

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Södercentrum 4 i Kungsbacka, Kungsbacka kommun**Hallands län, med organisationsnummer 769616-0550**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Särskilda förhållanden
10. Intyg ekonomisk plan och ekonomisk prognos

Registrerades hos Bolagsverket 2009-12-03



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södercentrum 4 i Kungsbäcka som har sitt säte i Kungsbäcka och som registrerades hos Bolagsverket 2007-02-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgads i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutigt känd.

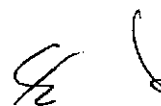
Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2009.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under perioden nov 2010 till feb 2011.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p i bostadsrättslagen lämnas ej eftersom upplåtelser sker först efter det denna ekonomiska plan registrerats.

Genom entreprenadavtal kommer Wäst-Bygg AB att på totalentreprenad utföra byggnationen åt byggherren Kungsbäcka Södra Stad 2 D AB.

Solidhus i Kungsbäcka AB kommer genom överlåtelse av dotterbolaget Kungsbäcka Södra Stad 2D AB och efterföljande fusioner, tillföra fastigheten till bostadsrättsföreningen.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsbacka Södercentrum 4
Adress: Gatadress för närvarande okänd
Tomtens Areal: 2 505 kvm
Bostäder: 6 629,6 kvm
Lokaler: 958,3 kvm (varav gemensamhetslokal 44,4 kvm)
Totalt: 7587,9 kvm
Byggnadens utformning: Ett flerfamiljshus i 6 våningar inkluderat entreplan och takvåning

Gällande planbestämmelser: Detaljplan för ny stadsdel inom Södercentrum 2 och 3 m.fl. i Kungsbacka stad, D119, lagakraftvunnen 2006-12-15.

Taxeringsvärde: Preliminärt uppskattat till 83 708 000 kr

Försäkring: Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden innehåller: 89 st bostäder samt 7-11 lokaler
Grundläggning: Betongplatta med kohesionspåning.
Yttervägg: Gips, stålreglar och isolering, plastfolie och stålreglar, mineralullisolering, minerit, isolering med mellanputs.
Lägenhetsskiljande väggar: Betong i huvudsak
Bjälklag: Betong
Yttertak: Plåt och gummiduk.
Fasader: Mellanputs samt liggande, målad träpanel.
Fönster: Trä-/aluminiumfönster med isolerglas

Ytter-/Tambur-/Innerdörrar:	Trapphusdörr i stål eller aluminium, tamburdörrar i säkerhetsutförande samt innerdörrar av trä.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen fjärrvärme, radiatorer plus elgolvvärme i badrum.
Ventilation:	Frånluft utan återvinning.
EI- och VA-anslutning:	Kommunal el- resp. VA-nät. Elström 220/380 Volt.
Utrustning i kök:	Köksutrustning Vedum med Siemens vitvaror eller likvärdigt. Glashäll, utdragbar fläkt, inbyggd micro- och varmluftsugn. Diskmaskin.
Badrumsinredning:	Keramiska plattor på golv och vägg, dusch och wc. Golvvärme och handdukstork på el. Glasad duschvägg. Badrumsmöbler fabrikat Svedbergs eller likvärdigt.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare i wc/bad.
Golvbeläggningar:	Trälamellparkett utom badrum/tvätttrum som beläggs med keramiska plattor. Plattsättning innanför entrédörr till varje lägenhet.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Total anskaffningskostnad	268 335 000 kr
(inkl. köpeskilling, lagfart, entreprenad fören.bild, ek.plan m.m.)	

4. Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Amort.	Bindn.tid
Bank	24 333 334	2,54	618 067	450 000	Rörlig
Bank	24 333 333	3,32	807 867		2 år
Bank	24 333 333	4,96	1 206 933		5 år
Totalt	73 000 000				
Insatser	112 620 908				
Upplåtelseavgifter	82 714 092				
TOTALT	268 335 000		2 632 867	450 000	

Räntesatser enligt ovan grundas på offert från bank i samband med denna plans upprättande. Dock har räntesatserna i förhållande till offerten justerats uppåt med 0,75 procentenheter med hänsyn till marknadens bedömning om kommande räntehöjningar.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader enligt ovan	3 082 867
Räntesubventioner	-173 155
(Ränteb.underl. 69 877 000 , subv.ränta 3,54% (2010 är subvention 7 %))	

Driftskostnader: 2 064 000

Specifikation driftskostnader

Löpande underhåll	128 000
Kameral förvaltning	162 000
Försäkring	68 000
Fastighetsskötsel	354 000
Renhållning /sotning	151 000
Vatten/avlopp/el	377 000
Värme	688 000
Kabel-TV	31 000
Styrelsearvode	50 000

Övrigt	<u>55 000</u>
Totala driftskostnaden	2 064 000
Fondavsättning yttre underhåll min 0,3% av taxeringsvärde	251 124 (beräknat på uppskattat tax.värde)
Kommunal fastighetsavgift	0
Total årlig kostnad	5 224 836

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter	1 233 765 *
Årsavgifter garage	92 880
Årsavgifter lägenheter	3 898 191
Total årlig intäkt	5 224 836

*Hysesintäkten av lokalytan om 913,9 kvm är beräknad utifrån en bedömd hyresnivå om 1 350 kr/kvm år 2010

7. Redovisning av lägenheterna BRF Södercentrum 4 i Kungsbacka med andelsberäkning

Se bilaga.

8 Ekonomisk prognos

Se bilaga 8a-8c. Bilaga 8a är grundversionen . I bilagorna 8b och 8c har den rörliga räntan beräknats till en respektive två procentenheter högre än i grundversionen. Vid beräkningen av driftskostnaderna har i prognosen beaktats en tänkt inflation om 2 %. Årsavgifterna har bestämts utifrån förutsättningen att förvaltningsnetto för varje



år skall bli 0. Den prognostiserade höjningen av årsavgifterna har fördelats

proportionellt mellan garage och lägenheter. Uppgiften om "Avgift kr/kvm" avser årsavgiften beräknat på boarea.

I prognoserna i bilagorna 8b och 8c har inte beaktats att räntebidraget kan komma att bli större med hänsyn till att ett högre ränteläge medför en högre subventionsränta.

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

- a) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.
- b) Upplåtelseavgift uttages efter beslut av styrelsen på det sätt som framgår av lägenhetsredovisningen.
- c) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.



e) Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

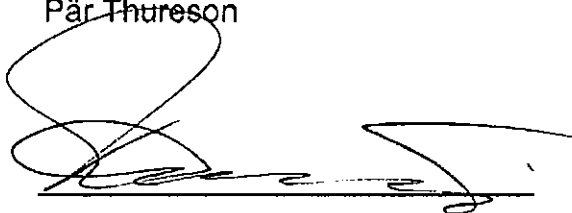
Kungsbacka den ¹⁵ / 11 / 2009



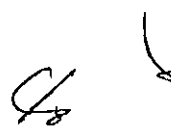
Pär Thureson



Peter Andersson



Thomas Lindqvist



7. Redovisning av lägenheterna Brf Södercentrum 4, hus D, med Andelsberäkning

Lägenh beteck- ning	Vån plan rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl. avgift Totalt kr	Arsavgift inkl. värme och vatten	Månads- avgift, kr	
121	2	2 rok	57,2	0,8427%	949 077	545 923	1 495 000	33 633	2 803
131	3	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	650 291	1 830 000	41 807	3 484
141	4	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	680 291	1 860 000	41 807	3 484
151	5	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	710 291	1 890 000	41 807	3 484
161	6	3 rok	70,1	1,0328%	1 163 117	781 883	1 945 000	41 219	3 435
122	2	3 rok	67,1	0,9886%	1 113 340	746 660	1 860 000	39 455	3 288
132	3	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	947 821	2 320 000	48 627	4 052
142	4	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	987 821	2 360 000	48 627	4 052
152	5	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	1 077 821	2 450 000	48 627	4 052
162	6	3 rok	76,9	1,1330%	1 275 944	1 074 056	2 350 000	45 217	3 768
123	2	2,5 rok	68,1	1,0033%	1 129 932	730 068	1 860 000	40 043	3 337
133	3	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	641 392	1 695 000	37 338	3 111
143	4	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	686 392	1 740 000	37 338	3 111
153	5	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	741 392	1 795 000	37 338	3 111
163	6	2 rok	63,2	0,9311%	1 048 630	811 370	1 860 000	37 161	3 097
221	2	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	950 239	2 490 000	54 566	4 547
231	3	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	920 239	2 460 000	54 566	4 547
241	4	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 110 239	2 650 000	54 566	4 547

Lägenhet	Vån	Antal beteckningsplanrum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl. avgift Totalt kr	Arsavgift inkl. värme och vatten	Månadsavgift, kr
251	5	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 210 239	2 750 000	54 566	4 547
261	6	4 rok	90,8	1,3377%	1 506 577	1 318 423	2 825 000	53 390	4 449
222	2	3 rok	70,7	1,0416%	1 173 072	686 928	1 860 000	41 571	3 464
232	3	3 rok	77,8	1,1462%	1 290 877	769 123	2 060 000	45 746	3 812
242	4	3 rok	77,8	1,1462%	1 290 877	799 123	2 090 000	45 746	3 812
252	5	3 rok	77,8	1,1462%	1 290 877	829 123	2 120 000	45 746	3 812
262	6	3 rok	75,3	1,1094%	1 249 397	835 603	2 085 000	44 276	3 690
321	2	3 rok	68,1	1,0033%	1 129 932	565 068	1 695 000	40 043	3 337
331	3	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	648 140	1 720 000	37 985	3 165
341	4	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	678 140	1 750 000	37 985	3 165
351	5	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	708 140	1 780 000	37 985	3 165
361	6	2 rok	64,4	0,9488%	1 068 541	726 459	1 795 000	37 867	3 156
322	2	3 rok	75,9	1,1182%	1 259 352	805 648	2 065 000	44 629	3 719
332	3	4 rok	81,7	1,2037%	1 355 587	934 413	2 290 000	48 039	4 003
342	4	4 rok	81,7	1,2037%	1 355 587	974 413	2 330 000	48 039	4 003
352	5	4 rok	81,7	1,2037%	1 355 587	1 064 413	2 420 000	48 039	4 003
362	6	3 rok	76,5	1,1271%	1 269 307	1 090 693	2 360 000	44 982	3 748
323	2	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 070 150	2 590 000	53 861	4 488
333	3	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 100 150	2 620 000	53 861	4 488

[Handwritten signature]

Lägenh- beteck- ning	Vån plan rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr avgift, kr	Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl.avgift Totalt kr	Arsavgift inkl. värme och vatten	Månads- avgift, kr	
343	4	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 170 150	2 690 000	53 861	4 488
353	5	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 270 150	2 790 000	53 861	4 488
363	6	4 rok	90,0	1,3260%	1 493 303	1 396 697	2 890 000	52 920	4 410
421	2	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 070 150	2 590 000	53 861	4 488
431	3	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 100 150	2 620 000	53 861	4 488
441	4	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 170 150	2 690 000	53 861	4 488
451	5	4 rok	91,6	1,3495%	1 519 850	1 270 150	2 790 000	53 861	4 488
461	6	4 rok	90,0	1,3260%	1 493 303	1 396 697	2 890 000	52 920	4 410
422	2	3 rok	76,1	1,1212%	1 262 670	802 330	2 065 000	44 747	3 729
432	3	4 rok	82,4	1,2140%	1 367 202	922 798	2 290 000	48 451	4 038
442	4	4 rok	82,4	1,2140%	1 367 202	962 798	2 330 000	48 451	4 038
452	5	4 rok	82,4	1,2140%	1 367 202	1 052 798	2 420 000	48 451	4 038
462	6	3 rok	77,6	1,1433%	1 287 559	1 072 441	2 360 000	45 629	3 802
423	2	3 rok	68,1	1,0033%	1 129 932	630 068	1 760 000	40 043	3 337
433	3	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	723 140	1 795 000	37 985	3 165
443	4	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	753 140	1 825 000	37 985	3 165
453	5	2 rok	64,6	0,9517%	1 071 860	793 140	1 865 000	37 985	3 165
463	6	2 rok	64,4	0,9488%	1 068 541	801 459	1 870 000	37 867	3 156
521	2	3 rok	70,4	1,0372%	1 168 095	961 905	2 130 000	41 395	3 450

Lägenh beteck- ning	Vån plan rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl. avgift Totalt kr	Arsavgift inkl. värme och vatten	Månads- avgift, kr		
531	3	3 rok	77,5	1,1418%	1 285 900	904 100	2 190 000	45 570	3 797
541	4	3 rok	77,5	1,1418%	1 285 900	934 100	2 220 000	45 570	3 797
551	5	3 rok	77,5	1,1418%	1 285 900	1 004 100	2 290 000	45 570	3 797
561	6	3 rok	75,9	1,1182%	1 259 352	1 005 648	2 265 000	44 629	3 719
522	2	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 080 239	2 620 000	54 566	4 547
532	3	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 180 239	2 720 000	54 566	4 547
542	4	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 250 239	2 790 000	54 566	4 547
552	5	4 rok	92,8	1,3672%	1 539 761	1 350 239	2 890 000	54 566	4 547
562	6	4 rok	90,8	1,3377%	1 506 577	1 483 423	2 990 000	53 390	4 449
621	2	3 rok	68,1	1,0033%	1 129 932	730 068	1 860 000	40 043	3 337
631	3	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	716 392	1 770 000	37 338	3 111
641	4	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	736 392	1 790 000	37 338	3 111
651	5	2 rok	63,5	0,9355%	1 053 608	786 392	1 840 000	37 338	3 111
661	6	2 rok	63,2	0,9311%	1 048 630	821 370	1 870 000	37 161	3 097
622	2	3 rok	69,9	1,0298%	1 159 798	930 202	2 090 000	41 101	3 425
632	3	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	1 017 821	2 390 000	48 627	4 052
642	4	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	1 067 821	2 440 000	48 627	4 052
652	5	3 rok	82,7	1,2184%	1 372 179	1 147 821	2 520 000	48 627	4 052
662	6	3 rok	76,8	1,1315%	1 274 285	1 165 715	2 440 000	45 158	3 763

Lägenh Vän beteck- ning	Antal plan rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl. avgift Totalt kr	Arsavgift inkl. värme och vatten	Månads- avgift, kr
623 2	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	680 291	1 860 000	41 807	3 484
633 3	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	710 291	1 890 000	41 807	3 484
643 4	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	740 291	1 920 000	41 807	3 484
653 5	3 rok	71,1	1,0475%	1 179 709	810 291	1 990 000	41 807	3 484
663 6	3 rok	70,1	1,0328%	1 163 117	866 883	2 030 000	41 219	3 435
721 2	2 rok	50,7	0,7470%	841 227	488 773	1 330 000	29 811	2 484
731 3	2 rok	50,7	0,7470%	841 227	523 773	1 365 000	29 811	2 484
741 4	2 rok	50,7	0,7470%	841 227	548 773	1 390 000	29 811	2 484
751 5	2 rok	50,7	0,7470%	841 227	598 773	1 440 000	29 811	2 484
761 6	2 rok	50,2	0,7396%	832 931	657 069	1 490 000	29 517	2 460
732 3	2 rok	51,4	0,7573%	852 842	537 158	1 390 000	30 223	2 519
742 4	2 rok	51,4	0,7573%	852 842	557 158	1 410 000	30 223	2 519
752 5	2 rok	51,4	0,7573%	852 842	607 158	1 460 000	30 223	2 519
762 6	2 rok	50,8	0,7484%	842 886	647 114	1 490 000	29 870	2 489
Totalt		6629,6		110 000 000	79 215 000	189 215 000		
Garage nr 1-36			2,3272%	2 620 908	3 499 092	6 120 000	92 880	7 740
<i>(pris / garageplats</i>			0,0646%	72 803	97 197	170 000	2 580	215)
TOTALT			100,000%	112 620 908	82 714 092	195 335 000	3 991 071	332 589

8 a) EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Arsavgift från andelsägarna	3 898 191	3 975 727	4 077 749	4 083 458	4 089 505	4 158 159	4 166 147	4 174 517	4 183 278	4 192 438	4 270 747
Arsavgifter garage	92 880	94 727	97 158	97 294	97 438	99 074	99 264	99 464	99 673	99 891	101 757
Hysesintäkter	1 233 765	1 258 440	1 283 609	1 309 281	1 335 467	1 362 176	1 389 420	1 417 208	1 445 552	1 474 463	1 503 953
* Råntebidrag	173 155	98 946	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S.a intäkter	5 397 991	5 427 841	5 458 516	5 490 034	5 522 411	5 619 409	5 654 831	5 691 189	5 728 503	5 766 792	5 876 457
Underhållskostnader											
Drift	-2 064 000	-2 105 280	-2 147 386	-2 190 333	-2 234 140	-2 278 823	-2 324 399	-2 370 887	-2 418 305	-2 466 671	-2 516 004
Yttre fond	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124
S.a underhållskostnader	-2 315 124	-2 356 404	-2 398 510	-2 441 457	-2 485 264	-2 529 947	-2 575 523	-2 622 011	-2 669 429	-2 717 795	-2 767 128
Kapitalkostnader											
Låneräntor	-2 632 867	-2 621 437	-2 610 007	-2 598 577	-2 587 147	-2 575 717	-2 564 287	-2 552 857	-2 541 427	-2 529 997	-2 518 567
Amorteringar	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S.a kapitalkostnader	-3 082 867	-3 071 437	-3 060 007	-3 048 577	-3 037 147	-3 025 717	-3 014 287	-3 002 857	-2 991 427	-2 979 997	-2 968 567
Övriga kostnader											
* Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-63 746	-65 021	-66 321	-67 648	-69 001	-140 761
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerat förvaltningsnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerat yttre fond	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Likviditet	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Avgift kr/kvrm	588	600	615	616	617	627	628	630	631	632	644
Arsavgiftsböknig %	1,989	2,566	0,140	0,148	1,679	0,192	0,210	0,219	0,210	0,219	1,868

* Råntebidrag avtrappas enligt nu gällande regler och upphör helt år 3.

Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift de första fem åren och erlägger halv avgift nästkommande fem år

8 b) EKONOMISK PROGNOZ (Känslighetsanalys 1%)

Kalkylperiod	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift från andelsägarna	4 611 202	4 684 343	4 781 970	4 783 284	4 784 936	4 849 194	4 852 786	4 856 762	4 861 128	4 865 892	4 939 806
Årsavgift garage	109 869	111 611	113 937	113 969	114 008	115 539	115 625	115 719	115 823	115 937	117 698
Hysesintäkter	1 233 765	1 258 440	1 283 609	1 309 281	1 335 467	1 362 176	1 389 420	1 417 208	1 445 552	1 474 463	1 503 953
* Räntebidrag	173 155	98 946	0								
S.a intäkter	6 127 991	6 153 341	6 179 516	6 206 534	6 234 411	6 326 909	6 357 831	6 389 689	6 422 503	6 456 292	6 561 457
Underhållskostnader											
Drift	-2 064 000	-2 105 280	-2 147 386	-2 190 333	-2 234 140	-2 278 823	-2 324 399	-2 370 887	-2 418 305	-2 466 671	-2 516 004
Yttre fond	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124
S.a underhållskostnader	-2 315 124	-2 356 404	-2 398 510	-2 441 457	-2 485 264	-2 529 947	-2 575 523	-2 622 011	-2 669 429	-2 717 795	-2 767 128
Kapitalkostnader											
Läneräntor	-3 362 867	-3 346 937	-3 331 007	-3 315 077	-3 299 147	-3 283 217	-3 267 287	-3 251 357	-3 235 427	-3 219 497	-3 203 567
Amorteringar	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S.a kapitalkostnader	-3 812 867	-3 796 937	-3 781 007	-3 765 077	-3 749 147	-3 733 217	-3 717 287	-3 701 357	-3 685 427	-3 669 497	-3 653 567
Övriga kostnader											
* Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-63 746	-65 021	-66 321	-67 648	-69 001	-140 761
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerat förvaltningsnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerat yttre fond	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Likviditet	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Avgift kr/kvm	696	707	721	722	722	731	732	733	733	734	745
Årsavgiftsbökning %	1,5862	2,0841	0,0275	0,0345	1,3429	0,0741	0,0819	0,0899	0,0980	0,0980	1,5190

*Räntebidrag avtrappas enligt nu gällande regler och upphör helt år 3.
Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift de första fem åren och erlägger halv avgift nästkommande fem år

9/6

8 c) EKONOMISK PROGNOIS (Känslighetsanalys 2%)

Kalkylperiod	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift från andelsägarna	5 324 213	5 392 959	5 486 191	5 483 110	5 480 366	5 540 229	5 539 426	5 539 006	5 538 977	5 539 346	5 608 865
Årsavgift garage	126 857	128 495	130 716	130 643	130 578	132 004	131 985	131 975	131 974	131 983	133 639
Hysesintäkter	1 233 765	1 258 440	1 283 609	1 309 281	1 335 467	1 362 176	1 389 420	1 417 208	1 445 552	1 474 463	1 503 953
* Räntebidrag	173 155	98 946	0								
S.a intäkter	6 857 990	6 878 841	6 900 516	6 923 034	6 946 411	7 034 409	7 060 831	7 088 189	7 116 503	7 145 792	7 246 457
Underhållskostnader											
Drift	-2 064 000	-2 105 280	-2 147 386	-2 190 333	-2 234 140	-2 278 823	-2 324 399	-2 370 887	-2 418 305	-2 466 671	-2 516 004
Yttre fond	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124	-251 124
S.a underhållskostnader	-2 315 124	-2 356 404	-2 398 510	-2 441 457	-2 485 264	-2 529 947	-2 575 523	-2 622 011	-2 669 429	-2 717 795	-2 767 128
Kapitalkostnader											
Låneräntor	-4 092 867	-4 072 437	-4 052 007	-4 031 577	-4 011 147	-3 990 717	-3 970 287	-3 949 857	-3 929 427	-3 908 997	-3 888 567
Amorteringar	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S.a kapitalkostnader	-4 542 867	-4 522 437	-4 502 007	-4 481 577	-4 461 147	-4 440 717	-4 420 287	-4 399 857	-4 379 427	-4 358 997	-4 338 567
Övriga kostnader											
*Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-63 746	-65 021	-66 321	-67 648	-69 001	-140 761
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat yttre fond	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Likviditet	0	251 124	502 248	753 372	1 004 496	1 255 620	1 506 744	1 757 868	2 008 992	2 260 116	2 511 240
Avgift kr/kvrm	803	813	828	827	827	836	836	835	835	836	846
Årsavgiftsökning %		1,2912	1,7288	-0,0562	-0,0500	1,0923	-0,0145	-0,0076	-0,0005	0,0067	1,2550

*Räntebidrag avtrappas enligt nu gällande regler och upphör helt år 3.
Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift de första fem åren och erlägger halv avgift nästkommande fem år

INTYG

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan av den 15 november 2009 för Bostadsrättsföreningen Södercentrum 4 i Kungsbacka (769616-0550) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

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 för oss. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering.

Vid granskningen av den ekonomiska planen har stadgar, registreringsbevis, överlåtelseavtal, beslut om räntebidrag, låneoffert, intyg enligt vilket Väst-Bygg Projektutveckling AB och Mjölbackens Entreprenad AB förvärvar osålda bostadsrätter och kopia av byggförsäkring varit tillgängliga för oss.

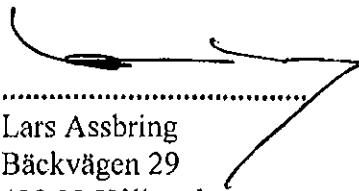
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Hovås den 30/11 2009



Gert Ekblad
Doteviksvägen 6
436 58 Hovås

Göteborg den 23 november 2009



Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 33 Kålleröd

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg angående planer.