

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1
Organisationsnummer 769620-6445
Malmö Stad

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och Nyckeltal
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys och Ekonomisk prognos II
- I. Särskilda förhållanden

Intyg

Bilaga Markavtal

Registrerades av Bolagsverket 2012-03-12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1, som har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2009-10-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska 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.

Under hösten 2010 påbörjade bostadsrättsföreningen uppförandet av föreningens hus innehållande 84 bostadslägenheter och 2 lokaler. Inflyttning successivt från och med 23 mars 2012.

Upplåtelser av bostadsrätter skall ske så snart den ekonomiska planen registrerats.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan, daterad 2012-02-29, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och där tillhörande entreprenadavtal och övriga byggherrekostnader. Kostnaden är slutlig. Föreningen ska förvärva fastigheten genom köp av en ekonomisk förening vars enda tillgång är tomträtten med tillhörande entreprenadavtal. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Föreningen har tecknat köpeavtal avseende Malmö Sundholmen 1 med Malmö Stad för en köpeskilling av 32.319.500 kr. Avtalet är undertecknat Malmö Stad men villkorat av kommunfullmäktige i Malmö godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft och köpeskillings rätta erläggande. För att säkerställa föreningens ekonomi under kalkylperioden (11 år) har Sundprojekt AB utställt en garanti.

Beräkningar av föreningens drifts- och kapital-kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2012.

Byggsförsäkring har tecknats. Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att göras från och med år 3.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Sundholmen 1
Adress:	Sundskajen 10-16, Sundholmsgatan 11-19, Kronolotsgatan 2-6
Tomtens areal:	4.937 kvm
Bostadsarea (BRA):	6.776 kvm
Lokalarea:	131 kvm
Byggnadernas utformning:	4 byggnader runt en gemensam gård
Byggår	2010-2012
Antal bostadslägenheter	84 stycken
Antal lokaler	2 stycken
Ägandeform	Tomträtten skall upplåtas med äganderätt per den 1 maj 2012. Avtal med kommunen om detta har tecknats.

Taxeringsvärde

Preliminärt, ej fastställt. Har beräknats i skatteverkets modell.

Servitut/GA/Övrigt

Malmö Sundholmen GA:1

Gemensamma anordningar och utrymmen

Parkering/garage	64 garage-platser, 11 p-platser
Avfall	Sopsug/Soprum
Cykelförvaring	I källare och på markplan
Lekplats/uteplats	Innergård

TEKNISK BESKRIVNING

Platta på mark	Betong
Stombjälklag	Betong
Innerväggar	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong
Balkonger	Betong
Tak	Papp och isolering på betong
Fasad	Målad betong
Lägenhetsentrédörrar	Trä
Fönster	Trä/Aluminium
Värme	Vattenburen
Ventilation	Frånluftssystem med uteluftsintag via springventiler. Frånluft via kåpa i kök samt kontrollventil i bad och WC
Hissar	I samtliga hus med fler än 3 våningar, övriga saknar hiss.

LägenhetsbeskrivningGenerell

Golv	14 mm lamell ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målade vita
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i sten

Hall

Keramiska fogplattor vid lägenhetsentrédörr, övrigt se generell beskrivning

Kök

Vitmålade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys
Diskmaskin

Badrum

Mikrovågsugn
Keramiska fogplattor på golv
Kakel på väggar
Vägghängd toalett och tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschvägg
Tvättmaskin och torktumlare
Elektrisk handdukstork
Komfortvärme golv (går på hushållselen)
Separat förråd i källare

Lägenhetsförråd

I övrigt hänvisas till ritningar.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad entreprenad, ek förening mm*	229 680 500
Köpeskilling mark	32 319 500
Likvidreserv, dispfond	1 000 000
TOTAL SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	263 000 000

* inkl. lagfart, pantbrev, entreprenad, konsult och allmänna byggherre mm

Föreningen avser att bedriva uthyrning av garageplatser i ett för ändamålet bildat dotterbolag,

Sundholmen 1 Parkerings AB. Verksamheten är momspliktig vilket innebär att föreningens

redovisade anskaffningskostnad enligt ovan är efter avdragen moms för byggnadsdelen garage.

Taxeringsvärde- preliminärt	78 000 000
varav byggnadsvärde	70 000 000
varav markvärde	8 000 000

Pantbrev om 81 miljoner finns registrerade.

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	27 108 334	27 108 333	27 108 333	81 325 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	2	3	5	
Räntesats*	3,55%	3,80%	4,20%	3,85% **
Amortering	0,00%	0,00%	0,60%	
Belopp amortering per år	0	0	162 650	162 650
Räntekostnad år 1	962 346	1 030 117	1 138 550	3 131 012
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	962 346	1 030 117	1 301 200	3 293 662

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

För den händelse att summa räntekostnader på dellånen, med bindningstid 2 år, 3 år och 5 år, vid slutplaceringsdagen

överstiger summan av, enligt denna kostnadskalkyl, budgeterad räntekostnad för dessa lån och budgeterad

amortering, svarar Totalentreprenören (Sundprojekt AB) för överskjutande del under respektive låns bindningstid.

Insatser	181 675 000
Föreningens lån	81 325 000
Summa finansiering	263 000 000

Nykeltal

Anskaffningskostnad per kvm	33 253
Belåning per kvm	11 774
Genomsnittsinsats per kvm	26 812
Driftskostnader per kvm år 1	272
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	671

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 6 907

Kapitalkostnader	Kr	Nyckeltal kr/kvm
Räntor	3 131 012	453
Avskrivningar/Amorteringar	162 650	24

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*

kr/kvm

Elförbrukning (exkl hushållsel)	182 000	26
Vatten och avlopp	182 000	26
Uppvärmning	705 000	102
Avfall	120 000	17
Fastighetsförsäkring	40 000	6
KabelTV +Bredband	45 000	7
Ek förvaltning**/Fastighetsskötsel/reparationer	485 000	70
Styrelse/revisor	50 000	7
Oförutsedda kostnader/avgifter/GA	82 000	12
Deltotal	1 891 000	274

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

**Inkl. ek förvaltning garagebolag

Skatter / avgifter / övrigt

Fastighetsskatt lokal-bekostas av hyresgäst	0
Fastighetsavgift(1365 kr/lgh o år)*	0

Summa kostnader	5 184 662	751
------------------------	------------------	------------

Arsavgifter och andra intäkter

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal	4 544 582	671
Hysesintäkter	157 200	
Garage (64 st), p-platser (11 st) exkl. moms	482 880	

Summa intäkter	5 184 662
-----------------------	------------------

Avsättning för underhåll

Avsättning enligt föreningens stadgar	0	0
---------------------------------------	---	---

*Fastigheten bedöms få värdeår 2012 och är därmed befriad från fastighetsavgift de 5 första åren, sedan ytterligare 5 år med halv avgift. Lokalerna bekostar fastighetsskatt genom tillägg.

F. Redovisning av lägenheterna

Arsavgifter Insatser		Arsavgift Insatser	4 544 582 181 675 000
-------------------------	--	-----------------------	--------------------------

Lägenhet nr	LM nr	Adress	Antal rok	Våning	BOA kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
1111	1002	Kronolotsgatan 6	3	1	92	2 230 000	61 703	5 142	0,01358
1112	1001	Kronolotsgatan 6	3	1	87	2 125 000	58 350	4 862	0,01284
1121	1102	Kronolotsgatan 6	3	2	102	2 695 000	68 410	5 701	0,01505
1122	1101	Kronolotsgatan 6	3	2	92	2 540 000	61 703	5 142	0,01358
1131	1202	Kronolotsgatan 6	3	3	102	2 865 000	68 410	5 701	0,01505
1132	1201	Kronolotsgatan 6	3	3	92	2 675 000	61 703	5 142	0,01358
1141	1302	Kronolotsgatan 6	3	4	102	2 995 000	68 410	5 701	0,01505
1142	1301	Kronolotsgatan 6	3	4	92	2 795 000	61 703	5 142	0,01358
1151	1402	Kronolotsgatan 6	3	5	102	3 280 000	68 410	5 701	0,01505
1152	1401	Kronolotsgatan 6	3	5	92	3 095 000	61 703	5 142	0,01358
1211	1003	Kronolotsgatan 4	3	1	81	1 830 000	54 326	4 527	0,01195
1212	1002	Kronolotsgatan 4	3	1	92	2 095 000	61 703	5 142	0,01358
1213	1001	Kronolotsgatan 4	1	1	45	995 000	30 181	2 515	0,00664
1221	1104	Kronolotsgatan 4	2	2	57	1 395 000	38 229	3 186	0,00841
1222	1103	Kronolotsgatan 4	3	2	94	2 360 000	63 045	5 254	0,01387
1223	1102	Kronolotsgatan 4	3	2	92	2 340 000	61 703	5 142	0,01358
1224	1101	Kronolotsgatan 4	2	2	61	1 495 000	40 912	3 409	0,00900
1231	1204	Kronolotsgatan 4	2	3	57	1 495 000	38 229	3 186	0,00841
1232	1203	Kronolotsgatan 4	3	3	94	2 495 000	63 045	5 254	0,01387
1233	1202	Kronolotsgatan 4	3	3	92	2 465 000	61 703	5 142	0,01358
1234	1201	Kronolotsgatan 4	2	3	61	1 595 000	40 912	3 409	0,00900
1241	1304	Kronolotsgatan 4	2	4	57	1 555 000	38 229	3 186	0,00841
1242	1303	Kronolotsgatan 4	2	4	72	1 935 000	48 290	4 024	0,01063
1243	1302	Kronolotsgatan 4	2	4	69	1 895 000	46 277	3 856	0,01018
1244	1301	Kronolotsgatan 4	2	4	61	1 670 000	40 912	3 409	0,00900
1311	1004	Kronolotsgatan 2	2	1	49	1 095 000	32 864	2 739	0,00723
1312	1003	Kronolotsgatan 2	3	1	94	2 125 000	63 045	5 254	0,01387
1313	1002	Kronolotsgatan 2	3-bokal	1	93	2 545 000	62 374	5 198	0,01372
1314	1001	Kronolotsgatan 2	1	1	45	1 035 000	30 181	2 515	0,00664
1321	1104	Kronolotsgatan 2	2	2	57	1 395 000	38 229	3 186	0,00841
1322	1103	Kronolotsgatan 2	3	2	94	2 360 000	63 045	5 254	0,01387
1323	1102	Kronolotsgatan 2	3,5	2	101	2 550 000	67 739	5 645	0,01491
1324	1101	Kronolotsgatan 2	2	2	61	1 495 000	40 912	3 409	0,00900
1331	1204	Kronolotsgatan 2	2	3	57	1 495 000	38 229	3 186	0,00841
1332	1203	Kronolotsgatan 2	3	3	94	2 485 000	63 045	5 254	0,01387
1333	1202	Kronolotsgatan 2	3,5	3	101	2 670 000	67 739	5 645	0,01491
1334	1201	Kronolotsgatan 2	2	3	61	1 595 000	40 912	3 409	0,00900
1341	1304	Kronolotsgatan 2	2	4	57	1 555 000	38 229	3 186	0,00841
1342	1303	Kronolotsgatan 2	2	4	72	1 935 000	48 290	4 024	0,01063
1343	1302	Kronolotsgatan 2	3	4	93	2 690 000	62 374	5 198	0,01372
1344	1301	Kronolotsgatan 2	2	4	61	1 670 000	40 912	3 409	0,00900
1411	1004	Sundholmsgatan 13	3	1	95	2 135 000	63 715	5 310	0,01402
1412	1003	Sundholmsgatan 13	1	1	48	1 085 000	32 193	2 683	0,00708
1413	1002	Sundholmsgatan 13	2	1	63	1 415 000	42 253	3 521	0,00930
1414	1001	Sundholmsgatan 13	3	1	95	2 145 000	63 715	5 310	0,01402
1421	1104	Sundholmsgatan 13	3	2	95	2 380 000	63 715	5 310	0,01402
1422	1103	Sundholmsgatan 13	2	2	63	1 585 000	42 253	3 521	0,00930
1423	1102	Sundholmsgatan 13	2	2	63	1 585 000	42 253	3 521	0,00930
1424	1101	Sundholmsgatan 13	3	2	95	2 390 000	63 715	5 310	0,01402
1431	1204	Sundholmsgatan 13	3	3	95	2 495 000	63 715	5 310	0,01402
1432	1203	Sundholmsgatan 13	2	3	63	1 670 000	42 253	3 521	0,00930
1433	1202	Sundholmsgatan 13	2	3	63	1 670 000	42 253	3 521	0,00930
1434	1201	Sundholmsgatan 13	3	3	95	2 520 000	63 715	5 310	0,01402
1441	1304	Sundholmsgatan 13	4	4	115	3 780 000	77 129	6 427	0,01697
1442	1303	Sundholmsgatan 13	3	4	94	3 195 000	63 045	5 254	0,01387
1443	1302	Sundholmsgatan 13	3	4	94	3 195 000	63 045	5 254	0,01387
1444	1301	Sundholmsgatan 13	4	4	115	3 830 000	77 129	6 427	0,01697
1511	1002	Sundholmsgatan 15	2	1	66	1 540 000	44 265	3 689	0,00974
1512	1001	Sundholmsgatan 15	2	1	66	1 495 000	44 265	3 689	0,00974
1521	1102	Sundholmsgatan 15	4	2	115	2 995 000	77 129	6 427	0,01697
1522	1101	Sundholmsgatan 15	4	2	108	2 815 000	72 434	6 036	0,01594
1611	1002	Sundholmsgatan 17	2,3	1	66	1 495 000	44 265	3 689	0,00974
1612	1001	Sundholmsgatan 17	2	1	66	1 495 000	44 265	3 689	0,00974
1621	1102	Sundholmsgatan 17	4	2	115	2 995 000	77 129	6 427	0,01697
1622	1101	Sundholmsgatan 17	4	2	108	2 815 000	72 434	6 036	0,01594
1711	1002	Sundholmsgatan 19	2	1	66	1 495 000	44 265	3 689	0,00974
1712	1001	Sundholmsgatan 19	2	1	66	1 540 000	44 265	3 689	0,00974
1721	1102	Sundholmsgatan 19	4	2	115	2 995 000	77 129	6 427	0,01697
1722	1101	Sundholmsgatan 19	4	2	108	2 815 000	72 434	6 036	0,01594
1811	1002	Sundskajen 16	3	1	89	2 145 000	59 691	4 974	0,01313
1812	1001	Sundskajen 16	3	1	79	1 895 000	52 984	4 415	0,01166
1813	1003	Sundskajen 16	1,5	1	46	1 050 000	30 852	2 571	0,00679
1821	1102	Sundskajen 16	3	2	89	2 495 000	59 691	4 974	0,01313
1822	1101	Sundskajen 16	3	2	81	2 195 000	54 326	4 527	0,01195
1823	1103	Sundskajen 16	2	2	59	1 595 000	39 571	3 298	0,00871
1831	1202	Sundskajen 16	3	3	89	2 595 000	59 691	4 974	0,01313
1832	1201	Sundskajen 16	3	3	81	2 295 000	54 326	4 527	0,01195
1833	1203	Sundskajen 16	2	3	59	1 650 000	39 571	3 298	0,00871
1841	1302	Sundskajen 16	3	4	89	2 750 000	59 691	4 974	0,01313
1842	1301	Sundskajen 16	3	4	81	2 450 000	54 326	4 527	0,01195
1843	1303	Sundskajen 16	2	4	59	1 750 000	39 571	3 298	0,00871
1851	1402	Sundskajen 16	3	5	89	2 995 000	59 691	4 974	0,01313
1852	1401	Sundskajen 16	3	5	81	2 695 000	54 326	4 527	0,01195
1853	1403	Sundskajen 16	2	5	59	1 950 000	39 571	3 298	0,00871
					6 776	181 675 000	4 544 582	378 715	1,000000

Lokaler-hyresrätter		kvm	årshyra
lokal		75	90 000
lokal		56	67 200
SUMMA		131	157 200

201203094947

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Amortering år 1-5	0,20%
Kvm totalt	6 907	år 6-10	0,20%
Kvm BR	6 776	år 11-	0,20%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittsränta	3,85%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,55%
KAPITALKOSTNADER	3 293 662	3 287 400	3 662 138	3 742 551	3 822 758	3 902 762	4 137 177
Ränta	3 131 013	3 124 750	3 199 488	3 273 901	3 347 988	3 421 749	3 626 282
Avskrivningar	162 650	162 650	462 650	468 650	474 770	481 012	510 895
DRIFTSKOSTNADER	1 891 000	1 928 820	1 967 396	2 006 744	2 046 879	2 087 817	2 305 118
Driftkostnader	1 891 000	1 928 820	1 967 396	2 006 744	2 046 879	2 087 817	2 305 118
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	63 297	139 770
Fastighetsavgift						63 297	139 770
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER	-640 080	-652 882	-665 939	-679 258	-692 843	-706 700	-780 254
Hysesintäkter	-157 200	-160 344	-163 551	-166 822	-170 158	-173 562	-191 626
Garage (64 st), p-platser (11 st) exkl. moms	-482 880	-492 538	-502 388	-512 436	-522 685	-533 139	-588 628
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	162 650	162 650	462 650	468 650	474 770	481 012	510 895
Amorteringar lån	162 650	162 650	162 650	162 650	162 650	162 650	159 397
Avsättningar underhåll	0	0	300 000	306 000	312 120	318 362	351 498
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	4 544 582	4 563 339	4 963 595	5 070 037	5 176 794	5 347 175	5 801 811
Nettoutbetalningar	4 544 582	4 563 339	4 963 595	5 070 037	5 176 794	5 347 175	5 801 811
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	4 544 582	4 563 339	4 963 595	5 070 037	5 176 794	5 347 175	5 801 811
Löpande penningvärde / kvm BR	671	673	733	748	764	789	856
Fast penningvärde, totalt	4 455 473	4 386 139	4 677 307	4 683 930	4 688 781	4 748 139	4 666 182
Fast penningvärde/kvm	658	647	690	691	692	701	689
Fast nettokostnader	4 455 473	4 386 139	4 677 307	4 683 930	4 688 781	4 748 139	4 666 182
Fast nettoutbetalningar	4 455 473	4 386 139	4 677 307	4 683 930	4 688 781	4 748 139	4 666 182

H. Känslighetsanalys

Fasta penningvärden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	5 252 777	5 166 246	5 440 585	5 430 740	5 419 474	5 463 060	5 307 168
Nettoutbetalningar	5 252 777	5 166 246	5 440 585	5 430 740	5 419 474	5 463 060	5 307 168
Nettokostnader/kvm br o år	775	762	803	801	800	806	783
Nettoutbetalningar/kvm br o år	775	762	803	801	800	806	783
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	5 149 781	4 965 634	5 126 785	5 017 164	4 908 585	4 851 041	4 268 359
Nettoutbetalningar	5 149 781	4 965 634	5 126 785	5 017 164	4 908 585	4 851 041	4 268 359
Nettokostnader/kvm br o år	760	733	757	740	724	716	630
Nettoutbetalningar/kvm br o år	760	733	757	740	724	716	630

H. Ekonomisk prognos II

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad entreprenad, ek förening mm	230 680 500
Köpeskilling mark	0
Likvidreserv, dispfond	1 000 000
TOTAL SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	231 680 500

Insatser	181 675 000
Föreningens lån	49 005 500
Summa finansiering	230 680 500

Inflation	2,0%	Amortering	år 1-5	0,20%
Kvm totalt	6 907		år 6-10	0,20%
Kvm BR	6 776		år 11-	0,20%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittsränta	3,85%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,55%
KAPITALKOSTNADER	2 049 362	2 043 100	2 391 943	2 446 785	2 501 748	2 556 834	2 733 244
Ränta	1 886 712	1 880 450	1 929 293	1 978 135	2 026 978	2 075 821	2 222 350
Avskrivningar	162 650	162 650	462 650	468 650	474 770	481 012	510 895
DRIFTSKOSTNADER	1 891 000	1 928 820	1 967 396	2 006 744	2 046 879	2 087 817	2 305 118
Driftkostnader	1 891 000	1 928 820	1 967 396	2 006 744	2 046 879	2 087 817	2 305 118
ÖVRIGA KOSTNADER	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 740 297	1 816 770
Fastighetsavgift						63 297	139 770
Tomträttsavgäld	1677000	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 677 000	1 677 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter	-1 025 080	-1 037 882	-1 050 939	-1 064 258	-1 077 843	-1 091 700	-1 165 254
Garanti/Sundprojekt	-385 000	-385 000	-385 000	-385 000	-385 000	-385 000	-385 000
Hysesintäkter	-157 200	-160 344	-163 551	-166 822	-170 158	-173 562	-191 626
Garage (64 st), p-platser (11 st) exkl. moms	-482 880	-492 538	-502 388	-512 436	-522 685	-533 139	-588 628
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	162 650	162 650	462 650	468 650	474 770	481 012	510 895
Amorteringar lån	162 650	162 650	162 650	162 650	162 650	162 650	159 397
Avsättningar underhåll	0	0	300 000	306 000	312 120	318 362	351 498
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	4 592 282	4 611 038	4 985 400	5 066 272	5 147 784	5 293 247	5 689 879
Nettoutbetalningar	4 592 282	4 611 038	4 985 400	5 066 272	5 147 784	5 293 247	5 689 879
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifterna							
Löpande penningvärde, totalt	4 592 282	4 611 038	4 985 400	5 066 272	5 147 784	5 293 247	5 689 879
Löpande penningvärde / kvm BR	678	680	736	748	760	781	840
Fast penningvärde, totalt	4 502 237	4 431 986	4 697 854	4 680 452	4 662 507	4 700 252	4 576 159
Fast penningvärde/kvm	664	654	693	691	688	694	675
Fast nettokostnader	4 502 237	4 431 986	4 697 854	4 680 452	4 662 507	4 700 252	4 576 159
Fast nettoutbetalningar	4 502 237	4 431 986	4 697 854	4 680 452	4 662 507	4 700 252	4 576 159

w

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats och årsavgift. Insats 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 2012-02-29 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

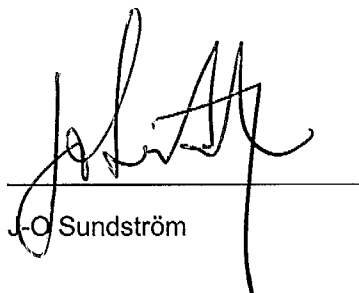
Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elabonnemang avseende hushållsel. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

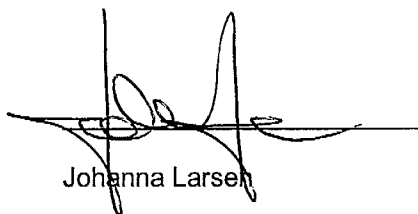
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1



Bengt Sundvall



J-O Sundström



Johanna Larsen



Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1, org. nr 769620-6445, daterad 2011-02-29, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

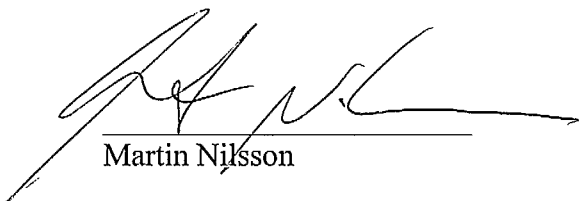
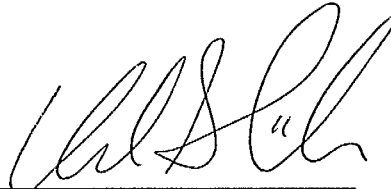
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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
- Fastighetsdata
- Beräkning taxeringsvärde
- Ränteeffert (2012-03-01)
- Tomträttsavtal
- Köpeavtal mark
- Värdeintyg (2012-03-01)
- Garanti slutlig kostnad, osålda lägenheter och räntor Sundholmen 1 (2012-02-29)
- Överlåtelseavtal och entreprenadavtal
- Situationsplan
- Garanti markavtal/tomträtt, 2012-03-07

Malmö den 8 mars 2012


Martin Nilsson
Urban Blücher

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



Malmö stad

Tekniska nämnden

201203094952

KÖPEAVTAL

Säljare: Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

Köpare: Bostadsrättsförening Sundholmen 1, org nr 769620-6445, c/o Sundprojekt AB, Övägen 15, 216 43 Limhamn 211 46 Malmö, nedan kallat "**Köparen**"

1. Bakgrund

1.1

Planområdet inom detaljplanen, Dp 4967 ("**Detaljplanen**") består av kvarteret Sundholmen, söder om Mästerlotsgatan, men omfattar även kajen mot hamnbassängen innanför Ön, Kronolotsgatan och Sundholmsgatan. Området omfattar ca 2,4 hektar. Köparen innehar tomträtten till fastigheten Sundholmen 1, grannfastigheten Sundholmen 2 har överlåtits av Kommunen till Fastighets AB Mellersta Sundholmen och Sundholmen 3 är genom markanvisning, som löper till 2012-12-31, anvisat till Sundprojekt Intressenter AB. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2008-04-11. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse inom kvarteret, som tidigare varit planlagt för småindustri och kontor. Planen omfattar byggnader i mellan två och fem våningars höjd som tillsammans skapar tre delkvarter. Omkring 200 lägenheter samt ca fem verksamhetslokaler möjliggörs. Lägenheterna inom planområdet avses att upplåtas med både bostadsrätt och hyresrätt.

1.2

Köparen är en bostadsrättsförening som bildats av Sundprojekt Intressenter AB. Sundprojekt Intressenter AB utför ny-, om- och tillbyggnation åt kommersiella beställare samt bedriver projektutveckling, i egen regi eller med samarbetspartners, inom Öresundsområdet. Sundprojekt Intressenter AB äger samtliga aktier i Sundprojekt AB och Fastighets AB Mellersta Sundholmen samt även samtliga andelar i Köparen.

1.3

Byggnaderna, som skall uppföras, skall inrymma ca 80 bostäder jämte lokaler för centrumändamål.

2. Överlåtelseobjekt

Kommunen, såsom upplåtare, och Köparen, såsom tomträttshavare till fastigheten Sundholmen 1 i Malmö ("**Fastigheten**") överenskommer att tomträtten till Fastigheten skall upphöra.

2.2

Kommunen överlåter till Köparen Fastigheten på de villkor som framgår av detta köpeavtal.

2.3

På fastigheten skall uppföras bebyggelse för bostäder jämte lokaler för centrumändamål enligt Detaljplanen.

2.4

Fastigheten överlåtes i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, servitutsavtal, Detaljplanen, Detaljplanens beskrivning, Detaljplanens genomförandebeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter.

3. Tillträdesdag

3.1

Köparen skall tillträda Fastigheten 2012-05-01 under förutsättning av att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. För det fall ovannämnda beslut inte föreligger vid ovannämnda tidpunkt skall Fastigheten tillträdas femton (15) arbetsdagar efter att beslutet vunnit laga kraft, "Tillträdesdagen".

3.2

Efter denna dag skall tomträttsavgäld ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit tomträttsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen, skall denna återbetalas till Köparen.

4. Köpeskillingen

4.1

Köpeskillingen för Fastigheten utgör trettiotvåmiljonertrehundranittontusenfemhundra (32 319 500) kronor. Köpeskillingen skall senast på Tillträdesdagen betalas kontant till Kommunen. Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen till fullo erlagts.

4.2

Det åligger Köparen att ombesörja dödning av tomträttsinskrivningen. Kommunen är skyldig att medverka i förfarandet i den utsträckning som erfordras.

4.3

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i maximala byggrätter för Fastigheten enligt Detaljplanen om 8 735 m² BTA.

4.4

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Köparen inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt denna punkt. Dröjsmålsränta skall erläggas enligt lag på belopp som har förfallit till betalning.



5. Byggnadsskyldighet

5.1

Det åligger Köparen vid vite av tjugomiljoner (20.000.000) kronor att senast 2013-06-30 ha i huvudsak färdigställt bebyggelse av flerbostadshus omfattande 8 735 m² BTA.

5.2

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) vecka efter att den sagda tidsfristen löpt ut.

5.3

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid utgår därefter ytterligare vite med en miljon (1 000 000) kronor för varje påbörjad månad räknad från och med 2013-07-01 till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta avtal.

5.4

Om Köparen hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Köparens kontroll, skall Köparen ha rätt till nödvändig förlängning av den i denna punkt angivna tidsfristen. Detsamma skall gälla om Köparen inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen Detaljplan och detta inte beror på Köparen. Kommunen (Tekniska nämnden) beslutar om förlängning av tidsfristen på ansökan av Köparen.

6. Byggnadsskyldighet vid överlåtelse

6.1

Köparen har skyldighet vid försäljning av Fastigheten att i sina köpehandlingar inta bestämmelser om byggnadsskyldigheten och upplysa Fastighetens köpare härom samt inta bestämmelser om att ansvaret är solidariskt. Fastighetens köpare ansvarar solidariskt med Köparen att erlagga vitesbeloppet om byggnation inte sker inom föreskriven tid.

6.2

Underlåter Köparen att fullgöra sin skyldighet enligt vad som sägs i denna punkt 6 kvarstår Köparens skyldigheter enligt detta avtal bland annat innefattande skyldigheten att erlagga vitesbeloppet och löpande vite om byggnation inte sker inom föreskriven tid.

7. Servitut

7.1

Till förmån för Kommunens fastighet Förrådet 6 i Malmö (härskande fastighet) läggs på fastigheten Sundholmen 1 i Malmö (tjänande fastighet) följande servitut.

Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför skall utgå – att inom tjänande fastighet på Detaljplanen med "gång" markerat område nyttja passage allmänt tillgänglig för gångtrafik. Passagen får inte överbyggas och där skall vara en fri bredd mellan fasader om minst fem (5) meter. Passagen får inte spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras eller försvåras. Ägare av tjänande fastighet förpliktas att, utan att ersättning skall utgå, underhålla servitutsområdet för gång.



Till säkerhet för beståndet av detta servitut skall inskrivning ske i den tjänande fastigheten.

8. Gemensamhetsanläggningar

8.1

Fastigheten är ansluten till Sundholmen ga:1 omfattande väg, markparkeringar, belysningsanläggning, dagvattensystem tillhörande vägen och planteringar. Deltagande fastigheter är Sundholmen 1 och Sundholmen 2 i Malmö med andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande, underhåll och drift.

Köparen åtager sig att, tillsammans med ägaren av Sundholmen 2 i Malmö utföra och bekosta anläggandet av de ytor som skall ingå i gemensamhetsanläggningen Sundholmen ga:1 och svara för drift och underhåll.

8.2

Köparen är medveten om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till ytterligare gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Köparen blir skyldig att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna. Köparen förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

9. Markens beskaffenhet

9.1

Kommunen har låtit utföra översiktliga geotekniska utredningar och undersökningar och Köparen har tagit del av dessa. Köparen har att svara för och bekosta erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder t ex pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten.

9.2

Marken är utfylld och har tidigare ingått i område för andra verksamheter. Under marknivån kan därför finnas kvarlämnade konstruktioner och andra hinder som kan försvåra grundläggningen. Påträffas sådana hinder skall Köparen samråda med Kommunen om lämplig åtgärd. Kommunen bekostar de extraordinära åtgärder, som behöver vidtas med anledning av påträffade hinder. Åtgärder, som Köparen vidtagit innan Kommunen kontaktas och överrenskommelse träffas, bekostas av Köparen.

10. Markmiljö

10.1

Köparen skall svara för arbetena med efterbehandling av Fastigheten samt mark för gemensamhetsanläggning i anslutning till denna fastighet enligt Miljönämndens i Malmö föreläggande 2009-10-07 och i enlighet med 2 kap. 2, 3 och 7 §§ miljöbalken, 10 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken och 26 kap. 9 och 21 §§ miljöbalken. Kommunen skall svara för kostnaden för efterbehandlingen, vilken omfattar även fastigheten Sundholmen 2 i Malmö. Efterbehandlingen är kostnadsuppskattad till ca 3 000 000 kronor. Kommunen skall utge faktisk kostnad. Köparen skall informera om och samråda med Kommunen beträffande de åtgärder som vidtas. Kommunens ansvar enligt detta moment gäller längst under den tid som

angivits under moment 5.1 ovan. Därefter har Köparen skyldighet att hålla Kommunen skadeslös.

Överskottsschaktmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Köparen svarar för att på sin bekostnad borttransportera dessa schaktmassor till av Kommunen anvisad plats i Norra Hamnen.

11. Arkeologi

11.1

Vid schaktningsarbeten skall Köparen vara observanta på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m. Köparen skall vid misstänkta fynd även informera Kommunen (Fastighetskontoret).

12. Allmän platsmark

12.1

Kommunen skall svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark skall i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Fastigheten iordningställs.

13. Parkeringsbehovet

13.1

Parkeringsbehovet för bebyggelsen skall tillgodoses inom kvartersmark och på de villkor som meddelas i samband med bygglov.

14. Ledningar

14.1

Köparen medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att – utan krav på ersättning – inom Fastigheten förlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort ledningar med tillhörande anordningar. Det åligger ledningsägaren att efter vidtagna åtgärder på egen bekostnad återställa ianspråktaget område. Ledningars och anordningars placering skall alltid ske i samråd med Köparen, som också förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheten.

14.2

Vad avser elkablar inom Fastigheten skall dessa flyttas av Köparen på Kommunens bekostnad. Kommunen skall utge faktisk kostnad. Köparen skall informera om och samråda med Kommunen beträffande de åtgärder som vidtas. Köparen måste tillse att ur bruk tagna elkablar kontrolleras av E.ON innan åtgärder vidtas.

14.3

Det åligger Köparen att själv överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Köparen skall erlagga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare. Köparen skall beställa och bekosta tillfällig teknisk försörjning som kan erfordras under byggtiden.



14.4

Köparen förbinder sig att följa beskrivning till Detaljplanen och i övrigt Kommunens eller VA SYDs anvisningar, råd och instruktioner vad gäller dagvattenhantering.

15. Byggtrafik

15.1

Köparen ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (Gatukontoret) lämnar. Köparen skall på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten. Köparen är skyldig att tillhandahålla trafikanordningsplan och förbinder sig att följa dess föreskrifter och vidta de åtgärder som här sägs. Kommunen (Gatukontoret) skall godkänna trafikanordningsplanen.

16. Etableringsytor

16.1

Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten skall ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (Fastighetskontoret). Köparen svarar för byggsamordning med övriga byggherrar i området.

16.2

Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, skall träffas särskilt.

16.3

Köparen är skyldig att under byggtiden bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.

16.4

Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, som skadas i samband med Köparens byggnation, skall av Köparen återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet skall ske i samförstånd med Kommunen (Fastighetskontoret).

17. Hållbarhet

17.1

Köparen förbinder sig i den mån det är möjligt vid nybyggnationen inom Fastigheten tillämpa programmet för "Miljöbyggprogram Syd" och den version som gällde vid tidpunkten för tecknande av tilläggsavtalet av den 12 och 24 mars 2010 till tomträttsavtalet för Fastigheten och som närmare framgår av programmets hemsida, www.miljobyggprogramsyd.se.

18. Avgifter och kostnader

18.1

Köparen skall stå för del av de kostnader som har samband med framtagande av Detaljplanen. Kostnaderna härför tas ut i enlighet med gällande plan- och bygglovstaxa i samband med bygganmälan.



18.2

Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Fastigheten avseende tiden fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen. I övrigt svarar vardera parten för sina kostnader om inget annat avtalats skriftligen.

19. Lagfartskostnader

19.1

Kostnader för inskrivningsåtgärder etc. skall erläggas av Köparen. Eventuella lagfartskostnader för detta förvärv skall betalas av Köparen.

20. Jordabalken

20.1

I övrigt skall gälla vad i 4 kap. jordbalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.

21. Villkor

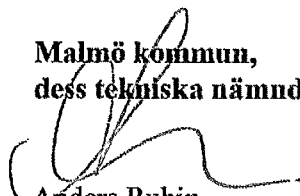
21.1

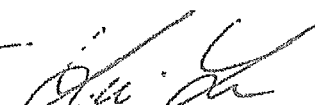
Detta köpeavtal förutsätter för sin giltighet **dels** att kommunfullmäktige i Malmö godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft, **dels** köpeskillingens rätta erläggande.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2012- 01-25

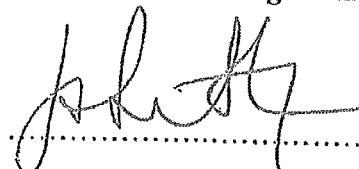
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd


Anders Rubin

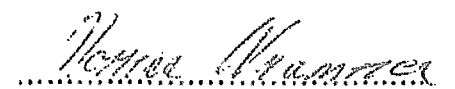

Sarah von Liewen

Malmö 2012-01-13

Bostadsrättsförening Sundholmen 1


J. Sundström

Kommunens underskrift bevittnas:


Ingela Österlund

Köparens underskrift bevittnas:

.....
.....