

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen

6 Maj

MALMÖ KOMMUN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 2-3
C.	Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 3
D.	Finansieringsplan	sid 3
E.	Föreningen löpande kostnader och intäkter år 1	sid 4
F.	Redovisning av lägenheterna	sid 5
G.	Särskilda förhållanden	sid 6
	Ekonomisk prognos	Bilaga 1
	Känslighetsanalys	Bilaga 2
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga
	Underhållsplan	Bilaga

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen 6 Maj, Malmö kommun, som registrerades hos PRV den 25 maj 1987, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att köpa fastigheten Malmö Gråbröder 2 av Lars Asklund med planerat tillträde senast den 30 januari 2005.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

Upplåtelse av bostadsrätter kommer att ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vid tillträdet av fastigheten.

Fastigheten är uppförd 1987.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Bo Johansson i februari 2003.

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

Föreningen har erbjudits långfristiga lån hos Nordea

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Gråbröder 2
Kommun:	Malmö kommun
Adress:	Västergatan 16
Tomtens areal:	879 kvm
Bostädernas totala Boarea (BOA)	1475 kvm
Lokalernas totala yta	130 kvm

Byggnaden innehåller:

16 bostadslägenheter och 2 lokaler

Utförande	Uppförd i 6 våningar, inkl inredd vind, källare.
Grund	Betongsulor med bärande väggar av betong
Yttervägg	Lättbetong
Bjälklag	Upplagda betongplattor som bärs av väggarna
Platta för balkong	Gjuten platta.
Tak	Taklag av trä med beläggning av plåttisol.
Fönster	Dubbelkopplade från fastighetens uppförande.
Skyddsrum	1 st, senast godkända 2000-12-06.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hiss	1 st

TV	KabelTV
Källare	Källarutrymme med lägenhetsförråd, tvättstuga, tork och mangelrum
Källargolv	Betong
Källarväggar	Betong
Sopor	Soprum

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning
Entre	puts	sten	målat	
Kök	puts	sten	målat	
Bad	puts	plast	målat	wc, badkar, tvättställ
Övriga rum	puts	sten	målat	

Avvikelser mellan lägenheterna kan förekomma

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS FÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	27 900 000 kr
Lagfartskostnad	419 325 kr
Ombildningskostn.	100 000 kr
Renoveringsbehov m.m. inom 10 år	683 422 kr
Kassa, div oförutsett	300 000 kr
SUMMA	29 402 747

Taxeringsvärdet är för 2005 totalt 12.542.000 kr.

Uttagna pantbrev uppgår till 17.900.000 kr

SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV: 29 402 747 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis
Hypotekslån	5 901 000 kr	Rörligt	2,25%	132 773 kr
Hypotekslån	3 000 000 kr	Ca 2 år	3,10%	93 000 kr
Hypotekslån	3 000 000 kr	Ca 5 år	3,95%	118 500 kr
Insatser	17 501 747 kr	0	0	0 kr
Totalt	29 402 747 kr			344 273 kr

Avskrivning och amortering kommer att göras med 30.000 kr per år från och med första året.

Kapitalkostnad

Nedanstående förteckning är beräknad per år från tillträdet i k.kr

År	Ränta	Amortering	Total kapitalkostnad
1	344	30	374

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER I K.KR

Kostnadsslag	År 1
Räntekostnader	344
Avskrivningar	30
Summa kapitalkostnader	374
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	79
Styrelse och revisionsarvode	15
Administration förvaltning	23
Vattenkostnad	24
Värmekostnad	103
Elkostnad	30
Renhållning	21
Kabeltv	14
Fastighetsskötsel	30
Försäkring	11
Summa driftskostnader:	350
Avsättningar: Yttre fond	85
(Enligt stadgarna minst 0,3 % av fastighetens tax värde)	
Skatter:	
Fastighetsskatt på taxv. 2004	71
Inkomstskatt	10
Overskott	1
Totalt kostnader:	891

Beräknade intäkter

Årsavgifter	635
Hysesintäkter bostäder	0
Hysesintäkter lokaler	252
Ränteintäkter	4
Summa intäkter	891

Räntor är baserade på gällande villkor. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader. Ovanstående poster är beräknade efter normalförbrukningsamt uppgifter från fastighetsägaren och kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Driftskostnaderna har beräknats öka med 2% årligen.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	BOA	Rum	Fördelningstal	Andelstal	Insatser	Årsavgifter	Årshyra
1	45,0	2RPB	3,6000%	3,6000%	592 390 kr	22 860 kr	
2	123,0	2RPB	7,5300%	7,5300%	1 324 583 kr	47 815 kr	
3	75,0	2RPB	5,5500%	5,5500%	976 599 kr	35 242 kr	
4	123,0	2RPB	7,5300%	7,5300%	1 324 583 kr	47 815 kr	
5	75,0	2RPB	5,5500%	5,5500%	976 599 kr	35 242 kr	
6	123,0	2RPB	7,5300%	7,5300%	1 324 583 kr	47 815 kr	
7	75,0	2RPB	5,5500%	5,5500%	976 599 kr	35 242 kr	
8	123,0	2RPB	7,5300%	7,5300%	1 324 583 kr	47 815 kr	
9	75,0	2RPB	5,5500%	5,5500%	976 599 kr	35 242 kr	
10	120,0	2RPB	7,9800%	7,9800%	1 528 160 kr	50 673 kr	
11	103,0	3RPB	7,3300%	7,3300%	1 340 907 kr	46 545 kr	
12	135,0	3RKB	8,2900%	8,2900%	1 359 286 kr	52 641 kr	
13	77,0	2RPB	5,5500%	5,5500%	976 599 kr	35 242 kr	
14	60,0	2RPB	4,4600%	4,4600%	785 769 kr	28 321 kr	
15	108,0	3RKB	7,7600%	7,7600%	1 253 160 kr	49 276 kr	
16	35,0	1RPB	2,7100%	2,7100%	460 748 kr	17 208 kr	
Avr							
Summa bost	1475,0		100,0000%	100,0000%	17 501 747 kr	634 997 kr	
17	86,0						168 000 kr
18	44,0						84 000 kr
Summa lokaler	130,0						252 000 kr
Summa totalt	1605,0		100,0000%		17 501 747 kr	634 997 kr	252 000 kr

Om avvikelser ifråga om areor skulle förekomma är det ovan redovisade areor som gäller i bostadsrättsliga sammanhang

R=Rum

B=Badrum

K=Kök

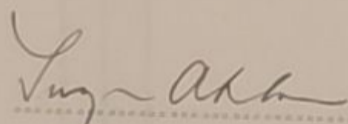
P=Pentry

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

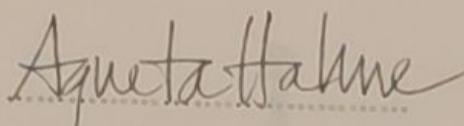
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren förutsättes själva ansvara för skötsel och underhåll av det inre på respektive balkong.
4. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.
5. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö 2004-12-15

Bostadsrättsföreningen 6 maj



Suzanne Ahlner



Agneta Hahne



Björn Östberg

Bilaga 1; EKONOMISK PROGNO

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter	635 000	644 525	654 193	664 006	673 966	684 075	736 943
Arsavgift/m²	431	437	444	450	457	464	500
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	252 000	257 040	262 181	267 424	272 773	278 228	307 187
Räntor	3 750	3 806	3 885	3 988	4 114	4 264	5 369
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	890 750	905 371	920 259	935 418	950 853	966 567	1 049 499
Kapitalkostnader							
Räntor	344 272	343 404	342 501	341 561	340 584	339 566	333 824
Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	30 000	31 218	32 486	33 805	35 177	36 606	44 666
Driftskostnader inkl löpande underhåll	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	70 725	72 140	73 582	75 054	76 555	78 086	86 213
Inkomstskatt	10 007	12 372	14 797	17 281	19 826	22 433	36 457
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	746	2 537	4 319	6 092	7 853	9 601	18 077
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	300 746	303 283	307 602	313 694	321 548	331 149	404 780
Summa kostnader	890 750	905 371	920 259	935 418	950 853	966 567	1 049 499

Beräkningsunderlag		Ar 1		Ar 2		Ar 3		Ar 4		Ar 5		Ar 6		Ar 11	
Taxeringsvärde postäder	10 939 000	11 157 780	11 380 936	11 608 554	11 840 725	12 077 540	13 334 580								
Taxeringsvärde lokaler	1 603 000	1 635 060	1 667 761	1 701 116	1 735 139	1 769 842	1 954 048								
Summa taxvärde	12 542 000	12 792 840	13 048 697	13 309 671	13 575 864	13 847 381	15 288 628								
Underlag för inkomstskatt	35 738	44 187	52 845	61 717	70 806	80 119	130 205								
Låneskuld	11 901 000	11 871 000	11 839 782	11 807 296	11 773 491	11 738 314	11 539 806								
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	300 000	304 496	310 839	319 044	329 124	341 091	429 537								
Akkumulerad underhållsfond	85 000	171 700	260 134	350 337	442 343	536 190	1 034 341								

Bilaga 2; KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	431	437	444	450	457	464	499
2 Antagen räntenivå + 1%	504	509	514	519	523	528	556
3 Antagen räntenivå + 2%	585	590	594	599	603	608	631
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	468	403	413	423	433	465	551
5 Antagen inflationsnivå + 2%	468	407	420	435	450	488	608

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2004-12-15 för bostadsrättsföreningen 6 Maj, org nr: 716438-4674.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

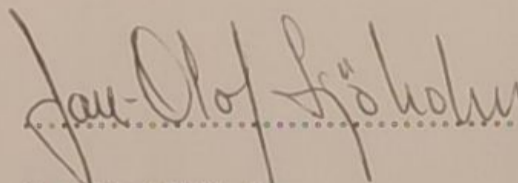
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 4 januari 2005



Anders Stålar
Civ ing
Sandbackevägen 21
236 35 HÖLLVIKEN

Stockholm den 5 januari 2005



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen 6 maj

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskrivet 2003-10-07
- Stadgar, antagna på föreningsstämma den 15/9 och 2/10 2003
- Köpekontrakt, utkast
- Underhållsplan, daterad Malmö 2003-03-05
- Offert finansiering från Nordea med räntor angivna per 2004-11-23
- Beslut fastighetstaxering för år 2004
- Fastighetsutdrag – Malmö Gråbröder 2, 2004-12-14