

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Almen 1-5

Organisationsnummer 769612-5116

Malmö Stad

Denna ekonomiska plan har upprättats i två exemplar med följande huvudrubriker;

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	1
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D.	Finansieringsplan	3
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
F.	Redovisning av lägenheterna	5
G.	Ekonomisk prognos	6
H.	Känslighetsanalys	6
I.	Särskilda förhållanden	7
J.	Intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Almen 1-5, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2005-05-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan, daterad 2009-10-01, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Driftkostnaderna grundar sig på antaganden och statistik från fastighetsägaren. Kapitalkostnaderna är kalkylerade efter ingivna offerter.

Upplåtelse beräknas ske sista kvartalet 2009. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten kommer att ske genom köp av bolag. Fastigheten ägs idag av Heimstaden AB som avser att föra över fastigheten till ett NYAB. Föreningen förvärvar NYAB innehållandes fastigheten Malmö Almen 19. Fastigheten överföres sedan till bostadsrättsföreningen. Detta innebär att fastighetens skattemässiga värde (18 250 456 kr) kommer att understiga det bokförda värdet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Denna plan förutsätter att föreningen beslutar om en stadgeändring avseende § 10 där ordet "insats" i andra stycket byts till "andelstal" avseende fördelning av årsavgiften.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Almen 19
Adress:	Disponentgatan 1-5, Föreningsgatan 40
Tomtens areal:	1083 kvm
Bostadsarea:	2984 kvm
Lokalarea:	299 kvm
Byggnadens utformning:	En byggnad i vinkel
Byggår:	1983
Antal bostadslägenheter:	36 stycken
Antal lokaler:	2 lokaler
Upplåtelseform:	Tomten är friköpt

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gård	Cykelparkering, planteringar
Avfall	Soprum med ingång från gården
Tvättstugor	2 stycken
Garage	

Servitut/rättigheter/Inskrivningar/gemensamhetsanläggningar

Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	6 våningar och källare med garage
Källarstomme	Platta på mark
Stomme	Betongstomme
Ytterväggar	Tegel
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till och frånluft.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Hiss	2 hissar
Balkonger	Vissa lägenheter har balkonger
Övrigt	KabelTV

Kortfattad underhållsplan

Anders Granlund har besiktigt fastigheten. Han bedömer underhållsbehovet de kommande 11 åren till 2.107.000 kr. Föreningen har i planen avsatt ytterligare 300.000 kr under perioden för oförutsedda underhållsbehov.

Generell bostadslägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har standard från byggåret 1983.
Badrum med våtmatta på golv och delvis kaklade väggar
Golvmaterial plasmattor, parkett och linoleum.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köpeskilling*	58 800 000
Lagfart (bolagsaffär)	400 000
Uhfond o ombildning	2 000 000
TOTALT	61 200 000

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	
varav byggnadsvärde	18 000 000	1 488 000	19 488 000
varav markvärde	5 600 000	502 000	6 102 000
	23 600 000	1 990 000	25 590 000

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Tänkt lånestruktur per oktober 2009

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	11 260 519	11 260 519	11 260 519	33 781 557
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	3 mån	2 år	5 år	
Räntesats	3,00%	3,50%	4,75%	3,75%
Amortering per år (%)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Amorteringsbelopp per år	5 630	5 630	5 630	16 891
Räntekostnad år 1	337 816	394 118	534 875	1 266 808
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	343 446	399 748	540 505	1 283 699

Insatser	27 418 443
Föreningens lån hyresrätter	5 700 540
Föreningens lån	28 081 016
Summa finansiering	61 200 000

Anskaffningskostnad per kvm BOA	20 509	
Belåning per kvm (BOA+LOA)	10 290	inklusive hr
Belåning per kvm (BOA+LOA)	8 553	inga hr
Genomsnittsinsats+Upplåtelseavg. per kvm BOA	11 099	
Driftskostnader per kvm år 1 BOA+LOA	274	

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 3 283

Kapitalkostnader		Kr
Räntor	1 266 808	
Avskrivningar	96 891	

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*

Elförbrukning (exkl hushållsel)	140 000
Vatten och avlopp	95 000
Uppvärmning	300 000
Avfall	45 000
Fastighetsförsäkring	30 000
KabelTV	25 000
Hissar	20 000
Fastighetsskötsel/reparationer	150 000
Ekonomisk Förvaltning	50 000
Arvoden (styrelse, revision)	25 000
Övrigt	20 000
Deltotal	900 000

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	65 692
--------------------------------------	--------

Summa kostnader	2 329 391
------------------------	------------------

Arsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 421 407
Bostadshyresintäkter	512 744
Lokal o garagehyresintäkter	395 240

Summa intäkter	2 329 391
-----------------------	------------------

Avsättning för underhåll/vakanser

Årlig avsättning uhfond	80 000
-------------------------	--------

F. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift ej alla 1 421 407
 insatser ej alla 27 418 443

Lgh nr	Antal rum och kök	BOA ca kvm*	Insats alla kr	Insats alla	Instas kr/kvm	Avgift ej alla	Avgift ej alla kr/mån	Andelstal ej alla	Andelstal alla	Hyresintäkter kr/månad
31190001	2 rok	61	668 768	668 768	10 963	36 624	3 052	0,02577	0,02133	5 861
31190002	2 rok	66	714 729	714 729	10 829	0	0	0,02490	0,02281	
31190003	2 rok	58	646 516	646 516	11 147	35 398	2 950	0,03392	0,02062	
31190101	3 rok	83	912 075	912 075	10 989	48 217	4 018	0,03046	0,02809	
31190102	3 rok	72,5	816 023	816 023	11 255	43 295	3 608		0,02522	
31190103	4 rok	97	1 032 163	1 032 163	10 641	0	0		0,03187	7 787
31190104	3 rok	80	881 855	881 855	11 023	46 582	3 882	0,03277	0,02714	
31190105	4 rok	109	1 130 072	1 130 072	10 368	60 272	5 023	0,04240	0,03511	
31190106	2 rok	61	691 248	691 248	11 332	36 808	3 067	0,02590	0,02144	
31190107	3 rok	95	1 015 056	1 015 056	10 685	52 685	4 391	0,03707	0,03070	
31190201	3 rok	83	926 183	926 183	11 159	47 983	3 999	0,03376	0,02795	
31190202	3 rok	72,5	828 595	828 595	11 429	43 078	3 590	0,03031	0,02509	
31190203	4 rok	97	1 053 135	1 053 135	10 857	54 709	4 559	0,03849	0,03187	
31190204	3 rok	80	889 729	889 729	11 247	46 582	3 882	0,03277	0,02714	
31190205	4 rok	109	1 145 741	1 145 741	10 511	59 877	4 990	0,04213	0,03488	
31190206	2 rok	61	705 398	705 398	11 564	36 808	3 067	0,02590	0,02144	
31190207	3 rok	90	989 691	989 691	10 997	51 253	4 271	0,03606	0,02986	
31190301	3 rok	83	935 393	935 393	11 270	47 983	3 999	0,03376	0,02795	
31190302	3 rok	72	834 148	834 148	11 585	42 937	3 578	0,03021	0,02501	
31190303	3 rok	97	1 063 621	1 063 621	10 965	54 709	4 559	0,03849	0,03187	
31190304	3 rok	80	908 665	908 665	11 358	46 582	3 882	0,03277	0,02714	
31190305	4 rok	109	1 157 213	1 157 213	10 617	59 877	4 990	0,04213	0,03488	
31190306	2 rok	61	712 472	712 472	11 680	36 991	3 063	0,02602	0,02155	7 368
31190307	3 rok	90	997 740	997 740	11 086	0	0		0,02986	
31190401	3 rok	83	944 591	944 591	11 381	47 983	3 999	0,03376	0,02795	
31190402	3 rok	73	847 893	847 893	11 615	43 405	3 617	0,03054	0,02528	
31190403	4 rok	97	1 074 107	1 074 107	11 073	54 709	4 559	0,03849	0,03187	6 847
31190404	3 rok	80	916 000	916 000	11 450	0	0		0,02714	
31190405	4 rok	109	1 168 714	1 168 714	10 722	59 877	4 990	0,04213	0,03488	
31190406	2 rok	61	719 547	719 547	11 796	36 808	3 067	0,02590	0,02144	7 368
31190407	3 rok	90	1 007 573	1 007 573	11 195	0	0		0,03045	7 498
31190501	3 rok	92	1 032 336	1 032 336	11 221	0	0		0,03068	
31190502	3 rok	94	1 039 992	1 039 992	11 064	52 663	4 389	0,03705	0,03068	
31190503	2 rok	64	756 433	756 433	11 819	38 222	3 185	0,02689	0,02227	
31190504	2 rok	72	828 623	828 623	11 509	41 897	3 491	0,02948	0,02441	
31190505	4 rok	102	1 116 944	1 116 944	11 509	56 582	4 715	0,03981	0,03296	
		2984	33 118 984	33 118 984		1 421 407	118 451	1,00000	1,00000	42 729

Lokaler	kvm
Team Bergström Tandvårds AB	100
Boei Bergström	199
Garageplatser	0
	299
	395 240

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Ränta	3,75%	Amortering år 1-5	0,05%
Kvm totalt	3 283			år 6-10	0,50%
Kvm BR	2 984			år 11-	0,75%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	1 363 699	1 364 666	1 365 664	1 366 696	1 367 760	1 520 876	1 583 992
Ränta	1 266 808	1 266 175	1 265 542	1 264 908	1 264 275	1 263 641	1 237 672
Avskrivningar	96 891	98 491	100 123	101 787	103 485	257 234	346 321
DRIFTSKOSTNADER	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
Driftkostnader	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
ÖVRIGA KOSTNADER	65 692	67 006	68 346	69 713	71 107	72 529	80 078
Fastighetsavgift	65 692	67 006	68 346	69 713	71 107	72 529	80 078
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-907 984	-918 239	-928 699	-939 368	-950 251	-961 351	-1 020 272
Bostadshyresintäkter	-512 744	-522 999	-533 459	-544 128	-555 011	-566 111	-625 032
Lokal o garagehyresintäkter	-395 240	-395 240	-395 240	-395 240	-395 240	-395 240	-395 240
AMORTERINGAR/UHAVSÄTTNINGAR	96 891	98 491	100 123	101 787	103 485	257 234	346 321
Amorteringar lån	16 891	16 891	16 891	16 891	16 891	168 908	248 801
Avsättningar underhåll	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	1 421 407	1 431 433	1 441 671	1 452 128	1 462 806	1 625 727	1 740 894
Nettokostnader	1 421 407	1 431 433	1 441 671	1 452 128	1 462 806	1 625 727	1 740 894
Nettoutbetalningar							
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	1 421 407	1 431 433	1 441 671	1 452 128	1 462 806	1 625 727	1 740 894
Löpande penningvärde / kvm BR	476	480	483	487	490	545	583
Fast penningvärde, totalt	1 393 536	1 375 848	1 358 519	1 341 541	1 324 908	1 443 599	1 400 136
Fast penningvärde/kvm br	467	461	455	450	444	484	469
Fast nettokostnader	1 393 536	1 375 848	1 358 519	1 341 541	1 324 908	1 443 599	1 400 136
Fast nettobetalingar	1 393 536	1 375 848	1 358 519	1 341 541	1 324 908	1 443 599	1 400 136

H. Känslighetsanalys

Fast penningvärde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%							
Nettokostnader	1 724 728	1 700 384	1 676 532	1 653 163	1 630 266	1 742 819	1 665 580
Nettoutbetalningar	1 724 728	1 700 384	1 676 532	1 653 163	1 630 266	1 742 819	1 665 580
Nettokostnader/kvm br o år	578	570	562	554	546	584	558
Nettoutbetalningar/kvm br o år	578	570	562	554	546	584	558
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	23,77%	23,59%	23,41%	23,23%	23,05%	20,73%	18,96%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	1 380 007	1 354 286	1 329 332	1 305 121	1 281 632	1 386 155	1 305 755
Nettoutbetalningar	1 380 007	1 354 286	1 329 332	1 305 121	1 281 632	1 386 155	1 305 755
Nettokostnader/kvm br o år	462	454	445	437	430	465	438
Nettoutbetalningar/kvm br o år	462	454	445	437	430	465	438
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-0,95%	-1,51%	-2,02%	-2,51%	-2,96%	-3,53%	-5,42%

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrätthavarna ska betala insats, eventuell upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån instas.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.


De i denna ekonomiska plan, upprättad 2009-10-01 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.


Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elabonnemang avseende hushållsel.
Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.


Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 1-5

Malmö 2009-10-01


Maria Neteleingham
Namnförtydl.


OLLIE STRÖMGREN
Namnförtydl.


Annika Ströger
Namnförtydl.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Almen 1-5, org nr: 769612-5116.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår nedan.

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.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna 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.

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 bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

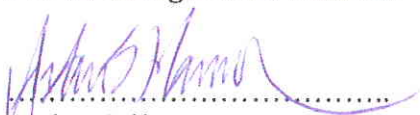
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

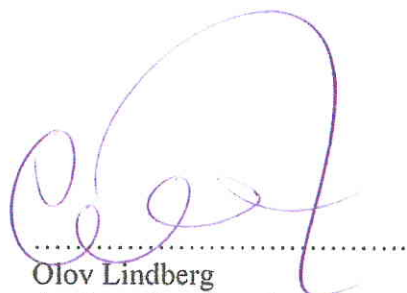
- Teknisk besiktning/underhållsplan, Anders Granlund, daterad 2007-05-11
- Hyreslista
- Utkast till nya stadgar
- Registreringsbevis
- Anmälan till Bolagsverket avseende ny styrelse
- Fastighetsdatautdrag
- Offert finansiering, SBAB
- Mail från Heimstaden avseende pris och skattemässigt värde
- Mail från Pauline Berglund avseende fördelning av underhållsfond-ombildningskostnad

Malmö den 8 oktober 2009

Forum Fastighetsekonomi AB



Anders Stålarms
Av Boverket förordnad intygsgivare



Olov Lindberg
Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	VÄSTRA KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41	ABBORRVÄGEN 5 832 53 FRÖSÖN TEL 076-114 99 88
--	---	--	--	--	---

Org.nr. 55 64 26-1765

