

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GRANEN 10-11

Org.nr: 769616-0253

Handwritten initials

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnader
5. Finansieringsplan
6. Beräknade löpande kostnader och intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Granen 10-11, som har sitt säte i Malmö, och som registrerats hos Bolagsverket 2007-02-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna Malmö Granen 10 och Malmö Granen 11 (nedan tillsammans kallade Fastigheten) till ett marknadsvärde om 45 000 000 kr enligt följande. Nuvarande ägare säljer Fastigheten till ett nybildat bolag. Det nybildade bolaget kommer att tillträda fastigheten den 1 november 2007. Därefter förvärvar Föreningen aktierna i det nybildade bolaget varefter fastigheten transporteras till bostadsrättsföreningen. Slutligen likvideras det nybildade bolaget. Köpeskillingen vid transportköpet motsvarar Fastighetens skattemässiga restvärde. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 8 866 909 kr. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Föreningen planerar med att tillträda fastigheten den 14 december 2007.

Bostadslägenheterna kommer att upplåtas till medlemmarna under sista kvartalet 2007 efter det att den ekonomiska planen är registrerad vid Bolagsverket. Medlemmarna bor och är mantalsskrivna i fastigheten.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för Fastigheten.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Granen 10 Malmö Granen 11
Adress	Föreningsgatan 68 Föreningsgatan 70 A-B Föreningsgatan 70U1-U3 Grangatan 1

Församling	Sankt Pauli
Tomtens areal	825+676 kvm, äganderätt
Byggnadernas antal	Två byggnader
Byggår	1935
Husets utformning	Två gatuhusbyggnader i vinkel i fyra respektive femplan med vind och källare.
Bostadslägenheter	49 st om totalt ca 2690 kvm
Lokaler	6 st om ca 350 kvm

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut

Fastigheten saknar kända servitut.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning	Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla utnyttjas fjärrvärme
Ventilation	Självdagsventilation
Hiss	2 st personhissar
Tvättstuga	2 st tvättstugor i källarplan
Sophantering	Sopkärl på gården i miljöhus
Gård/utemljö	Öppet cykelförråd med plåttak.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Betonggolv, målade väggar
---------	---------------------------

Vindar	Inreda med lägenhetsförråd
Antal våningar	4 respektive 5
Grundläggning	Betong
Stomme	Bärande stomme av betong och tegel, bjälklag av betong
Fasadbeklädnad	Gatufasad och gårdsfasad i rött fasadtegel. Putsad sockel.
Taktäckning	Tegel på takstolar av trä samt spontad panel. Plåt på takkupor.
Fönster	Träfönster med kopplade bågar och ett glas i varje båge.
Gård	Innergård belagd med asfalt och gångplat- tor, gräsmatta, buskar och träd

Lägenhetsbeskrivning

Golvbeläggning i hall består i huvudsak av träparkett eller plastmaterial. Köken är i huvudsak i originalutförande med ursprunglig skåpsinredning och golv i plastmaterial. De flesta badrummen har plastmatta och kakel upp till halva vägghöjden. Sovrum har golvmaterial av plast eller träparkett. Vardagsrummen har till huvuddelen träparkett.

Underhållsbehov

Fastigheten är i behov av yttre underhåll. Besiktning har gjorts av JMB Johnny Möller den 2 maj 2007. Kostnaderna för åtgärdsbehovet under de närmaste 11 åren bedöms till ca 12,4 mkr inkl moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under reparationsfond.

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.

14/17

3. Fastighetens taxeringsvärde

		<u>Bostad</u>	<u>Lokal</u>
Byggnad	8 153 000	7 177 000	976 000
Mark	5 897 000	5 380 000	517 000
Summa	<u>14 050 000</u>	<u>12 557 000</u>	<u>1 493 000</u>

4. Förvärvskostnader

Köpeskillning	45 000 000	Pantbrev idag	20 300 000
Lagfartskostnad	211 575	Nya pantbrev	8 000 000
Pantbrevskostnad	320 000	<u>Summa</u>	<u>28 300 000</u>
Likviditet, utbildningskostnader	500 000		
Reparationsfond	12 391 250		
<u>Summa total och slutligt</u>			
<u>känd anskaffningskostnad</u>	<u>58 422 825</u>		

5. Finansieringsplan

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	8 422 825	4,30%	40 000	Rörlig	362 181
Nytt lån	6 000 000	4,90%	20 000	3 år	294 000
Nytt lån	6 000 000	5,00%	20 000	5 år	300 000
<u>Summa</u>	<u>20 422 825</u>	<u>4,68%</u>	<u>80 000</u>		<u>956 181</u>

Lån	20 422 825
Insatser	38 000 000
<u>Summa finansiering</u>	<u>58 422 825</u>

MH

6. Beräknade löpande kostnader och intäkter

<u>Årliga kostnader</u>		
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor		956 181
Avskrivningar		131 178
<i>Driftskostnader</i>		
varav		858 000
	Försäkringar	18 000
	Fastighetsförvaltning	50 000
	Fastighetsskötsel och städning	75 000
	Revision, styrelsearvode	20 000
	Vatten	100 000
	Fastighetsel	40 000
	Renhållning	70 000
	Värme och varmvatten	465 000
	Reparationer och diverse	20 000
Följande driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: kabel-TV och hushållsel		
<i>Övriga kostnader</i>		
	Fastighetsskatt	65 158
<u>Summa kostnader år 1</u>		<u>2 010 517</u>

<u>Årliga intäkter</u>		
Årsavgifter		1 684 039
Bostadshyror		0
Lokalhyror		326 478
<u>Summa intäkter år 1</u>		<u>2 010 517</u>

Avsättning för underhåll		
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar		42 150

7. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	21 719
Belåning per kvm år 1	7 592
Genomsnittsinnsats per kvm	14 126
Driftskostnader per kvm år 1	319
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	626

Handwritten mark: *HT* with a checkmark.

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Vån	Typ	Yta	Insats 2007	Andelstal 2007	Årsavgift 2007	Hyra
1001	4	2ROK	37	541 265	1,375	23 163	0
1002	4	3ROK	38	552 528	1,413	23 789	0
1003	4	2ROK	38	547 844	1,413	23 789	0
1004	4	3ROK	38	552 528	1,413	23 789	0
1005	3	3ROK	37	541 265	1,375	23 163	0
1006	3	3ROK	38	552 528	1,413	23 789	0
1007	3	3ROK	38	552 528	1,413	23 789	0
1008	3	3ROK	38	547 844	1,413	23 789	0
1009	2	3ROK	41	597 081	1,524	25 668	0
1010	2	4ROK	101	1 402 250	3,755	63 230	0
1011	2	3ROK	52	729 031	1,933	32 554	0
1012	2	4ROK	52	735 437	1,933	32 554	0
1013	1	4ROK	100	1 383 888	3,717	62 604	0
1014	1	4ROK	100	1 374 604	3,717	62 604	0
1015	1	4ROK	100	1 374 604	3,717	62 604	0
1016	1	4ROK	49	688 659	1,822	30 676	0
1017	nb	4ROK	49	688 659	1,822	30 676	0
1018	nb	4ROK	49	688 659	1,822	30 676	0
1019	1	4ROK	39	566 052	1,450	24 415	0
1020	2	4ROK	31	466 552	1,152	19 407	0
1021	3	4ROK	41	589 942	1,524	25 668	0
1022	nb	4ROK	41	582 646	1,524	25 668	0
1023	1	4ROK	41	589 942	1,524	25 668	0
1024	2	4ROK	27	399 814	1,004	16 903	0
1025	3	4ROK	27	403 129	1,004	16 903	0
1026	nb	4ROK	27	403 129	1,004	16 903	0
1027	1	4ROK	27	402 897	1,004	16 903	0
1028	2	4ROK	55	770 082	2,045	34 432	0
1029	3	2ROK	55	770 082	2,045	34 432	0
1030	2	3ROK	60	837 082	2,230	37 562	0
1031	3	3ROK	55	786 819	2,045	34 432	0
1032	4	4ROK	51	744 072	1,896	31 928	0
1033	1	1RKV	47	668 009	1,747	29 424	0
1034	2	3ROK	47	662 194	1,747	29 424	0
1035	3	4ROK	82	1 138 412	3,048	51 335	0
1036	4	1RKV	82	1 143 678	3,048	51 335	0
1037	4	3ROK	47	662 194	1,747	29 424	0
1038	1	4ROK	47	662 194	1,747	29 424	0
1039	3	1RKV	82	1 138 412	3,048	51 335	0
1040	3	3ROK	82	1 134 433	3,048	51 335	0
1041	1	4ROK	47	668 009	1,747	29 424	0
1042	2	1RKV	47	662 194	1,747	29 424	0
1043	3	3ROK	82	1 141 560	3,048	51 335	0
1044	4	4ROK	82	1 138 412	3,048	51 335	0
1045	2	1RKV	47	672 647	1,747	29 424	0
1046	3	3ROK	47	667 268	1,747	29 424	0
1047	4	4ROK	82	1 143 678	3,048	51 335	0
1048	1	1RKV	82	1 143 678	3,048	51 335	0
1049	nb	3ROK	86	1 189 585	3,197	53 839	0
Summa			2 690,0	38 000 000	100,00	1 684 039	0

Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Lokaler	Yta	Arshyra
2101	Kontor 56	55 418
2102	Butik 58	58 164
3102	Butik 114	133 807
3103	Butik 73	79 089
3105	Lager 12	Vakant
3103	Kontor 37	Vakant
Summa	350	326 478

44 77

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	1 087 359	1 083 659	1 079 959	1 076 259	1 072 559	1 068 859	1 050 359
Låneräntor	956 181	952 481	948 781	945 081	941 381	937 681	919 181
Avskrivningar	131 178	131 178	131 178	131 178	131 178	131 178	131 178
<i>Driftskostnader</i>	858 000	875 160	892 663	910 516	928 727	947 301	1 045 897
Driftskostnader	858 000	875 160	892 663	910 516	928 727	947 301	1 045 897
<i>Övriga kostnader</i>	65 158	66 461	67 790	69 146	70 529	71 940	79 427
Fastighetsskatt	65 158	66 461	67 790	69 146	70 529	71 940	79 427
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-326 478	-333 008	-339 668	-346 461	-353 390	-360 458	-397 975
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	-326 478	-333 008	-339 668	-346 461	-353 390	-360 458	-397 975
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	122 150	122 993	123 853	124 730	125 625	126 537	131 381
Amorteringar lån	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Avsättningar underhåll	42 150	42 993	43 853	44 730	45 625	46 537	51 381
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	4,68%	4,68%	4,68%	4,68%	4,68%	4,68%	4,68%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	2 690	2 690	2 690	2 690	2 690	2 690	2 690
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	1 684 039	1 692 273	1 700 745	1 709 461	1 718 425	1 727 642	1 777 709
Nettoutbetalningar	1 675 011	1 684 088	1 693 420	1 703 013	1 712 872	1 723 001	1 777 912
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, totalt	1 684 039	1 692 273	1 700 745	1 709 461	1 718 425	1 727 642	1 777 912
Löpande penningvärde/kvm	626	629	632	635	639	642	661
Fast penningvärde, totalt	1 651 019	1 626 560	1 602 650	1 579 278	1 556 430	1 534 097	1 429 909
Fast penningvärde/kvm	614	605	596	587	579	570	532

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

10. Känslighetsanalys I

Fast penningvärde SEK

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</i>							
Nettokostnader	1 651 019	1 626 560	1 602 650	1 579 278	1 556 430	1 534 097	1 429 746
Nettoutbetalningar	1 642 168	1 618 693	1 595 748	1 573 321	1 551 401	1 529 976	1 429 909
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	614	605	596	587	579	570	532
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	610	602	593	585	577	569	532
<i>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	1 851 243	1 822 089	1 793 591	1 765 736	1 738 508	1 711 894	1 587 565
Nettoutbetalningar	1 842 392	1 814 222	1 786 689	1 759 779	1 733 478	1 707 773	1 587 728
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	200 838	196 134	191 537	187 045	182 656	178 367	158 351
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	200 834	196 131	191 534	187 043	182 654	178 366	158 351
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	12,1%	12,0%	11,9%	11,8%	11,7%	11,6%	11,0%
<i>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	1 951 959	1 917 723	1 884 586	1 852 512	1 821 469	1 791 423	1 655 072
Nettoutbetalningar	1 943 194	1 909 610	1 837 751	1 807 042	1 777 323	1 748 562	1 618 100
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	726	713	701	689	677	666	615
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	722	710	683	672	661	650	602
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	18,2%	17,9%	17,6%	17,3%	17,0%	16,8%	15,7%

Handwritten signature and initials

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

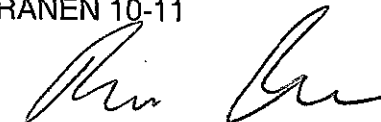
1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader.
3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar 5 §.
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. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för el.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2007-10-25

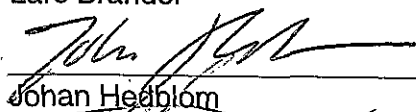
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEN 10-11



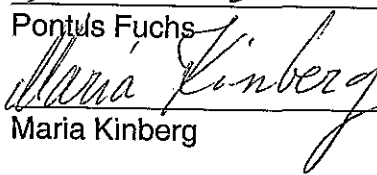
Lars Brander



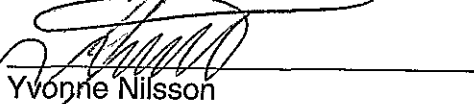
Pontus Fuchs



Johan Hedblom



Maria Kinberg



Yvonne Nilsson

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Granen 10-11, org. nr 769616-0253, lämnar följande

Intyg

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

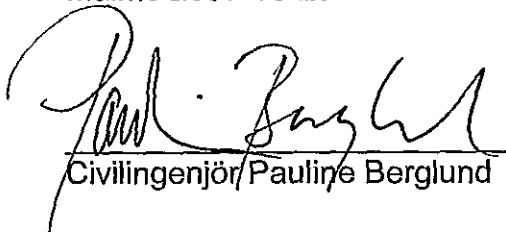
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
stadgar,
besiktningsrapport från JMB, Johnny Möller
FDS-utdrag (InfoTorg) inklusive taxeringsuppgifter
ränteindikation Nordea 2007-10-11

Malmö 2007-10-26



Civilingenjör Pauline Berglund

Parkit
Erikslustvägen 10 A
217 73 Malmö

Malmö 2007-10-26



Ingenjör Hans Hägg

Hans Hägg Fastighetskonsult
Banérgatan 14 B
211 48 MALMÖ

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