

32.099-	27-	85
Ink. 1985 -02- 2 0		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

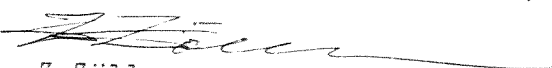
E K O N O M I S K   P L A N  
för  
Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 56

---

BEVIS

Länsstyrelsen har denna dag enligt 3 § bostadsrättslagen registrerat  
förestående ekonomiska plan för Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Malmöhus nr 56; betygas

Länsstyrelsen i Malmöhus län, föreningsregistret, 1985-03-01

  
Z Zöller

---

Distrikt	Område
08	056

E K O N O M I S K P L A N (enligt bostadsrättslagen 1971:479)

för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus nr 56

Malmö kommun, Malmöhus län M

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Malmö och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid. (Bestämmelsen om tomträtt torde dock observeras i samband härmed).

Föreningen är registrerad i länsstyrelsen 1984-10-05

Föreningens tomträtter utgöres av:

tomterna nr 1 i kv. Kamelen och

2 i kv. Kamelen

Tomtyta: 1.690,0 m<sup>2</sup>

Adress: (1) Davidhallsgatan

(2) Storgatan

Den inom parentes angivna beteckningen av gatunamnet har i tabell 5 använts för adressangivelser för de skilda lägenheterna.

På tomrätterna kommer ombyggnad att utföras:

2 st bostadshus i 4 våningar

Tabell 1.

Byggnaderna kommer att innehålla följande lägenheter:

Hus nr Littera	A n t a l							Beräknad tid för inflyttningen
	1 rkv	2 rkv	2 rk	3 rk	4 rk	Summa	Lokaler	
1	1		6	3	6	16	3	1985-02-01
2		1	1	3	1	6	1	1985-02-01
Summa	1	1	7	6	7	22	4	

Byggnadsbeskrivning

Grund: Sten  
Stomme: Tegel-/trä  
Yttervägg: 1 1/2 - 2 1/2 stens tegel puts  
Yttertak: Plåt  
Värmesystem: Konventionellt, anslutet till fjärrvärmeverk  
Ventilation: Mekanisk  
Tvättstuga: 1 st belägen i hus 2

Till lägenheterna hör: förråd, anslutning till centralantennanläggning, hiss

Utrustning och inredning

Lägenhet	1 rkv	2 rkv	2 rk	3 rk	4 rk
<u>Kök</u>					
1) elspis	1	1	1	1	1
1) kyl 2) sval 3) frys	1,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3

Sanitär utrustning

1) bad 2) sep wc					
3) wc med dusch	3	1	1	1	1

Golvbeläggning

vardagsrum	1 alt 2	1 alt 2	1 alt 2	1 alt 2	1 alt 2
kök/kokvrå	1	1	1	1	1
övriga rum	2	1 alt 2	1 alt 2	1 alt 2	1 alt 2

- 1) Eklamell
- 2) Linoleum
- 3) Plastmatta
- 4) Heltäckande matta

Beräknad produktionskostnad

(Kostnaderna är baserade på entreprenadsummor jämte tillägg för beräknade tillkommande arbeten och indextillägg under byggnadstiden. Indexhöjningen per år har därvid beräknats uppgå till ca 6,0 %).

Byggnadskostnad		12.079.000
Produktionskostnad inkl beräknad avgift till SBG	Kronor	12.079.000
Räntetillägg		1.286.000
	Kronor	13.365.000

Beräknat finansieringsunderlag med hänsyn till produktionskostnadsbelåning

Låneunderlag, ombyggnad bostäder:		10.821.000
lokaler :		2.339.000
Summa pantvärde	Kronor	13.160.000

<u>Beräknad finansiering</u>	Belopp	Räntesats	Tid	Säkerhet
Bottenlån:	9.212.000	11,20 %	40 år	Pantbrev
Bostadslån: bostäder	3.138.000	11,25 %		"
Bostadslån: lokaler	678.000	11,25 %	30 år	"
Grundavgifter:	<u>337.000</u>			
	Kronor			<u>13.365.000</u>

Byggnaderna skall fullvärdeförsäkras hos Folksam

Beräknat taxeringsvärde . 6.500.000

Tabell 2. Beräknade kapitalutgifter år 1 efter utbetalning av bostadslånet.

	Belopp	%	Kronor
1. Låneunderlag bostäder, ombyggnad	10.821.000	3,05	330.000
2. Låneunderlag lokaler, ombyggnad	2.339.000	11,6	<u>272.000</u>
			<u>Kronor 602.000</u>

Kapitalkostnaderna är beräknade enligt följande förutsättningar  
Fastigheterna avses bli statligt belånade enligt bostads-  
finansieringsförordningen (SFS 1974:946) med senare ändringar.

1. Låneunderlag bostäder, ombyggnad

Garanterad ränta	2,6 %	x 99 % =	2,57 %
Amortering bottenlån	0,332 %	70 % =	0,232 %
" bostadslån	0,84 %	29 % =	<u>0,2436 %</u>
			3,0456 %

2. Låneunderlag lokaler, ombyggnad

0,70 Bottenlån, beräknad räntesats	11,20 %		
Amortering	0,332 %	11,532 %	8,07 %
0,29 Bostadslån, beräknad räntesats	11,25 %		
Amortering 1/30	0,84 %	12,09 %	<u>3,506 %</u>
			11,576 %

Tabell 3. Avsättning till fonder enligt föreningens stadgar:

Bostadsrättshavarnas reparationsfond	36.999	
*/Avsättning till underhåll p g a hyresrabatt	<u>15.750</u>	52.749
Föreningens reparationsfond	37.001	
*/Avsättning till underhåll p g a hyresrabatt	<u>15.750</u>	<u>52.751</u>
	<u>Summa kronor</u>	<u>105.500</u>

Tabell 4 a. Beräknade löpande utgifter enligt kostnadsnivån vid tidpunkten för planens upprättande.

Skatt		90.000
Fastighetsförsäkring		12.000
Sociala kostnader (arbetsgivareavgifter m m)		15.000
Renhållning		13.000
Vatten- och avloppsavgifter		35.000
El-avgifter		18.000
Fastighetsskötsel		22.000
Trappstädning		12.000
Hisservice		4.000
Förbrukningsartiklar		8.000
Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning samt arvoden till styrelse och revisorer		22.000
Diverse utgifter och eventuella hyresförluster för lokaler		<u>12.700</u>
	<u>Beräknade löpande utgifter</u>	<u>263.700</u>

Tabell 4 b. Beräknade löpande avgälder enligt kostnadsnivån vid tidpunkten för planens upprättande.

Tomträttsavgäld bostäder 9,0 % å 609.000	54.800	
Avgår av staten garanterad ränta 9,0 - 2,6 %	<u>39.000</u>	15.800
Tomträttsavgäld lokaler		<u>20.000</u>
	<u>Beräknade löpande avgälder år 1</u>	<u>35.800</u>

Beräknad bränslekostnad 106.000

Sammandrag av beräknade årliga utgifter

Kapitalkostnader	tabell 2	602.000
Fondavsättningar	" 3	105.500
Löpande utgifter	" 4 a	263.700
Löpande avgälder	" 4 b	35.800
Bränslekostnader		<u>106.000</u>
	<u>Summa årliga utgifter kronor</u>	<u>1.113.000</u>
Avgår enligt nedan */		<u>63.000</u>
	<u>Kronor</u>	<u>1.050.000</u>

\*/

Med anledning av förväntat beslut om statsbidrag till hyresrabatter har årliga kostnader reducerats med 63.000 kronor. Detta belopp utgör 1:a årets hyresrabatt som sedan reduceras med en femtedel varje år.

Halva den utgående rabatten har enligt villkor i SFS 1982:1285 avsatts till underhåll, se tabell 3. Till följd av detta har årsavgiften sänkts med c:a 6,5 % 1:a året.

Sammandrag av beräknade årliga intäkter

Tabell 5 innehåller samtliga lägenheters och lokalers data.

Årsavgifter, bostäder exkl bränsle	(tabell 5)	482.000
Årshyror	exkl bränsle (tabell 5)	462.000
Bränsleavgifter		<u>106.000</u>
	<u>Summa årliga inkomster kronor</u>	<u>1.050.000</u>

I tabell 5 har de framräknade beloppen för grundavgifter, årsavgifter och hyror fördelats genom databehandling. De härigenom uppkommande smärre avvikelserna i slutsummorna i förhållande till vad som anges i planen har ej beaktats.



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

- A. Avgift för inträde i föreningen utgår icke. I § 14 bostadsrättslagen omnämnd lösningsrätt förekommer icke. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt § 51 i de för föreningen inregistrerade stadgarna närmare angiver.
- B. Kostnaderna för värme och varmvatten ingår ej i årsavgifterna, men har i ekonomiska planen upptagits till 106.000 kronor motsvarande ca 42 kronor per kvm bränsledebiteringsyta och år. Bränsleavgifter uttages efter av kommunens värmeverk debiterad kostnad.
- C. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar i skala 1:100.
- D. De i ekonomiska planen redovisade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden. Planen är upprättad 1985-02-05.

Malmö 1985-02-06

Brun Nilgen      P. Olaf Pettersen      Ann-Greta Johansson  
Hans-Joel Svandberg      Stellan Larsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittna:

[Signature]      [Signature]

I N T Y G

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus nr 56.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ovanstående ekonomiska plan, 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.

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

Stockholm 1985-03-07

Erik Mongård

Erik Mongård  
Täckhammarsvägen 12  
125 36 ÄLVSJÖ

Gun Koffmann

Gun Koffmann  
Laxholmsbacken 74  
127 42 SKÄRHOLMEN

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:

Annica Löwe

Ulrika Löwe