.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea 2 287,0 kvm

Kapitalkostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Räntor	221	505 418
Amortering*	70	160 090
Avskrivningar (rak) **	155	354 479

* Amortering med 0,5 % per år utgår år 1 till 5 i kalkylen, amortering med 1% utgår år 6-11 i kalkylen.

**Avskrivningarna beräknas till 120 år baserad på totalentreprenad för byggnaden inkl moms

Driftskostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Försäkringar	10	22 870
Fastighetsförvaltning	13	28 625
Fastighetskötsel lektyta, parkering, vägar mm	15	34 305
Föreningens administration***	10	22 870
Vatten och avlopp	35	81 000
Fastighetsel	2	4 574
Sop	13	30 000
Renhållning, snöröjning	5	11 435
Reparationer och underhåll	30	68 610
Summa driftskostnader****	133	304 289

***Posten är avsedd för eventuellt styrelsearvode och föreningsarbete.

****De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättshavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom: el till värme, övrig hushållsel, telefoni, bredband och kabelteve, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.

Avsättning till underhåll	50	114 350
----------------------------------	-----------	----------------

Fastighetsavgift *****	0	0
-------------------------------	----------	----------

***** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren

Återföring av avskrivning *****	-155	-354 479
--	-------------	-----------------

***** Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningen

årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

<u>Summa kostnader år 1, SEK</u>	474	1 084 147
---	------------	------------------

Årsavgifter	474	1 084 147
-------------	-----	-----------

Ränteintäkter	0	0
---------------	---	---

<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	474	1 084 147
--	------------	------------------

TV, bredband och telefoni

Husen förses med fiber via Öresundskrafts stadsnät. Bostadsrättsägaren tecknar själv abonnemang för tv och bredband.

Underhåll

I stadgarna står det att: "Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick." Då större delen av alla installationer och ledningar är separata för varje radhus, dvs tjänar enbart ett radhus, innebär det att detta är brf-innehavarens ansvar inte bostadsrättsföreningens.

Vidare står det i stadgarna att: "Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten innebär både underhålls- och reparationsskyldighet och omfattar bla.:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer, ledningar och övriga installationer.
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster."

Detta innebär i praktiken att bostadsrättsföreningen till stor del tar det yttre underhållet av byggnaden såsom fasad, tak, fönster och dörrar samt ledningar och installationer fram till lägenheten (radhuset). Övrigt underhåll faller på bostadsrättsinnehavaren såsom underhåll av hårdgjorda och gröna ytor, inre underhåll såsom ytskikt, invändiga installationer och ledningar. Typiska inre underhålls poster är ytskikt, kök, badrum, värmepump, värmeväxlare, fläktaggregat och vitvaror etc..

I bilaga 1, gränsdragningslista finns en mer utförlig förteckning på vilka poster som var och en ansvarar för med utgångspunkt i föreningens gällande stadgar och rättspraxis.

Uppskattade kostnader per 2- vånings radhus utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh)	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel (Öresundskraft TryggEl 1år)*	28,7	112,5	4 080	0,7913	3 229
Årsavgift (Öresundskraft TryggEl 1år)***	3,5	112,5			389
Värme/Tappvarmvatten (Öresundskraft)**	36,5	112,5	7 300	0,562	4 103
Värme/Tappvarmvatten Fast avgift (Öresundskraft)***	31,6	112,5			3 555
Nätabonnemang (Öresundskraft) ***	21,0	112,5			2 360
Nätavgift (Öresundskraft) ***	6,5	112,5		0,18	734
TV och Bredband 10/10 Mbit/s (All Tele)****	37,1	112,5			4 176
	165				18 546

Uppskattade kostnader per 3-vånings radhus utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh) ****	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel*	21,6	149,5	4 080	0,7913	3 229
Årsavgift (Öresundskraft TryggEl 1år)***	2,6	149,5			389
Värme/Tappvarmvatten (Öresundskraft)**	38,0	149,5	10 100	0,562	5 676
Värme/Tappvarmvatten Fast avgift (Öresundskraft)***	23,8	149,5			3 555
Nätabonnemang (Öresundskraft) ***	15,8	149,5			2 360
Nätavgift (Öresundskraft) ***	4,9	149,5		0,18	734
TV och Bredband 10/10 Mbit/s (All Tele)****	27,9	149,5			4 176
	135				20 119

* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

** Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter energiberäkning utförd av NCC i energiberäkningsprogrammet IDA Indoor Climate and Energy 4.6.1. Eventuellt tillval av elektrisk golvvärme på övervåningen ingår ej i beräkningen.

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från Öresundskrafts hemsida.

****Kostanden för tv och bredband är hämtad från Öresundskrafts hemsida.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	67 418	29 479
Belåning år 1	32 018	14 000
Insats/upplåtelseavgift	35 400	15 479
Driftkostnad år 1	304	133
Årsavgift år 1	1 084	474

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
2	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
3	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
4	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
5	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
6	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
7	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
8	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
9	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
10	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
11	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
12	5	112,5	4,9191	1 800 000	53 330	4 444
13	6	149,5	6,5369	2 250 000	70 870	5 906
15	5	112,5	4,9191	1 750 000	53 330	4 444
16	5	112,5	4,9191	1 750 000	53 330	4 444
17	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
18	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
19	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
20	5	112,5	4,9191	1 650 000	53 330	4 444
21	5	112,5	4,9191	1 750 000	53 330	4 444
Summa		2 287,0	100	35 400 000	1 084 147	90 346

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	859 897	857 364	854 830	852 297	849 764	845 963	820 629
Låneräntor	505 418	502 885	500 351	497 818	495 284	491 484	466 150
Avskrivningar	354 479	354 479	354 479	354 479	354 479	354 479	354 479
DRIFTSKOSTNADER	304 289	310 375	316 582	322 914	329 372	335 960	370 927
Driftskostnader	304 289	310 375	316 582	322 914	329 372	335 960	370 927
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt, parkering, carport	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	274 440	274 440	274 440	274 440	274 440	434 530	434 530
Amorteringar lån*****	160 090	160 090	160 090	160 090	160 090	320 180	320 180
Avsättningar underhåll	114 350	114 350	114 350	114 350	114 350	114 350	114 350
PROGNOISFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%
Intäktsräntor, viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	2 287,0	2 287,0	2 287,0	2 287,0	2 287,0	2 287,0	2 287,0
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	1 164 186	1 167 739	1 171 413	1 175 211	1 179 136	1 181 923	1 191 556
Nettoutbetalningar****	1 084 147	1 087 699	1 091 374	1 095 172	1 099 097	1 261 974	1 271 607
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER (baserat på nettoutbetalningar ovan)							
Löpande penningvärde, totalt	1 084 147	1 087 699	1 091 374	1 095 172	1 099 097	1 261 974	1 271 607
Löpande penningvärde per kvm	474	476	477	479	481	552	556
Fast penningvärde, totalt	1 084 147	1 066 372	1 048 994	1 032 005	1 015 395	1 143 009	1 043 160
Fast penningvärde per kvm	474	466	459	451	444	500	456
PROGNOIS ACK. FAKTISKT UNDERHÅLL	0	0	0	0	0	0	647 811
ACKUMULERAD KASSA*	214 350	328 700	443 050	557 400	671 750	786 100	710 039
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT**	-80 039	-80 039	-80 039	-80 039	-80 039	80 051	80 051
KALKYLMÄSSIGT RESULTAT***	160 090	160 090	160 090	160 090	160 090	320 180	320 180

* Kassan är beräknad efter prognostiserad faktisk underhållskostnad som belöper på föreningen.

** I slutet av april 2014 angav Bokföringsnämnden att det inte är lämpligt med progressiva avskrivningar som matchar underhållskostnaderna utan de förespråkar en rak avskrivning. Därför kan det uppkomma ett bokföringsmässigt negativt resultat på nya föreningar om inte avskrivningen understiger summan av avsättningen till underhåll och amortering. Kassan påverkas dock inte av den raka avskrivningen.

*** I det kalkylmässiga resultatet ersätts den bokföringsmässiga avskrivningen med en avsättning till underhåll som skall matcha faktiskt underhåll bättre än den raka avskrivningen.

**** I nettoutbetalningar ingår även avsättning till underhåll även om detta inte är en faktisk utbetalning. Avsättningen till underhåll avser att täcka framtida reparations och underhållskostnader tillsammans med posten Reparation och underhåll.

*****Amorteringen ökar med ca 160 000 kr/år från år 6

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	1 164 186	1 167 739	1 171 413	1 175 211	1 179 136	1 181 923	1 191 556
Nettoutbetalningar Kr	1 084 147	1 087 699	1 091 374	1 095 172	1 099 097	1 261 974	1 271 607
Nettokostnader Kr/kvm/år	509	511	512	514	516	517	521
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	474	476	477	479	481	552	556
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	14,8%	0,2%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet**							
Nettokostnader Kr	1 244 031	1 326 628	1 408 546	1 489 788	1 492 112	1 492 498	1 486 121
Nettoutbetalningar Kr	1 163 992	1 246 589	1 328 507	1 409 749	1 412 073	1 572 549	1 566 172
Nettokostnader Kr/kvm/år	544	580	616	651	652	653	650
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	509	545	581	616	617	688	685
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	7,4%	7,1%	6,6%	6,1%	0,2%	11,4%	-0,1%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 164 186	1 170 782	1 177 651	1 184 802	1 192 244	1 198 718	1 229 568
Nettoutbetalningar Kr	1 084 147	1 090 742	1 097 611	1 104 763	1 112 204	1 278 769	1 309 619
Nettokostnader Kr/kvm/år	509	512	515	518	521	524	538
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	474	477	480	483	486	559	573
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	15,0%	0,5%

* Årsavgiften beräknas på föreningens utbetalningar på samma sätt som i den ekonomiska prognosen

**Räntan ökar gradvis år 1, 2, 3 och 4 allteftersom räntebindningen faller.

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.


J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, tv, bredband, telefoni och samtalstaxa. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning fiber, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
9. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

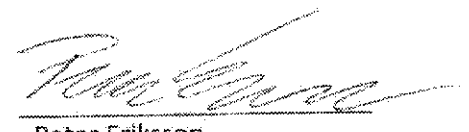
Helsingborg den 9 Juni 2016

Bostadsrättsföreningen Bondrosen

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter


Henrik Ekeblad


Johan Sjöstedt


Peter Eriksson

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. innehavare
Tak				
Takpapp + råspont+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
Utvändigt				
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
Fasader				
Putsfasad (omputsning)	50	Uh.	X	
Putsfasad (underhåll)	10	Uh.	X	
Träpanel (byte)	50	Uh.	X	
Träpanel (underhåll)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplista, foder, smyglista, tätning, fö	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/Utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvärdig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
Invändigt				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40	Uh.		X
Värmegolv				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	50	Uh.		X
Våtutrymmen				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Fjärrvärme, ack. tank mm	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
Elinstallationer				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
Ventilation				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	20	Uh.	X	
Stomme och platta				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bondrosen (org nr 769629-6537).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Bygglövshandlingar
Registreringsbevis	Kostnads kalkyl med intyg
Fastighets fakta	Stämman slutlig anskaffningskostnad
Finansieringslöfte Nordea	Aktieöverlåtelseavtal
Driftkostnads beräkning	Förvaltningsavtal
Div. ritningar	Entreprenadkontrakt
Taxeringsvärdes beräkning	Garanti osålda lägenheter

De faktiska uppgifter som lämnats i Planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i Planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i denna plan.

Sammantaget framstår planen därför som hållbar.

Göteborg den 15 juni 2016



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN


Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bondrosen (769629-6537) 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2016-06-10



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Protokoll extra stämma angående slutlig kostnad
- Ritningar med situationsplan
- Bygglov
- Detaljplan
- Avtal om osålda lägenheter
- Aktieöverlåtelseavtal
- Energiberäkningar
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkningar

- * Kreditfacilitet
- * Projektbudget
- * Söpkostnadsberäkningar
- * Beräkningar av elförbrukningskostnader
- * Elnätskostnader
- * Fjärrvärmeprislista
- * VA-taxa
- * Internetpriser
- * Ekonomiförvaltningsavtal
- * Tekniskt förvaltningsavtal
- * Beställningsprotokoll

