

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DAVIDSHALLSTORG

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Davidshallstorg</i> i <i>Malmö</i> kommun, betygas Sundsvail <i>23.10.2006</i>

Mariana Aring

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
Axelsson Fastighetsjuridik AB
Adelgatan 21, 211 22 Malmö

W

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos
8. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror.
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga:

Besiktningssprotokoll (Syneutlåtande)

W

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Davidshallstorg, som har sitt säte i Malmö kommun, och som registrerats 2005-06-13 hos Bolagsverket med organisationsnummer 769612-6791, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Malmö Hunden 11 till ett marknadsvärde om 31,0 mkr enligt följande. Nuvarande ägare, KB Malmö Hunden 11, överlåter fastigheten till ett nybildat aktiebolag för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 5 236 211 kr. Aktiebolaget överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde (31,0 mkr). Fastigheten överförs till bostadsrättsföreningen genom ett transportköp från aktiebolaget. Därefter likvideras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten fjärde kvartalet 2006. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med att föreningen tillträder fastigheten.

De bostadslägenheter som innehas av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har för avsikt att upplåta endast lokal nr 2208 med bostadsrätt. Övriga lokaler kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i denna ekonomiska plan.

Lokalerna i fastigheten Malmö Hunden 11 är i några fall registrerade för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Skattskyldigheten kommer att bestå efter föreningens förvärv av fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Davidshallstorg bedöms utgöra ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningens inkomstskatt har beräknats med hänsyn härtill. Vid beräkning av föreningens inkomstskatt ligger det skattemässiga restvärdet till grund för den skattemässiga avskrivningen.

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av jur.kand. Krister Axelsson, Axelsson Fastighetsjuridik AB. Besiktning av fastigheten Malmö Hunden 11 har den 28 augusti 2006 gjorts av Katarina Nylinder, Byggadministration Harald Olsson AB.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Malmö Hunden 11
Adress	Davidshallstorg 9 och Erik Dahlbergsgatan 3
Församling	Malmö Sankt Petri
Tomt	494 kvm, äganderätt;
Bostadslägenheter	15 st om totalt ca 958,8 kvm
Lokaler	6 st om totalt 471 kvm
Byggnadernas antal	På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad i fyra våningsplan med källare och vind.
Byggår	Huset är uppfört ca 1932
Gemensamhetsanläggning	Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.
Servitut	Servitutsavtal som syftar till att säkra fastigheten Malmö Hunden 11s behov av cykelparkering på fastigheten Malmö Hunden 12. Servitutsavtal som syftar till att säkra fastigheten Malmö Hunden 12s behov av sophantering på fastigheten Malmö Hunden 11.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Fyra våningsplan samt källare och vind
Källarstomme:	Golv av betong, putsade och målade tegelväggar
Stomme ovan mark:	Tegel

W
D

Fasadbeklädnad:	Gårdsfasad av putsat tegel och sockel av putsad betong. Gatufasad av tegel med kopparklädda dekorelement i original och sockel av sten.
Bjälklag:	Träbjälklag
Taktäckning:	Takbeläggning av papp mot gården samt skifferplattor mot gatan. Skorstenar av tegel.
Fönster:	Fönster är ursprungliga 2-glasfönster av trä med spröjs.
Portar:	Glasade originalportar av ek.
Balkonger:	Balkonger finns mot gården, franska fönster mot gatan.
Värmesystem:	Ursprungligt ledningssystem samt radiatorer. Termostater bytta 2005. Nytt expansionskärl 2003. Ny reglerutrustning 2004. Uppvärmning sker med fjärrvärme.
Ventilationssystem:	Självdraagsventilation i lägenheter och butiker. Restaurang har egen frånluftsventilation.
Vatten och avlopp:	Installationer för vatten och avlopp är till största delen de ursprungliga, endast delar har bytts ut vid behov.
Elinstallation:	Delvis nya fastighetscentraler. Uppgradering av el-servis samt modernisering utförd 2003/2004
Gas:	Gas finns indragen i fastigheten. De flesta lägenheterna har gasspisar.
Trapphus:	Trappa betong med terrazzo. Golv terrazzo. Väggar är vävade och målade. Tamburdörrar är spegeldörrar av trä i original.
Hiss:	Finns i trapphus med entré från Davids-hallstorg.

W

Källare:	Betonggolv. Klinker i tvättstuga. Väggar är kaklade eller målade.
Tvättstuga:	Tvättstuga renoverades ca 2005, maskiner och inredning modern standard. Golvet är belagt med klinker och väggarna har klinkerplattor samt målade betong.
Vind:	Torkvind och lägenhetsförråd.
Sophantering:	Miljöhus på gård som delas med grannfastigheten.
Gård:	Innergård är belagd med asfalt.
Gemensamma utrymmen:	I källare finns tvättstuga samt undercentraler för VVS och el samt lokaler tillhörande restaurang och butik På vinden finns torkvind och lägenhetsförråd.
Parkering:	Finns ej
Lägenhetsbeskrivning:	1 st 1 rum 2 st 1 rum och kokvrå 2 st 2 rum och kokvrå 4 st 2 rum och kök 2 st 3 rum och kök 4 st 4 rum och kök Se vidare i bilagt syneutlåtande.
Bostädernas biutrymmen:	Till varje bostadslägenhet hör ett lägenhetsförråd
Övrigt:	Porttelefon finns

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

Handwritten signature and initials

4. Fastighetens taxeringsvärde 2006

Byggnad	6 675 000
Mark	3 890 000
Summa	<u>10 565 000</u>

Bostad	Lokal
2 994 000	3 681 000
2 602 000	1 288 000
5 596 000	<u>4 969 000</u>

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	31 000 000
Lagfart	159 300
Inteckning och ombildning	589 200
Reparationsfond	5 450 000
Summa	<u>37 198 500</u>

Pantbrev idag	6 500 000
Nya pantbrev	15 710 000
	<u>22 210 000</u>

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid	Ränta kronor
Nytt lån	7 492 571	3,10%	30 000	Rörlig	232 270
Nytt lån	5 000 000	3,90%	30 000	2 år	195 000
Nytt lån	5 000 000	4,10%	30 000	5 år	205 000
Nytt lån	2 205 929	3,00%	0	10 år	66 178
	<u>19 698 500</u>		<u>90 000</u>		<u>698 448</u>

Insatser	<u>17 500 000</u>
Summa	<u>37 198 500</u>

W
P

7. Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen avser fasta priser i 2006 års prisnivå och utgår från en årlig inflationsnivå om 2 % samt ett ränteantagande enligt punkten 6.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	698 448	695 118	691 788	688 458	685 128	681 798	665 148
Amorteringar	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<i>Driftkostnader</i>							
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fjärrvärme	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	213 324
El	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Vatten	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Renhållning, städ	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Försäkring	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kabel-TV	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Hiss	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fond för yttre underhåll	31 695	32 329	32 975	33 635	34 308	34 994	38 636
<i>Övriga kostnader*</i>							
Fastighetsskatt	77 670	79 223	80 808	82 424	84 073	85 754	94 679
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<i>Summa årliga kostnader</i>	<u>1 267 813</u>	<u>1 274 070</u>	<u>1 280 519</u>	<u>1 287 164</u>	<u>1 294 008</u>	<u>1 301 055</u>	<u>1 339 491</u>
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	535 224	526 830	518 334	509 735	501 030	492 219	446 470
Hyrer	732 588	747 240	762 185	777 429	792 977	808 837	893 021
<i>Summa årliga intäkter</i>	<u>1 267 813</u>	<u>1 274 070</u>	<u>1 280 519</u>	<u>1 287 164</u>	<u>1 294 008</u>	<u>1 301 055</u>	<u>1 339 491</u>

* Föreningen kommer även att göra en årlig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar resultatet men inte likviditeten.

W

8. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Rum	Yta	Insats år 2006	Insats alla	Andelstal år 2006	Andelstal alla	Årsavgift	Hyra 2006	Löptid hyresavtal
<i>Davidshallstorg 9</i>										
1011	1	3 rok	74,6	1 374 789	1 374 789	7,611	7,249	40 738		0
1012	1	4 rok	118,4	2 181 971	2 181 971	10,232	9,744	54 763		0
1013	1	1 rkv	24,0	442 291	442 291	3,099	2,952	16 587		0
1021	2	4 rok	119,7	2 205 929	2 205 929	10,232	9,744	54 763		0
1022	2	4 rok	99,0	1 824 452	1 824 452	9,031	8,601	48 335		0
1031	3	3 rok	74,8	1 378 475	1 378 475	7,611	7,249	40 738		0
1032	3	4 rok	118,5	2 183 814	2 183 814	10,232	9,744	54 763		0
1033	3	1 rkv	25,2	464 406	464 406	3,668	3,493	19 630		0
654,2										
<i>Erik Dahlbergsgatan 3</i>										
1101	Bv	1 rum	15,0	276 432	276 432	1,965	1,871	10 517		0
1111	1	2 rok	39,8	0	733 467	0,000	4,763	0	46 076	
1112	1	2 rok	56,5	1 041 228	1 041 228	5,658	5,389	30 285		0
1121	2	2 rok	56,4	1 039 385	1 039 385	5,658	5,389	30 285		0
1122	2	2 rkv	40,0	737 152	737 152	5,001	4,763	26 766		0
1131	3	2 rkv	56,9	1 048 599	1 048 599	5,658	5,389	30 285		0
1132	3	2 rkv	40,6	748 210	748 210	5,001	4,763	26 766		0
305,2										
<i>Lokaler</i>										
2201	Bv, Kv	Rest	233,0						280 675	2009-12-31
2204	Bv, Kv	Butik	105,0						165 822	2008-09-30
2205	Bv	Butik	43,0						112 446	2008-12-31
2206	Bv	Butik	43,0						87 996	2008-09-30
2208	Bv	Butik	30,0	552 864	552 864	9,342	8,897	50 001	0	
2215	Bv	Butik	17,0						39 573	2008-09-30
471,0										
<i>Summa</i>				1 430	17 500 000	18 233 467	100,00	100,00	535 224	732 588

W

9. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna (2%). Räntan, se punkt 6, antas vara oförändrad.

		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå och								
dagens inflationsnivå	2%	535 224	526 830	518 334	509 735	501 030	492 219	446 470
dagens inflationsnivå	+1%	535 224	524 304	512 823	501 091	489 100	476 843	411 264
dagens inflationsnivå	+2%	535 224	521 765	507 901	493 616	478 892	463 713	380 315
dagens inflationsnivå	-1%	535 224	529 362	523 474	517 561	511 622	505 657	475 431
dagens inflationsnivå	-2%	535 224	531 894	528 564	525 234	521 904	518 574	501 924

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad (2%).

		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens inflationsnivå och								
dagens räntenivå		535 224	526 830	518 334	509 735	501 030	492 219	446 470
dagens räntenivå	+ 1%	732 209	722 915	713 519	704 020	694 415	684 704	634 455
dagens räntenivå	+ 2%	929 194	919 000	908 704	898 305	887 800	877 189	822 440
dagens räntenivå	+ 3%	1 126 179	1 115 085	1 103 889	1 092 590	1 081 185	1 069 674	1 010 425
dagens räntenivå	- 1%	338 239	330 745	323 149	315 450	307 645	299 734	258 485
dagens räntenivå	- 2%	141 254	134 660	127 964	121 165	114 260	107 249	70 500
dagens räntenivå	- 3%	-55 731	-61 425	-67 221	-73 120	-79 125	-85 236	-117 485

W

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Styrelsen fastställer insats, andelstal och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Beslut om ändring av grunden för andelstalsberäkningen ska också fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

2. Bostadsrättshavarna svarar själva för abonnemang för hushållsel och gas.

3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

5. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilagd sammanställning över periodiskt underhåll. Kostnaden finansieras huvudsakligen genom ianspråktagande av reparationsfond, fond för yttre underhåll och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten. Detta gäller dock inte kostnaderna som anges i sammanställningen över periodiskt underhåll och som avser lägenhetsdörrar. Kostnaderna för lägenhetsdörrar ligger i denna plan inte på föreningen utan bekostas av bostadsrättshavaren.

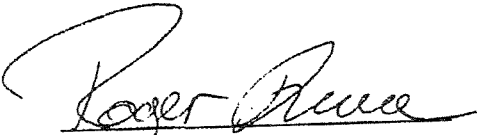
6. Delägare i oäkta bostadsföretag är skattskyldig för vad han uppbär eller åtnjuter på grund av sitt delägarskap. Se vidare 3 § 1 mom. lagen om statlig inkomstskatt och Skatteverkets broschyr SKV 378 utgåva 2, Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

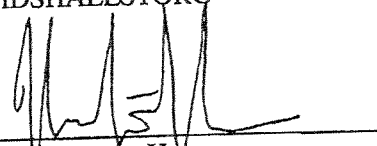
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

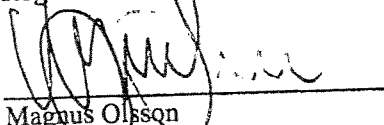
h
P

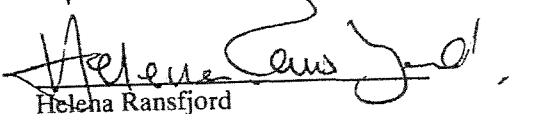
Malmö den 11 / 10 2006

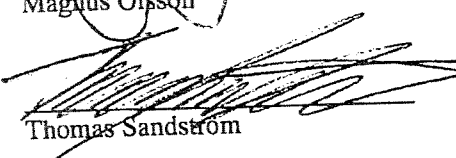
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAVIDSHALLSTORG

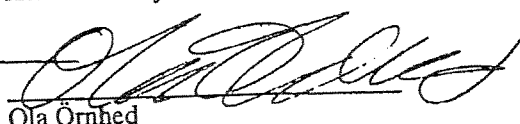

Roger Andreasson


Hans-Jörgen Hansson


Magnus Olsson


Helena Ransfjord


Thomas Sandström


Ola Örnhed

W
E

11. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Davidshallstorg, org. nr 769612-6791, 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 framstår som hållbar.

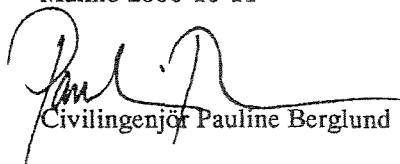
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats:

registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
stadgar
FDS-utdrag (InfoTorg) med taxeringsuppgifter,
Ränteindikation 2006-10-06,
Bekräftelse av säljrevers 2006-10-05,
PM, transaktionsöversikt 2006-10-06,
protokoll över genomförd besiktning (syneutlåtande).

Vidare intygas att förutsättningarna i 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.

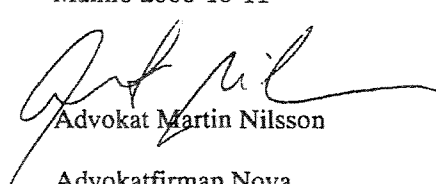
Malmö 2006-10-11



Civilingenjör Pauline Berglund

Parkit
Erikslustvägen 10 A
217 73 Malmö

Malmö 2006-10-11



Advokat Martin Nilsson

Advokatfirman Nova
Stortorget 29
211 34 Malmö

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