

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem

Organisationsnummer 769613-9638

Malmö Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats i två exemplar med följande huvudrubriker;

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	1
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D.	Finansieringsplan	3
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
F.	Redovisning av lägenheterna	5
G.	Ekonomisk prognos	6
H.	Känslighetsanalys	7
I.	Särskilda förhållanden	8
J.	Intyg ekonomisk plan	9

60 14

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2006-03-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen 2006-06-28 upprättat följande ekonomiska plan, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling.

Beräkningar på föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2006 och ingivna offerter. Dessa kostnader är kalkylerade.

Om föreningen beslutar om köp av fastigheterna avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde som beräknas ske under tredje kvartalet 2006. Inflyttning har skett.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Fastigheten har okulärbesiktigats. Underhållsplanen bifogas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Heimdal 12
Adress	Östervärnsgatan 1, Sallerupsvägen 4
Tomtens areal	706 kvm
Lägenhetsarea	1738 kvm
Lokalarea	364 kvm
Byggnadernass utformning	En byggnad i vinkel
Byggår /Ombyggnadsår	1935/1987
Antal bostadslägenheter	16 stycken
Antal lokaler	5 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt

Gemensamma anordningar och utrymmen

Tvättstuga 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel, 1 torkskåp

Servitut/rättigheter/Inskrivningar/gemensamhetsanläggningar

1. Servitut villa akt 195 1928-02-06

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	5 våningar (inkl. inredd vind)
Grundläggning	Betongsula
Ytterväggar	Putsad
Yttertak	Takpannor med inslag av plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Fönster	Trä-aluminiumfönster
Balkonger	Vissa lägenheter har balkong
Hissar	Två hissar

Kortfattad underhållsplan

Se bifogad underhållsplan.

1.900.000 kr avsättes för underhåll i samband med köpet. Förutom detta avsätter sedan föreningen årligen 70.000 kr till underhållsfonden under de kommande 11 åren. Underhållsplanen avser de första 11 åren.

Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet (2004) är beräknat till 10.986.000 kr. Fastighetsskatt utgår med 0,5 % för bostadsdelen respektive 1% för lokaldelen.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Totalt antal lägenheter 16 stycken. Fastigheterna byggdes om (rotades) 1987 och alla lägenheter håller en likvärdig standard avseende kök och badrum. Ombyggnationen är tidstypisk, dvs delvis kaklade badrum med våtrumsmatta, golvmaterial i övriga lägenhetsutrymmen växlar mellan parkett och plastmattor. Väggar målade eller tapetserade. Vitvaror något äldre i de flesta lägenheterna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	28 600 000
Lagfartskostnad	429 000
Underhållsfond och risk med lokaler	1 900 000
Omkostnader, likviditetsreserv, pantbrevskostnader	500 000
TOTALT	31 429 000

Taxeringsvärde- 2004	Bostäder	Lokaler	10 886 000
varav byggnadsvärde	5 600 000	1 271 000	6 871 000
varav markvärde	3 475 000	540 000	4 015 000

D. Finansieringsplan

Tänkt lånestruktur per juni 2006

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	4 190 533	4 190 533	4 190 533	12 571 600
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	rörlig	2	5	
Räntesats*	3,25%	3,75%	4,35%	3,78%

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

Lånetyp 1 - rak amortering

Amorteringsbelopp per år (%)	0,45%	0,45%	0,45%	
Amorteringsbelopp per år	18 857	18 857	18 857	56 572
Räntekostnad år 1	136 192	157 145	182 288	475 626
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	155 050	176 002	201 146	532 198

Insatser	18 857 400
Föreningens lån	12 571 600
Summa finansiering	31 429 000

Insatsernas fördelning framgår av
avsnitt F. Redov. av lägenheterna

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm bost+lok 2 102

Ränteantagande för lån 3,78%

	Kr	Nyckeltal kr/kvm
Kapitalkostnader		
Räntor	475 626	226
Avskrivningar (kostnad men ej utgift)	56 572	27

Amortering (utgift men ej kostnad)	56 572	27
------------------------------------	--------	----

		Nyckeltal kr/kvm
Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*		
Elförbrukning (exkl hushållsel)	50 000	24
Vatten och avlopp	65 000	31
Uppvärmning	250 000	119
Avfall	30 000	14
Fastighetsförsäkring	25 000	12
Hissar	20 000	10
KabelTV	16 000	8
Fastighetsskötsel/reparationer	100 000	48
Ekonomisk Förvaltning	35 000	17
Arvoden (styrelse, revision)	25 000	12
Övriga kostnader	19 000	9
Deltotal	635 000	302

		Nyckeltal kr/kvm
Avsättning för underhåll/reparationer		
Avsättningar i enlighet m. Föreningens stadgar		
"Lokal och vakansfond" (dispositionsfond)	30 000	14
Fond för yttre underhåll och reparationer	70 000	33

Skatter		
Statlig inkomstskatt	0	0
Fastighetsskatt	74 505	35

Summa kostnader	1 341 703	638
------------------------	------------------	------------

Summa utgifter	1 341 703	638
-----------------------	------------------	------------

Årsavgifter och andra intäkter		
I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal	862 653	496
Hysesintäkt bostäder	0	
Hysesintäkt lokaler**	480 050	

Summa intäkter	1 342 703	
Kassaflöde	1 000	

Obs Hänsyn har ej tagits till eventuella ränteintäkter

* Dessa kostnader är uppskattade, de verkliga kostnaderna kan bli högre eller lägre

** Endast 55% av momsen används

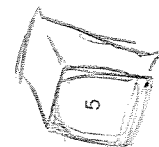
Handwritten signature/initials

F. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	862 653
Insats	18 857 400

Lgh nr	Bruksarea ca kvm	Insats kr	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
121	101	1 119 331	51 205	4 267	0,05936
122	115	1 224 027	55 994	4 666	0,06491
131	101	1 112 078	50 873	4 239	0,05897
132	115	1 224 027	55 994	4 666	0,06491
141	101	1 119 331	51 205	4 267	0,05936
142	115	1 224 027	55 994	4 666	0,06491
151	81	957 084	43 783	3 649	0,05075
152	94	1 048 536	47 966	3 997	0,05560
221	131	1 366 565	62 515	5 210	0,07247
222	113	1 222 135	55 908	4 659	0,06481
231	131	1 366 565	62 515	5 210	0,07247
232	113	1 222 135	55 908	4 659	0,06481
241	131	1 366 565	62 515	5 210	0,07247
242	113	1 222 135	55 908	4 659	0,06481
251	98	1 084 328	49 604	4 134	0,05750
252	85	978 528	44 764	3 730	0,05189
	1738	18 857 400	862 653	71 888	1,000000

Lokaler	Yta	Månadshyra	Index+Fastskatt	Moms	Summa	Exkl. moms
Mobil o Dator	43	4 667	188	1 214	6 257	5 043
Abbas, Amer M	173	13 000	1 657	3 664	18 998	15 334
Phu, Mui Sally	37	3 083	394	869	4 507	3 638
Begravningsförer	51	4 250	427	1 169	6 063	4 893
Connex Sverige /	60	6 250	159	1 602	8 011	6 409
	364	31 250	2 824	8 519	43 836	35 317



G. Ekonomisk prognos

Prognosen avser de inbetalningar och utbetalningar som föreningen gör under 11 år. Avskrivning (som är en kostnad) behandlas inte.
Kalkylen är nominell (löpande penningvärde) eftersom lånen är nominella.

Prognos inflation, ökn av DoU & hyror: 2,0% årligen
Årlig höjning av avgifter tom år 3 2,7%
from år 4 2,0%

Amortering år 1-5 0,45%
år 6-10 0,90%
år 11- 1,50%
Ränta 3,78%

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ränta	475 626	473 485	471 345	469 205	467 064	464 924	462 784	458 599	454 415	450 231	446 046
Amorteringar	56 572	56 572	56 572	56 572	56 572	110 599	110 599	110 599	110 599	110 599	176 847
Drift och underhållsutbetalningar	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	715 113	729 415	744 004	758 884	774 061
Avs för underhåll i enl m föreningens stadgar											
Fond för yttre	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Lokalfond	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Övriga utbetalningar											
Fastighetsskatt	74 505	74 505	111 758	111 758	111 758	111 758	111 758	111 758	111 758	111 758	111 758
Statlig inkomstskatt	0	0	10 728	14 182	17 692	21 261	24 889	29 150	33 473	37 859	42 309
Summa utbetalningar	1 341 703	1 352 262	1 411 057	1 425 583	1 440 431	1 509 632	1 525 142	1 539 521	1 554 248	1 569 329	1 651 021
Inbetalningar											
Årsavgifter	862 653	885 944	909 865	928 062	946 623	965 556	984 867	1 004 564	1 024 656	1 045 149	1 066 052
Hysesintäkter lokaler	480 050	493 011	506 323	519 993	534 033	548 452	563 260	578 468	594 087	610 127	626 601
Hysesintäkter bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 342 703	1 378 956	1 416 188	1 448 056	1 480 657	1 514 008	1 548 127	1 583 033	1 618 743	1 655 276	1 692 652
Kassaflöde	1 000	26 693	5 130	22 472	40 226	4 376	22 985	43 512	64 495	85 947	41 632

H. Känslighetsanalys

Antagen räntenivå	3,78%
Antagen inflationsnivå	2,0%

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå

antagen räntenivå +1%

antagen räntenivå + 2%

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgift	862 653	885 944	909 865	928 062	946 623	965 556	984 867	1 004 564	1 024 656	1 045 149	1 066 052
Årsavgift	988 369	1 011 095	999 566	1 017 356	1 035 510	1 054 035	1 072 939	1 091 840	1 111 135	1 130 831	1 150 938
Årsavgift	1 114 085	1 136 245	1 089 267	1 106 649	1 124 396	1 142 514	1 161 010	1 179 115	1 197 614	1 216 514	1 235 824

Antagen räntenivå och

antagen inflationsnivå

antagen inflationsnivå +1%

antagen inflationsnivå + 2%

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgift	862 653	885 944	909 865	928 062	946 623	965 556	984 867	1 004 564	1 024 656	1 045 149	1 066 052
Årsavgift	862 653	892 294	925 694	952 400	979 886	1 008 174	1 037 289	1 067 255	1 098 097	1 129 840	1 162 512
Årsavgift	862 653	898 644	941 678	977 215	1 014 131	1 052 480	1 092 319	1 133 706	1 176 702	1 221 371	1 267 779

W

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan, upprättad 2006-06-28 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

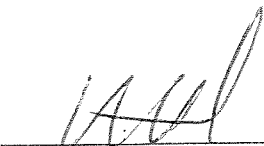
Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elabonnemang. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

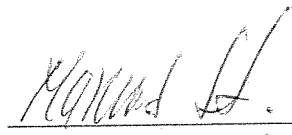
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem

Malmö 2006-06-28


Natalie Nirvmd


Marcus Lif


Björne Starck


Ronnie Gunnarsson

J. Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem, org. nr 769613-9638, daterad 2006-06-28, får härmed avge följande intyg.

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

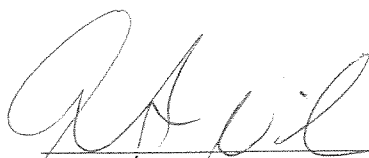
De faktiska uppgifter som lämnats i plan stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar;

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Lokalkontrakt/lägenhetsförteckning
- Fastighetsdata
- Underhållsplan/okulärbesiktning
- Låneoffert

Malmö den 29 juni 2006



Martin Nilsson
Jur.Kand



Krister Axelsson
Jur.Kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.