

261235/09

EKONOMISK PLAN

BRF INSJÖN 2

Org.nr: 769618-1473

Med biträde av Advokatfirman Axelsson & Nilsson AB

Registrerades av Bolagsverket 2009-06-18

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 Insjön 2 i Malmö, org.nr 769618-1473, som har sitt säte i Malmö, och som registrerats hos Bolagsverket den 16 januari 2008 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Ägaren till fastigheten Malmö Insjön 2 har erbjudit Brf Insjön 2 att förvärva fastigheten till ett underliggande fastighetsvärde på 30 miljoner kr

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

Förvärvet sker genom att föreningen köper ett bolag vars enda tillgång är fastigheten Malmö Insjön 2. Därefter transporteras fastigheten till föreningen varefter bolaget likvideras. För det fall föreningen någon gång i framtiden skulle sälja fastigheten skall eventuell realisationsvinst beräknas på det bokförda värdet vid förvärvet enligt nuvarande regler.

Föreningens verksamhet bedöms vid utgången av beskattningsåret 2009 till klart övervägande del bestå i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Denna ekonomiska plan utgår därför från att föreningen i skattehänseende blir ett privatbostadsföretag.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med att föreningen tillträder fastigheten, vilket beräknas ske andra kvartalet 2009. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. De lägenheter som bebos av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

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 Insjön 2
Adress	Karlskronaplan 6 Karlskronaplan 8 Karlskronaplan 6 ÖG
Församling	Möllevången-Sofielund
Tomtens areal	940 kvm, äganderätt
Byggår	1936
Husets utformning	En byggnad i vinkel med gårdsplan. Byggnaderna är uppförda i fyra våningar samt vind och källare.
Bostadslägenheter	36 st, 2007 kvm
Lokaler	1 st, 40 kvm

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten belastas inte av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas inte av några inskrivna servituts- eller nyttjanderättsavtal.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Stamledningar från 2005, både tappvatten samt avlopp.
Uppvärmning	Uppvärmningen sker genom vattenburen värme från en undercentral för fjärrvärme. Utrustningen i undercentralerna är från 1997.
Ventilation	Ventilationen sker genom självdrag.

Tvättstuga	Bostadshyresgästerna har tillgång till en tvättstuga i källarplan med ingång från gården. Ytskikten i tvättstugorna består av halvkaklade väggar och klinker på golv.
Sophantering	Hushållsavfallet från bostäderna hanteras genom källsortering i kärl på gården.
Trapphus	Entréerna har trapplöp och planer i cementterazzo och väggar i målat utförande.
El	Fastighetens elsystem är i huvudsak ursprungligt från 1936, enstaka omdragningar har utförts. Lägenheterna har gasspisar.

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar en byggnad i vinkel med gårdsplan. Byggnaden är uppförd i fyra våningsplan samt vind och källare.

Flerbostadshuset har en bärande stomme av betong och tegel samt tegelfasader. Det finns 4 + 4 trapphusalkonger som består av betongplattor och smidesräcke. Taktäckningen består av takstolar i trä med råspont. Taktäckning av tegel mot gatusidan och eternit mot gårdssidan. Takavvattningen sker via hängrännor och utvändiga stuprör i plastisol. Fönstren är tvåglasfönster med träbågar och karmar av trä.

Källarutrymmena har ytskikt bestående av gjutna betonggolv och delvis målade väggar. Källarna inrymmer el-central, undercentral för fjärrvärme, fastighetsförråd, tvättstuga och lägenhetsförråd samt utagerat skyddsrum.

Vindsutrymmena är inredda med lägenhetsförråd.

Lägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har sliten standard med prägel av byggåret. Köksinredningar är ursprungliga liksom eldragningar. Köken har gasspisar, kyl- och frysskåp, nyare engreppsblandare och nyare vatten/avloppsledning. Badrummen har badkar eller dusch och nya combienheter. Golven är belagda med parkett i sovrum/vardagsrum och plastmatta i kök och hall. Badrum har plastmatta och väggkachel halva höjden.

Värmen till bostäderna regleras via termostatventiler på radiatorerna.

Bostäderna är utrustade med uttag för kabelteve via Canal Digital. Bostadslägenheterna har gruppcentraler för el med porslinssäkringar.

Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med 9 kap 20 § bostadsrättslagen har utförts av Johnny Möller, JMB, den 7 februari 2008 . Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Bedömt underhållsbehov de närmaste elva åren uppgår till 7 282 500 kr och är finansierat i denna plan.

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.

3. Fastighetens taxeringsvärde

		Bostad	Lokal
Byggnad	9 655 000	9 400 000	255 000
Mark	3 858 000	3 732 000	126 000
<i>Summa</i>	<u>13 513 000</u>	<u>13 132 000</u>	<u>381 000</u>

4. Förvärvskostnader

Köpeskilling	30 000 000	Pantbrev idag	12 000 000
Lagfartskostnad och föreningsbildning	628 520	Nya pantbrev	3 350 000
Pantbrevskostnad	70 000	<i>Summa</i>	<u>15 350 000</u>
Reparationsfond	7 230 000		
<i>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</i>	<u>37 928 520</u>		

5. Finansieringsplan

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	4 349 770	2,40%	21 829	1 år	104 394
Nytt lån	5 000 000	2,80%	21 829	2 år	140 000
Nytt lån	6 000 000	4,00%	21 829	5 år	240 000
<i>Summa</i>	<u>15 349 770</u>	<u>3,16%</u>	<u>65 487</u>		<u>484 394</u>

Lån	15 349 770
Insatser	22 578 750
<i>Summa finansiering</i>	<u>37 928 520</u>

6. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Årliga kostnader		
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor		484 394
Avskrivningar		106 026
<i>Driftskostnader</i>		
varav		655 000
Försäkringar	10 000	
Fastighetsförvaltning	50 000	
Fastighetskötsel och städning	70 000	
Administration	5 000	
Revision och styrelsearvode	35 000	
Vatten och avlopp	45 000	
Fastighetsel	20 000	
Renhållning	30 000	
Fjärrvärme	250 000	
Kabel-tv	20 000	
Följande driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren: kabel-tv		
<i>Övriga kostnader</i>		
Inkomstskatt		
Fastighetsavgift (1 200 kr/lgh)		47 010
Summa kostnader år 1		1 292 431

Årliga intäkter		
Årsavgifter		1 228 742
Bostadshyror		0
Lokalhyror		43 689
Kabel TV		20 000
Summa intäkter år 1		1 292 431

7. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	18 385
Belåning per kvm år 1	7 441
Genomsnittsansats per kvm	11 250
Driftskostnader per kvm år 1	317
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	609

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Vån	Yta	Insats 2009	Andelstal 2009	Årsavgift	Hyra
1001		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1002		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1003		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1004		48,0	540 000	2,477	30 438	0
1005		67,0	753 750	3,116	38 288	0
1006		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1007		48,0	540 000	2,477	30 438	0
1008		67,0	753 750	3,198	39 292	0
1009		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1010		48,0	540 000	2,477	30 438	0
1011		67,0	753 750	3,197	39 286	0
1012		74,0	832 500	3,482	42 789	0
1013		43,0	483 750	2,288	28 117	0
1014		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1015		51,0	573 750	2,590	31 829	0
1016		102,0	1 147 500	4,608	56 618	0
1017		43,0	483 750	2,288	28 117	0
1018		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1019		51,0	573 750	2,590	31 829	0
1020		102,0	1 147 500	4,506	55 363	0
1021		43,0	483 750	2,326	28 585	0
1022		66,0	742 500	3,112	38 244	0
1023		51,0	573 750	2,590	31 829	0
1024		102,0	1 147 500	4,608	56 618	0
1025		43,0	483 750	2,288	28 117	0
1026		66,0	742 500	3,158	38 809	0
1027		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1028		44,0	495 000	2,432	29 883	0
1029		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1030		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1031		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1032		44,0	495 000	2,687	33 020	0
1033		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1034		44,0	495 000	2,328	28 600	0
1035		16,0	0	0,000	0	0
1036		33,0	371 250	2,258	27 745	0
		2 023	22 578 750	100,000	1 228 742	0

Lgh.nr	Vån	Yta	Yta kv	Hyra
3101		40		43 689
		40	0	43 689

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	590 421	588 412	586 404	584 396	582 387	580 379	570 338
Låneräntor	484 394	482 386	480 378	478 370	476 361	474 353	464 312
Avskrivningar	106 026	106 026	106 026	106 026	106 026	106 026	106 026
<i>Driftskostnader</i>	655 000	668 100	681 462	695 091	708 993	723 173	798 441
Driftskostnader	655 000	668 100	681 462	695 091	708 993	723 173	798 441
<i>Övriga kostnader</i>	47 010	47 950	48 909	49 887	50 885	51 903	57 305
Fastighetsskatt	47 010	47 950	48 909	49 887	50 885	51 903	57 305
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-43 689	-44 563	-45 454	-46 363	-47 290	-48 236	-53 257
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	-43 689	-44 563	-45 454	-46 363	-47 290	-48 236	-53 257
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	106 026	106 837	107 664	108 507	109 368	110 245	114 904
Amorteringar lån	65 487	65 487	65 487	65 487	65 487	65 487	65 487
Avsättningar underhåll	40 539	41 350	42 177	43 020	43 881	44 758	49 417
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	2 007	2 007	2 007	2 007	2 007	2 007	2 007
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	1 248 742	1 259 900	1 271 321	1 283 011	1 294 975	1 307 219	1 372 827
Nettoutbetalningar	1 248 742	1 260 710	1 272 959	1 285 493	1 298 317	1 311 438	1 381 705
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, totalt	1 248 742	1 260 710	1 272 959	1 285 493	1 298 317	1 311 438	1 381 705
Löpande penningvärde/kvm	622	628	634	641	647	653	688
Fast penningvärde, totalt	1 224 256	1 211 756	1 199 538	1 187 596	1 175 926	1 164 520	1 111 255
Fast penningvärde/kvm	610	604	598	592	586	580	554

VB

10. Känslighetsanalys

Fast penningvärde SEK

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</i>							
Nettokostnader	1 224 256	1 210 976	1 197 994	1 185 304	1 172 899	1 160 773	1 104 114
Nettoutbetalningar	1 224 256	1 211 756	1 199 538	1 187 596	1 175 926	1 164 520	1 111 255
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	610	603	597	591	584	578	550
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	610	604	598	592	586	580	554
<i>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	1 374 744	1 357 884	1 341 404	1 325 297	1 309 554	1 294 167	1 222 300
Nettoutbetalningar	1 374 744	1 358 663	1 342 948	1 327 590	1 312 581	1 297 914	1 229 440
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	685	677	668	660	652	645	610
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	685	677	669	661	654	647	614
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	12,3%	12,1%	12,0%	11,8%	11,6%	11,5%	10,6%
<i>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	1 254 787	1 236 198	1 218 206	1 200 791	1 183 936	1 167 622	1 093 587
Nettoutbetalningar	1 254 787	1 236 580	1 220 091	1 203 378	1 187 197	1 171 530	1 100 358
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	625	616	607	598	590	582	545
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	625	616	608	600	592	584	548
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	2,5%	2,0%	1,7%	1,3%	1,0%	0,6%	-1,0%

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

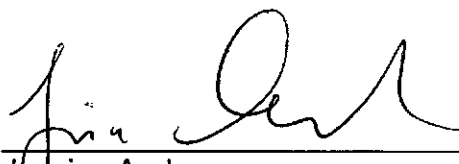
1. Styrelsen fastställer insats, upplåtelse- och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
3. Andelstalen för årsavgifterna har fastställts genom viktning efter hyran vid ombildningstillfället (2/3) och efter yta (1/3).
4. Insatserna har beräknats genom fördelning efter yta.
5. 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.
6. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för el. Utöver årsavgift skall medlem även erlägga avgift för kabel-TV.
7. 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.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2009-03-17

BRF INSJÖN 2



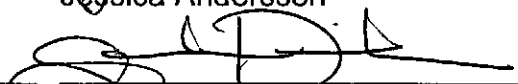
Jenny Ahlm



Jessica Andersson



Arjumand Carlstein



Sandra Danielsson



Johan Nordström

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Insjön 2 i Malmö, org. nr 769618-1473, lämnar följande

Intyg

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

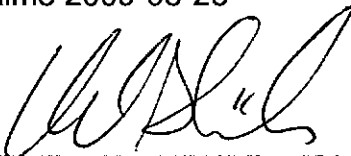
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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:

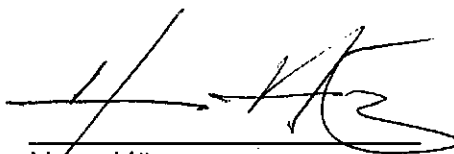
Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
Stadgar
Hyresgästförteckning
FDS-utdrag (InfoTorg) inklusive taxeringsuppgifter
Förvaltningsoffert
Ränteindikation
Fastighetsbesiktning daterad 2008-03-21

Malmö 2009-03-25



Urban Blücher

Malmö 2009-03-25



Hans Hägg

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