

NY EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HILLTORP SÖDRA 1

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Driftskostnader
 - b) Fondavsättningar
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Kapitalkostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
12. Bilagor:
 - ursprunglig ekonomisk plan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hilltorp Södra 1, Helsingborg, med organisationsnummer 769612-6742, som registrerats hos Bolagsverket 2005-06-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade fastigheten Helsingborg Hilltorp Södra 1 år 2006. P.g.a. förhållanden i föreningen avseende upplåtelse av hyreslägenheter till bostadsrätter samt ändrade lånevillkor för föreningen har föreningens styrelse beslutat att upprätta en ny ekonomisk plan.

De ursprungliga andelstalen var åsatta med en mix av dåvarande hyran och bostadsytan. Denna beräkningsgrund har nu samtliga bostadsrättshavare enhälligt röstat bort, varvid enbart ytan för respektive lägenhet i förhållande till totalytan skall ligga till grund för andelstalsberäkningen samt en fast del som är lika för samtliga lägenheter oberoende av storlek.

Sedan tillträdet har renoveringar av fastigheten gjorts. Dessa har inte lagts på balansräkningen utan felaktigt förts direkt på resultatet för respektive år. Av den i årsredovisningen angivna förlusten om 6 708 707 kr avser merparten kostnader för renovering, vilken kostnad rätteligen skall läggas till anskaffningskostnaden. Under punkterna 5 och 6 nedan är därför noterat en differens som bl.a. avser detta.

Råvinden har under 2010 upplåtits med bostadsrätt och med andelstal, som anges nedan. Arbena med inredning av vindslägenheterna kommer att påbörjas under hösten 2010 och beräknas vara klara sensommaren 2011.

Föreningen kommer att de närmsta tre åren göra ett antal stora amorteringar; i februari 2011 och härefter i juni 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 och 4 §§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden år 2006 med de ändrade förhållandena som idag gäller. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. avser årets budget och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt har skett under 2006/2010. Tillträde har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Allmänt

Fastighetsbeteckning:	Helsingborg Hilltorp Södra 1
Kommun:	Helsingborg
Adresser:	Drottninggatan 53A, B, Skansgatan 4
Tomtens areal:	677 kvm
Antal byggnader:	1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsyta:	2301 kvm
Lokalyta:	211 kvm
Antal bostadslägenheter:	35 st
Antal lokaler:	4 st
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus byggt år 1936 med gatuhus i 5 våningar och vindsvåning samt källare.

Detaljplan: Fastställd.

Utförande

Grundläggning:	Utbredda betongplattor
Stomme:	Tegel
Fasader:	Tegel
Bjälklag:	Trä / betong
Fönster:	Isolerglas 1 + 2
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Källare:	Putsade väggar
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden
Sophantering:	Soprum i källaren
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.

Fastighetens skick: Underhållsbesiktning gjordes i samband med ombildningen av fastigheten till bostadsrättsförening och har utförts av Kjell Persson på Team KP 2006-01-24.

3. Försäkring

Föreningens fastighet är och kommer att vara till fullvärde försäkrad; idag i Länsförsäkringar.

4. Taxeringsvärde 2009

Mark	8 226 000
Byggnad	15 080 000
Summa	23 306 000 (varav bostad 22200000 kr och lokal 1106000 kr)

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	43 250 000 kr
Lagfartskostnad	649 575 kr
Avsättning till reparationer	39 100 kr
Disponibelt, pantbrev och övrigt	374 795 kr
Summa	44 313 470 kr *)

6. Finansieringsplan

Långivare	Lånebelopp	Amorteringar	Bundet till	Ränta %	Ränta
Swedbank	6 100 000	25 000	13-06-01	2,6400	161 040
Swedbank	5 000 000		13-06-01	2,6400	132 000
Swedbank	4 912 500		14-04-25	3,5750	175 622

Föreningen kommer enligt överenskommelse med Swedbank att amortera lån nr 3 med c:a 2,4 Mkr i februari 2011. Vidare har föreningen för avsikt att amortera samtliga lån härefter vid respektive förfallodag med totalt 900 tkr, d.v.s nästa gång år 2013.

./. Avgår planerad amortering i feb. 2011
-2 400 000

Summa	13 612 500 kr	25 000 kr			468 662 kr
--------------	---------------	-----------	--	--	------------

Ursprungliga insatser	33 157 370 kr
Tillkommande insatser	2 400 000 kr
Totalt, finans.	49 169 870 kr *)

*) Sedan den ursprungliga ekonomiska planen upprättades, har förändringar av finansieringen skett. Detta innebär att summa finansiering ej stämmer överens med summa ursprunglig anskaffningskostnad. Differensen uppgår till:
4 856 400 kr (se även förklaring under punkt 1 ovan)

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	ÅR 2010
Räntor	468 662 kr
Amorteringar	25 000 kr
Drift	
Värme	227 000 kr
Vatten	40 000 kr
El	40 000 kr
Sophämtning	15 000 kr
Försäkring	15 000 kr
Förvaltning	50 000 kr
Reparationer/underhåll	76 000 kr
Övrigt	169 846 kr *)
Fondavsättningar	
Fond för yttre underhåll	69 900 kr
Skatter	
Inkomstskatt	0 kr
Fastighetsskatt	51 500 kr
Summa	1 247 908 kr

*)Till ovanstående summa kommer planerade amorteringar om 900 tkr, fördelat på tre år - d.v.s. 300 tkr årligen.

8 Årliga intäkter

Ränteintäkter	33 700 kr
Hyror	212 928 kr
Årsavgifter	1 301 280 kr
Summa	1 547 908 kr

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Antal rum	Utform.	Yta kvm c:a	Andelstal medlemmar	Insats	Årsavgift	Hyra
Drottninggatan 53A / Skansgatan 4							
0001	3	r.o.k.	78	3,2909	1 203 887	44 640	
0002	1	r.o.kv.	18	1,1677	341 586	15 840	
0003	1	r.o.k.	38	1,8754	626 865	25 440	
0004	3	r.o.k.	76	3,2201	1 214 153	43 680	
0005	1	r.o.kv.	31	1,6277	517 177	22 080	
0006	2	r.o.k.	64	2,7955	1 077 732	37 920	
0007	1	r.o.k.	37	1,8401	620 321	24 960	
0008	1	r.o.k.	45	2,1231	722 477	28 800	
0009	3	r.o.k.	79	3,3263	1 235 210	45 120	
0010	1	r.o.kv.	30	1,5924	592 922	21 600	
0011	4	r.o.k.	102	4,1401	1 679 386	56 160	
0012	1	r.o.k.	52	2,3708	813 819	32 160	
0013	2	r.o.k.	65	2,8309	1 073 988	38 400	
0014	2	r.o.k.	47	2,1939	784 557	29 760	
0015	1	r.o.kv.	18	1,1677	312 508	15 840	
0016	4	r.o.k.	158	6,1217	2 250 505	83 040	

0017	3 r.o.k.	78	3,2909	1 255 926	44 640	
0018	1 r.o.kv.	30	1,5924	500 613	21 600	
0019	2 r.o.k.	66	2,8662	1 042 436	38 880	
0020	2 r.o.kv.	47	2,1939	773 595	29 760	
0021	1 r.o.kv.	18	1,1677	355 663	0	25 440
0022	2 r.o.k.	51	2,3355	802 572	31 680	
0023	3 r.o.k.	79	3,3263	1 237 518	45 120	
0024	1 r.o.kv.	31	1,6277	510 369	22 080	
0025	4 r.o.k.	101	4,1047	1 671 658	55 680	
0026	2 r.o.k.	66	2,8662	999 859	38 880	
0027	1 r.o.k.	38	1,8754	635 519	25 440	
0028	3 r.o.k.	72	3,0786	1 096 329	41 760	
0029	5 r.o.k.	150	5,8386	2 165 560	79 200	
0030	2 r.o.k.	67	2,9016	1 009 144	0	59 184
0031	1 r.o.k.	38	1,8754	617 404	25 440	
0032	3 r.o.k.	74	3,1493	1 192 218	42 720	
0033	5 r.o.k.	151	5,8740	2 223 894	79 680	
Vindslägheter:						
0034	4 r.o.k.	138	5,4140	1 607 767	73 440	
0035	2 r.o.k.	68	2,9370	792 233	39 840	
Lokaler:						
5001	0 Lager	15		0	0	25 920
5002	0 Butik	35		0	0	88 056
5003	0 Butik	76		0	0	14 328
5005	0 Lager	85		0	0	0

Totalt:	2 512	100,0000	35 557 370	1 301 280	212 928	
----------------	-------	----------	------------	-----------	---------	--

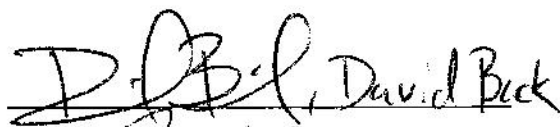
Såvitt avser lägenheterna nr 0021 och 0030 är dessa – som framgår – alltjämt hyreslägenheter. Någon insats har därför inte erlagts för dessa.

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

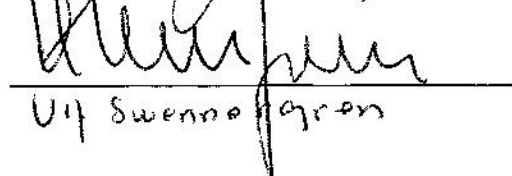
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Som grund för fördelning av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- B. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen finns följande fond bildad:
 - Fond för yttre underhåll.
- E. Behov av nödvändigt underhåll föreligger idag ej. Samtliga de i punkten 12 angivna delarna är åtgärdade.
- F. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

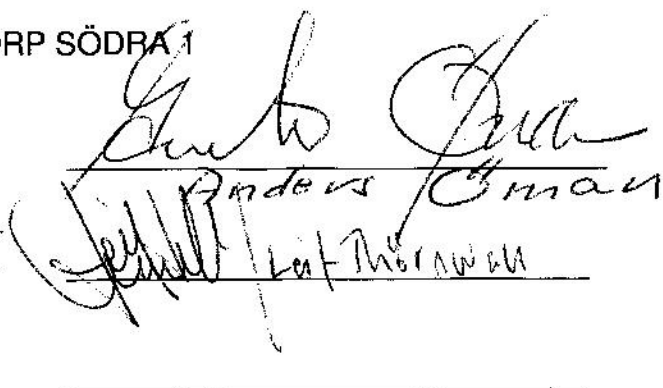
Helsingborg 2010-11-21

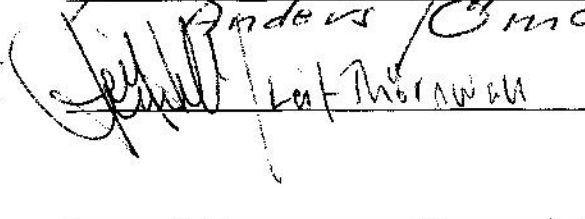
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HILLTORP SÖDRA 1


David Beck


Johan Strom


Ulf Swenne


Anders Emanuel


Ulf Thorsvall

11. Intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående en ny ekonomiska plan daterad november 2010 för Bostadsrättsföreningen Hilltorp Södra 1, 769612-6742, får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar, vilka varit – förutom den nya ekonomiska planen – tidigare ekonomiska plan och de handlingar som ligger till grund för den ekonomiska delen i planen. Vi har även noterat att den allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent per år och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vi har också noterat att föreningen ej har några räntebidrag och har full fastighetsskatt. Planen innehåller i övrigt de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,
- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Göteborg / Västerås ____ november 2010

Anders Lenhoff

Tommy Schwartz

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

Bilagga till Ekonomisk plan för Brf Hilltorp Södra 1

A. Ekonomisk prognos

Antaganden: Årlig inflation om 2 % och oförändrade räntor i förhållande till förvärvskalkylen

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	467 930	396 954	369 881	369 149	368 417	341 344	311 344
Amortering	25 000	2 425 000	925 000	25 000	25 000	925 000	25 000
Drit och underhåll (schablon 39100 kr/kvm)	632 846	645 503	658 413	671 581	685 013	698 713	771 436
Fastighetsskatt	51 500	52 530	53 581	54 652	55 745	56 860	62 778
Avsättning till yttre fond	69 900	71 298	72 724	74 178	75 662	77 175	85 208
Summa	1 247 176	3 591 285	2 079 598	1 194 561	1 209 838	2 099 093	1 255 765
Intäkter							
Hyror	212 928	217 187	221 530	225 961	230 480	235 090	259 558
Avgifter	1 301 280	1 327 306	1 353 852	1 380 929	1 408 547	1 436 718	1 586 253
Summa	1 514 208	1 544 492	1 575 382	1 606 890	1 639 027	1 671 808	1 845 811

Extra amorteringar planeras att ske år 2 (2,4 Mkr) och 3, 6 och 9 om vardera 900 tkr.

Driftskostnaden anges schablonmässigt till 236 kr per kvm och år.

Med oförändrad ränta kan med följande index variationer gällande kvm-kostnaden per år variera:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Med Inflation 2%	236	241	246	250	255	261	288

Med inflation 4%	236	245	255	265	276	287	349
Med inflation 1%	236	238	241	243	246	248	261

B. Analyser

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av ändrad inflationstakt jämfört med den i den ovan antagna ekonomiska prognosen. Räntan antas vara oförändrad. I beräkningarna har årsavgifterna lagts samman med hyresintäkterna, d.v.s. föreningens beräknade årliga intäkter totalt.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflation 2%	33 700	34 374	35 061	35 763	36 478	37 208	41 080
Dagens inflation 4%	33 700	35 048	36 450	37 908	39 424	41 001	49 884
Dagens inflation 5%	33 700	35 385	37 154	39 012	40 963	43 011	54 894
Dagens inflation 1%	33 700	34 037	34 377	34 721	35 068	35 419	37 226

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en förändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. I denna prognos har lånen lagts upp enligt följande bindningstider:

3 år om 6100000 kr, 3 år om 5000000 kr och 4 år om 4912500 kr. Kalkylräntan antas/upplagen till genomsnittlig ränta om 2,9%. Omsättning sker av lånen efter angivna tider.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens ränta 2,9%	394 763	394 763	394 763	394 763	394 763	394 763	394 763
Dagens ränta 3,9%	530 888	530 888	530 888	530 888	530 888	530 888	530 888
Dagens ränta 4,9%	667 013	667 013	667 013	667 013	667 013	667 013	667 013
Dagens ränta 1,9%	258 638	258 638	258 638	258 638	258 638	258 638	258 638

Skillnadsbeloppen mellan de olika räntesatserna och den angivna "dagens ränta" påverkar årsavgiften och därmed boendekostnaden för den enskilde bostadsrättshavaren.