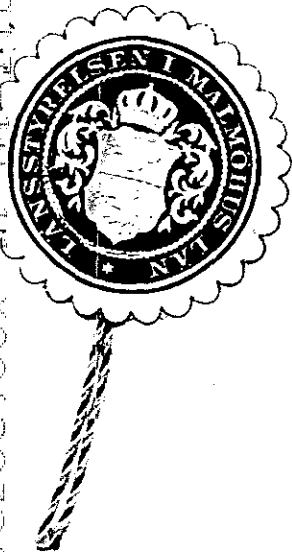


Reg 5395



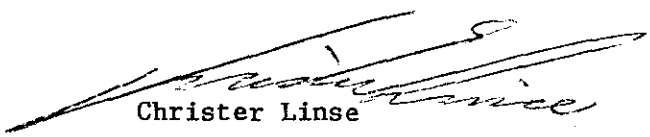
Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKARTORGET
i Helsingborg

BEVIS

Org nr 716407-0604

Länsstyrelsen har denna dag enligt 3 § bostadsrättslagen registrerat förestående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fiskartorget i Helsingborg, betygas

Länsstyrelsen i Malmöhus län, föreningsregistret 1988-08-30


Christer Linse

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Tabell: Redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter m m

- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fiskartorget, som registrerats hos länsstyrelsen i Malmöhus län den 23 juli 1981, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen har förvärvat fastigheten Fiskaren 39 i Maria församling, Helsingborgs kommun, innehållande sammanlagt 3 bostadslägenheter och 3 butiker, vilka samtliga har upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har ändrat sina stadgar såtillvida att avsättningar till bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll inte längre skall ske i föreningen och att årsavgifterna skall bestämma så att kapitalkostnader avseende prioriterat bottenlån och bostadslån skall belasta bostäderna medan kapitalkostnader avseende oprioriterat bottenlån skall belasta lokalerna. Därutöver har föreningen beslutat öka grundavgifterna för att kunna lösa föreningens tillägglån. Bottenlån och bostadslån har reviderats i enlighet med slutligt lånebeslut.

Till följd av ovan nämnda förändringar har styrelsen för föreningen i enlighet med vad som stadgas i 3 § 3 st bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för anskaffande av föreningens fastighet på överenskommen köpeskilling inklusive lagfartskostnad och kostnad för föreningsbildning. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Fiskaren 39 i Helsingborgs kommun

Adress: Kullagatan, Helsingborg

Tomtareal: 196 m²

Bostadslägenhetsyta: bostäder, 3 st 358 m²

Lokallägenhetsyta: butiker, 3 st 152 m² 510 m²

Byggnadsår: 1980

Byggnadsutformning: Bebyggelsen består av 3 hus i 2 våningar med inredd vind.

Byggnaderna saknar hel källare. Samtliga byggnader har butikslokaler i bottenvåningen. Övriga våningsplan har bostäder.

Bärande väggar och bjälklag är av betong. Fasaderna är tegel. Taken är beklädda med plåt och tegel.

Separat entré finns till varje lägenhet.

Fastigheten har anslutits till kommunens fjärrvärmenät via undercentral.

Lägenheterna har utrustats med kök, bad, toaletter m m av fullt modern standard.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet
inklusive lagfartskostnad och kostnad
för föreningsbildning 3.400.000

Summa kronor 3.400.000

Ovanstående kostnad är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens fastighet (jfr 5 § bostadsrättslagen).

Fastighetens taxeringsvärde är 775.000 kronor, varav 70.000 kronor utgör markvärde.

Fastigheten är brandförsäkrad i Skånska Brand till fullvärde.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån för fastighetens finansiering samt av årliga räntekostnader och amorteringar.

Kreditgivare	Belopp	Låne- tid	Ränta %	Ränta Kr	Amort ^{x)}	Kapital- kostnad
Skånes Stads- hypoteksför- ening, oprioriterat	412.300	30 år	11,2	46.170	6.500	52.670
Skånes Stads- hypoteksför- ening, prioriterat	851.200	50 år	11,2	95.335	650	95.985
Länsbostads- nämnden	267.500	30 år	13,4	35.845	-	35.845
Summa lån	1.531.000					
				Avgår räntebidrag ^{xx)}	./.	96.500
						(35.330)
						88.000
Grundav- gifter	1.190.000					
Upplåtelse- avgifter	<u>679.000</u>					
Summa lån och grund- avgifter	<u><u>3.400.000</u></u>					

x) Se sid 6

xx) Se sid 6

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll	11.000	11.000
Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.		

Driftskostnader

Löpande underhåll	14.000	
Fastighetsskötsel inkl trappstädning	3.000	
Renhållning, sophämtning, sotning	5.000	
Vattenförbrukning, individuell debitering		
Elförbrukning, " "		
Försäkringar	5.000	
Skatt (garanti)	4.000	
Fastighetsskatt (1,4 % x taxv.)	11.000	
Administration:		
föreningen (arvode till revisorer samt övriga föreningskostnader)	2.000	
förvaltningen (arvode till förvaltare och vicevärd)	2.000	46.000
<u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER (exkl värme) ^{x)}</u>		<u>145.000</u>

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter. Enligt stadgarna skall kapitalkostnaderna avseende prioriterade bottenlån och bostadslån fördelas enbart på bostäderna i förhållande till deras grundavgifter, medan kapitalkostnaderna avseende

x) Värmen beräknas f n till $\approx 20\ 000$ efter ca 40:-/m^2 och år.

det oprioriterade bottenlånet skall fördelas enbart på lokalerna i förhållande till deras grundavgifter. Övriga kostnaderna fördelas på bostäder och lokaler i förhållande till lägenheternas andel av de sammanlagda grundavgifterna. Grundavgifterna har betstämts utifrån lägenheternas yta.

Årsavgifter	145.000
<u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER (EXKL VÄRME)</u>	<u>145.000</u>

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, årsavgifter m m.

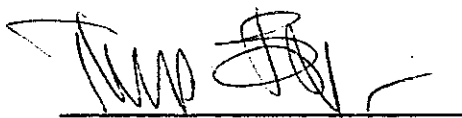
- x) Amortering av bostadslånet, som utbetalats 1983, beräknas - med nu gällande låneregler - åtminstone inte ske under lånets första tio år.
- xx) Beträffande bostäder gäller, att staten garanterar att summa räntekostnader för bottenlånet och det statliga bostadslånet hålls på en viss nivå, oberoende av hur hög marknadsräntan är. Denna av staten garanterade kostnadsnivå kallas baskostnad. Om kostnaderna för ränta på bottenlånet plus ränta och amortering på bostadslånet blir högre än baskostnaden betalar staten mellanskillnaden som räntebidrag. Fr o m det andra året av lånetiden, räknat från dagen för utbetalningen av bostadslånet, skall den garanterade räntan enligt nu gällande regler för flerfamiljshus höjas varje år med 0,25 procentenheter.

Lgh nr	Lgh yta m ²	Lägenhetsbe- skrivning	Andelstal inom bo- städer resp. lokaler %	Andelstal inom hela föreningen	Grund- avgift Kr	Upplåtelse- avgift Kr	Kapital kostn. Kr	Övriga kostn. Kr	Arsav- gift Kr
<u>Bostäder</u>									
3 X	124	4 R K bad, dusch	34,64	24,31	289.289	27.211	12.238	13.856	26.094
2	117	4 R K bad, dusch	32,68	22,94	272.986	34.414	11.546	13.076	24.622
1 X	117 (358)	4 R K bad, dusch	<u>32,68</u> (100,00)	22,94	272.986	45.414	11.546 (35.330)	13.076	24.622
<u>Lokaler</u>									
4	54	butik	35,52	10,59	126.021	182.179	18.708	6.036	24.744
5	49	butik	32,24	9,61	114.359	180.441	16.981	5.478	22.459
6	49 (152)	butik	<u>32,24</u> (100,00)	9,61	114.359	209.341	16.981 (52.670)	5.478	22.459
510 ===				100,00	1.190.000	679.000	88.000	57.000	145.000

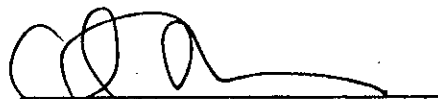
F SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar och avgift för värme efter självkostnad fördelad per m² bruksarea för lägenheter samt avgift för vatten och el efter förbrukning.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana ändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifterna för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Helsingborg den 21 juli 1986


(Thomas Berggren)


(Jan-Erik Forell)


(May-Britt Berndtsson)

2015-10-11-X006429732

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i § 4 andra stycket bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan av den 21 juli 1986 för Bostadsrättsföreningen Fiskartorget i Helsingborg får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer 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 uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 8 oktober 1986



Karl-Evert Gustavsson
Köpmansvägen 12

141 43 HUDDINGE



Karl-Gustav Gripenvik
Slottsvägen 43 A

183 52 TÄBY