

**EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

Östra Kanal

769613-3425

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och Nyckeltal
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Underhållsbehov
- J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Underhållsplan

18
44

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östra Kanal, organisationsnummer 769613-3425, som registrerades 2005-11-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter 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 för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Malmö Stralsund 34 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, förvärvet kommer ske genom ett bolagsköp. Föreningen förvärvar samtliga aktier i Stralsund Förvaltning AB innehållandes fastigheten Malmö Stralsund 34. Fastigheten överföres sedan till bostadsrättsföreningen. Detta innebär att fastighetens skattemässiga värde kommer att understiga det bokförda värdet.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under fjärde kvartalet 2013 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under december månad 2013.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Björn Gunnarsson CMB Projekt AB.

Den ekonomiska planen förutsätter att stadgarna ändras så att årsavgifterna fördelas utifrån andelstal. Föreningen har hållit en första stämma och röstat för stadgeändring den 11 november 2013

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Stralsund 34
Adress	Grönegatan 2 / Östra Promenaden 15
Kommun	Malmö
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	620 kvm
Bostäder	1 504 kvm (16 st)
Lokaler	468 kvm
Totalt	1 972 kvm

Grund, Stomme, Yttertak

Stomme av tegel/betong, bjälklag av betong.

Betongplatta, betongbjälklag.

Tegelpannor på gul huskropp, bandtäckt plastisol på röd huskropp.

Hängrännor och stuprör av plåtsol.

Fasad, Fönster, Balkonger

Tegelfasad med betongpelare.

Fönster av trä 1+1glas kopplade, förekommer även 3-glas fönster.

Balkongerna är renoverade på 1990-talet.

Installationer

Vattenburet värmesystem som är anslutet till fjärrvärmenätet, anläggningen är från 1998.

Mekanisk frånluft installerad, OVK-besiktning gjord 2013.

Kommunalt vatten och avlopp där stammarna är relinat 2008, elinstallationerna är delvis utbytta i samband med renovering på 1990-talet.

Övrig information

Källare finns under hela huset och inrymmer teknikrum, tvättstuga, mangelrum, torkrum och garage. Lägenhetsförråd finns på vinden. I garaget finns fyra st parkeringsplatser, cykelparkering och sopkärl. Fastigheten har två trapphus och en terrass.

V
HH

Rättigheter/Skyldigheter

Fastigheten ingår inte i gemensamhets anläggning. Inga kända servitut.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

✓
KH

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köpeskilling	32 250 000
Lagfart & pantbrev	622 200
Uhfond	2 800 000
Lokalanpassning vakant lokal	250 000
Ombildning/Bolagsköp/likvidation	450 000
TOTALT	36 372 200

Pantbrev

Pantbrev finns uttagna om 4.101.000 kr

Taxeringsvärde (2012)	Bostäder	Lokaler	
varav byggnadsvärde	10 400 000	2 161 000	
varav markvärde	7 000 000	2 606 000	
	17 400 000	4 767 000	22 167 000

D. Finansieringsplan och Nyckeltal

Tänkt lånestruktur per november 2013

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	4 672 467	4 672 467	4 672 467	14 017 400
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Löptid (år)	1 år	2 år	5 år	
Räntesats	3,10%	3,20%	3,90%	3,40%
Amortering per år (%)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Amorteringsbelopp per år	23 362	23 362	23 362	70 087
Räntekostnad år 1	144 846	149 519	182 226	476 592
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	168 209	172 881	205 589	546 679

Insatser	22 354 800
Föreningens lån hyresrätter	1 092 000
Föreningens lån	12 925 400
Summa finansiering	36 372 200

Anskaffningskostnad per kvm(BOA+LOA)	18 444
Belåning per kvm (BOA+LOA)	7 108
Avgift kr/kvm o år	602
Genomsnittsinsats per kvm BOA	15 590
Driftskostnader per kvm år 1 BOA+LOA	360

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

Kvm 1 972

Kapitalkostnader		Kr
Räntor	476 592	
Avskrivningar	130 087	

Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall*

Elförbrukning (exkl hushållsel)	85 000	43
Vatten och avlopp	40 000	20
Uppvärmning	265 000	134
Avfall	60 000	30
Fastighetsförsäkring	20 000	10
KabelTV	20 000	10
Hiss-serviceavtal	7 500	4
Fastighetsskötsel	75 000	38
Städning	24 000	12
Ekonomisk Förvaltning	34 000	17
Arvoden (styrelse, revision)	25 000	13
Löpande underhåll & Reparationer	55 000	28
Deltotal	710 500	360

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 030
--------------------------------------	--------

Summa kostnader	1 384 209
------------------------	------------------

Arsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	859 471
Bostadshyresintäkter (2014, bedömd hyra)	78 532
Lokal o garagehyresintäkter	446 206

Summa intäkter	1 384 209
-----------------------	------------------

Avsättning för underhåll/vakanser

Årlig avsättning uhfond	60 000	30
-------------------------	--------	----

VB
HH

G. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Ränta	3,40%	Amortering år 1-5	0,50%
Kvm totalt	1 972			år 6-10	0,60%
Kvm BR	1 428			år 11-	0,75%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	606 679	605 496	604 337	603 202	602 093	615 026	624 080
Ränta	476 592	474 209	471 826	469 443	467 060	464 677	450 856
Avskrivningar	130 087	131 287	132 511	133 759	135 033	150 349	173 224
DRIFTSKOSTNADER	710 500	724 710	739 204	753 988	769 068	784 449	866 096
Driftkostnader	710 500	724 710	739 204	753 988	769 068	784 449	866 096
ÖVRIGA KOSTNADER	67 030	68 371	69 738	71 133	72 555	74 007	81 709
Fastighetsavgift	67 030	68 371	69 738	71 133	72 555	74 007	81 709
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-524 738	-526 308	-527 911	-529 545	-531 211	-532 911	-541 936
Bostadshyresintäkter (2014, bedömd hyra)	-78 532	-80 102	-81 705	-83 339	-85 005	-86 705	-95 730
Lokal o garagehyresintäkter	-446 206	-446 206	-446 206	-446 206	-446 206	-446 206	-446 206
AMORTERINGAR/UHAVSÄTTNINGAR	130 087	131 287	132 511	133 759	135 033	150 349	173 224
Amorteringar lån	70 087	70 087	70 087	70 087	70 087	84 104	100 084
Avsättningar underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	859 471	872 268	885 368	898 779	912 505	940 571	1 029 948
Nettokostnader	859 471	872 268	885 368	898 779	912 505	940 571	1 029 948
Nettoutbetalningar	859 471	872 268	885 368	898 779	912 505	940 571	1 029 948
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTERNA							
Löpande penningvärde, totalt	859 471	872 268	885 368	898 779	912 505	940 571	1 029 948
Löpande penningvärde / kvm BR	602	611	620	629	639	659	721
Fast penningvärde, totalt	842 618	838 397	834 302	830 333	826 484	835 200	828 349
Fast penningvärde/kvm	590	587	584	581	579	585	580
Fast nettokostnader	842 618	838 397	834 302	830 333	826 484	835 200	828 349
Fast nettobetalingar	842 618	838 397	834 302	830 333	826 484	835 200	828 349

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	980 044	972 454	965 071	957 889	950 904	956 558	934 998
Nettoutbetalningar	980 044	972 454	965 071	957 889	950 904	956 558	934 998
Nettokostnader/kvm br o år	686	681	676	671	666	670	655
Nettoutbetalningar/kvm br o år	686	681	676	671	666	670	655
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	16,31%	15,99%	15,67%	15,36%	15,05%	14,53%	12,87%
Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%							
Nettokostnader	834 438	829 350	824 477	819 808	815 338	822 797	812 553
Nettoutbetalningar	834 438	829 350	824 477	819 808	815 338	822 797	812 553
Nettokostnader/kvm br o år	584	581	577	574	571	576	569
Nettoutbetalningar/kvm br o år	584	581	577	574	571	576	569
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0	-1,04%	-1,11%	-1,17%	-1,22%	-1,32%	-1,53%

B
444

I. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Björn Gunnarsson CMB Projekt AB, med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll. Initialt avsätts 2.800.000 kr och årligen 60.000 kr.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

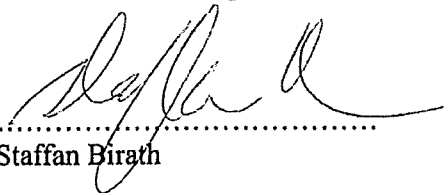
V
HU


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

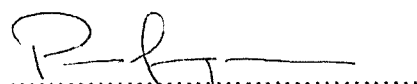
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

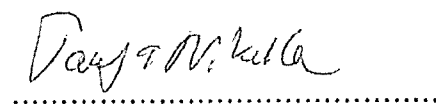
Malmö 2013-11-20

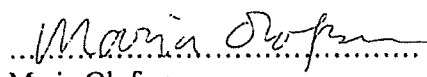
Bostadsrättsföreningen Östra Kanal

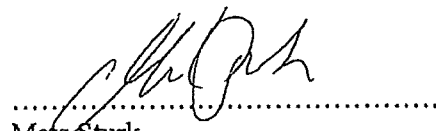

.....
Staffan Birath


.....
Ingela Moraeus


.....
Peter Ingvarsson


.....
Tarja Nikula


.....
Maria Olofsson


.....
Mats Sturk



Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3.kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Östra Kanal med organisationsnummer 769613-3425, daterad 2013-11-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

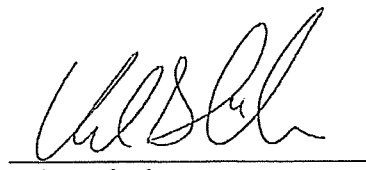
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Tillgängliga handlingar;

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdata
- Protokoll statusbesiktning (CMB Projekt AB), 2013-10-16
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Låneoffert Nordea, 2013-11-18

Malmö den 2013-11-20


Hans Hägg


Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.