

0117

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN S:T JÖRGENSÅNGEN

med org.nr 769609-3132

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

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och underhållsbesiktningar gjorda av Johan Elliot, den 22 sept. 2003. Underhållsbehovet har under de kommande tre åren bedömts till ca 1,1 milj.kr. Av denna summan har 1 milj.kr upptagits i förvärvskostnaden.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

På fastigheten är uppfört ett bostadshus i sex våningar med 30 lägenheter varav sex är lokaler. I bottenplanet finns kommersiella lokaler och i källarplanet tvättstuga, förråd och värmecentral. Byggnaden är uppförd 1929 och förutom löpande underhåll har en omfattande ombyggnad utförts 1987.

Fastigheten, Kullen Västra 44, har erbjudits föreningen genom hembud. Samtliga lägenheter är uthyrda.

KORTFATTAD FASTIGHETSBEKRIVNING

Adress	Fågelsångsgatan 29 / S:t Jörgens plats 8 Helsingborg
Lägenhetsyta	ca 2.778 kvm varav bostäder 2.399
Tomtyta	780 kvm.
Grundläggning	Betongsulor.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Våningsytterväggar	Fasad tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel.
Taktäckning	Taktegel.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme och vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem
Utrustning och inredning	Lägenheterna är utrustade med varierande köksstandard. Golvbeläggningen är alt. parkett eller plastmatta. Ytskiktet på väggarna är tapetsrad eller målad yta samt i badrum 8 skift kakel. Tak är målad puts.
Gård	Stenlagd yta, gräs och plantering samt sophus.
Lägenhetssammansättning	Lägenheterna innehåller 2 - 5 rum och kök Till lägenheterna hör förråd.
Övrigt	Gemensam tvättstuga finns. Lägenheterna är utrustade med kabel-TV. Hiss finns.
Parkering	Parkeringsplatser finns ej.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	38.892.000 kr
Avsättning till underhållsarbeten	1.000.000 kr
Omkostnader och rörelsekapital i föreningen	928.000 kr
Summa förvärvskostnad	40.820.000 kr

FINASIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet är 18 milj. kronor.

Fastigheten kommer att försäkras med fullvärdesklausul.

	Lån kronor	Ränta	Avskr/ amort	Tid (år)	Kapitalkostn- ad inkl. amort.
Lån	16.330.000	4,5 %	0	--	735.000
Insats	24.490.000				
Summa	40.820.000				735.000

Total kapitalkostnad 735.000 kr

Räntekostnaden är en genomsnittsränta för en treårsperiod. Lånet har en 0 - 5 års rörlig/bunden ränta. Vid en kommande amortering beräknas denna efter en 50 årig annuitetsplan.

Prognos avseende framtida kostnader.

Föreningens kostnaderna kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med ca 2 % årligen. Planens, prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida årsavgifter.

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.

Kapitalkostnad	735.000
Avsättning till yttre fond	95.000
Driftkostnad	560.000
Avskrivning	110.000
Skatt	90.000
Lokalhyra	./.
Kostnad	1.190.000 kr

Intäkter - årsavgifter och hyror 1.190.000 kr

I årsavgiften ingår ej kostnaden för hushållsel.

INSATS OCH ÅRSavgIFTSFÖRDELNING.

Enligt bilaga A.

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

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen.
2. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
3. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform som komplement till föreningens fastighetsförsäkring

Helsingborg den 16 okt. 2003

Bostadsrättsföreningen S:t Jörgensången



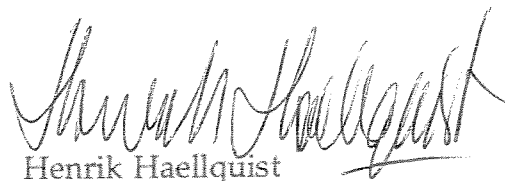
Annika Holmgren



Ingrid Jonasson



Mikael Gradlander



Henrik Haellquist



Lars Peter Werner

Kullen Västra 44 bilaga A

Lgh nr	Ca yta	Insats kr	Årsavgift kr
1	55	599700	29250
2	68	727500	35480
3	57	620900	30280
4	70	743300	36250
5	50	550400	26840
6	76	805400	39280
7	43	480200	23420
8	73	774400	37770
9	144	1408300	68680
10	110	1117700	54510
11	99	1021900	49840
12	144	1427200	69600
13	113	1147700	55970
14	101	1042200	50830
15	147	1437200	70090
16	113	1147700	55970
17	100	1032000	50330
18	147	1437200	70090
19	113	1147700	55970
20	100	1032000	50330
21	147	1437200	70090
22	113	1147700	55970
23	103	1062500	51820
24	113	1147700	55970

Analys

Fastpris	År1	2	3	4	5	6	11
2003							
Årsavgift	1190000	1213800	1238076	1262838	1288094	1313856	1445242
Lånesumma	16330000	16330000	16330000	16330000	16330000	16330000	16330000
Dagens ränta	4,50%						
Do + 1 %		1377100	1401376	1426138	1451394	1477156	1608542
Do + 2 %		1540400	1564676	1589438	1614694	1640456	1771842
Do + 3 %		1703700	1727976	1752738	1777994	1803756	1935142
Do - 1 %		1050500	1074776	1099538	1124794	1150556	1281942
Do - 2 %		887200	911476	936238	961494	987256	1118642
Do - 3 %		723900	748176	772938	798194	823956	955342
Dagens räntenivå och inflationsnivå							
Beräknad kostnadsökning 2 %		655000	668100	681462	695091	708993	781310
	655000						
Do + 1%	1196550	1220350	1244757	1269652	1295045	1320946	1453055
Do - 1%	1183450	1207250	1231395	1256023	1281143	1306766	1437429
Do + 2%	1203100	1226900	1251438	1276467	1301996	1328036	1460868
Do - 2 %	1176900	1200700	1224714	1249208	1274192	1299676	1429616

s-t Jörgensången

	Värden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxvärde	1%	1800000	1818000	18361800	18545418	18730872	18918181	20053272
Ingående kassa		100000	101740	140858	203415	289791	400371	785551
Intäkter								
Avgifter lgh	102%	1190000	1213800	1238076	1262838	1288094	1313856	1445242
Avgifter öv		0	0	0	0	0	0	0
Hyror	102%	400000	408000	416160	424483	432973	441632	485796
Summa		1590000	1621800	1654236	1687321	1721067	1755488	1931037
Kostander								
Driftkostn.	102%	560000	571200	582624	594276	606162	618285	680114
Underhåll	102%	95000	96900	98838	100815	102831	104888	115376
Summa		655000	668100	681462	695091	708993	723173	795490
Kapitalkostn.								
Lån		16330000	16220000	16110000	16000000	15890000	15780000	15120000
Lånräntor	4,50%	734850	729900	724950	720000	715050	710100	680400
Ränteintäkt	1%	1590	16218	16542	16873	17211	17555	19310
Räntebidrag		0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		110000	110000	110000	110000	110000	110000	110000
Summa		843260	823682	818408	813127	807839	802545	771090
Skatter								
Fastighetskatt	0,50%	90000	90900	91809	92727	93654	94591	1002664
Schablonintäkt	3%	-193260	-168282	-157554	-146764	-135913	-125000	-59491
Skatt 28 %	28%	-54113	-47119	-44115	-41094	-38056	-35000	-16658
Summa		90000	90900	91809	92727	93654	94591	1002664
Utgående kassa		101740	140858	203415	289791	400371	535551	397345
Överskott underhåll		95000	96900	98838	50407	51416	52444	288441
Bankkonto		196740	237758	302253	340198	451787	587995	685786

1 BESIKTNINGSUPPDRAGET

Fastighetsbeteckning: Kullen Västra 44
Adress: Fågelsångsgatan 29 / S:t Jörgens Plats 8
Församling: Maria
Kommun: Helsingborg

Besiktningssuppdragets syfte

Teknisk besiktning för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening. De uppskattade underhållskostnaderna avser tre år framåt. Vissa byggdelar har bedömts att nu vara i bra eller acceptabelt gott skick, men är att flera av dessa delar fortsättningsvis behöver en del underhåll.

Besiktningssförutsättningar

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Besiktningssmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Uppdragsgivare

Bostadsrättsföreningen S:t Jörgensången
Kontaktperson: Annika Holmgren

Beskrivning av fastigheten och besiktningens omfattning.

Huset är uppfört 1929. Tomten är bebyggd med en bostadsfastighet i vinkel mot gata i sex plan och med kommersiella lokaler i bottenplanet. Fastigheten har hel källare och en innergård och innehåller 24 lägenheter med en lägenhetsyta om 2.778 m². En del av vindsplanet är inrett till lägenheter och i bottenplanet finns kommersiella lokaler. Vid en omfattande ombyggnad 1987 har avlopps- och vattenstammarna bytts. Vidare har man installerat hiss, bytt elledning och fönster. Lägenheterna har också renoverats. Ett nytt ventilationssystem är också troligen från samma tidpunkt. Fastigheten har också fått nya balkonger samt renoverad tvättstuga vid samma tid. Ett nyligen uppfört sophus på innergården har byggts efter framtida krav på sophantering.

Taket fasader, fönster och balkonger har huvudsakligen besiktigats från markplanet. Vid besiktningen har en syn av två stycken lägenheter gjorts för att se på fönster, el-installationer, vatten och avloppsledningar samt för att syna, tak och fasad på närmare håll. Besiktning har utförts av trapphus, allmänna källarutrymmen med bl a tvättstuga. Vid besiktningen noterade brister och omständigheter ligger till grund för de överslagsmässigt angivna underhållskostnaderna.

Närvarande

Johan Elliot, SBC
Johnny Möller, SBC
Mats Jönsson, Fastighets AB Skånebo
Annika Holmgren, Brf S:t Jörgensången samt några andra boende i fastigheten

Besiktningssdag

Måndagen den 22 september 2003.

2 BYGGNADSBESKRIVNING

Tomt	Tomt om 780 kvm
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus i en vinkelbyggd huskropp mot gata med bakomliggande gård och två genomgående trapphus
Bruksarea	Bostäder 2778 kvm
Källare	Husets källare innehåller källarförråd, tvättstuga, elcentral, pannrum, hissmaskinrum och gemensamma förrådsutrymmen. Källaren har full ståhöjd samt gjutet betonggolvs.
Vind	Vinden är oisolerad och inredd med lägenhetsförråd med träväggar. En del av vinden är isolerad och inredd till lägenheter.
Grundläggning	Huset är grundlagd med betong.
Bärande stomme	Tegel.
Våningsbjälklag över bottenvåning	Betong
Ej bärande innerväggar	Gips eller murverk.
Vindsbjälklag	Trästomme
Yttertak	Takstolar av trä med spontad inbrädning samt enkupiga tegelpannor på träläkt och bandtäckt stålplåt.
Utvändig beslagning	Målad stålplåt.
Hängrännor/stuprör	Målad stålplåt.
Balkonger	Nygtjutna ca 1987 med nya aluminiumräcken.
Fönster	Nyinsatta träfönster ca 1987, 2-glas isolerruta och 1-glas vanligt glas.
Fasader	Mörkrött helfogat fasadtegel.
Trapphus	2 st trapphus. Trapplöp och planer i betongmosaik. Väggar och tak målade. En entré med väggar i natursten och dekorationsmålning på väggar och i tak.
Gård	Hårdgjorda ytor samt ett större nybyggt sophus.
Hissar	Ja, 2 st

EI Fastighetens elledningar är utbytta ca 1987.
Gruppcentraler och mätarna är placerade i källaren.
Fastigheten har porttelefon samt kabel-TV.

Tvättstuga Fastighetens har en tvättstuga samt i källaren.
Tvättstugorna har klinker på golv och sockel och i övrigt målade ytor. Tvättutrustningen består av två tvättmaskiner och en torktumlare, ett torkskåp, tvättho och kallmangel.
Allt är renoverat ca år 1987.

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
2 st tvättmaskiner	Miele 5213	ca 1987
1 st torktumlare	Miele 5405	ca 1987
1 st torktumlare	Miele 5406	ca 1987
1 kallmangel	HM 5309	ca 1987
1 st torkskåp	Nimo ETS 600	ca 2000

Sophantering På innegården finns ett nybyggt hus för med rymliga utrymmen för sopsortering. Uttransporten av sopor sker via portgång mot S:t Jörgens Plats.

Uppvärmning Fastigheten har fjärrvärmecentral i källarplanet med expansionskärl plattvärmeväxlare, samt två cirkulationspumpar och shuntar.
Nya radiatorer och termostatventiler är installerade ca år 1987.

Ventilation Ventilation med mekanisk frånluft och tilluft via spaltventiler ovan fönster.
I övrigt har OVK-besiktningen ej beaktats i denna besiktning.
(OVK = Obligatorisk ventilationskontroll).

Stamledningar för vatten och avlopp Avloppsstammarna är utbytta från källarplan och uppåt och tappvattenledningarna är också utbytta under år 1987.

Garage Finns ej

3 PROTOKOLL FRÅN BESIKTNINGEN

Bygghet	Noteringar
Källare	Färgsläpp p g a fukt i källaryttervägg mot gata. Enligt uppgift förekommer då och då kraftiga vatteninträngningar genom grunden eller ytterväggen i husets ytterhörn. Ett visst målningsbehov förligger också i övriga delar av källaren.
Tak	Takplåten och speciellt takkuporna är i behov av rostskydd och målning. Vissa nockpannor sitter dåligt, speciellt i husvinkeln. En skorstenskrona nära takdelen med plåt behöver lagas.
Fasad	Fasadteglet med fogar är i gott skick. Behov föreligger av eventuell omfogning efter 5 år.
Balkonger	Balkongerna och balkongräckena är i gott skick.
Fönster	Fönsterna är i behov av omkittning och ommålning. Det största behovet föreligger på innergården och ju högre upp desto större behov. Fönsterna högst upp på innergården är i stort behov av ommålning och omkittning.
Dörrar	Lägenhetsdörrarna är i gott skick. Entrédörrarna är också i bra skick, men en behandling av dessa dörrar inom 3 år är önskvärd.
Trapphus	Trapphusen är i gott skick. En del foglagningar i bottenvåningens entréer är önskvärd.
Gård	Gårdssidans ytor är i gott skick. Passagen mellan gård och gata behöver målas, inklusive snickerier och grinden mot gatan är behöver målas.
Hissar	Hissarna är i gott skick.
El	Fastighetens el-ledningar är i gott skick.
Tvättstuga	Tvättstugan är i gott skick, dock måste en del väggytor med målningsbättras.
Sophantering	Sophanteringens fungerar bra.
Uppvärmning	Fjärrvärmeanläggningen är i huvudsak bra. Värmepumpsanläggningen som tar värme från utgående innetluft är dock tagen ur drift.
Ventilation	Protokoll från OVK-besiktning har ej beaktats.
Stamledningar för vatten och avlopp	Fastighetens tappvatten- och avloppsstammar är utbytta ca 1987. De nya ledningarna är utbytta från källarplan och uppåt.

4 KOSTNADSBEDÖMNING

Åtgärd	Kostnad	Tidsperiod
Källare	40.000 kr	inom 2 år
Tak	100.000 kr	inom 3 år
Fasad	20.000 kr	inom 2 år
Balkonger	0 kr	
Fönster	300.000 kr	inom 2 år
Dörrar	10.000 kr	inom 3 år
Trapphus	20.000 kr	inom 3 år
Gård	30.000 kr	inom 3 år
Hissar	40.000 kr	inom 3 år
El	20.000 kr	inom 3 år
Tvättstuga	120.000 kr	inom 2 år
Sophantering	5.000 kr	inom 2 år
Uppvärmning	100.000 kr	inom 1 år
Ventilation	40.000 kr	inom 3 år
Stamledningar	30.000kr	inom 3 år

Summa år 1:	100.000 kr
år 2	485.000 kr
år 3	<u>290.000 kr</u>
Summa totalt	875.000 kr

Samtliga priser är exklusive moms.

Övriga kommentarer:

Skicket i lägenheterna har inte beaktats, dock måste jag lämna en reservation för tätskiktet bakom kakelbeklädningen i badrummen som jag inte vet om det är utfört enligt dagens krav. I några badrum sitter kakelplattorna på vägg nära duschen löst och detta kan vara en indikation på att tätskiktet inte är bra.

De kommersiella lokalerna på bottenplanet har inte synats förutom en textilaffär vid S:t Jörgens Plats. I denna lokal förkom inget anmärkningsvärt.

Klagomål i fastigheten förekommer över inträngande sot och fett i lägenheterna över restaurang Gamla Prag vid gatusidan. Med anledning av detta kan det ifrågasättas om restaurangen eller fastighetsägaren sköter och underhåller ventilationsanläggning på lämpligt sätt.

Åtgärderna att komma tillrätta med vatteninträngningarna i källarytterhörnet är mycket svåra att uppskatta eftersom jag inte vet orsakerna och omständigheterna kring detta. För att kostnadsuppskatta detta måste vidare undersökningar göras och experter på detta område tillfrågas.

INTYG

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan daterad 16 oktober 2003 för Bostadsrättsföreningen St Jörgensången, 769609-3132, får härmed avge följande intyg.

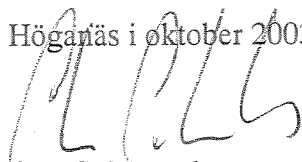
Jag har tagit del av till planen hörande handlingar, vilka varit – förutom den ekonomiska planen – ett besiktningsprotokoll. Jag har även noterat att den allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent per år och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Jag har också noterat att föreningen 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 jag 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.

Höganäs i oktober 2003



Clas Schumacher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Intyg

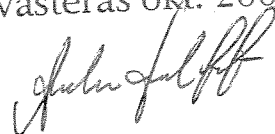
Undertecknade, som för det ändamål som avses i bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan, daterad 16 okt. 2003 för bostadsrättsföreningen St Jörgensången, får härmed avge följande intyg.

Jag har tagit del av till planen hörande handlingar, vilket varit - förutom den ekonomiska planen- ett köpeavtal. Jag har även noterat att den allmänna kostnadsökningen är bedömd till ca 2 procent per år, att full fastighetsskatt erläggs. 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 mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme 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.

Västerås okt. 2003.



Anders Lenhoff