

2014101402332

Ekonomisk plan för Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö

Org nr: 769623-9370

Innehållsförteckning		Sid
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Finansieringsplan	5
E	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F	Redovisning av lägenheter	7
G	Nyckeltal	8
H	Ekonomisk prognos	8
I	Känslighetsanalys	9
J	Särkilda förhållanden	10
	Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

Registrerades av Bolagsverket 2014-10-16

A. Allmänna förutsättningar

Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö som registrerades hos Bolagsverket den 14 nov 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen uppför 38 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Pippi 2 i Malmö. Inflyttning beräknas ske med början under februari 2015 och upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske preliminärt tredje kvartalet 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling (köpeavtal tecknat med Peab Sverige AB 2014-01-07) och i frågan om entreprenad på avtalad kontraktssumma (totalentreprenadkontraktet tecknat med Peab Sverige AB 2014-01-07). Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i augusti 2014.

Byggsäkerheten under entreprenadtiden samt byggförsäkring kommer att tecknas hos Gar-Bo Försäkrings AB. Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Insatsgaranti tecknas av Peab Sverige.

Föreningen finansierar projektet såväl kort- som långfristigt hos Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Pippi 2
Fastighetsarea:	ca 2446 kvm
Kommun:	Malmö
Adress	Lönnebergagatan 31 och Vimmerbygatan 4
Husets utformning:	Flerfamiljshus i 4-5 våningar med förråd och
Antal bostadslägenheter:	38 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 2922 kvm
Antal lokaler:	1 st
Lokalens totala area (LOA):	ca 103 kvm
Utvändig markparkering:	40 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät
Uppvärmning:	Fjärrvärme
El:	Mätare för fastighetsel och lägenhetsel finns elrum på entreplan
Ventilation:	FTX ventilation
Hissar:	2 st hissar
Kabel-tv/bredband:	Fastigheten är ansluten till Telia Triple Play
Porttelefon:	Finns
Sophantering:	Soprum på gården
Lekplats:	1 lekplats

Gemensamma utrymmen

Cykelrum:	Cykelparkering på gården
Lägenhetsförråd:	Det ingår ett förråd till varje lägenhet
Fastigheten skall deltaga i gemensamhetsanläggning inom kvarteret Pippi ga:1 och samfällighet Pippi S:1	
Namn	Malmö Pippi GA:1
Anläggningsbeslut	2006-07-21
Deltagande fastigheter	Pippi 1-4
Omfattning	Kommunikationsytor, parkering, belysning, lekplats och gäräsytor.

Andelstal	34%
Förvaltning	Delägarförvaltning

Servitut

Följande servitut avses bildas beträffande föreningens fastighet, se utdrag från fastighetsregistret.

Servitut 1

Avtalsservitut nätstation
Rätt att uppföra, nyttja och bibehålla nätstation.

Servitut 2

Avtalsservitut va-ledning
rätt att bibehålla befintlig huvudvattenledning, nedläggning av nya samt reparation och underhåll.

Servitut 3

Avtalsservitut gångväg
Rätt att använda ett område som väg för allmän gångtrafik.

Servitut 4

Avtalsservitut va-ledning
rätt att bibehålla befintlig huvudvattenledning, nedläggning av nya samt reparation och underhåll.

Servitut 5

Avtalsservitut gångväg
Rätt att använda ett område som väg för allmän gångtrafik.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong i lgh skiljande väggar samt runt trapphus och hiss.
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Tegel
Yttervägg:	Stålreglar, vindskiva, isolering och tegel
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Aluminium
Balkonger:	Betong
Vind:	Förråd och Teknikutrymme

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett/klinker	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Gardrob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll och micro.
Bad/tvätt	Klinker	Klinker	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
WC	Klinker	Kakel	Målat	Spegel

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	10 500 000 kr
Totalentreprenadkostnad	83 426 000 kr
Kassa	74 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	94 000 000 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	10 500 000	Rörligt	3,00%	105 000	315 000	420 000
Lån 2	10 270 000	3 år	3,50%	102 700	359 450	462 150
Lån 3	10 000 000	5 år	3,70%	100 000	370 000	470 000
Summa lån	30 770 000					
Insatser	49 674 000					
Upplåtelseavgifter	13 556 000					
Summa	94 000 000			307 700	1 044 450	1 352 150

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Pippi 2 omfattande 30770000 kr inom 30770000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 1,0 % år 1.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	2 922 m ²	637 kr/m ²	1 861
Intäkt lokaler	103 m ²	1200 kr/m ²	124
Årskostnad hushållsel	39 lgh		163
Årskostnad varmvatten	39 lgh		72
Årsavgift Triple play	39 lgh	2496 kr/st	97
Intäkt utvändig markparkering	40 st	2400 kr/st	96
Fastighetsskatt lokal			37
Totalt intäkter			2 450
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 044
Avskrivning ²			695
Summa kapitalkostnad			1 740
Driftskostnader och löpande underhåll ³			
Fastighetsskötsel, städning och teknisk förvaltning			55
Skötsel av gemensamhetsanläggning (parkering, gård samt snöröjning)			58
Hisskötsel ^{3a}			3
Löpande underhåll			30
El (ej hushållsel)			83
Hushållsel			163
Administration individuell mätning			15
Värme			145
Vatten			155
Renhållning			51
Tv (basutbud), bredband, telefon			100
Fastighetsförsäkring			15
Ekonomisk förvaltning			56
Revisionsarvode			13
Styrelsearvode, administration mm			30
Summa driftskostnader och löpande underhåll			972
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			88
Övrigt			
Fastighetsskatt lokaler ⁵			38
			38
Totala kostnader			2 837
Resultat			-388

¹ Årsavgifterna är baserade på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år.

³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

^{3a} Service för hissar ingår under garantitiden som är 5 år.

⁴ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enl föreningens stadgar.

⁵ Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 37675000 kr

F. Redovisning av lägenheter

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	M/B/T/U/P	Andelstal	Insats	Upplåtelse avgift	Totalt	Års- avgift ²	Årsavgift Triple Play	Beräknad årskostnad hushållsel	Beräknad årskostnad varmvatten	Månads- avgift
1001A	4 rok	90	B	3,0801%	1 530 000	160 000	1 690 000	57 317	2 496	4 851	2 142	4 776
1002A	4 rok	96	B/U	3,2854%	1 632 000	338 000	1 970 000	61 137	2 496	5 174	2 285	5 095
1003A	2 rok	67	B/U	2,2930%	1 139 000	96 000	1 235 000	42 670	2 496	3 611	1 595	3 556
1101A	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	253 000	1 545 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1102A	3 rok	75	B	2,5667%	1 275 000	245 000	1 520 000	47 763	2 496	4 043	1 785	3 980
1103A	4 rok	92	B	3,1485%	1 564 000	371 000	1 935 000	58 589	2 496	4 959	2 190	4 882
1104A	4 rok	96	B	3,2854%	1 632 000	438 000	2 070 000	61 137	2 496	5 174	2 285	5 095
1105A	2 rok	67	B	2,2930%	1 139 000	191 000	1 330 000	42 670	2 496	3 611	1 595	3 556
1201A	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	328 000	1 620 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1202A	3 rok	75	B	2,5667%	1 275 000	320 000	1 595 000	47 763	2 496	4 043	1 785	3 980
1203A	4 rok	92	B	3,1485%	1 564 000	446 000	2 010 000	58 589	2 496	4 959	2 190	4 882
1204A	4 rok	96	B	3,2854%	1 632 000	513 000	2 145 000	61 137	2 496	5 174	2 285	5 095
1205A	2 rok	67	B	2,2930%	1 139 000	271 000	1 410 000	42 670	2 496	3 611	1 595	3 556
1301A	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	453 000	1 745 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1302A	3 rok	75	B	2,5667%	1 275 000	445 000	1 720 000	47 763	2 496	4 043	1 785	3 980
1303A	4 rok	92	B	3,1485%	1 564 000	521 000	2 085 000	58 589	2 496	4 959	2 190	4 882
1304A	4 rok	96	B	3,2854%	1 632 000	588 000	2 220 000	61 137	2 496	5 174	2 285	5 095
1305A	2 rok	67	B	2,2930%	1 139 000	341 000	1 480 000	42 670	2 496	3 611	1 595	3 556
1401A	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	528 000	1 820 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1402A	3 rok	75	B	2,5667%	1 275 000	520 000	1 795 000	47 763	2 496	4 043	1 785	3 980
1403A	4 rok	92	B	3,1485%	1 564 000	596 000	2 160 000	58 589	2 496	4 959	2 190	4 882
1404A	4 rok	92	B	3,1485%	1 564 000	646 000	2 210 000	58 589	2 496	4 959	2 190	4 882
1001B	2 rok	51	B/U	1,7454%	867 000	93 000	960 000	32 480	2 496	2 749	1 214	2 707
1002B	3 rok	76	B/U	2,6010%	1 292 000	203 000	1 495 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1003B	2 rok	64	B	2,1903%	1 088 000	127 000	1 215 000	40 759	2 496	3 450	1 523	3 397
1004B	2 rok	64	B	2,1903%	1 088 000	127 000	1 215 000	40 759	2 496	3 450	1 523	3 397
1101B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	328 000	1 620 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1102B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	328 000	1 620 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1103B	2 rok	59	B	2,0192%	1 003 000	252 000	1 255 000	37 575	2 496	3 180	1 404	3 131
1104B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	328 000	1 620 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1201B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	378 000	1 670 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1202B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	378 000	1 670 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1203B	2 rok	59	B	2,0192%	1 003 000	307 000	1 310 000	37 575	2 496	3 180	1 404	3 131
1204B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	378 000	1 670 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1301B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	448 000	1 740 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1302B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	448 000	1 740 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
1303B	2 rok	59	B	2,0192%	1 003 000	377 000	1 380 000	37 575	2 496	3 180	1 404	3 131
1304B	3 rok	76	B	2,6010%	1 292 000	448 000	1 740 000	48 401	2 496	4 096	1 809	4 033
				-0,0006%								0
				2 922	100,0000%	49 674 000	13 556 000	63 230 000	1 860 879	94 848	157 496	69 544
												155 073

RoK= Rum och kök B = balkong U = uteplats

1004	Lokal	103								5 552	2 451	
------	-------	-----	--	--	--	--	--	--	--	-------	-------	--

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka.

² Årsavgifterna är fördelade enligt insatser som föreskrivs i föreningens stadgar.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnaden för utvändig markparkering, hushållsel, kostnader för varmvatten och Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	32 170
Belåning per kvm år 1	10 530
Insats/upplåtelseavgifter per kvm	21 639
Driftskostnader per kvm år 1	333
Årsavgift per kvm år 1	637
Räntenivå, genomsnitt	3,40%

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)												
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
INTÄKTER												
Årsavgifter ¹		2 193	2 226	2 259	2 293	2 328	2 363	2 398	2 434	2 471	2 508	2 545
Hysesintäkter		220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
Övriga intäkter		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
SUMMA INTÄKTER		2 450	2 483	2 516	2 550	2 584	2 619	2 655	2 691	2 727	2 764	2 802
KOSTNADER												
Kapitalkostnader												
Räntor		1 044	1 034	1 023	1 012	1 001	989	978	965	953	940	927
Avskrivningar		695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695
Driftskostnader inkl löpande kostnader ²		972	991	1 011	1 031	1 067	1 089	1 111	1 133	1 155	1 179	1 202
Fonderingar												
Avsättning till yttre underhåll ²		88	89	91	93	95	97	99	101	103	105	107
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift ³			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler		38	39	40	40	41	42	43	44	45	45	46
Övrig kostnad		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER		2 837	2 849	2 861	2 872	2 900	2 912	2 925	2 938	2 951	2 964	2 977
ÅRETS RESULTAT		-388	-366	-344	-322	-315	-293	-270	-247	-224	-200	-176
ACK KASSALIKVIDITET ⁴												
		162	272	407	565	732	923	1 140	1 381	1 648	1 940	2 259
YTTRE FONDEN		88	177	268	361	456	553	652	752	855	960	1 067

¹ Avgifterna är uppräknade med 1,5% per år.² Inflationen är beräknad till 2% per år.³ Enligt skatteregler i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värde år 2012 eller senare helt befriade från den kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 74000 kr

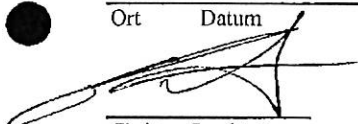
I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	751	762	773	785	797	809	871
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	751	866	876	887	898	908	965
Antagen räntenivå + 2%	751	970	980	989	998	1 008	1 058
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	751	765	781	796	812	829	917
Antagen inflationsnivå + 2%	751	769	788	808	828	850	967

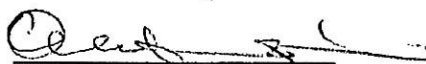
Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö

Malmö 2014-08-25

Ort Datum



Christer Sandström



Olle Lindström



Elisabet Falk Malmström

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Föreningen tecknar gemensamt abonnemang för hushållsel till samtliga medlemmar.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas insats, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärfvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.
- 11 Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggning efter avräkningssdagen och får till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad mot särskilt arvode angivet i den ekonomiska planen.
- 12 Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen fram till avräkningssdagen och till dess att föreningen upprättat en årsredovisning efter slutfinansiering.

Avskrivningsplan

Entreprenndkostanden 83 426 000

Avsk år	År	% avsk	avsk	värde
1	2014	0,933	695 217	695 217
2	2015	0,933	695 217	1 390 433
3	2016	0,933	695 217	2 085 650
4	2017	0,933	695 217	2 780 867
5	2018	0,933	695 217	3 476 083
6	2019	0,933	695 217	4 171 300
7	2020	0,933	695 217	4 866 517
8	2021	0,933	695 217	5 561 733
9	2022	0,933	695 217	6 256 950
10	2023	0,933	695 217	6 952 167
11	2024	0,933	695 217	7 647 383
12	2025	0,933	695 217	8 342 600
13	2026	0,933	695 217	9 037 817
14	2027	0,933	695 217	9 733 033
15	2028	0,933	695 217	10 428 250
16	2029	0,933	695 217	11 123 467
17	2030	0,933	695 217	11 818 683
18	2031	0,933	695 217	12 513 900
19	2032	0,933	695 217	13 209 117
20	2033	0,933	695 217	13 904 333
21	2034	0,933	695 217	14 599 550
22	2035	0,933	695 217	15 294 767
23	2036	0,933	695 217	15 989 983
24	2037	0,933	695 217	16 685 200
25	2038	0,933	695 217	17 380 417
26	2039	0,933	695 217	18 075 633
27	2040	0,933	695 217	18 770 850
28	2041	0,933	695 217	19 466 067
29	2042	0,933	695 217	20 161 283
30	2043	0,933	695 217	20 856 500
31	2044	0,933	695 217	21 551 717
32	2045	0,933	695 217	22 246 933
33	2046	0,933	695 217	22 942 150
34	2047	0,933	695 217	23 637 367
35	2048	0,933	695 217	24 332 583
36	2049	0,933	695 217	25 027 800
37	2050	0,933	695 217	25 723 017
38	2051	0,933	695 217	26 418 233
39	2052	0,933	695 217	27 113 450
40	2053	0,933	695 217	27 808 667
41	2054	0,933	695 217	28 503 883
42	2055	0,933	695 217	29 199 100
43	2056	0,933	695 217	29 894 317
44	2057	0,933	695 217	30 589 533
45	2058	0,933	695 217	31 284 750
46	2059	0,933	695 217	31 979 967
47	2060	0,933	695 217	32 675 183
48	2061	0,933	695 217	33 370 400
49	2062	0,933	695 217	34 065 617
50	2063	0,933	695 217	34 760 833
51	2064	0,933	695 217	35 456 050
52	2065	0,933	695 217	36 151 267
53	2066	0,933	695 217	36 846 483
54	2067	0,933	695 217	37 541 700
55	2068	0,933	695 217	38 236 917
56	2069	0,933	695 217	38 932 133
57	2070	0,933	695 217	39 627 350
58	2071	0,933	695 217	40 322 567
59	2072	0,933	695 217	41 017 783
60	2073	0,933	695 217	41 713 000
61	2074	0,933	695 217	42 408 217
62	2075	0,933	695 217	43 103 433
63	2076	0,933	695 217	43 798 650
64	2077	0,933	695 217	44 493 867
65	2078	0,933	695 217	45 189 083
66	2079	0,933	695 217	45 884 300
67	2080	0,933	695 217	46 579 517
68	2081	0,933	695 217	47 274 733
69	2082	0,933	695 217	47 969 950
70	2083	0,933	695 217	48 665 167
71	2084	0,933	695 217	49 360 383
72	2085	0,933	695 217	50 055 600
73	2086	0,933	695 217	50 750 817
74	2087	0,933	695 217	51 446 033
75	2088	0,933	695 217	52 141 250
76	2089	0,933	695 217	52 836 467
77	2090	0,933	695 217	53 531 683
78	2091	0,933	695 217	54 226 900
79	2092	0,933	695 217	54 922 117
80	2093	0,933	695 217	55 617 333
81	2094	0,933	695 217	56 312 550
82	2095	0,933	695 217	57 007 767
83	2096	0,933	695 217	57 702 983
84	2097	0,933	695 217	58 398 200
85	2098	0,933	695 217	59 093 417
86	2099	0,933	695 217	59 788 633
87	2100	0,933	695 217	60 483 850
88	2101	0,933	695 217	61 179 067
89	2102	0,933	695 217	61 874 283
90	2103	0,933	695 217	62 569 500
91	2104	0,933	695 217	63 264 717
92	2105	0,933	695 217	63 959 933
93	2106	0,933	695 217	64 655 150
94	2107	0,933	695 217	65 350 367
95	2108	0,933	695 217	66 045 583
96	2109	0,933	695 217	66 740 800
97	2110	0,933	695 217	67 436 017
98	2111	0,933	695 217	68 131 233
99	2112	0,933	695 217	68 826 450
100	2113	0,933	695 217	69 521 667
101	2114	0,933	695 217	70 216 883
102	2115	0,933	695 217	70 912 100
103	2116	0,933	695 217	71 607 317
104	2117	0,933	695 217	72 302 533
105	2118	0,933	695 217	72 997 750
106	2119	0,933	695 217	73 692 967
107	2120	0,933	695 217	74 388 183
108	2121	0,933	695 217	75 083 400
109	2122	0,933	695 217	75 778 617
110	2123	0,933	695 217	76 473 833
111	2124	0,933	695 217	77 169 050
112	2125	0,933	695 217	77 864 267
113	2126	0,933	695 217	78 559 483
114	2127	0,933	695 217	79 254 700
115	2128	0,933	695 217	79 949 917
116	2129	0,933	695 217	80 645 133
117	2130	0,933	695 217	81 340 350
118	2131	0,933	695 217	82 035 567
119	2132	0,933	695 217	82 730 783
120	2133	0,933	695 217	83 426 000

2014101402342

2014101402343

Lån 1

Lånebelopp	10 500 000 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	3,00%
Ökningsfaktor	1,0259
Amortering år 1	1,00%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	10 500 000	0
1	1,00%	105 000	10 395 000	315 000
2	1,03%	107 720	10 287 281	311 850
3	1,05%	110 509	10 176 771	308 618
4	1,08%	113 372	10 063 399	305 303
5	1,11%	116 308	9 947 091	301 902
6	1,14%	119 320	9 827 771	298 413
7	1,17%	122 411	9 705 360	294 833
8	1,20%	125 581	9 579 779	291 161
9	1,23%	128 834	9 450 946	287 393
10	1,26%	132 171	9 318 775	283 528
11	1,29%	135 594	9 183 181	279 563
12	1,32%	139 106	9 044 076	275 495
13	1,36%	142 708	8 901 367	271 322
14	1,39%	146 405	8 754 963	267 041
15	1,43%	150 196	8 604 766	262 649
16	1,47%	154 087	8 450 680	258 143
17	1,51%	158 077	8 292 602	253 520
18	1,54%	162 172	8 130 431	248 778
19	1,58%	166 372	7 964 059	243 913
20	1,63%	170 681	7 793 378	238 922
21	1,67%	175 102	7 618 276	233 801
22	1,71%	179 637	7 438 640	228 548
23	1,76%	184 289	7 254 351	223 159
24	1,80%	189 062	7 065 288	217 631
25	1,85%	193 959	6 871 329	211 959
26	1,90%	198 983	6 672 347	206 140
27	1,94%	204 136	6 468 210	200 170
28	1,99%	209 423	6 258 787	194 046
29	2,05%	214 847	6 043 940	187 764
30	2,10%	220 412	5 823 528	181 318
31	2,15%	226 121	5 597 407	174 706
32	2,21%	231 977	5 365 430	167 922
33	2,27%	237 985	5 127 445	160 963
34	2,33%	244 149	4 883 295	153 823
35	2,39%	250 473	4 632 823	146 499
36	2,45%	256 960	4 375 863	138 985
37	2,51%	263 615	4 112 248	131 276
38	2,58%	270 443	3 841 805	123 367
39	2,64%	277 447	3 564 358	115 254
40	2,71%	284 633	3 279 724	106 931
41	2,78%	292 005	2 987 719	98 392
42	2,85%	299 568	2 688 151	89 632
43	2,93%	307 327	2 380 824	80 645
44	3,00%	315 287	2 065 538	71 425
45	3,08%	323 453	1 742 085	61 966
46	3,16%	331 830	1 410 255	52 263
47	3,24%	340 424	1 069 831	42 308
48	3,33%	349 241	720 589	32 095
49	3,41%	358 287	362 303	21 618
50	3,50%	367 566	-5 264	10 869
	100,05%	10 505 264		9 662 822

Lån 2

Lånebelopp 10 270 000 kr
 Amorteringstid 50 år
 Räntesats 3,50%
 Ökningsfaktor 1,0259
 Amortering år 1 1,00%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	10 270 000	0
1	1,00%	102 700	10 167 300	359 450
2	1,03%	105 360	10 061 940	355 856
3	1,05%	108 089	9 953 851	352 168
4	1,08%	110 888	9 842 963	348 385
5	1,11%	113 760	9 729 203	344 504
6	1,14%	116 707	9 612 496	340 522
7	1,17%	119 729	9 492 767	336 437
8	1,20%	122 830	9 369 936	332 247
9	1,23%	126 012	9 243 925	327 948
10	1,26%	129 275	9 114 649	323 537
11	1,29%	132 624	8 982 026	319 013
12	1,32%	136 059	8 845 967	314 371
13	1,36%	139 582	8 706 385	309 609
14	1,39%	143 198	8 563 187	304 723
15	1,43%	146 906	8 416 281	299 712
16	1,47%	150 711	8 265 570	294 570
17	1,51%	154 615	8 110 955	289 295
18	1,54%	158 619	7 952 336	283 883
19	1,58%	162 728	7 789 608	278 332
20	1,63%	166 942	7 622 666	272 636
21	1,67%	171 266	7 451 400	266 793
22	1,71%	175 702	7 275 698	260 799
23	1,76%	180 252	7 095 446	254 649
24	1,80%	184 921	6 910 525	248 341
25	1,85%	189 710	6 720 814	241 868
26	1,90%	194 624	6 526 190	235 229
27	1,94%	199 665	6 326 526	228 417
28	1,99%	204 836	6 121 690	221 428
29	2,05%	210 141	5 911 549	214 259
30	2,10%	215 584	5 695 965	206 904
31	2,15%	221 168	5 474 797	199 359
32	2,21%	226 896	5 247 901	191 618
33	2,27%	232 772	5 015 129	183 677
34	2,33%	238 801	4 776 328	175 530
35	2,39%	244 986	4 531 342	167 171
36	2,45%	251 331	4 280 011	158 597
37	2,51%	257 841	4 022 170	149 800
38	2,58%	264 519	3 757 651	140 776
39	2,64%	271 370	3 486 281	131 518
40	2,71%	278 398	3 207 883	122 020
41	2,78%	285 609	2 922 274	112 276
42	2,85%	293 006	2 629 268	102 280
43	2,93%	300 595	2 328 673	92 024
44	3,00%	308 380	2 020 293	81 504
45	3,08%	316 367	1 703 925	70 710
46	3,16%	324 561	1 379 364	59 637
47	3,24%	332 967	1 046 396	48 278
48	3,33%	341 591	704 805	36 624
49	3,41%	350 439	354 366	24 668
50	3,50%	359 515	-5 148	12 403
	100,05%	10 275 148		11 026 353

2014101402344

Lån 3

Lånebelopp 10 000 000 kr
 Amorteringstid 50 år
 Räntesats 3,70%
 Ökningsfaktor 1,0259
 Amortering år 1 1,00%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	10 000 000	0
1	1,00%	100 000	9 900 000	370 000
2	1,03%	102 590	9 797 410	366 300
3	1,05%	105 247	9 692 163	362 504
4	1,08%	107 973	9 584 190	358 610
5	1,11%	110 769	9 473 420	354 615
6	1,14%	113 638	9 359 782	350 517
7	1,17%	116 582	9 243 200	346 312
8	1,20%	119 601	9 123 599	341 998
9	1,23%	122 699	9 000 901	337 573
10	1,26%	125 877	8 875 024	333 033
11	1,29%	129 137	8 745 887	328 376
12	1,32%	132 482	8 613 405	323 598
13	1,36%	135 913	8 477 493	318 696
14	1,39%	139 433	8 338 060	313 667
15	1,43%	143 044	8 195 015	308 508
16	1,47%	146 749	8 048 266	303 216
17	1,51%	150 550	7 897 716	297 786
18	1,54%	154 449	7 743 267	292 216
19	1,58%	158 449	7 584 818	286 501
20	1,63%	162 553	7 422 265	280 638
21	1,67%	166 763	7 255 501	274 624
22	1,71%	171 083	7 084 419	268 454
23	1,76%	175 514	6 908 905	262 123
24	1,80%	180 059	6 728 846	255 629
25	1,85%	184 723	6 544 123	248 967
26	1,90%	189 507	6 354 616	242 133
27	1,94%	194 415	6 160 200	235 121
28	1,99%	199 451	5 960 750	227 927
29	2,05%	204 617	5 756 133	220 548
30	2,10%	209 916	5 546 217	212 977
31	2,15%	215 353	5 330 864	205 210
32	2,21%	220 931	5 109 933	197 242
33	2,27%	226 653	4 883 280	189 068
34	2,33%	232 523	4 650 757	180 681
35	2,39%	238 545	4 412 212	172 078
36	2,45%	244 724	4 167 488	163 252
37	2,51%	251 062	3 916 426	154 197
38	2,58%	257 565	3 658 862	144 908
39	2,64%	264 235	3 394 626	135 378
40	2,71%	271 079	3 123 547	125 601
41	2,78%	278 100	2 845 447	115 571
42	2,85%	285 303	2 560 144	105 282
43	2,93%	292 692	2 267 452	94 725
44	3,00%	300 273	1 967 179	83 896
45	3,08%	308 050	1 659 129	72 786
46	3,16%	316 029	1 343 100	61 388
47	3,24%	324 214	1 018 886	49 695
48	3,33%	332 611	686 276	37 699
49	3,41%	341 225	345 050	25 392
50	3,50%	350 063	-5 013	12 767
	100,05%	10 005 013		11 349 981

2014101402345

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästeriet i Malmö med org.nr 769623-9370, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 38 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering 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.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.08.25

Stadgar för Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö

Registreringsbevis för Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö

Köpekontrakt för fastigheten Pippi 2 dat. 2014.01.07

Totalentreprenadkontrakt mellan Peab Sverige AB och Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö dat. 2014.01.07

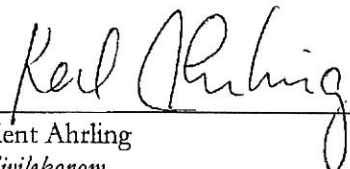
Offert för finansieringen av Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö med räntecupdatering 2014.08.

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underlag för beräkning av driftkostnader

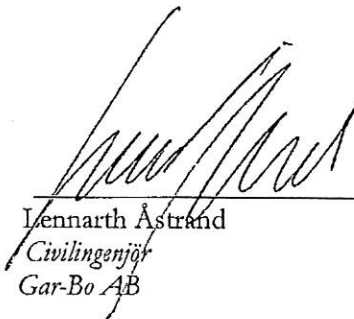
Stockholm 2014.08.28



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighets ekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.