

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Ankarparken 1 i Västra
Hamnen,
Malmö kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, Malmö kommun, org. Nr. 769623-8232 som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-21 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under vintern 2012/2013 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 107 lägenheter samt 4 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning och tillträde i bostadsrätterna beräknas påbörjas i december 2013 och vara avslutad i juni 2014.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen har förvärvat aktierna i Aggarex Fastigheter AB (org. nr 556833-7256). I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 ingår i utbyggnaden av Västra Hamnen i Malmö där även Diligentia exploaterar och kommer att exploatera angränsande fastigheter. Exploatören förbinder sig att följa Malmö Stads och Diligentias intentioner för området i Västra Hamnen. Bland annat bebyggelsens utformning för en hållbar miljö (certifiering genom Breeam) samt begränsning av överklagande av detaljplan och bygglov inom området.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Föreningen är skyldig att hos Bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen, samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen. Detta görs med en insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Relingen 2, Malmö kommun	
Adress	Hus	
	1	Västra Varvsgatan 16 G
	2	Västra Varvsgatan 16 E
	3	Västra Varvsgatan 16 A
	4	Västra Varvsgatan 18 A
	5	Västra Varvsgatan 18 B
	6	Västra Varvsgatan 18 C
Tomtyta	ca 5 854 m ²	
Bruksarea BRA i bostadsrätterna	6 334 m ²	
Yta lokaler	ca 725 m ²	
Gemensam bruksarea ovan mark	9 129,5 m ²	
Byggnadens utformning:	107 st lägenheter + 4 st lokaler fördelat på 6 flerbostadshus enligt: Hus 1: 18 lgh + 1,5 lokal Hus 2: 19 lgh + 1,5 lokal Hus 3: 14 lgh Hus 4: 17 lgh Hus 5: 18 lgh Hus 6: 21 lgh + 1 lokal Lokalerna är belägna i entréplan.	

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

Gemensamma utrymmen

I entréplan på hus 2 finns en gemensam gästlägenhet med relaxavdelning, samt soprum.

På plan 4 i hus 3 finns en gemensam terrass.

På plan 4 i hus 5 finns en gemensam terrass.

I entréplan på hus 6 finns en gemensam gästlägenhet med relaxavdelning.

I källarplan finns gemensamma utrymmen som cykel- och barnvagnsförråd, undercentral samt lägenhetsförråd.

I hus 1 finns 3 gemensamma tvättstugor, en per lägenhetsplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångtor
Planteringar
Cykelparkering
Körytor

Lekplats

Parkering

Inom fastigheten kommer 66 parkeringsmöjligheter för bil och 6 för MC, att finnas att hyra i garage.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd är belägna i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongsulor på pålar.
Bärande stommar:	Betongelement.
Fasader:	Sandwisch, tegel, puts och skärmtegel.
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Mellanbjälklag:	Håldäck alternativt massivt betongbjälklag.
Yttertak:	Takpapp och sedum.
Invändiga trappor:	Betongtrappor.
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar.
Tamburdörrar:	Ljud- och säkerhetsklassade ståldörrar.
Fönster:	Trä och aluminium U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme samt solenergi. Från och tillluftsaggregat med återvinning. Värme via luft. Solenergi i form av solpaneler för vattenuppvärmning.
Ventilation:	Från och tillluftsaggregat med återvinning.
Hiss:	Personhissar.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Spis, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch och golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare i hus 2 och 3

Övrigt

Jordfelsbrytare, telefon- och tv- uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband. Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.
Byggförsäkring kommer att tecknas.

Bilpool

Föreningen har tecknat bilpoolsavtal vilket ger bostadsrättsinnehavare möjlighet att tillgå bilpool i området. Föreningen står för fasta kostnader förenade med detta avtal.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc)	291 231 000 kr
Oförutsett/kassareserv	<u>450 000 kr</u>
Summa kronor	<u>291 681 000 kr</u>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	121 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen	10 975 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garagedelen	5 600 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för tomträttens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för omsättn av ränta
	tkr			%	
Nytt lån	30 171 000	Pantbrev	1 år	2,93%	ej fastställd
Nytt lån	30 170 000	Pantbrev	3 år	3,35%	ej fastställd
Nytt lån	30 170 000	Pantbrev	5 år	3,73%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	5 315 000	Pantbrev	1 år	2,93%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	5 315 000	Pantbrev	3 år	3,35%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	5 320 000	Pantbrev	5 år	3,73%	ej fastställd
		Snittränta samtliga lån:		3,34%	
Summa lån	106 461 000				
Insatser	185 220 000				
Summa finansiering	<u>291 681 000</u>				

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,20 % jämfört med aktuell räntenivå 2013-11-01

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

	BRF	LOKAL	TOTALT
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader	3 020 000 kr	532 000 kr	
Avskrivningar**	726 000 kr	128 000 kr	4 406 000 kr
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</i>			
Vattenförbrukning****	203 000 kr	12 000 kr	
Uppvärmning	399 000 kr	51 000 kr	
Elförbrukning (*exkl hushållsel och uppvärmning)	76 000 kr	- kr	
Renhållning	82 000 kr	- kr	
Fastighetskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård snöröjning, etc	133 000 kr	11 000 kr	967 000 kr
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll	158 000 kr	18 000 kr	176 000 kr
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
0,3 % av taxvärdet	379 000 kr	32 000 kr	411 000 kr
<i>Administration</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	40 000 kr	- kr	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)	61 000 kr	- kr	
Försäkringar	51 000 kr	6 000 kr	158 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	- kr	
Fastighetsskatt garagedel	56 000 kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaler	- kr	110 000 kr	166 000 kr
Fast avgift bilpool *****	101 000 kr		101 000 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER			6 385 000 kr

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, kabeltv vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll, kabeltv och skötsel av egen "balkong alternativt uteplats eller terrass". Avstämning och reglering görs regelbundet av varmvattenförbrukningen, vilket kan innebära både ökad eller minskad årsavgift. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

** Avskrivningen förutsätts följa antagen amorteringsplan enl. sid 8. Om ett större belopp väljs, kommer föreningens årsresultat att påverkas negativt, dock utan att likviditeten förändras

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2014-2028. Från och med 2029 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210:- /lgh. För färdigställandeåret erläggs fastighetsskatt enligt särskilda regler.

**** Lägenheterna är försedda med individuell varmvattenmätning. I avgiften ingår en viss mängd varmvatten beräknat utifrån lägenhetens andelstal. Avstämning och reglering görs regelbundet, vilket kan innebära både ökad eller minskad årsavgift.

***** Föreningen har tecknat bilpoolsavtal vilket ger bostadsrättsinnehavare möjlighet att tillgå bilpool i området. Föreningen står för fasta kostnader förenade med detta avtal.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

4 302 060 kr

Övriga intäkter

Hyra lokal				1 350 000 kr	
Uthyrningsrum 3 st	240 nätter	100 kr /natt		24 000 kr	
Relax	160 gånger	100 kr /gång		16 000 kr	
Hyra garage bil	66 st platser vilka upplåts med hyresrätt	950 kr /månad		752 400 kr	
Hyra garage mc	6 st platser vilka upplåts med hyresrätt	250 kr /månad		18 000 kr	2 160 400 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

6 462 460 kr

BERÄKNAD VINST/KOSTNADESRESERV ÅR 1*

77 460 kr

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden samt för den fastighetsskatt föreningen debiteras under värdeåret.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kk	Avskriv- ningar kk	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kk
1	3556	726	4282	726
2	3527	883	4410	883
3	3498	912	4410	912

Samtliga belopp är angivna i löpande priser
Enligt 50-årig serieplan

Nyckeltal**Lägenheter**

Belåning år 1	14 229 kr per m2 lgh
Driftkostnad inkl. avsättningar	273 kr per m2 lgh
Totalkostnad	43 347 kr per m2 lgh

Lokaler

Belåning år 1	22 000 kr per m2 lokalarea
Driftkostnad inkl. avsättningar	331 kr per m2 lokalarea
Totalkostnad	22 000 kr per m2 lokalarea