

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIATORGET

(ORGNR 769615-6921)

..... har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1992:138) som  
registrerat förestående ekonomisk plan  
för Bostadsrättsföreningen  
*Mariatorget*  
i *Helsingborgs* kommun, bostadsområde  
sundsväl *31,3* 20*08*

*Maria Larsson*

Februari 2008

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

	Sid
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheterna	3
3. Byggnadsbeskrivning	5
4. Taxeringsvärde	6
6. Finansiering	7
7. Föreningens årliga kostnader	8
8. Föreningens årliga intäkter	9
9. Ekonomisk prognos	10
10. Känslighetsanalys	11
11. Lägenhetsredovisning	12
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	15

## EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIATORGET

### 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Mariatorget med org nr 769615-6921 har registrerats hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna plan är underlag för beslut om förvärv i enlighet med bostadsrättslagens regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse med bostadsrätt och tillträde avses ske den 30 april 2008. Medlemmarna bor redan i fastigheten.

### 2. Beskrivning av fastigheterna

Registerbeteckning	Tor 1, 31, 34, 35, 36 och 37 samt stamfastigheten Tor 32. Genom fastighetsreglering kommer Tor 36 att utvidgas och omfatta även övriga ovannämnda fastigheter.
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Södra Kyrkogatan 10, 12, 20, 22 och 24, Södra Storgatan 6 och 8, Möllegränden 9, 13, 15, 17, 19 och 21, Bruksgatan 1, 3, 5, 9 och 11 i Helsingborg.
Boarea	9 091 m <sup>2</sup> (115 lägenheter)
Lokalarea	2 008 m <sup>2</sup>
Tomtarea	6 189 m <sup>2</sup> – styckningslotten A (Tor 46 preliminär fastighetsbeteckning) om ca 640 m <sup>2</sup> = 5 550 m <sup>2</sup> .
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Gällande detaljplan är från 1992-04-28. Genomförandetiden har gått ut.

Servitut/Nyttjanderätt

Det finns före fastighetsregleringen ett flertal servitut mellan vid fastighetsregleringen berörda fastigheter. Dessa servitut utplånas. Vid avstyckning från Tor 32 av en 3 D-fastighet skapas följande servitut.

Tor 46( prel fastighetsbeteckning)  
Tor 36 (i omfattning efter genomförd fastighetsreglering)

*Härskande: Tor 46*  
*Tjänande: Tor 36*

- a) Rätt att vid utrymning begagna trapphus (Södra Kyrkogatan 12) och utrymningsdörrar mot innergården.
- b) Rätt att bibehålla och underhålla VA-, el- och svagströmsledningar samt ventilationsanläggningar som enbart används av Tor 46.
- c) Rätt att begagna utrymme på innergården för erforderlig sophantering.

*Härskande: Tor 36*  
*Tjänande: Tor 46*

- d) Rätt att i källarplanet (Södra Kyrkogatan 12) använda lägenhetsförråd.
- e) Rätt att använda område för in-/utfart från innergården till Södra Kyrkogatan
- f) Rätt att bibehålla och underhålla VA-, el- och svagströmsledningar som enbart används av Tor 36

Gemensamhetsanläggningar

I samband med avstyckning av 3 D-fastighet från Tor 32 bildas gemensamhetsanläggning avseende undercentraler för fjärrvärmeanläggning med ledningar, elcentraler, ventilationsanläggningar, vattenledningar, respektive dag- och spillvattenledningar samt el- och teleledningar. Efter genomförd fastighetsreglering är deltagande fastigheter Tor 36 och Tor 46.

Försäkring

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

### 3. Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna är uppförda under perioden 1870-talet till 1984. De mittersta byggnaderna på Möllegränden är byggda i mitten av 1980-talet då även renoveringar av övriga byggnader genomfördes. Tor 36 innehåller efter genomförd fastighetsbildning 115 bostadslägenheter och 16 butikslokaler, 1 kontor och 2 restauranger samt lagerutrymmen mm. I källare finns tre tvättstugor, lägenhetsförråd och undercentraler.

Byggnadsstommarna är murade med bjälklag i trä med undantag för Tor 34 som har en gjuten stomme med bjälklag i betong. Fönster är av tvåglastyp med undantag för Tor 34 där det finns treglasfönster. Taken är täckta med tegel, plåt eller betongtakpannor.

Uppvärmning sker med fjärrvärme till fyra undercentraler. Värmedistributionen är vattenburen och ventilationen är mekanisk frånluft i lägenheterna och mekanisk till- och frånluft i lokalerna.

Ett besiktningensutlåtande, daterat 2007-03-16, har upprättats av Flygfältsbyrån, Malmö varav framgår ett behov av reparationer inom de närmaste fem åren om ca 4 625 000 kr inklusive moms. De åtgärder som bör vidtas är omläggning av innergård, ommålning av plåttak, målning av vissa fönster, åtgärda brister vad avser vvs mm.

Vid renoveringen 1981-1984 byttes värme- och avloppsstammar. Även vattenstammarna byttes. I Tor 37 är vattenstammarna ej helt utbytta.

#### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Vid renoveringen under 1980-talet fick lägenheterna nya kök och badrum. Huvudsakligen samtliga ytskikt byttes. Vissa parkettgolv behölls dock. Badrummen har plastmatta på golven och kakelklädda eller målade väggarna. Köken har spis, fläkt, kyl och frys.

Byggnaderna på Tor 34 uppfördes åren 1982-84 och lägenheterna i dessa har 1980-talsstandard.

#### 4. Taxeringsvärde

Det sammanlagda taxeringsvärdet för fastigheterna, inklusive 3 D-fastigheten, är 127 955 000 kr, varav värdet av bostadsdelen är 95 898 000 kr och värdet av lokaldelen är 32 057 000 kr. Typkod: 320 eller 321 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder respektive bostäder och lokaler). Efter avdrag för den del av lokaldelen som belöper på 3d-fastigheten bedöms taxeringsvärdet till 117 991 000 kr varav bostadsdelen är 95 898 000 kr och lokaldelen är 22 093 000 kr. Enligt lagen om kommunal fastighetsavgift är den kommunala avgiften 1200 kr/lägenhet och vad gäller lokalerna, 1% på lokaldelens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften bedöms totalt bli 358 900 kr.

#### 5. Föreningens anskaffningskostnad

Nuvarande ägare, Akelius Fastigheter AB har för avsikt att sälja fastigheterna Tor 1, 31, 32, 34, 35, 36 och 37 till ett dotterbolag Grundborgen JAWSX AB. Bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i detta bolag med fastigheterna som enda tillgång. Den totala förvärvskostnaden för aktier och fastigheter är 220 000 000 kr. Sedan fastigheterna med undantag för 3 D-fastigheten sålts till bostadsrättsföreningen, säljs aktierna i aktiebolaget till en ekonomisk förening. Försäljningspriset till den ekonomiska föreningen är 20 300 000 kr. Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad blir således 199 700 000 kr. Transaktionen genomförs genom att förvärvet av Tor 36 lagfars och att övriga fastigheter överförs genom fastighetsreglering.

Köpeskilling	199 700 000
Stämpelskatt	115 140
Pantbrevsuttag	118 325
Renoveringskostnader	4 700 000
Ombildningskostnader	1 031 250
<u>Fastighetsbildning, upphävande av tomtindelning</u>	<u>200 000</u>
Föreningens anskaffningskostnad	205 864 715

Det är för framtiden väsentligt att notera att vid en försäljning av hela eller del av fastigheten Tor 36 i dess utformning efter fastighetsregleringen, kan en beskattning av realisationsvinsten utlösas.

## 6. Finansiering

### Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta %	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år
Lån	65 600 000	4,79%	3 142 240	0	50
Summa lån	65 600 000	4,79%	3 142 240	0	
Insatser	140 264 715				
<b>Totalt</b>	<b>205 864 715</b>				

1) Medelräntan är baserad på förutsättningen att banklåneräntan i snitt är 5 % och att räntan är 3 % på den säljarrens som Akelius lämnar. Lånet består av ett banklån om 58 554 361 kr och en säljarrens om 7 045 639 kr. Amorteringsfrihet för banklånet lämnas för åren 1-5. Lånet amorteras därefter med 1% per år. Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utbetalning. För Akeliuslånet, med 10-årig löptid, sker amortering med belopp som motsvarar försäljningspriset när hyreslägenheterna konverteras till bostadsrätter.

Avsikten är att till banklånet koppla en sk ränteswap. Det är fråga om fasträntebindning med bindningstider om 3, 5 och 10 år. Enligt offert som lämnats av Nordea avseende räntesituationen 2008-02-13 erhålles räntenivåer inom intervallet 4,22%-4,58%, dvs mer än en 0,5 % lägre räntenivåer än som förutsattes i den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen innehåller därigenom en buffert om ca 300 000 kr/år.

Styrelsen har ej tagit definitiv ställning om hur bindningen av lånen ska göras.

## 7. Föreningens årliga kostnader

<i>Ränta och amortering</i>	3 142 240	3 142 240
<i>Drift-och underhållskostnader</i>		
Fast förv./adm	350 000	
Fastighetsskötsel	225 000	
Vatten och avlopp	230 000	
Uppvärmning	950 000	
El (gemensam)	400 000	
Sophämtning	325 000	
Städning	140 000	
Försäkring	80 000	
Övrigt/oförutsett	100 000	
Löpande underhåll	150 000	2 950 000
<i>Avsättningar, skatt, tomträttsavgäld</i>		
Fond för yttre underhåll	354 000 1)	
Fastighetsskatt	358 900	
Inkomstskatt	0	712 900
Summa kostnader		6 805 140

1) Enlig gällande stadgur skall till fonden för yttre underhåll avsättas minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Det kan antecknas att bostadsrättsföreningen blir momsregistrerad och för driftskostnader som belöper på den momsregistrerade lokaldelen sker avdrag för moms. Detta har ej beaktats ovan varför drifts- och underhållskostnaderna kan bedömas bli lägre.



## 8. Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	517 242 1)
Hysesintäkter, lokaler	3 810 000 2)
Ränteintäkter (fond, kassabehållning)	1 000
Årsavgifter	2 476 898
Summa intäkter	6 805 140

1) Hyresintäkter från 7 lägenheter (nr 58, 63, 66, 67,80, 102 och 103)

2) Hyresintäkter för lokalerna, se tabell nedan.

Hyresgäst etc	Lokal- typ	Area kvm	Löptid vecka	Hyra			Aktuell bostadsbyrå			Räntor		Butiksal marknadshyra						
				kr	kr/kvm	index%	Möbelfräge kr	kr/kvm	Hyra (inkl tillägg)		år	tillägg kr	(1 tillägg, c-faktor)		(inkl tillägg)		index%	
									kr	kr/kvm			kr	kr/kvm	kr	kr/kvm		
Frysintäkter HfBg Ab	Butik	113	07-09-30	383 016	3 390	100	11 589	103	394 605	3 492	-	385 016	3 390	383 016	3 390	394 605	3 492	100
Lunnar Hagman	Butik	44	10-02-28	129 458	2 942	100	4 513	103	133 971	3 045	-	129 458	2 942	129 458	2 942	133 971	3 045	100
Mr. Kevvy	Butik	35	09-12-31	109 257	3 122	100	3 502	109	112 759	3 222	-	109 257	3 122	109 257	3 122	112 759	3 222	100
Dotterka HfBg Hantverkslag	Butik	150	08-12-31	191 264	1 275	100	14 596	97	205 860	1 372	-	191 264	1 275	191 264	1 275	205 860	1 372	100
Naturterapi Ab	Butik	147	12-09-30	256 082	1 746	100	15 071	103	271 153	1 849	-	256 082	1 746	256 082	1 746	271 153	1 849	100
Akesson & Ahlberg AB	Kontor	30	11-02-28	35 000	1 167	100	3 353	112	38 353	1 278	-	35 000	1 167	35 000	1 167	38 353	1 278	100
Linkörs SkivEtt AB	Butik	319	03-12-31	486 264	1 443	100	39 200	116	525 464	1 559	-	486 264	1 443	486 264	1 443	525 464	1 559	100
Helsingborgs Post AB	Butik	142	09-12-31	173 251	1 220	100	16 647	113	189 898	1 337	-	173 251	1 220	173 251	1 220	189 898	1 337	100
Calete AB	Butik	59	09-12-31	123 316	2 260	100	6 918	117	140 234	2 371	-	123 316	2 260	123 316	2 260	140 234	2 371	100
Helsingborgs Post AB	Lager	10	08-10-31	12 804	711	100	-	-	12 804	711	-	12 804	711	12 804	711	12 804	711	100
Outbygd lokal	Butik	69	-	-	-	100	-	-	-	-	-	118 000	2 000	118 000	2 000	118 000	2 000	100
Euro Traffic Btc Ab	Lager	8	06-05-31	5 490	686	100	-	-	5 490	686	-	5 490	686	5 490	686	5 490	686	100
Karlens Elafsa	Butik	224	10-09-30	277 314	1 238	100	25 966	116	303 280	1 354	-32 500	277 314	1 238	277 314	1 238	303 280	1 354	100
Spehman	Butik	49	08-12-31	95 371	1 967	100	5 744	120	101 115	2 107	-	95 371	1 967	95 371	1 967	101 115	2 107	100
Festspelhuset Batterska Akt	Butik	93	10-12-31	210 040	2 258	100	9 424	101	219 464	2 360	-	210 040	2 258	210 040	2 258	219 464	2 360	100
Domsjö Jan & Karsten	Butik	63	08-12-31	166 071	2 636	100	9 939	158	176 010	2 794	-	166 071	2 636	166 071	2 636	176 010	2 794	100
Kanda Bedönan	Butik	57	09-06-30	147 113	2 803	100	8 260	158	155 373	2 971	-	147 113	2 803	147 113	2 803	155 373	2 971	100
Boutique Uno i Helsingborg AB	Butik	90	09-06-30	260 505	2 895	100	10 233	114	270 739	3 008	-	260 505	2 895	260 505	2 895	270 739	3 008	100
Winkuri Ab	Restaur	124	08-12-31	234 747	1 897	100	13 044	105	247 791	1 998	-	234 747	1 897	234 747	1 897	247 791	1 998	100
Hf Ab Secras	Butik	63	09-12-31	146 509	2 326	100	9 939	158	156 448	2 483	-	146 509	2 326	146 509	2 326	156 448	2 483	100
Bredsk, Marie	Butik	45	09-12-31	105 303	2 340	100	7 216	161	112 519	2 501	-	105 303	2 340	105 303	2 340	112 519	2 501	100
Olsson, Majbritt	Lager	5	08-09-30	5 040	1 008	100	-	-	5 040	1 008	-	5 040	1 008	5 040	1 008	5 040	1 008	100
JG Infrastructure Service Ab	Astern	17	17-02-24	18 214	-	100	-	-	18 214	-	-	18 214	-	18 214	-	18 214	-	100
Tafsch, Seyed Bagher	Restaur	128	09-06-30	178 974	1 398	100	15 755	123	194 729	1 523	-	178 974	1 398	178 974	1 398	194 729	1 523	100
Outbygd lokal	Lager	20	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Summa i Gårdsplan		2 109		3 763 004	1 864		231 055	110	3 994 059	1 978	-32 500	3 861 004	1 850	3 861 004	1 850	4 112 059	1 960	

a) En butiklokal på Möllegränden är nu vakant. Med hänsyn till denna vakans och med hänsyn till hyresrabatt och hyresrisk i övrigt har en reduktion av hyresintäkterna för lokalerna skett med ca 300 000 kr. Som intäkter redovisas 3 810 000 kr.

Det kan antecknas att Bostadsrättsföreningen Mariatorget är ett sk privatbostadsföretag eftersom den till mer än 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

## 9. Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Beloppen anges i tkr om ej annat anges								
Summa kostnader		8293	8367	8441	8517	8595	9985	10355
Summa utbetalningar		6805	6879	6953	7029	7107	9809	10179
<i>Kapitalkostnader</i>		3142	3142	3142	3142	3142	4453	4436
Räntor		3142	3142	3142	3142	3142	3141	3124
Amorteringar		0	0	0	0	0	1312	1312
<i>Drifkostnader *</i>		2700	2754	2809	2865	2923	2981	3291
<i>Avsättning för underhåll *</i>		354	361	368	376	383	391	432
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*		150	153	156	159	162	166	183
<i>Avskrivningar **</i>		1488	1488	1488	1488	1488	1488	1488
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift *		359	366	374	381	389	396	404
Övriga/oförutsedda kostnader*		100	102	104	106	108	110	122
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		8293	8367	8441	8517	8595	9985	10355
Erf årsavgifter		4482	4480	4476	4473	4471	5777	5709
D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde		523	523	522	522	522	674	666
D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde		518	507	497	487	477	605	541
<i>Övriga intäkter*</i>		3811	3887	3965	4044	4124	4208	4646
Summa inbetalningar		6805	6879	6953	7029	7107	9809	10179
Erf årsavgifter		2994	2992	2988	2985	2983	5601	5533
D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde		349	349	349	348	348	654	646
D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde		346	339	332	325	318	586	524
Ränteantagande	4,79% ( motsvarar snittrentan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.

## 10. Känslighetsanalys

Löpande priser		År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Erforderlig årsavgift för att täcka bostadsrättsföreningens utbetalningar</b>									
Belopp i kr/ m2 BOA									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå			349	349	349	348	348	654	646
2. Dagens räntenivå	+1%		426	426	425	425	425	730	724
3. Dagens räntenivå	+2%		502	502	502	501	501	807	800
4. Dagens räntenivå	+3%		579	579	578	578	578	883	877
5. Dagens räntenivå	-1%		273	273	272	272	272	577	571
6. Dagens räntenivå	-2%		196	196	196	195	195	501	494
7. Dagens räntenivå	-3%		120	119	119	119	118	424	418
Dagens räntenivå och									
8. Dagens inflationsnivå	+1%		349	349	348	348	347	500	488
9. Dagens inflationsnivå	+2%		349	349	348	347	346	499	483
10. Dagens inflationsnivå	-1%		349	349	349	349	349	501	497
11. Dagens inflationsnivå	-2%		349	349	349	349	349	502	500

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år

### Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå	4,79%
Inflationsnivå	2,00%

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende in-/utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade ränte och inflationsförändringar.

## 11. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, fördelingsgrund mm

Lgh nr	Typ	Yta (kvm)	Andelstal. insatser			Årsavgift		
			kr %	alla %	kr	kr %	alla %	årsavgift kr
1	5ROK	168	1,7000%	1,6015%	2 384 504	1,6057%	1,5115%	39 771
2	5ROK	136	1,4201%	1,3378%	1 991 865	1,3959%	1,3141%	34 576
3	5ROK	168	1,7039%	1,6051%	2 390 005	1,6057%	1,5115%	39 771
4	5ROK	136	1,4159%	1,3338%	1 986 027	1,3959%	1,3141%	34 576
5	5ROK	168	1,7828%	1,6794%	2 500 594	1,6057%	1,5115%	39 771
6	5ROK	136	1,4159%	1,3338%	1 986 027	1,3959%	1,3141%	34 576
7	3ROK	71	0,8280%	0,7800%	1 161 365	0,8752%	0,8239%	21 677
8	3ROK	71	0,8280%	0,7800%	1 161 365	0,8752%	0,8239%	21 677
9	3ROK	68	0,8013%	0,7549%	1 123 970	0,8535%	0,8034%	21 139
10	2ROK	68	0,8102%	0,7632%	1 136 435	0,8535%	0,8034%	21 139
11	3ROK	80	0,9018%	0,8495%	1 264 851	0,9403%	0,8851%	23 289
12	3ROK	78	0,9470%	0,8921%	1 328 368	0,9258%	0,8715%	22 931
13	2ROK	57	0,7126%	0,6713%	999 473	0,7377%	0,6945%	18 273
14	3ROK	80	0,9381%	0,8838%	1 315 888	0,9403%	0,8851%	23 289
15	3ROK	78	0,9416%	0,8870%	1 320 675	0,9258%	0,8715%	22 931
16	2ROK	57	0,7167%	0,6751%	1 005 268	0,7377%	0,6945%	18 273
17	3ROK	80	0,9436%	0,8889%	1 323 552	0,9403%	0,8851%	23 289
18	3ROK	78	0,9323%	0,8783%	1 307 722	0,9258%	0,8715%	22 931
19	2ROK	52	0,6706%	0,6317%	940 618	0,7016%	0,6604%	17 377
20	3ROK	72	0,8726%	0,8220%	1 223 948	0,8824%	0,8307%	21 856
21	4ROK	101	1,1492%	1,0826%	1 611 909	1,1211%	1,0554%	27 768
22	3ROK	82	0,9201%	0,8668%	1 290 619	0,9547%	0,8988%	23 648
23	3ROK	78	0,9896%	0,9322%	1 388 024	0,9258%	0,8715%	22 931
24	2ROK	58	0,7315%	0,6891%	1 026 010	0,7450%	0,7013%	18 452
25	3ROK	82	1,0694%	1,0074%	1 500 004	0,9547%	0,8988%	23 648
26	3ROK	78	0,9252%	0,8716%	1 297 785	0,9258%	0,8715%	22 931
27	2ROK	58	0,7257%	0,6836%	1 017 921	0,7450%	0,7013%	18 452
28	3ROK	82	0,9620%	0,9062%	1 349 320	0,9547%	0,8988%	23 648
29	3ROK	83	0,9713%	0,9150%	1 362 435	0,9620%	0,9056%	23 827
30	4ROK	97	1,1124%	1,0480%	1 560 373	1,0921%	1,0281%	27 051
31	3ROK	82	0,9201%	0,8668%	1 290 619	0,9547%	0,8988%	23 648
32	3ROK	78	0,9252%	0,8716%	1 297 785	0,9258%	0,8715%	22 931
33	2ROK	58	0,7475%	0,7042%	1 048 509	0,7450%	0,7013%	18 452
34	3ROK	82	0,9620%	0,9062%	1 349 320	0,9547%	0,8988%	23 648
35	3ROK	78	0,9252%	0,8716%	1 297 785	0,9258%	0,8715%	22 931
36	2ROK	58	0,7257%	0,6836%	1 017 921	0,7450%	0,7013%	18 452
37	3ROK	82	1,0161%	0,9572%	1 425 229	0,9547%	0,8988%	23 648
38	3ROK	83	1,0497%	0,9888%	1 472 319	0,9620%	0,9056%	23 827
39	4ROK	97	1,1124%	1,0480%	1 560 373	1,0921%	1,0281%	27 051
40	3ROK	82	0,9201%	0,8668%	1 290 619	0,9547%	0,8988%	23 648
41	1ROK	35	0,4415%	0,4159%	619 211	0,5423%	0,5107%	13 436
42	2ROK	62	0,8411%	0,7924%	1 179 810	0,7739%	0,7285%	19 169
43	2ROK	58	0,7257%	0,6836%	1 017 921	0,7450%	0,7013%	18 452
44	3ROK	80	1,0292%	0,9695%	1 443 620	0,9403%	0,8851%	23 289
45	2ROK	35	0,4553%	0,4289%	638 624	0,5786%	0,5447%	14 332
46	2ROK	62	0,7628%	0,7186%	1 069 919	0,7739%	0,7285%	19 169
47	2ROK	58	0,7469%	0,7036%	1 047 625	0,7450%	0,7013%	18 452
48	3ROK	80	0,9436%	0,8889%	1 323 552	0,9403%	0,8851%	23 289
49	2ROK	35	0,4553%	0,4289%	638 624	0,5786%	0,5447%	14 332
50	2ROK	62	0,7628%	0,7186%	1 069 919	0,7739%	0,7285%	19 169
51	2ROK	58	0,7257%	0,6836%	1 017 921	0,7450%	0,7013%	18 452
52	3ROK	72	0,8726%	0,8220%	1 223 948	0,8824%	0,8307%	21 856
53	2ROK	35	0,4553%	0,4289%	638 624	0,5786%	0,5447%	14 332
54	3ROK	76	0,9095%	0,8568%	1 275 714	0,9041%	0,8511%	22 393
55	2ROK	57	0,7167%	0,6751%	1 005 268	0,7377%	0,6945%	18 273
56	3ROK	85	0,9381%	0,8837%	1 315 757	0,9764%	0,9192%	24 185
57	4ROK	105	1,1462%	1,0797%	1 607 702	1,1500%	1,0826%	28 485
58	3ROK	85	0,0000%	0,8837%	-	0,0000%	0,9192%	-
59	4ROK	105	1,1247%	1,0595%	1 577 523	1,1500%	1,0826%	28 485
60	2ROK	67	0,8118%	0,7647%	1 138 622	0,8101%	0,7626%	20 065

Lgh nr	Typ	Yta (kvm)	Andelstal. insatser			Årsavgift		
			br %	alla %	br kr	br %	alla %	årsavgift kr
61	3ROK	93	0,9939%	0,9363%	1 394 119	1,0343%	0,9737%	25 618
62	4ROK	93	1,1135%	1,0489%	1 561 836	1,0632%	1,0009%	26 335
63	3ROK	86	0,0000%	0,9650%	-	0,0000%	0,9260%	-
64	3ROK	72	0,8499%	0,8006%	1 192 055	0,8824%	0,8307%	21 856
65	3ROK	73	0,8826%	0,8314%	1 237 959	0,8896%	0,8375%	22 035
66	3ROK	70	0,0000%	0,8162%	-	0,0000%	0,8170%	-
67	3ROK	73	0,0000%	0,8429%	-	0,0000%	0,8375%	-
68	3ROK	70	0,9448%	0,8900%	1 325 177	0,8679%	0,8170%	21 498
69	3ROK	95	1,1566%	1,0895%	1 622 282	1,0487%	0,9873%	25 976
70	2ROK	67	0,8207%	0,7732%	1 151 209	0,8101%	0,7626%	20 065
71	2ROK	66	0,8094%	0,7625%	1 135 320	0,8028%	0,7558%	19 885
72	1ROK	38	0,5199%	0,4898%	729 275	0,5642%	0,5311%	13 974
73	2ROK	59	0,7370%	0,6943%	1 033 809	0,7522%	0,7081%	18 631
74	2ROK	59	0,7588%	0,7149%	1 064 388	0,7522%	0,7081%	18 631
75	2ROK	58	0,8222%	0,7745%	1 153 243	0,7450%	0,7013%	18 452
76	2ROK	66	0,8094%	0,7625%	1 135 320	0,8028%	0,7558%	19 885
77	2ROK	61	0,7628%	0,7186%	1 069 977	0,7667%	0,7217%	18 990
78	2ROK	59	0,7441%	0,7010%	1 043 747	0,7522%	0,7081%	18 631
79	2ROK	59	0,7499%	0,7064%	1 051 836	0,7522%	0,7081%	18 631
80	2ROK	58	0,7348%	0,6922%	1 030 632	0,7450%	0,7013%	18 452
81	3ROK	89	1,0391%	0,9789%	1 457 534	1,0054%	0,9464%	24 902
82	4ROK	98	1,1356%	1,0698%	1 592 901	1,0994%	1,0349%	27 230
83	4ROK	96	1,1258%	1,0606%	1 579 151	1,0849%	1,0213%	26 872
84	4ROK	96	1,1171%	1,0523%	1 566 903	1,0849%	1,0213%	26 872
85	3ROK	83	0,9796%	0,9228%	1 373 981	0,9620%	0,9056%	23 827
86	3ROK	95	1,0830%	1,0203%	1 519 134	1,0487%	0,9873%	25 976
87	2ROK	50	0,6836%	0,6440%	958 863	0,6871%	0,6468%	17 019
88	2ROK	64	0,7542%	0,7105%	1 057 927	0,7884%	0,7422%	19 527
89	2ROK	50	0,6080%	0,5727%	852 800	0,6871%	0,6468%	17 019
90	2ROK	64	0,0000%	0,7105%	-	0,0000%	0,7422%	-
91	2ROK	50	0,6080%	0,5727%	852 800	0,6871%	0,6468%	17 019
92	2ROK	64	0,7542%	0,7105%	1 057 927	0,7884%	0,7422%	19 527
93	2ROK	62	0,7588%	0,7148%	1 064 269	0,7739%	0,7285%	19 169
94	2ROK	58	0,7429%	0,6998%	1 042 032	0,7450%	0,7013%	18 452
95	2ROK	65	0,7758%	0,7309%	1 088 233	0,7956%	0,7490%	19 706
96	2ROK	56	0,6839%	0,6443%	959 336	0,7305%	0,6877%	18 094
97	2ROK	65	0,7758%	0,7309%	1 088 233	0,7956%	0,7490%	19 706
98	2ROK	65	0,7758%	0,7309%	1 088 233	0,7956%	0,7490%	19 706
99	2ROK	56	0,6787%	0,6393%	951 940	0,7305%	0,6877%	18 094
100	2ROK	65	0,7758%	0,7309%	1 088 233	0,7956%	0,7490%	19 706
101	3ROK	84	0,9762%	0,9196%	1 369 310	0,9692%	0,9124%	24 006
102	3ROK	80	0,0000%	0,9004%	-	0,0000%	0,8851%	-
103	2ROK	63	0,0000%	0,6782%	-	0,0000%	0,7353%	-
104	2ROK	66	0,7265%	0,6844%	1 019 001	0,8028%	0,7558%	19 885
105	3ROK	115	1,1978%	1,1284%	1 680 087	1,1934%	1,1234%	29 559
106	2ROK	66	0,7265%	0,6844%	1 019 001	0,8028%	0,7558%	19 885
107	5ROK	122	1,2924%	1,2175%	1 812 829	1,2947%	1,2188%	32 067
108	4ROK	115	1,2100%	1,1398%	1 697 144	1,2223%	1,1507%	30 276
109	2ROK	82	0,8933%	0,8415%	1 252 994	0,9186%	0,8647%	22 752
110	5ROK	155	1,5901%	1,4979%	2 230 299	1,5333%	1,4435%	37 979
111	5ROK	155	1,6392%	1,5442%	2 299 185	1,5333%	1,4435%	37 979
112	4ROK	153	1,5700%	1,4789%	2 202 088	1,4972%	1,4094%	37 084
113	4ROK	122	1,2677%	1,1942%	1 778 108	1,2730%	1,1983%	31 530
114	3ROK	98	1,0321%	0,9723%	1 447 712	1,0704%	1,0077%	26 514
115	2ROK	56	0,8035%	0,7569%	1 127 040	0,7305%	0,6877%	18 094
<b>Totalt</b>		<b>9 091</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>140 264 715</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>2 476 898</b>

För varje lägenhet tillkommer kostnader för hushållsel, samt hem- och bostadsrättsförsäkring. Kostnaden bedöms vara ca 300 kr per månad för de minsta lägenheterna och 600 kr per månad för de större.

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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. Enligt bostadsrättsföreningens stadgar gäller för medlemskap att förvärvaren är delägare i den ekonomiska förening som äger 3 D-lokalfastigheten Tor 46 (preliminär fastighetsbeteckning).
- C. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

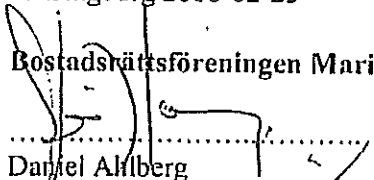
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

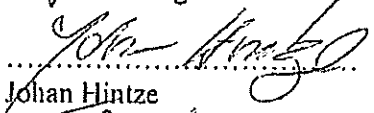
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutförande har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara.
- E. Varje bostadsrättshavare bör teckna egen hemförsäkring, som bör vara kompletterad med en särskild bostadsrättsförsäkring för att täcka eventuella skador som bostadsrättshavare kan bli skyldig att ersätta föreningen.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Det är för framtiden väsentligt att notera att vid en försäljning av fastigheten Tor 36 - i dess utformning efter genomförd fastighetsbildning - helt eller delvis kan en beskattning av realisationsvinsten utlösas.

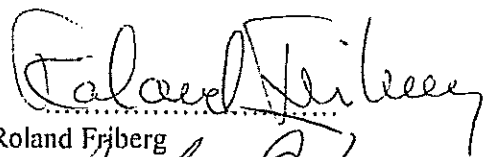
Helsingborg 2008-02-25

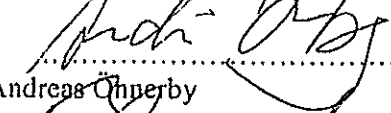
Bostadsrättsföreningen Mariatorget

  
Daniel Ahlberg

  
Johan Hintze

  
Örjan Sjöslätt

  
Roland Friberg

  
Andreas Önnerby

  
Jan Blomquist

**13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Mariatorget*, org nr 769615-6921, får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

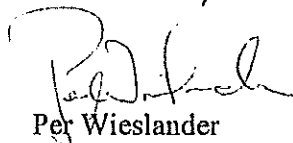
Föreningsstadgar  
 Registreringsbevis  
 Fastighetsdatautdrag  
 Protokoll från teknisk besiktning

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss.

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbar för oss. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

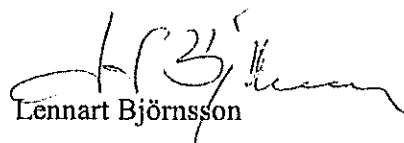
Malmö 2008-02-06<sup>3</sup>



Per Wieslander

NAI/Svefa  
 Box 17 122  
 200 10 MALMÖ

Malmö 2008-02-06<sup>3</sup>



Lennart Björnsson

NAI/Svefa  
 Box 17 122  
 200 10 MALMÖ

*Av Boverket förordnad intygsgivare*