

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Gyllenstjärnan, Malmö
Malmö kommun, Skåne län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3 - 6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6 - 7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	9 - 10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Gyllenstjärnan, Malmö</i> i <i>Malmö</i> kommun, betygas Sundsvall <i>12.10.2016</i>

Christina Ulmari

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö, Malmö kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2006 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Gyllenstjärna 37, Malmö kommun, att påbörja byggandet av tre (3) flerbostadshus med 73 st bostadslägenheter, en (1) lokal samt ett styrelserum.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart som föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2006.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas i föreningens första hus under augusti månad 2008.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti månad 2006.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Syd i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2006-08-21.

Föreningen har 2006-08-15 inlämnat ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention till länsstyrelsen i Skåne län.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § kommer NCC AB att lämna borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring kommer att lämnas av Gerling Damnark AS.

Projektet finansieras av Nordea Bank AB, Malmö

B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Gyllenstjärna 37, Malmö kommun (fastighetsbildning pågår)

Adress (preliminär): Skomakaregatan 2 och 4, samt Hjulhamngatan 4, Malmö

Fastighetsareal: ca 533 m² + 3D-utrymme c:a 2 500 m² (horisontell utbredning)

Boarea: 6 170 m²

Antal bostadslägenheter: 73 st

Lokalarea: 112 m²

Antal lokaler: 1 st butikslokal

Byggnadens utformning: Tre (3) punkthus
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats: Bilplats kan hyras av bostadsrättshavaren i intilliggande parkeringsgarage.
Föreningen är garanterade rätten att under 25 år få hyra 52 bilplatser på marknadsmässiga villkor i enlighet med gällande parkeringsnorm. (Se även Kap H punkt 7)

Ledningsrätter och servitut

Lantmäteriförättningen för fastigheten Gyllenstjärna 37 är ännu inte avslutad, varför mindre avvikelser från nedan angivna servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kan komma att beslutas av Lantmäterimyndigheten i Malmö
Med en 3D-fastighet (tre-dimensionell fastighet) följer per automatik att byggnation måste tillåtas i fastighetsgräns och att angränsande fastighetsägare måste ges rätt till tillträde för underhåll etc i gemensam fastighetsgräns. Vidare får åtgärder inte vidtas som kan vålla skada på ledningar eller utgöra hinder för servituts och/eller ledningsrätters nyttjande

Ledningsrätt

Fastigheten Gyllenstjärna 37 kan komma att belastas av ledningsrätter för fjärrvärme, gas, el, tele och sopsug.

Servitut

Servitut som kommer att belasta fastigheten Gyllenstjärna 37 till förmån för fastigheterna Gyllenstjärna 27, 29, 31, 32, 33, 35, 36.

- 1 Rätt att använda trapphus B och C för passage mellan garageanläggning och gård
- 2 Rätt att använda område mellan Palladiumbyggnaden och Åhlénsbyggnaden som utrymningsväg fram till Hjulhamngatan.
- 3 Rätt att beträda den belastade fastigheten för reparations- och underhållsarbete av byggnadsdelar på tak och fasad

Servitut som kommer att bildas till förmån för fastigheten Gyllenstjärna 37 och som kommer att belasta fastigheten Gyllenstjärna 27.

- 1 Rätt att beträda den belastade fastigheten för tillgång till utrymme för sopsugsanläggning vid trapphus B och C.
- 2 Rätt att behålla, underhålla och förnya kanal till sopsugsanläggning.
- 3 Rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för fjärrvärme, kallvatten, varmvatten, spillvatten och dagvatten
- 4 Rätt att behålla, underhålla och förnya ledning för starkström samt fiberoptikledning för TV, data och tele.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar:

Fastigheten Gyllenstjärna 37 kommer att ha del i områdets gemensamhetsanläggningar, Gyllenstjärna g:a 1 och Gyllenstjärna g:a 2

Gemensamhetsanläggningarna omfattar:

- 1 Kommunikationsytor inklusive beläggning med tillhörande erforderliga anordningar, installationer och tillbehör.
- 2 Belysningsarmaturer inklusive ledningar inom gårdsyta.
- 3 Ledningar för dag- och dräneringsvatten inklusive brunnar.
- 4 Entré- och gårdsportar från Skomakaregatan 2, 4 och 10 samt Södergatan 13 inklusive dörrblad, dörrposter, lås, kodlås, porttelefon, dörröppningsautomatik, yttskikt (golv, vägg och tak), konstnärlig utsmyckning samt belysningsarmatur med tillhörande ledningar i portgångarna.
- 5 Byggnader för sophantering.
- 6 Ledningsnät för kabel-IV.

Gemensamma anordningar på fastigheten och i husen.

- 1 Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- 2 Fjärrvärmeanläggning.
- 3 Vattenburet värmesystem med konvektorer/radiatorer
- 4 Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.
- 5 Elmätare för mätning av gemensam el-energi.
- 6 Ledningssystem med uttag för radio, IV och data
- 7 Telefonkanalisation
- 8 Kodlås med porttelefon vid fastighetens huvudentréer.
- 9 Hissar.
- 10 Sopsuganläggning.

Enskilda anordningar i husen

- 1 Separata undermätare för mätning av el till varje enskild lägenhet är placerad i en gemensam elcentral per hus.

Gemensamma utrymmen i husen

- 1 Teknikrum för el.
- 2 Teknikrum för vvs.
- 3 Teknikrum för vent.
- 4 Förråd/städtrum (för trappstädning).
- 5 Rum för rullstolar Hus B.
- 6 Styrelserum i Hus A.
- 7 Hall/trapphall hiss.
- 8 En mindre SPA-anläggning i Hus C.

Gemensamma biutrymmen

- 1 Lägenhetsförråd i fastighetens källare i Hus A samt på plan 1 i Hus B och Hus C
- 2 Miljörum.

Cykelparkering

- 1 120 cykelplatser kommer att finnas på innergård.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Armerad betongplatta på pålar
Stomme:	Pelare av betong alternativt stål, och väggar av betong.
Yttertak:	Plåttak
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt i vissa fall gipsskivor på dubbla regelstommar.
Innerväggar:	Gipsskivor på stålregelstomme samt i vissa fall betongväggar.
Balkonger:	Betongplatta med balkongfronter av glas/metall.
Terrasser:	Belagda med betongplattor samt räcken av glas/metall.
Uteplatser:	Belagda med betongplattor samt räcken av glas/metall
Entréer:	Entrépartier av metall/glas. Huvudentréer utrustas med kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Betonggolvet i entréhall slipas, behandlas och pigmenteras. Vilplan och plansteg av betong med terrazzo yttskick. Trappräcken av stål. Tak förses med akustikplattor samt delar av målad betong. Postboxar och lägenhetsregister i huvudentréplanet och tidningshållare vid varje lägenhet.

Fönster och fönsterdörrar:	2-glas isolerruta, träkarmar med utvändig beklädnad av aluminium.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med säkerhetslås.
Innerdörrar:	Släta dörrar av ekfanér med trycken av stål, blank krom
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme.
Luftbehandling:	Kök ventileras med en separat köksfläkt i varje lägenhet. Lägenhetens övriga frånluft leds till en centralt placerad frånluftsfläkt där värmeåtervinning sker med en frånluftsvärmepump Tilluft via ventiler bakom radiatorer
Elsystem:	Femledarsystem och jordfelsbrytare
IV/Tele/Data:	Uttag för telefon och IV i samtliga bostadsrum Fastigheten är förberedd för internetanslutning.
Brandskydd:	Optisk rökdetektor med batteri monteras i varje lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Parkett	Målade	Spacklat och målat	Fasta garderober med inredning alt klädkrokar.
Hall	Parkett	Målade	Spacklat och målat	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Spacklat och målat	Fönsterbänkar av stenmaterial I penthouse Hus B och C fönsterbänkar av ek.
Sovrum	Parkett	Målade	Spacklat och målat	Fönsterbänkar av stenmaterial, garderob med inredning.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Spacklat och målat	Fönsterbänkar av stenmaterial Skåpinredning enligt ritning, stänkskydd av kakel ovan diskbänk och bänkskiva. Diskmaskin, kyl/sval, frys, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och köksfläkt.
Badrum alt Wc/dusch	Klinker	Kakel	Spacklat och målat	Tvättmaskin och torktumlare Badkar alt. Duschhörn, tvättställskommod, toalettstol, väggskåp, handdukshängare, handdukstork (elansluten), spegel, toapappershållare.
Wc	Klinker	Kakel	Spacklat och målat	Tvättställskommod, toalettstol, spegel, handdukshängare, väggskåp, toapappershållare.
Ivättstuga	Klinker	Målade	Spacklat och målat	Väggskåp, bänkskåp, bänkskiva enligt ritning Ivättmaskin och torktumlare
Klädkammare	Parkett	Målade	Spacklat och målat	Inredning enligt ritning.

Lägenheternas rumsbenämningar framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm	244 235 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad	244 285 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2008

	Bostäder		Lokaler / garage	Delvärde
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	30 042 000	0	298 000	30 340 000
Byggnad kronor	88 509 000	0	2 338 000	90 847 000
SUMMA	118 551 000	0	2 636 000	121 187 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter slutlig placering av lån.

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986, vilket innebär att bidraget är 30% av ett schablonberäknat bidragsunderlag multiplicerat med en av Boverket fastställd räntesats. Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighets-skatt kommer årsavgiften att höjas årligen.

Fastighetsskatt för bostäder kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2014.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag är baserad på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	11 726 400	4,30%	504 235	50	58 632	562 867
Fastighetslån nr 1B 1b)	17 621 100	4,64%	817 619	50	88 106	905 725
Fastighetslån nr 1C 1c)	29 386 500	4,71%	1 384 104	50	146 933	1 531 037
Summa lån	58 734 000					
Aydragsrätt mervärdesskatt 4)	436 000					
Upplåtelseavgifter 3)	92 557 258					
Insatser 3)	92 557 742					
Summa finansiering	244 285 000	---	2 705 958	---	293 670	2 999 628
Räntebidrag	BU kronor	Sub A	Andel			
	58 734 000	4,00%	30,00%			-704 808
Nettokapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan						2 294 820

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,10%	-50
---	----------------	-----------------	-----

Inkomstskatt 28% av överskott på schablonintäkt minus räntekostnader	73 kr/m ²	driftarea	457 663
---	----------------------	-----------	---------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan. Räntan är bunden via swap-avtal med Nordea.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan. Räntan är bunden via swap-avtal med Nordea. Som säkerhet för lånen (58 734.000 SEK) lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 2) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not 3) Inklusivt medel till föreningens kassa 50 000 kr.

Not 4) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 3 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Kapitalkostnader (från föregående sida, inkl tomtsrättsavgäld i förekommande fall) 2 752 433

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst
0,30 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus 273 000

<u>Driftskostnader</u>		Kronor	
Inkl moms	Teknisk förvaltning	130 000	
	Trappstädning	95 000	
	Ekonomisk förvaltning	125 000	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	75 000	
	Vattenförbrukning	183 000	
	Uppvärmning FV	158 000	
	Elförbrukning, gemensam	266 000	
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	2 000	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	65 000	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	10 000	
	Renhållning	48 000	
	Försäkringar	50 000	
	Kabel I V (grundutbudet)	60 000	
	Gemensamhetsanläggning, övrigt	20 000	
	Serviceavtal, larm	7 000	
	Hissar	10 000	
	Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder SPA	8 000	
	Övriga driftskostnader hänförliga till lokaler	5 000	
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	48 597	
	Summa kostnader	1 365 597	1 365 597

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

NCC Construction Sverige AB svarar för fastighetsskatten för bostäder tom värdeårets utgång.

Fastighetsskatt* för bostäder. Se även not nedan.	0
Fastighetsskatt för lokaler. Se not nedan.	26 360
Summa driftkostnader år 1	1 391 957

* De fem första åren efter värdeåret är bostäder befriade från fastighetsskatt.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR 4 417 390

Not Beräknade underlag för framtida kostnader för fastighetsskatt.
Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde för flerbostadshus, respektive lokaler.

		Flerbostadshus	
Bostäder	År 1-5	0,00%	x taxeringsvärdet
	År 6-10	0,25%	x taxeringsvärdet
	År 11	0,50%	x taxeringsvärdet
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	x taxeringsvärdet

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	6 170 m ²	679 kr/m ² år	4 189 430	
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	112 m ²	1 800 kr/m ² år	201 600	Vakansgrad 0 %
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			26 360	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			4 417 390	4 417 390

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

0
50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.