

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Sadelmakaren 2**

Organisationsnummer: 769611-4391

Fastigheten

Kommun:	Malmö
Församling	Malmö
Fastighetsbeteckning:	Selen 5
Adress	Sadelmakarebyn 7 A-B-C-D
Tomtareal:	4 009 m ²
Servitut:	Fastigheten belastas inte av servitut eller nyttjanderätter.

Gemensamhetsanläggningar:

Tomträten kommer att delta i följande gemensamhetsanläggningar.
Gemensamhetsanläggning för sopsug i kvarteret
Gemensamhetsanläggning för gator och parkmark i kvarteret
En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Anläggningsförrättningen är ännu inte klar.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader med vardera ett trapphus
Våningsantal:	Fem våningar med underliggande källare/garage
Färdigställandeår:	2004

Övriga hus: -

Lägenhetsyta:	3 358,0 m ²
Lokalyta:	0,0 m ²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Plintar, betongsula på mark
Yttervägg källare	Stålreglar, isolering, gips, tegel/skivor
Yttervägg övrigt	Stålreglar, isolering, gips, tegel/skivor
Fönster	Treglas isolerfönster
Lägenhetsskilj. vägg	Stålreglar, isolering, gips
Yttertak	Stålreglar, isolering, gips, utvändig gummiduk
Bjälklag	Stålreglar, isolering, gips
Balkonger	Stålräm med tråkasetter
Hissar	Hydraulhissar
Trappor	Prefabricerade betongtrappor med cementmosaik
Värmesystem	Egen värmepanna för gas, vattenradiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft i fasad
El-system	Traditionell elinstallation
VA-system	Kommunalt VA, Lokalt omhändertagande av dagvatten
Media	Kabel-TV, förberett för ADSL-bredband

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoKv	2
1 RoK	14
2 RoK	15
3 RoK	26
Summa	57

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målad gips	Målad gips	
Kök	Ekparkett	Målad gips	Målad gips	Kylskåp+Frysskåp i lgh >2 RoK Kombinerad Kyl-Frys i lgh <3 RoK Spis med keramikhäll
Bad/toalett-rum	Klinker	Kakel till tak	Målad gips	Förberett för tvättmaskin EI-värmegolv (komfort)
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Målad gips	

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:
Tvättmaskiner och torktumlare
Cyklar och barnvagnar

Dessutom finns gemensamt:

Sopsuganslutning med nedkast
Kabel-TV anslutning
Fastigheten är förberedd för ADSL-bredbandsanslutning
Postboxar i entrén
mm

Lägenhetsförråd:

Lgh nr 004 har förråd i lägenheten.
Lgh nr 003, 007, 103, 105, 111 og 113 har förråd i gårdshus
Lgh nr 401, 402, 403, 404, 311, 312, 309 och 310 har förråd på våningsplan i trapphus
1 rokav har ingen förråd (Lgh nr 313 och 406)
Alla övriga lägenheter har förråd i bottenvåningen - vid trapphus eller mellangång.

Parkering

Föreningen har i källargarage 26 st. garageplatser för uthyrning till medlemmarna
Dessutom finns 31 st. öppna parkeringsplatser för uthyrning

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2005)

Bostäder	21 000 tkr
Lokaler	0 tkr
Garage	400 tkr
Totalt	21 400 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske i december 2004.

Anskaffningskostnad

Total slutlig anskaffningskostnad 87 661 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. SBAB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde samt garanti från Bostadskreditnämnden (BKN).

Medlemmarnas insatser	44 661 tkr
Momsrestitution	0 tkr *
Bidrag	0 tkr

Kapitalkostnader

Brutto kapitalkostnad

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering/ Avskrivning tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån 1	33 000	3,55	1 172	0	1 172	ränta preliminär
Bottenlån 2	10 000	5,05	505	129	634	

Bottenlånet är kalkylerat med räntebindning lika fördelat mellan rörlig, 2-årig och 5-årig. Räntenivån utgår från ränteläget vid ekonomiska planens upprättande.

Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Amortering	129	146	165	187	211	239	442
Avskrivning	129	146	165	187	211	239	442

Amorteringsplanen är preliminär.

Räntebidrag

Föreningen kommer årligen att erhålla statliga räntebidrag med:	415 tkr	preliminär
Bidragsansökan har insänts till Länsstyrelsen, beslut har ej erhållits.		
Bidragsunderlag	35 348 tkr	preliminär
Subventionsränta	3,91%	

Netto kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Brutto kapitalkostnad	1 805	1 816	1 828	1 841	1 856	1 873	1 998
Räntebidrag	-415	-415	-415	-415	-415	-415	-415
Netto kapitalkostnad	1 391	1 401	1 413	1 426	1 441	1 458	1 583

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från ränteläget vid ekonomiska planens upprättande.

Driftkostnader

Inflationsantagande	2,00%	
Uppvärmning	250 tkr	preliminär
Adm, ekonomisk och teknisk förvaltning, skötsel och städning	220 tkr	preliminär
Renhållning och sotning	50 tkr	preliminär
VA-kostnader	118 tkr	preliminär
Fastighetsel	30 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	50 tkr	preliminär
Skatter (inkomstskatt samt fastighetsskatt lokaler)	4 tkr	preliminär
Avgifter till samfälligheter	0 tkr	preliminär
Övriga kostnader inkl kabel-TV	41 tkr	preliminär
	969 tkr	

Driftkostnader år 1-6 och år 11 *:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning	250	255	260	265	271	276	305
Skötsel och adm.	220	224	229	233	238	243	268
Renhållning och sotning	50	51	52	53	54	55	61
VA-kostnader	118	120	123	125	128	130	144
Fastighetsel	30	31	31	32	32	33	37
Försäkringar	50	51	52	53	54	55	61
Skatter **	4	4	4	4	4	62	133
Avgifter till samfällighet	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	41	42	43	44	44	45	50
Summa driftkostnader	969	984	1 000	1 016	1 032	1 107	1 309

*) Driftkostnader utom skatter och tomträttsavgäld beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt som belöper på tiden tom 2004-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.
Inkomstskatt före inflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- Bilplats

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till dispositionsfond	30 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	100 tkr
Summa fondavsättning	130 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årliga kostnader

Netto kapitalkostnad	1 391 tkr
Driftkostnad	969 tkr
Fondavsättning	130 tkr
Summa kostnader	2 490 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter (690 kr/m ²)	2 317 tkr
Hyresintäkter	
Lokaler (0 kr/m ²)	0 tkr
P-platser	0 tkr

Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Garageplatser	173	177	180	184	187	191	211
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Arsavgift (kr/m²) i olika räntelägen *

År	1% lägre	Nuv. rta	1% högre
1	594	690	786
2	608	704	800
3	622	718	814
4	637	732	827
5	652	747	842
6	668	762	856
11	752	841	930

Inflationsscenarios

Arsavgift (kr/m²) vid olika inflation

År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	690	690	690
2	702	704	706
3	714	718	722
4	726	732	739
5	738	747	756
6	751	762	773
11	811	841	874

Arsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när fastighetsskatten tillkommer år 6 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Insatser, årsavgifter och andelstal


Uppg nr	Lägenhet nr	Lgh-yta m2	Insats kr	Årsavgift kr	Andelstal %
B	001	52,0	591 000	36 341	1,5684
B	002	52,0	591 000	36 341	1,5684
B	003	70,0	921 000	46 495	2,0066
A	004	70,0	921 000	46 495	2,0066
A	005	52,0	641 000	36 341	1,5684
A	006	52,0	670 000	36 341	1,5684
A	007	70,0	971 000	46 495	2,0066
B	101	70,0	931 000	46 495	2,0066
B	102	40,0	452 000	28 767	1,2415
B	103	70,0	871 000	46 495	2,0066
B	104	43,0	522 000	31 265	1,3493
B	105	70,0	871 000	46 495	2,0066
B	106	40,0	452 000	28 767	1,2415
B	107	70,0	921 000	46 898	2,0240
B	108	43,0	522 000	31 265	1,3493
A	109	70,0	1 070 000	46 495	2,0066
A	110	43,0	522 000	31 265	1,3493
A	111	70,0	998 000	46 495	2,0066
A	112	40,0	512 000	28 767	1,2415
A	113	70,0	1 070 000	46 495	2,0066
A	114	43,0	522 000	31 265	1,3493
A	115	70,0	971 000	46 898	2,0240
A	116	40,0	512 000	28 767	1,2415
B	201	70,0	882 000	48 108	2,0762
B	202	40,0	452 000	28 767	1,2415
B	203	70,0	872 000	48 108	2,0762
B	204	59,0	685 000	40 693	1,7562
B	205	70,0	871 000	48 108	2,0762
B	206	40,0	452 000	28 767	1,2415
B	207	70,0	921 000	48 108	2,0762
B	208	59,0	685 000	40 693	1,7562
A	209	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	210	59,0	725 000	40 693	1,7562
A	211	70,0	1 041 000	48 108	2,0762
A	212	40,0	498 000	28 767	1,2415
A	213	70,0	1 071 000	48 108	2,0762
A	214	59,0	725 000	40 693	1,7562
A	215	70,0	1 040 000	48 108	2,0762
A	216	40,0	498 000	28 767	1,2415
B	301	70,0	931 000	48 108	2,0762
B	302	40,0	482 000	28 767	1,2415
B	303	70,0	941 000	48 108	2,0762
B	304	59,0	725 000	40 693	1,7562
A	305	70,0	941 000	48 108	2,0762
A	306	40,0	512 000	28 767	1,2415
A	307	70,0	936 000	48 108	2,0762
A	308	59,0	770 000	40 693	1,7562
A	309	70,0	1 040 000	48 108	2,0762
A	310	70,0	1 040 000	48 108	2,0762
A	311	70,0	1 040 000	48 108	2,0762
A	312	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	313	27,0	370 000	20 224	0,8728
A	401	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	402	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	403	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	404	70,0	1 020 000	48 108	2,0762
A	405	27,0	370 000	20 224	0,8728
S:a		3 358,0	44 661 000	2 317 111	100,0000


Särskilda förhållanden

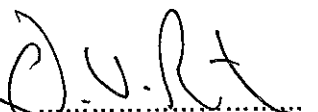
- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med ledning av lägenhetens andelstal.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- B** En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.
Föreningen kommer att förvalta gemensamhetsanläggningar avseende sopsuganläggning samt gator, parkering och parkmark.
Anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar samt kostnader för bildande av samfällighetsföreningen ingår i anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.
Övriga fastigheter i kv. Selen ingår också i samfälligheten.
- C** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna följande avtal:
Köpeavtal med Open House Production AB.
Hyresavtal för bilplatser med samfällighetsföreningen.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel och administrativ/ekonomisk förvaltning med Hyreshem Malmö AB
VA-abonnemang med Malmö stad
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
Byggförsäkring
Gasabonnemang
Avtal om kabel-TV
Hisservice- och larmavtal
M.fl.
- D** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- E** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

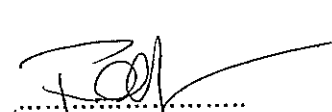
Arlöv, 2004-12-08

Ort och datum


Kars Jannesson


Peter Samuelsson


Oddvilly Rundmo


Frode S. Aagen

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2004-12-08 för bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 , Malmö kommun, med org.nr 769611-4391.

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.

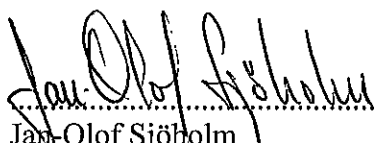
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

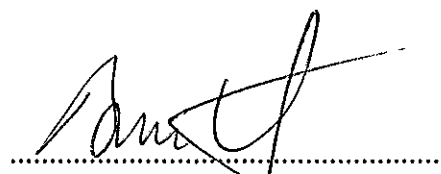
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 13 dec 2004


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2004-12-13 för Brf Sadelmakaren 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2004-09-27

Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2004-09-27

Köpekontrakt fastighet 2004-12-07

Tomträttsavtal 2004-12-06

Bankoffert 2004-11-17

Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention 2004-06-17