

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen
Vagnshjulet 25

Organisationsnummer: 769612-5728

Fastigheten

| | |
|-----------------------|--|
| Kommun: | Malmö |
| Församling | Bunkeflo |
| Fastighetsbeteckning: | Vagnshjulet 3 |
| Adress | Vagnmakarebyn 3A-3D |
| Tomtareal: | 2813 m ² |
| Servitut: | Fastigheten belastas inte av servitut eller nyttjanderätter. |

Gemensamhetsanläggningar:

Tomträtten kommer att delta i följande gemensamhetsanläggningar.
Gemensamhetsanläggning för sopsug
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 2 trapphus |
| Våningsantal: | 4 |
| Färdigställandeår: | 2006 |

Övriga hus: -

| | |
|---------------|------------------------|
| Lägenhetsyta: | 2 694,2 m ² |
| Lokalyta: | 0,0 m ² |

Byggnadsbeskrivning

| | |
|----------------------|---|
| Grundläggning | Plintar, betongsula på mark |
| Yttervägg källare | Ståltrekar, isolering, gips, tegel |
| Yttervägg övrigt | Ståltrekar, isolering, gips, tegel/trä |
| Fönster | Treglas isolerfönster |
| Lägenhetsskilj. vägg | Ståltrekar, isolering, gips |
| Yttertak | Ståltrekar, isolering, gips, utvändig gummiduk |
| Bjälklag | Ståltrekar, isolering, gips |
| Balkonger | Ståltram med tråkassetter |
| Hissar | Hydraulhissar |
| Trappor | Ståltrappor |
| Värmesystem | Fjärrvärme med radiatorer |
| Ventilation | Mekanisk frånluft, tilluft i fasad |
| El-system | Enligt svensk standard nr SS 4370146 |
| VA-system | Kommunalt VA, Lokalt omhändertagande av dagvatten |
| Media | Kabel-TV, förberett för ADSL-bredband |

Lägenheter

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 2 RoK | 4 |
| 2,5 Rok | 3 |
| 3 RoK | 18 |
| 3,5 Rok | 1 |
| 4 RoK | 6 |
| Summa | 32 |

| Rumsbeskrivning | Rum | Golv | Vägg | Tak | Övrigt |
|-----------------|-----|-----------|-----------------|------------|---|
| Hall | | Ekparkett | Målad gips | Målad gips | |
| Kök | | Ekparkett | Målad gips | Målad gips | Kylskåp+Frys-skåp i lgh >2 RoK Kombinerad Kyl-Frys i lgh <3 RoK Spis och diskmaskin |
| Bad/toalett-rum | | Klinker | Kakeel till tak | Målad gips | Tvättmaskin, torktumlare El-värmegolv (komfort) |
| Vardagsrum | | Ekparkett | Målad gips | Målad gips | |

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:

Cyklar och barnvagnar

Dessutom finns gemensamt:

Sopsuganslutning med nedkast

Kabel-TV anslutning

Fastigheten är förberedd för ADSL-bredbandsanslutning

Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Lgh 001, 004, 005, 008, 301, 302, 303, 304 har förråd i bottenvåningen

Alla övriga lägenheter har förråd i lägenheten.

Parkering

Föreningen har garage för 28 st. garageplatser för uthyrning till medlemmarna

Dessutom har föreningen avtal om uthyrning av 4 st markparkeringsplatser från Hyreshem Malmö AB

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2007)

| | |
|---------------|-------------------|
| Bostäder | 17 300 tkr |
| Lokaler | 0 tkr |
| Garage | 300 tkr |
| Totalt | 17 600 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 januari - februari 2006.

Anskaffningskostnad

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Köpeskilling | 77 626 tkr |
| Total anskaffningskostnad | 77 626 tkr |

Finansiering

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

| | |
|--|-------------------|
| Medlemmarnas insatser | 43 521 tkr |
| Lån med en genomsnittlig årsränta om ca. 3,4 % | 34 105 tkr |
| Summa finansiering | 77 626 tkr |

Kapitalkostnader

Brutto kapitalkostnad

| | Belopp tkr | Räntesats % | Ränta tkr | Amortering/ Avskrivning tkr | Ränta+ Avskr tkr | |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| Lån 1 Rörlig | 10 000 | 2,90 | 290 | 0 | 290 | ränta preliminär |
| Lån 2 2 år | 10 000 | 3,00 | 300 | | 300 | |
| Lån 3 5 år | 14 105 | 3,73 | 526 | 105 | 631 | |
| Brutto kapitalkostnad | 34 105 | | 1 116 | 105 | 1 221 | |

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 | 105 | 119 | 135 | 153 | 172 | 195 | 360 |
| Avskrivning | 105 | 119 | 135 | 153 | 172 | 195 | 360 |

Amorteringsplanen är preliminär.

Räntebidrag

Föreningen kommer årligen att erhålla statliga räntebidrag med: 221 tkr preliminär
Bidragsansökan har insänts till Länsstyrelsen, beslut har ej erhållits.

Bidragsunderlag 24 550 tkr preliminär
Subventionsränta 3,00% uppskattad

Netto kapitalkostnad 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 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Brutto kapitalkostnad | 1 221 | 1 231 | 1 243 | 1 255 | 1 268 | 1 283 | 1 373 |
| Räntebidrag | -221 | -221 | -221 | -221 | -221 | -221 | -221 |
| Netto kapitalkostnad | 1 000 | 1 010 | 1 022 | 1 034 | 1 047 | 1 062 | 1 152 |

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från ränteläget vid ekonomiska planens upprättande.

Driftkostnader

| | | |
|--|---------|------------|
| Inflationsantagande | 2,00% | |
| Uppvärmning | 198 tkr | preliminär |
| Adm, ekonomisk och teknisk förvaltning, skötsel och städning | 174 tkr | preliminär |
| Renhållning och sotning | 40 tkr | preliminär |
| VA-kostnader | 93 tkr | preliminär |
| Fastighetsel | 24 tkr | preliminär |
| Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring | 40 tkr | preliminär |
| Skatter (inkomstskatt samt fastighetsskatt lokaler) | 3 tkr | preliminär |
| Tomträttsavgäld | 282 tkr | preliminär |
| Övriga kostnader inkl kabel-TV | 32 tkr | preliminär |
| | 886 tkr | |

Driftkostnader 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 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Uppvärmning | 198 tkr | 202 | 206 | 210 | 214 | 219 | 240 |
| Skötsel och adm. | 174 tkr | 177 | 181 | 185 | 188 | 192 | 230 |
| Renhålln. och sotning | 40 tkr | 41 | 42 | 42 | 43 | 44 | 48 |
| VA-kostnader | 93 tkr | 95 | 97 | 99 | 101 | 103 | 114 |
| Fastighetsel | 24 tkr | 24 | 25 | 25 | 26 | 26 | 28 |
| Försäkringar | 40 tkr | 41 | 42 | 42 | 43 | 44 | 48 |
| Skatter ** | 3 tkr | 4 | 4 | 4 | 4 | 52 | 105 |
| Tomträttsavgäld | 282 tkr | 282 | 282 | 282 | 282 | 282 | 290 |
| Övriga kostnader | 32 tkr | 33 | 33 | 34 | 35 | 35 | 40 |
| Summa driftkostnader | 886 tkr | 899 | 911 | 924 | 937 | 998 | 1 143 |

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

***) Fastighetsskatt färdigställandeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande

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

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

| | |
|--|---------------|
| Avsättning till dispositionsfond | 20 tkr |
| Avsättning till fond för yttre underhåll * | 70 tkr |
| Summa fondavsättning | 90 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.

Arliga kostnader

| | |
|------------------------|------------------|
| Netto kapitalkostnad | 1 000 tkr |
| Driftkostnad | 886 tkr |
| Fondavsättning | 90 tkr |
| Summa kostnader | 1 976 tkr |

Arliga intäkter

| | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|
| Årsavgifter | (690 kr/m ²) | 1 858 tkr |
| Hysesintäkter | | |
| Bilplatser | (500 kr/pl* mån) | 168 tkr |
| Summa intäkter | | 2 026 tkr |

Hysesintäkter 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 | 168 | 171 | 175 | 178 | 182 | 185 | 202 |

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

| År | Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen | | |
|----|---|----------|----------|
| | 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

| År | Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation | | | |
|----|--|-------|----------|-----|
| | 1% lägre | 2,00% | 1% högre | |
| 1 | 690 | 690 | 690 | 690 |
| 2 | 702 | 704 | 706 | 706 |
| 3 | 714 | 718 | 722 | 722 |
| 4 | 726 | 732 | 739 | 739 |
| 5 | 738 | 747 | 756 | 756 |
| 6 | 751 | 762 | 773 | 773 |
| 11 | 811 | 841 | 874 | 874 |

Årsavgiften 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. ränteeökningar.

Insatser, årsavgifter och andelstal

| Hus | Plan | Lgh nr | Lgh-storlek | Lgh-yta | Årsavgift | Månadsavgift | Insats sum | Andelstal |
|-----|------|--------|-------------|---------|-----------|--------------|------------|-----------|
| A | 0 | 001 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 381 050 | 3,0621% |
| A | 0 | 002 | 2 rok | 59,6 | 41 124 | 3 427 | 965 520 | 2,2122% |
| A | 0 | 003 | 2 rok | 59,6 | 41 124 | 3 427 | 965 520 | 2,2122% |
| A | 0 | 004 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 291 950 | 3,0621% |
| B | 0 | 005 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 224 300 | 3,0621% |
| B | 0 | 006 | 2 rok | 59,6 | 41 124 | 3 427 | 758 112 | 2,2122% |
| B | 0 | 007 | 2 rok | 59,6 | 41 124 | 3 427 | 758 112 | 2,2122% |
| B | 0 | 008 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 005 675 | 3,0621% |
| A | 1 | 101 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 381 050 | 3,0621% |
| A | 1 | 102 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 318 680 | 3,0621% |
| A | 1 | 103 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 318 680 | 3,0621% |
| A | 1 | 104 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 318 680 | 3,0621% |
| B | 1 | 105 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 259 280 | 3,0621% |
| B | 1 | 106 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 206 810 | 3,0621% |
| B | 1 | 107 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 206 810 | 3,0621% |
| B | 1 | 108 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 233 045 | 3,0621% |
| A | 2 | 201 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 470 150 | 3,0621% |
| A | 2 | 202 | 4 rok | 111,0 | 76 590 | 6 383 | 1 918 080 | 4,1200% |
| A | 2 | 203 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 425 600 | 3,0621% |
| A | 2 | 204 | 4 rok | 111,0 | 76 590 | 6 383 | 1 930 068 | 4,1200% |
| B | 2 | 205 | 4 rok | 111,0 | 76 590 | 6 383 | 1 764 900 | 4,1200% |
| B | 2 | 206 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 285 515 | 3,0621% |
| B | 2 | 207 | 4 rok | 111,0 | 76 590 | 6 383 | 1 729 602 | 4,1200% |
| B | 2 | 208 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 294 260 | 3,0621% |
| A | 3 | 301 | 2,5 rok | 69,0 | 47 610 | 3 968 | 1 304 100 | 2,5611% |
| A | 3 | 302 | 2,5 rok | 69,0 | 47 610 | 3 968 | 1 266 840 | 2,5611% |
| A | 3 | 303 | 2,5 rok | 69,0 | 47 610 | 3 968 | 1 266 840 | 2,5611% |
| A | 3 | 304 | 3,5 rok | 97,6 | 67 344 | 5 612 | 1 834 099 | 3,6226% |
| B | 3 | 305 | 4 rok | 111,1 | 76 659 | 6 388 | 1 884 256 | 4,1237% |
| B | 3 | 306 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 355 475 | 3,0621% |
| B | 3 | 307 | 4 rok | 111,1 | 76 659 | 6 388 | 1 825 373 | 4,1237% |
| B | 3 | 308 | 3 rok | 82,5 | 56 925 | 4 744 | 1 372 965 | 3,0621% |

2694,2 1 858 998 154 917 43 521 397 100,0000%

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 och parkmark. Anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar samt kostnader för bildande av samfällighetsföreningen ingår i anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Övriga fastigheter i kv. Vagnshjulet ingår också i samfälligheten.

C Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna följande avtal:

Köpekontrakt mellan Open House Production AB och Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 25
Hyresavtal för 4 öppna bilplatser med Hyreshem Malmö AB.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel med Kanslihuset
Avtal avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Renhållningsavtal
VA-abonnemang med Malmö stad
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
Byggfelsförsäkring
Fjärrvärmeabonnemang
Avtal om kabel-TV
Hisservice- och larmavtal

D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Avläst 2005-08-10
Ort och datum

Lars Jannesson

Odd Villy Rundmo

Maria Eriksson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2005-08-10 för bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 25 , Malmö kommun, med org.nr 769612-5728.

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.

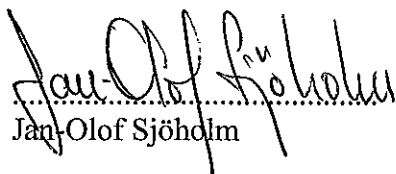
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

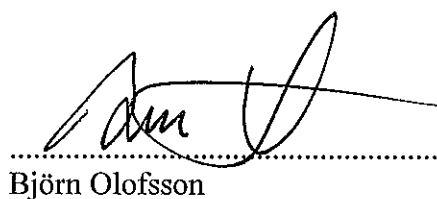
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 16 aug 2005


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2005-08-16 för Brf Vagnshjulet 25

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2005-05-18

Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2005-05-18

Köpekontrakt fastighet 2005-08-10

Skuldebrev (säljarrevers) 2005-08-10

Tomträttsavtal 2005-03-11

Bankoffert 2005-05-04