

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kajaken Malmö kommun

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3
D. Finansieringsplan	3
E. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	4
F. Redovisning av lägenheterna	5
G. Särskilda förhållanden	6
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Kajaken
i Malmö kommun, betygas
Sundsväl 24/1/07

Karin Berglund

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajaken, Malmö kommun (org nr. 769613-9018), som registrerades hos Bolagsverket 2006-02-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen har blivit erbjuden att köpa fastigheten Kommendörkaptanen 2, Malmö av Europahus AB. På fastigheten pågår nybyggnad av flerbostadshus och radhus med byggstart första kvartalet 2006. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2007. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när byggnaden är färdigställd och slutlig kostnad redovisats på föreningsstämma. Slutlig kostnad garanteras i särskild garantiförbindelse.

Europahus AB svarar för samtliga föreningens kostnader fram till upplåtelse av bostadsrätterna. De bostadsrätter som inte upplåtits förvärvat Europahus AB.

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 samt avtalad totalentreprenadkostnad och normala driftskostnader.

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

Bostadsrättsföreningen har ansökt om räntebidrag hos Länsstyrelsen i Skåne län.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån hos Sparbanken Finn.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kommendörkaptanen 2
Kommun	Malmö
Adress	Norra Varvgatan
Tomtens areal	1 125 m ²
Lägenheternas totala area (BOA)	1 920 m ²
Byggnadsår	2007
19 lägenheter, fördelade enligt Rubrik F	
Utförande	1 flerbostadshus och 3 radhus
Grund	Plastgjuten betong
Yttervägg	Betongväggar, putsad fasad
Bjälklag	Betongbjälklag
Yttertak	Plåttak
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Fönster	Isolerglas/energiruta, trä med aluminium utvändigt
Tvättstuga	Tvättmaskin i varje lägenhet
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Parkering	Garage i källaren
Soppantering	I fastigheten

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett/klinker	Målade	Spacklat, målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Spacklat, målat
Sovrum	Parkett	Målade	Spacklat, målat
Badrum	Klinker	Kakel	Spacklat, målat
Kök	Parkett	Målade	Spacklat, målat

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling tomt	5 950 000 kr
Lagfart	90 075 kr
Entreprenadkontrakt ¹	58 323 046 kr
Ekonomisk plan, föreningsbildning	0 kr
Kassa, oförutsett	105 239 kr
Summa slutlig kostnad	64 468 360 kr

Uttagna pantbrev uppgår till	20 500 000 kr
Taxeringsvärdet för 2007 är uppskattat till	30 000 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp (kr)	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis (kr)
Hypotekslån	19 388 360	Räntekorg	3,95 %	765 840
Summa lån	19 388 360			
Insatser	45 080 000			
Summa	64 468 360			765 840

Kapitalkostnader år 1

År	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Totalt (kr)
1	765 840	117 000	882 840

¹ Ekonomisk plan, föreningsbildning och Inteckningskostnad.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadslag	
i tusental kronor	
<u>Kapitalkostnader</u>	
Räntekostnader ² (inkl. räntereserv)	766
Amorteringar/ avskrivning	117
Räntebidrag ³	- 131
Summa	752
<u>Driftskostnader⁴</u>	
Löpande underhåll	48
Styrelse och revision	15
Administration, förvaltning	30
Kabel-tv, grundutbud	17
Värme	182
Renhållning	38
Vatten	42
El	42
Fastighetskötsel	48
Försäkring	14
Samfällighet	15
Summa	491
<u>Avsättningar yttre fond</u> minst 0,3% av tax värde	90
<u>Övriga kostnader</u>	
Fastighetsskatt ⁵	0
Schablonskatt	0
Summa	0
<u>Överskott</u>	0
Totalt kostnader	1 333
<u>Intäkter</u>	
Årsavgifter	1 168
Hyror garage	148
Kabel tv avgifter	17
Totalt intäkter	1 333

² Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

³ Beslut om statlig räntesubvention, räntebidrag, förutsätts beviljas av Länsstyrelsen. Ovanstående beräkning bygger på en subventionsränta på 3,94%, fastställd vecka 46. Bidragsunderlaget är 16 579 110 kr.

⁴ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna i prognosen (H) har beräknats öka med en antagen inflation på 2 % årligen.

⁵ Taxeringsvärdet är för bostäderna uppskattat till 30 000 000 kr. Enligt nuvarande lagstiftning utgår ingen fastighetsskatt de första fem åren, halv fastighetsskatt år 6 t.o.m. år 10 och hel fastighetsskatt fr.o.m. år 11.

6 År 1 avser kalenderår 2007. Avvikelse från detta uppstår vid tillträde under året.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Area M ²	Insats (kr)	Månadsavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Andelstal	Kabel TV Per månad
1A	99	2 250 000	5 157 kr	61 886 kr	5,2972%	75 kr
1B	102	2 335 000	5 306 kr	63 668 kr	5,4496%	75 kr
1C	159	3 665 000	7 093 kr	85 119 kr	7,2857%	75 kr
1 D	159	3 665 000	7 093 kr	85 119 kr	7,2857%	75 kr
1 E	159	3 725 000	7 093 kr	85 119 kr	7,2857%	75 kr
2 A	110	2 540 000	5 633 kr	67 599 kr	5,7861%	75 kr
2 B	102	2 420 000	5 306 kr	63 668 kr	5,4496%	75 kr
2 C	58	1 300 000	3 279 kr	39 344 kr	3,3676%	75 kr
3 A	110	2 580 000	5 633 kr	67 599 kr	5,7861%	75 kr
3 B	102	2 460 000	5 306 kr	63 668 kr	5,4496%	75 kr
3 C	58	1 330 000	3 279 kr	39 344 kr	3,3676%	75 kr
4 A	110	2 630 000	5 633 kr	67 599 kr	5,7861%	75 kr
4 B	102	2 520 000	5 306 kr	63 668 kr	5,4496%	75 kr
4 C	58	1 360 000	3 279 kr	39 344 kr	3,3676%	75 kr
5 A	110	2 680 000	5 633 kr	67 599 kr	5,7861%	75 kr
5 B	102	2 560 000	5 306 kr	63 668 kr	5,4496%	75 kr
5 C	58	1 410 000	3 279 kr	39 344 kr	3,3676%	75 kr
6 A	83	1 850 000	4 459 kr	53 508 kr	4,5800%	75 kr
6 B	79	1 800 000	4 286 kr	51 432 kr	4,4023%	75 kr
Diff					0,0006%	
Summa	1920	45 080 000 kr	97 358 kr	1 168 295 kr	100,0000%	1 425 kr

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

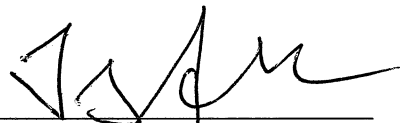
1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlægga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättshavaren förutsättes själva ansvara för skötsel och underhåll av det inre på respektive balkong och uteplats.
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 det sätt föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö, 2006-12-01

Bostadsrättsföreningen Kajaken



PETER PERSSON



INSVAR ANDERSSON.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	I tusental kr	I tusental kr	I tusental kr	I tusental kr	I tusental kr	I tusental kr	I tusental kr
Årsavgifter	1 168	1 209	1 245	1 270	1 296	1 335	1 474
Årsavgift/m²	608	629	648	661	674	695	767
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	148	151	154	157	160	163	180
Räntor	2	4	5	7	9	10	20
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	17	17	18	18	18	19	21
Summa intäkter	1 335	1 381	1 422	1 452	1 483	1 527	1 695
Kapitalkostnader							
Räntor	766	762	757	752	747	742	717
Avgår räntebidrag	131	92	65	46	26	0	0
Avskrivningar	117	119	120	121	122	123	130
Driftskostnader inkl löpande underhåll	491	502	512	522	533	544	600
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	90	91	92	93	94	95	99
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	63	133
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	2	-1	6	10	13	-40	16
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	2	1	7	17	30	-10	82
Summa kostnader	1 335	1 381	1 422	1 452	1 483	1 527	1 695

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	30 000	30 300	30 603	30 909	31 218	31 530	33 139
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	30 000	30 300	30 603	30 909	31 218	31 530	33 139
Låneskuld	19 400	19 281	19 162	19 041	18 918	18 795	18 159
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	107	106	112	122	135	95	113
Ackumulerad underhållsfond	90	181	273	366	460	555	1 041

I. 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	608	629	648	661	674	695	767
2 Antagen räntenivå + 1%	709	730	748	760	772	792	861
3 Antagen räntenivå + 2%	810	830	848	860	870	890	956
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	621	659	686	710	738	816	1 019
5 Antagen inflationsnivå + 2%	621	663	695	724	757	843	1 088

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2006-12-01 för bostadsrättsföreningen Kajaken, organisations nr: 769613-9018.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som 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 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.

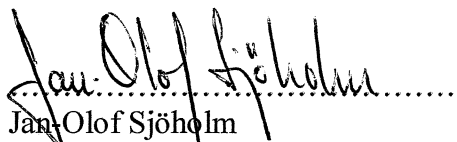
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 bedömning 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

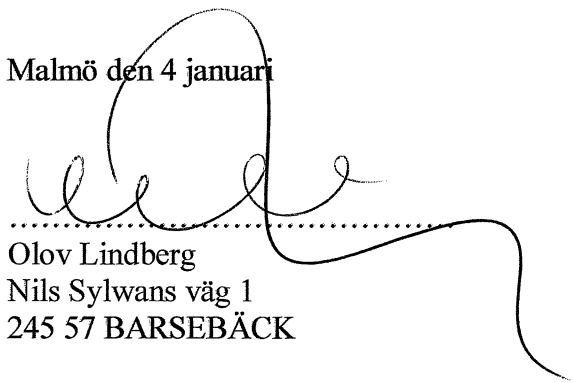
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 3 januari 2007



Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3A
112 21 STOCKHOLM

Malmö den 4 januari



Olov Lindberg
Nils Sylwans väg 1
245 57 BARSEBÄCK