



Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Västertull 2
(769626-0046)
Lund

Upprättad i Mars 2013 av



Svensk Bostadsrättsbildning AB

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förvärvskostnader och finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 9 Avskrivningsplan
- 10 Särskilda förhållanden
- 11 Intyg
- 12 Bilagor:
 - Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Besiktningssprotokoll
 - Ordlista

Kontaktuppgifter

Brf Västertull 2:

Therése Nilsson

E-post: a.therese.nilsson@gmail.com

Svensk Bostadsrättsbildning:

Köpenhamnsvägen 49

217 71 Malmö

Tel. 040-611 99 60

info@svenskboratt.se

www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västertull 2, organisationsnummer 769626-0046, som har registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Lund Västertull 2 med adress Bantorget 11, 222 29 Lund. Fastigheten innehåller 6 bostadslägenheter och 2 lokaler uppdelat på tre huskroppar. Gathuset uppfördes ursprungligen 1861 av timmergesällen P. Möller. 1967 inreddes dess bottenvåning till butikslokaler och ett skyltfönster sattes in. Det stora gårdshuset uppfördes 1879 av arbetare Ola Nilsson. Det mindre gårdshuset längst in på tomten är nyrenoverat och håller i skrivandets stund på att färdigställas.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det byggnads-, el-

och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt tio års reparationsbehov. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden och avskrivningar/amorteringar enligt föreslagen avskrivningsplan.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader, intagna offerter samt schabloner baserade på kostnader i andra fastigheter.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift, i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens centrala läge, insatsens och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i april 2013 eller senare då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 26 201 kr

Avgift per kvm och år: 699 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -11 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Västertull 2	
Upplåtelseform	Lagfart	
Adress	Bantorget 11, 222 29 Lund	
Tomtareal	398 kvm	
Area	148 kvm bostadsyta och 206 kvm lokalyta enligt taxeringsinformationen. 247 kvm bostadsyta om 6 bostadslägenheter, samt 2 lokaler på totalt 146 kvm, enligt fakturering och ekonomisk plan. Ny taxering är begärd.	
Byggnadsutformning	På fastigheten finns 1 gathus samt 2 gårdshus.	
Byggnadsår	1861 och 1879 (enligt fastighetsutdrag 1929). Värdeår 1939.	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	3 939 000 varav bostadsmark: 460 000, lokalmark: 691 000; bostäder: 1 066 000, lokaler: 1 722 000.	
Typkod	321	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Soppantering på gården jämte cykelställ Undercentral el Undercentral fjärrvärme Teknikutrymme Källare Förråd, källare Cykeluppställningsplats Trapphus Gårdsplan stensatt Portal till gården	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning:	Byggnaderna är troligen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta
	Sockel:	Putsad /målad med ventilation i källarplan
	Stomme:	Tegel i ytterväggar samt vissa innerväggar. Trästomme i övrigt.
	Bjälklag:	Trä förutom källargolv som är av betong
	Fasad:	Putsat tegel, tegel och råsten.
	Tak:	Yttertak av plåtpannor på underlag av papp, äldre slätt plåttak på åsar, takstolar av trä.
	Mark:	Gångytor belagd med betongsten typ "gärasten" i fint skick.
	Fönster:	I huvudsak kopplade tvåglas, i nya lägenheter 2+1 fönster med isolerglas.
	Lägenhetsdörrar:	I äldre lägenheter, äldre trädörrar. 2 nya lägenheter samt lägenheten i gårdshuset nya ytterdörrar.
	Trapphus:	Trapphus putsade med målade väggar
	Uppvärmning:	Fjärrvärmväxlare från slutet av 1990-talet, varmvattencirkulation.
	Ventilation:	I huvudsak självdrag. 1 lägenhet i gårdshuset mekanisk till och frånluftventilation.
	Radiatorer:	Panelradiatorer via två-rörs system.
	Kaminer:	Vissa lägenheter har öppna spisar/kaminer
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök:	Elspis, kyl och frys av äldre modell
	Badrum:	Äldre eller nybyggda 2013
	Golv:	Parkett-/trägolv i vardagsrum, samt blandat plastmatta/linoleum/parkett i övriga rum.
	Invändiga tak:	Målade, vävade/målade
	Invändiga väggar:	Målade, vävade/målade eller tapetserade

3. Fastighetens skick

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normal standard.

Fastigheten har besiktigats 2013-02-28. Besiktningen har gjorts avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Ansvarig för besiktningen är Mikael Persson Ramböll, Malmö. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningprotokoll. Ansvaret regleras av *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet av år 2008 (ABK 08)*.

I sammanställningen på nästa sida har reparationsbehovet för kommande tioårsperiod tagits

upp. Dessutom sker avsättning till fond för yttre underhåll sker med 25 kr/kvm och år.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med. Vissa avvikelser kan föreligga i det enskilda fallet.

I det fall då det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som gott.



Sammanställning av reparationsbehovet i fastigheten Lund Västertull 2 under nästkommande 10-årsperiod

År	1	2-5	6-10
Bygg	24 000	186 000	108 000
El	0	130 000	50 000
VVS	20 000	140 000	200 000
+moms	11 000	114 000	89 500
Totalt	55 000	570 000	447 500

I denna ekonomiska plan finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1-10. Styrelsen kan dock fördela renoveringarna annorlunda om man finner detta lämpligt med utgångspunkt av behovet. Samtliga kostnader på bygg upptagna i besiktningsprotokollet har uppräknats med 20% för extern projektledning.

Under Bygg år 1 finns kostnader upptagna för byte av vindskivor på gårdshuset samt omfogning av skorstenen.

Under El år 1 finns inga kostnader upptagna för renovering.

Under VVS år 1 finns kostnader upptagna för isolering av rörledningar i källare och iordningställande av öppen spis i lägenheten på plan två i gathuset.

Under Bygg år 2-5 finns ytterligare kostnader upptagna för målning av vindskiveplåt, ytterdörrar portar samt cykelskärmsstak och intilliggande plank. Även kostnader för justering och ommålning av fönster och byte av tätningslister finns upptagna. Fuktgenomslag på fasaden på gårdshuset samt i källaren putsas och målas. Vittrade tegelfogar på gårdshusets gavel fogas om och mindre putsskador kring trappräcke och fasader åtgärdas.

Under El år 2-5 finns kostnader upptagna för omtrådning i två trapphus inklusive armaturbyte, uppgradering av belysning och nya kablar i källare och på vinden samt omtrådning i vissa lägenheter med av röd skyddsjord.

Under VVS år 2-5 finns kostnader upptagna för utbyte av vridventiler till rörventiler. Även kostnader för utbyte av termostatventiler och injustering av radiatorsystemet finns upptagna.

Under Bygg år 6-10 finns ytterligare kostnader upptagna för justering och ommålning av fönster och byte av tätningslister samt målning av portar och ytterdörrar. Fuktgenomslag på fasaden på gårdshuset samt i källaren putsas och målas.

Under El år 6-10 finns kostnader upptagna för utbyte av tvättmaskin och torktumlare.

Under VVS år 6-10 finns kostnader upptagna för relining av avloppstammar och remaljering av enstaka golvbrunnar.

I övrigt se respektive besiktningsprotokoll; bygg, el och VVS.

Utöver ovanstående görs årligen en avsättning till den yttre underhållsfonden avsedd för framtida reparationer.

4. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader utöver köpeskillingen på 12 000 000 kr är 375 000 kr för föreningsbildning och 60 085 kr för lagfart. Pantbrevskostnaden är 14 000 kr.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider för att minimera risken för räntehöjningar i framtiden. Denna placementsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de kommande åren.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna vid ombildningen/tillträdet och första årets reparationer. Räntekostnaderna kommer successivt att öka varefter mer lån tas upp för reparationer enligt underhållsplanen. En prognos av räntekostnaderna beskrivs i den ekonomiska prognosen, kap. 8:1.

Moms

Då lokalerna i denna fastighet är registrerad för frivillig moms kan man begära att få tillbaka den del av momsen på renoveringar och driftkostnader som härrör från de momsade lokalerna. Det finns i princip två sätt att bestämma hur stor andel av momsen man kan anse hör till lokalen. Antingen genom att beräkna ytandelen lokaler, här 37%, eller intäktsandelen, här 66% vid 100% anslutning. Vi har valt att använda det lägre värdet, 37%, i kalkylerna.



Kostnader för förvärv av fastigheten Lund Västertull 2 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	12 000 000
Föreningsbildning	375 000
Lagfart 1,5 % av taxeringsvärdet	60 085 ¹
Reservfond	100 000 ²
Reparationsbehov	1 072 500 ³
Pantbrev	14 000 ⁴
Aktiekapital	50 000 ⁵
Totalt	13 671 585

Finansieringsplan		Ränta	Ränta kr ⁶	Avskrivning ⁷
Lån	7 200 000	4,0%	288 000	27 203
Insatser	6 471 585			
Totalt	13 671 585			

¹ LAGFARTEN är beräknad på 1,5% taxeringsvärdet plus en avgift på 1 000 kr.

² RESERVFONDEN är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

³ REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 55 000:- för renoveringar/reparationer.

⁴ PANTBREVSKOSTNADEN är 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

⁵ AKTIEKAPITALET behövs som insats vid en bolagsaffär. Detta återförs till kassan år två då bolaget likvideras.

Taxeringsvärde	3 939 000	
	Bostäder	Lokaler
Mark	460 000	691 000
Byggnad	1 066 000	1 722 000
	1 526 000	2 413 000

⁶ RÄNTA: 288 000 kr är räntekostnaden på det totala lånebehovet inklusive alla renoveringar. Eftersom lånen för renoveringar tas upp efterhand är räntekostnaden år 1 endast 247 300 kr. På sidan Ekonomisk prognos framgår hur räntekostnaden förändras över tiden när mer lån tas upp.

⁷ Föreningen amorterar varje år med avskrivningsbeloppet i kalkylen.

Notera: Fastigheten är delvis momsad. Här beräknad till 37%. Denna del av momsen på renoveringar och drift är därmed återförd från reparations och driftkostnaderna i kalkylen. Se Kapitel 4.

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	
Hysesintäkter lokaler	328 983
Årsavgifter, bostäder	172 734
Återförd moms på driftkostnader	14 463
Återförd moms reparationer år 1	4 087
P-plats och Garage	8 000
Vakansrisk	-7 944
	520 323
Drift	
El	9 825
Uppvärmning	43 230
Vatten	17 685
Sopor	11 790
	210 kr/kvm
	82 530
Fastighetsförvaltning	
Fastighetsskötsel och städ, enligt offert	15 000
Administrativ förvaltning	28 750
Revisionsarvode	12 500
	56 250
Reparationer	
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)	9 825
	9 825
Övriga kostnader	
Arrende på parkeringsplats	5 875
Fastighetsförsäkring	9 950
Övriga driftkostnader	25 000
Övriga arvoden	25 000
	65 825
Summa driftkostnader	
	546 kr/kvm
	214 430
Kapitalkostnader	
Räntekostnader fastighetslån	247 300
Avskrivning (se Förslag till avskrivningsplan)	27 203
	274 503
Skatter och avgifter	
Kommunal fastighetsavgift (6 lgh x 1210:-)	7 260
Fastighetsskatt lokaler (1% av 2 413 000)	24 130
	31 390
Totalsumma	520 323
Intäkter ./ . Kostnader = vinst	0

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna för lägenheterna ska beräknas efter yta.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens yta.

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och sätts efter den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett antal boende väljer att inte omvandla sina hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyreshöjningar. Därtill kommer även ett eventuellt dolt övervärde föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs.



7. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 7:1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Den förändrade månadskostnaden baseras på hyra för 2013 och i planen fastställd månadsavgift, och ränteinbetalning vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag. Räntenivån i kalkylen är 4,0 %.

Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet visar utvecklingen över tiden av hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet 7:2 visar en initial nettokostnads-sänkning om 11 %. Skillnaden mellan boendekostnaden i bostadsrätt och motsvarande kostnad i hyresrätt kommer därefter att öka.



Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 26 201 kr

Avgift per kvm och år: 699 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -11 %

7:1 Detaljredovisning

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

Så här läser Du den detaljerade lägenhetsredovisningen

BRF Exemplet 1

Lgh #	Namn	Kvm	Antal rum	1 Andel lgh %	2 Slutlig insats kronor	3 Beräknad årsavgift	4 Beräknad månadsavgift	5 Rta/år 4,00%	6 Rta/år 70%	7 Boendekostnad netto	8 Årshyra /kvm	9 Boendekostnad /kvm	10 Förändrad månadskostnad i:	11 %	12 Månads hyra 2013	13 Beräknad ny månads-kostnad
1	Anders	42	2	25,00	631 063	22 202	1 850	25 243	17 670	39 872	976	949	-94	-3	3 417	3 323
2	Erik	56	2	33,33	841 417	29 603	2 467	33 657	23 560	53 163	893	949	264	6	4 167	4 430
3	Maria	70	2	41,67	1 051 771	37 004	3 084	42 071	29 450	66 453	857	949	538	11	5 000	5 538

Här visas den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter samt årsavgiften per kvadratmeter.	15 025 kr/kvm	529 kr/kvm och år
Här visas den genomsnittliga förändringen av månadskostnaden.	5,6%	

1. Detta visar hur många procent av den totala lägenhetsytan (lokaler ej inräknade) som Din lägenhet utgör.

2. Detta visar hur stor Din insats blir.

3 - 4. Här visas Din slutgiltiga avgift. I kolumn 4 är årsavgiften delad i 12 för att visa hur stor avgiften blir per månad.

7. Här visas Din årskostnad efter ombildningen om Du lånar till hela insatsen. Detta är summan av kolumnerna 3 och 6.

10. Här visas hur mycket Din boendekostnad kommer att förändras per månad. Den räknas ut genom att vi tar kolumn 13 minus kolumn 12.

12 - 13. Dessa visar hur mycket din lägenhet kostar per månad, före och efter ombildningen, om Du lånat till hela insatsen.

5. Här visas räntan på Ditt lån om Du lånar till hela insatsen och räntan är 4%.

6. Här visas din räntekostnad efter att Du gjort 30% ränteadrag på skatten.

8. Här visas Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.

9. Här visas Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

13. Den beräknade nya månadskostnaden inkluderar månadsavgiften (4) och räntekostnaden (6).

OBS! Siffrorna här är endast exempel!

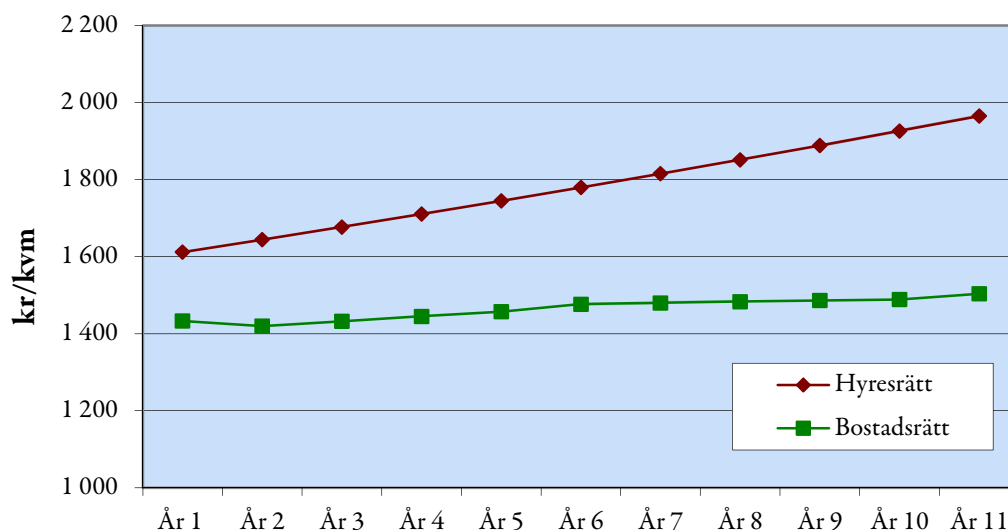
7:1 Detaljredovisning

BRF Västertull 2

Lgh	Kvm	Andel lgh %	Slutlig insats	Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Rta/år 4,00%	Rta/år 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2013	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads-hyra 2013	Beräknad månads-kostnad
40001-2	38	15,38	995 628	26 574	2 215	39 825	27 878	54 452	1 784	67 800	1 433	-1112	-19,7	5 650	4 538
40001-3	56	22,67	1 467 242	39 162	3 264	58 690	41 083	80 245	1 821	102 000	1 433	-1813	-21,3	8 500	6 687
40004	46	18,62	1 205 234	32 169	2 681	48 209	33 747	65 916	1 474	67 800	1 433	-157	-2,8	5 650	5 493
40005	36	14,57	943 227	25 176	2 098	37 729	26 410	51 586	1 764	63 500	1 433	-993	-18,8	5 292	4 299
40006	36	14,57	943 227	25 176	2 098	37 729	26 410	51 586	1 362	49 021	1 433	214	5,2	4 085	4 299
40007	35	14,17	917 026	24 476	2 040	36 681	25 677	50 153	1 371	48 000	1 433	179	4,5	4 000	4 179
<i>Totalt 6 lgh:</i>	247	100,00	6 471 585	172 734	14 394	258 863	181 204	353 938	1 612	398 121	1 433	-3 682	-11,1%	33 177	29 495
Lokaler															
Hair Wig	66								2 327	153 600					
Chrysalis	80								1 466	117 250					
Tillägg drift										58 133					
<i>Totalt 2 lokaler</i>	146									328 983					
Parkering										8 000					
<i>Totalt:</i>	393	100,00	6 471 585	172 734	14 394	258 863	181 204	353 938		735 104		-3 682		33 177	29 495
			26 201	699									-11%		
			kr/kvm	kr/kvm											
				och år											

7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Boendekostnad	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresrätt	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780	1 815	1 851	1 889	1 926	1 965
Bostadsrätt	1 433	1 420	1 432	1 445	1 457	1 477	1 480	1 483	1 486	1 489	1 504



Genomsnittlig hyra: 1612 kr/kvm.

Boendekostnad vid köp, det vill säga avgift och räntekostnad efter ränteavdrag är 1433 kr/kvm, alltså en initial sänkning med c:a 11% jämfört med dagens boendekostnad.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt.

Vi har här kalkylerat med en årlig hyreshöjning med 2%. Grafen visar att boendekostnaden för boende i bostadsrättsförening bör vara relativt stabil och dessutom lägre jämfört med boende i hyresrätt.

8. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad

8:1 Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	Kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	247 300	251 912	256 502	261 070	265 615	268 017	270 396	272 751	275 081	277 386	276 086
Avskrivning/amortering	27 203	27 747	28 302	28 868	29 445	30 034	30 635	31 247	31 872	32 510	33 160
Drift	82 530	84 181	85 864	87 581	89 333	91 120	92 942	94 801	96 697	98 631	100 604
Underhållskostnader											
Fastighetsförvaltning	56 250	57 375	58 523	59 693	60 887	62 105	63 347	64 614	65 906	67 224	68 568
Reparationer	9 825	10 022	10 222	10 426	10 635	10 848	11 065	11 286	11 512	11 742	11 977
Övriga kostnader	65 825	67 142	68 484	69 854	71 251	72 676	74 130	75 612	77 124	78 667	80 240
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	7 260	7 405	7 553	7 704	7 858	8 016	8 176	8 339	8 506	8 676	8 850
Fastighetsskatt lokaler	24 130	24 613	25 105	25 607	26 119	26 641	27 174	27 718	28 272	28 838	29 414
Summa Kostnader (löpande)	520 323	530 395	540 555	550 804	561 144	569 456	577 864	586 368	594 970	603 673	608 899
Intäkter exklusive årsavgifter											
Lokalhyresintäkter	336 983	343 723	350 597	357 609	364 761	372 056	379 498	387 088	394 829	402 726	410 780
Återförd moms, drift	14 463	14 752	15 047	15 348	15 655	15 968	16 288	16 613	16 946	17 285	17 630
Återförd moms, reparationer	4 087	10 588	10 588	10 588	10 588	6 650	6 650	6 650	6 650	6 650	0
Vakansrisk	-7 944	-8 103	-8 265	-8 430	-8 599	-8 771	-8 946	-9 125	-9 307	-9 494	-9 683
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	172 734	169 435	172 587	175 689	178 738	183 552	184 375	185 142	185 853	186 506	190 171
Löpande penningvärde/kvm	699	686	699	711	724	743	746	750	752	755	770
Fast penningvärde totalt	172 734	166 113	165 886	165 555	165 126	166 249	163 720	161 177	158 624	156 060	156 007
Fast penningvärde/kvm	699	673	672	670	669	673	663	653	642	632	632
Summa Intäkter (löpande)	520 323	530 395	540 555	550 804	561 144	569 456	577 864	586 368	594 970	603 673	608 899

Ränteantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på helår

8:2 Känslighetsanalys

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	Kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Basränta											
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	172 734	166 113	165 886	165 555	165 126	166 249	163 720	161 177	158 624	156 060	156 007

Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2 procentenheter	316 734	306 756	303 238	299 681	296 089	294 110	288 540	283 017	277 541	272 112	269 250
Räntenivå +1 procentenheter	244 734	236 434	234 562	232 618	230 607	230 180	226 130	222 097	218 082	214 086	212 628
Räntenivå -1 procentenheter	100 734	95 791	97 210	98 493	99 645	102 319	101 309	100 257	99 165	98 034	99 385
Räntenivå -2 procentenheter	28 734	25 470	28 534	31 430	34 164	38 388	38 899	39 338	39 706	40 008	42 764

Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2 procentenheter	176 820	171 193	165 586	160 008	154 464	147 218	140 152	133 262	126 547	120 003	111 208
Inflationsnivå +1 procentenheter	176 820	173 740	170 596	167 395	164 143	159 017	153 958	148 966	144 042	139 187	131 737
Inflationsnivå -1 procentenheter	176 820	178 986	181 065	183 061	184 974	184 788	184 561	184 295	183 990	183 646	180 024
Inflationsnivå -2 procentenheter	176 820	181 687	186 537	191 370	196 186	198 864	201 524	204 165	206 788	209 392	208 396

Inflationsantagande: 2%

Analysen avser belår,

8:3 Anslutningsgrad

	Andel hyresgäster som köper			
	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen (kr)	0	647 159	1 294 317	1 941 476
Ökade räntekostnader (kr)	0	25 886	51 773	77 659
Ökade hyresintäkter (kr)	0	39 812	79 624	119 436
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	-13 926	-27 852	-41 777
Kostnad netto (=summa årsavgifter)	172 734	158 808	144 882	130 957
Antal kvm köpare	247	222	198	173
Årsavgift (kr/kvm och år)	699	714	733	757

9. Förslag till avskrivningsplan

Avskrivningen är en serieamortering och baseras på byggnadens del av köpeskillingen efter den andel som anges i fastighetstaxeringen. Avskrivningen startar på 0,32% och ökar med 2,00% per år vilket medför att byggnaden kommer att vara avskriven på 100 år.

Taxeringsvärde

Bygg	2 788 000
Mark	1 151 000
Summa	3 939 000

71%
29%

Byggnadens del av köpeskillingen	8 493 526
Uppskrivning per år	2%
Avskrivningstid	100

År	Belopp	%	År	Belopp	%	År	Belopp	%	
1	27 203	0,32%	34	52 290	0,62%	67	100 513	1,18%	
2	27 747	0,33%	35	53 335	0,63%	68	102 523	1,21%	
3	28 302	0,33%	36	54 402	0,64%	69	104 574	1,23%	
4	28 868	0,34%	37	55 490	0,65%	70	106 665	1,26%	
5	29 445	0,35%	38	56 600	0,67%	71	108 798	1,28%	
6	30 034	0,35%	39	57 732	0,68%	72	110 974	1,31%	
7	30 635	0,36%	40	58 887	0,69%	73	113 194	1,33%	
8	31 247	0,37%	41	60 064	0,71%	74	115 458	1,36%	
9	31 872	0,38%	42	61 266	0,72%	75	117 767	1,39%	
10	32 510	0,38%	43	62 491	0,74%	76	120 122	1,41%	
11	33 160	0,39%	44	63 741	0,75%	77	122 525	1,44%	
12	33 823	0,40%	45	65 016	0,77%	78	124 975	1,47%	
13	34 499	0,41%	46	66 316	0,78%	79	127 475	1,50%	
14	35 189	0,41%	47	67 642	0,80%	80	130 024	1,53%	
15	35 893	0,42%	48	68 995	0,81%	81	132 625	1,56%	
16	36 611	0,43%	49	70 375	0,83%	82	135 277	1,59%	
17	37 343	0,44%	50	71 783	0,85%	83	137 983	1,62%	
18	38 090	0,45%	51	73 218	0,86%	84	140 742	1,66%	
19	38 852	0,46%	52	74 683	0,88%	85	143 557	1,69%	
20	39 629	0,47%	53	76 176	0,90%	86	146 428	1,72%	
21	40 422	0,48%	54	77 700	0,91%	87	149 357	1,76%	
22	41 230	0,49%	55	79 254	0,93%	88	152 344	1,79%	
23	42 055	0,50%	56	80 839	0,95%	89	155 391	1,83%	
24	42 896	0,51%	57	82 456	0,97%	90	158 499	1,87%	
25	43 754	0,52%	58	84 105	0,99%	91	161 669	1,90%	
26	44 629	0,53%	59	85 787	1,01%	92	164 902	1,94%	
27	45 521	0,54%	60	87 502	1,03%	93	168 200	1,98%	
28	46 432	0,55%	61	89 253	1,05%	94	171 564	2,02%	
29	47 360	0,56%	62	91 038	1,07%	95	174 995	2,06%	
30	48 308	0,57%	63	92 858	1,09%	96	178 495	2,10%	
31	49 274	0,58%	64	94 715	1,12%	97	182 065	2,14%	
32	50 259	0,59%	65	96 610	1,14%	98	185 706	2,19%	
33	51 264	0,60%	66	98 542	1,16%	99	189 421	2,23%	
	1 254 354		2 411 159			100	193 209	2,27%	Summa
							4 828 014		8 493 526

10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De lämnade uppgifter avseende beräknade kostnader och intäkter med mera hänförs till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Yttre underhållsfond
 - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden görs årligen en avsättning för framtida reparationer och underhåll.
- Som anskaffningskostnad ligger bland annat det totala reparationsbehovet för den kommande 10-årsperioden. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd hålls i ett gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Lund den / 2013

Styrelsen för Brf Västertull 2



Therése Nilsson



Sebastian Gustafson



Patrik Zalewski



Anna Petersson

11. Intyg

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Västertull 2**, org nr. 769626-0046, Lunds kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns tre byggnader (ett gatuhus samt två gårdshus) innehållande sammanlagt 6 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 2 stycken lokaler.

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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

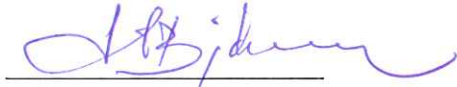
Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, ordlista och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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

Malmö 2013-03-27



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2013-03-27



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

12. Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Ordlista

Organisationsnummer	
769626-0046	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-03-07	2013-03-07
Dokumentet skapat	Sida
2013-03-07 10:46	1 (2)

Org.nummer:	769626-0046
Firma:	Bostadsrättsföreningen Västertull 2
Adress:	Bantorget 11 222 29 LUND
Säte:	Skåne län, Lund kommun
Registreringslän:	Skåne län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMÖTER

770310-3973 Gustafson, Pär Jesper Sebastian, Gladiolusvägen 16,
218 34 BUNKEFLOSTRAND

741104-9369 Nilsson, Annika Therése Ill-Soon,
Östra Rönneholmsvägen 3 A lgh 11, 211 47 MALMÖ

770424-9361 Petersson, Anna Maria Angelica J-O, Östra Ansgarigatan 86,
216 13 LIMHAMN

790522-3975 Zalewski, Patrik Miroslaw, Gråbrodersgatan 9 lgh 1102,
211 21 MALMÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2013-03-07, 2013-03-11

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till
föreningens hus, om marken ska användas som komplement till
bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i
föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem
som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Organisationsnummer 769626-0046	
Objektets registreringsdatum 2013-03-07	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-03-07
Dokumentet skapat 2013-03-07 10:46	Sida 2 (2)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

****Ovanstående elektroniska registreringsbevis är utfärdat av Bolagsverket.****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
060 18 40 00
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERTULL 2

Stadgar för Västertull 2

Antagna den 2013-02-18

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Västertull 2.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - godkännande av röstlängden
 - val av en eller två justeringsmän
 - frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
 - fastställande av dagordningen
 - styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
 - beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
 - beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
 - frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
 - beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
 - val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
 - val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
 - val av valberedning
- övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler än en bostadsrätt i föreningen har han/hon en röst för var och en av dessa bostadsrätter.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavaren får lov att upplåta hela sin lägenhet i andra hand utan något samtycke eller godkännande av styrelsen.

Styrelsen ska dock snarast underrättas om eventuell andrahandsupplåtelse.

§ 16 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 17 Fonder

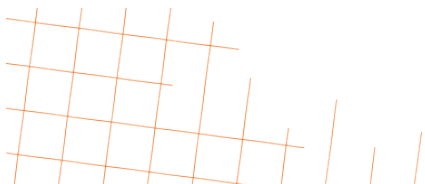
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 18 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

**Fastighet****Beteckning**

Lund Västertull 2

Senaste ändringen i allmänna delen

1990-01-12

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2012-11-30

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2013-03-04

Nyckel:

120085458

Församling

Lunds Domkyrkoförsamling

Adress**Adress**Bantorget 11
222 29 Lund**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 13 30)	E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	6174549.9	386087.2	6175575.6	130339.6	LUND

Areal**Område**

Totalareal

Därav landareal**Därav vattenareal****Totalt**

398 kvm

398 kvm

Lagfart**Ägare**556217-9092
Lund Västertull 2 AB
Östra Ansgarigatan 86
216 13 Limhamn**Andel**

1/1

Inskrivningsdag

1997-06-11

Akt

7103

Köp (även transportköp): 1997-02-10

Köpeskilling: 1.960.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Namn 11/31369

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 6.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500.000 SEK	1981-05-20	4486
2	275.300 SEK	1981-05-20	4488
3	1.124.700 SEK	1997-06-11	7104
4	1.500.000 SEK	2001-07-16	8380
5	1.600.000 SEK	2011-10-27	29910
6	750.000 SEK	2012-05-16	11377
7	750.000 SEK	2012-11-30	29351

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt			
Stadsplan: "palmkranska kartan"	1990-01-02	1281K-SPL-ÅLD B862 KOPIA			
Anmärkning: Karta org, r78, nedförminskad kopia i plast, b862					
Fornlämningar	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 13 30)	E (SWEREF 99 13 30)	Akt
Fornlämning	6174562.4	386441.9	6175595.7	130694.0	1298:0073:0001

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
262411-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

3.939.000 SEK

Uppgiftsår

2012

Taxeringsår

2010

**därav
byggnadsvärde**

2.788.000 SEK

därav markvärde

1.151.000 SEK

Taxerad Ägare

556217-9092

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart, taxerad

Lund Västertull 2 AB
Östra Ansgarigatan 86
216 13 Limhamn

Värderingsenhet bostadsmark 027741256.**Taxeringsvärde**

460.000 SEK

Riktvärdeområde

1281022

Byggrätt ovan mark

128 kvm

Riktvärde byggrätt

3.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 027742256.**Taxeringsvärde**

691.000 SEK

Riktvärdeområde

1281022

Byggrätt ovan mark

247 kvm

Riktvärde byggrätt

2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 070913256.**Taxeringsvärde**

1.066.000 SEK

Bostadsyta

148 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

122.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1939

Värderingsenhet lokaler 027740256.**Taxeringsvärde**

1.722.000 SEK

Lokalyta

206 kvm

Årtal för hyresnivå

1929

Hyra

270.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1939

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1910-04-14	1281K-2607
Tomtmätning	1935-12-14	1281K-4064

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Lund Västertull 2	1983-03-01	1281K-8282

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Hässleholm
Box 454
281 24 Hässleholm

Kontorbeteckning: MI64

Telefon: 0771-636363

Datum 2013-02-28

Ramböll Sverige AB
Division Projektledning
Skeppsgatan 5
211 11 Malmö

T: +46-10-615 60 00
D: +46 (0)10 615 58 98
F: +46-10-615 20 00
www.ramboll.se

Ramböll Sverige AB
Org nr 556133-0506

Unr 61531356772

Kv Västertull 2, Lund

STATUSBESIKTNING 2013-02-28

Närvarande Christian.jansson
 Björn Gedda
 Mikael Persson

Västertull 2 AB
Svensk Bostadsrättsbildning
Ramböll Sverige AB

ALLMÄNT

Gatuadress: Bantorget 11, Lund.

Byggår: Gathuset uppfördes 1861, byggherre var timmergesäll P Möller. 1967 inreddes bottenvåningen på gathuset till butikslokaler och ett skyltfönster sattes in. Gårdshuset uppfördes 1879, byggherre var arbetare Ola Nilsson. Gårdshusdelen längst in på tomten är nyrenoverad.

Byggnadskonstruktionens uppbyggnad:

Bjälklag: Trä förutom källargolv som är av betong.

Stomme: Tegel i ytterväggar samt vissa innerväggar. Trästomme för övrigt.

Yttertak: Plåtpannor på underlag av papp, äldre slätt plåttak på åsar, takstolar av trä.

Fasader: Putsat tegel, tegel och råsten

Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme.

Antal lägenheter: 6st (4st bef. och 2st som tidigare varit lokaler), total bostadsyta 247 m².

Antal lokaler: 2st varav hårfrisörska i gathuset samt Chrysal i gårdshuset, total lokalyta 146 m².

Tidigare kända större ombyggnader/renoveringar: - - -

Senaste OVK utfördes 2005-12-30. Nästa OVK skall utföras senast 2014-12-30. OVK av nyinstallerat ventilationsaggregat i gårdshuset (lokalen) längst in på tomten utförs så fort aggregatet är färdiginstallerat i fstighetsägarens regi före försäljning av fastigheten.

Energideklaration utfördes 2010.

Besiktningdag: 2013-02-28

Besiktningssman: Mikael Persson, Ramböll Sverige AB

Besiktningssform: Okulärbesiktning

Besiktningens omfattning: Invändiga allmänna utrymmen, stickprov i lägenheter, utvändiga byggnadsdelar samt mark.

Yttertaket var ej åtkomligt för besiktning och är därför endast besiktigat nedifrån marken.

Fasader som vetter mot grannfastigheter är ej besiktigade.

Utlåtande: Utlåtandet grundar sig på okulärbesiktning på plats samt muntliga uppgifter från de närvarande.

Inga mer grundliga besiktningar eller provtagningar har ingått.

Inga ritningar eller andra dokument har funnits att tillgå som underlag för besiktningen.

Samtliga redovisade priser i tusen kronor exkl. moms.

Samtliga priser redovisade per 1 år / 5 år /10 år.

Vid extern projektledning bör summor räknas upp med 20%.

NOTERADE BRISTER MED KOSTNADSREDOVISNING

MARK

Innergård är belagd med grå betongsten typ "gårasten" i fint skick. Bild 3.

1st rostig stålbom mellan gårdshuset och tomtgränsen kommer att tas bort av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten. Bild 3.

Cykelskärmakt har en rötskadad trästolpe. Kommer att bytas ut av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten. Bild 10.

Normala ommålningsintervaller av trädelar på cykelskärmakt och intilliggande plank planeras in. Bild 3, 10, 12.

x / 20 / x

BYGG

Yttertak

Yttertaken är enligt uppgift från fastighetsägaren omlagda med plåtpannor samt utbyte av takavvattning för 7-8år sedan. (Algbeläggning förekommer på gatsidan.)

Lacksläpp förekommer på vindskiveplåt på gathuset, erfordrar målas om. Bild 2.

x / 10 / x

Vindskivor och vindskivebeslag på gavel till gårdshuset med lägenheter är i dåligt skick och erfordrar bytas ut. Bild 6.

15 / x / x

Gårdshuset längst in på tomten har nyare papptak i fint skick. Skorstenen är dock i behov av omfogning. Bild 4.

5 / x / x

Fasader

Fasader är enligt uppgift från fastighetsägaren renoverade för 7-8år sedan inkl. utvändig målning av fönster och ytterdörrar. Bild 1, 3, 5 och 8.

På gårdshuset längst in på tomten kvarstår en del utvändiga målningsarbeten. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten. Bild 4.

Flertalet fönster är dock i behov av justering och ommålning även på mellansidor. Tätningslister bör då även bytas ut. Bild 27 och 30.

x / 50 / 50

Normala målningsintervaller av 4st ytterdörrar och 2st portar planeras in.

x / 10 / 10

Mindre puts-skador förekommer kring trappor och räcken på gårdsfasaden.

X / 5 / x

Fuktgenomslag förekommer på nedre delar av fasader samt sockel på gårdshuset. Inget onormalt för hustypen. Kräver löpande putsning och målning.

x / 20 / 20

Gavel ovan bottenvåning på gårdshuset med lägenheter har vittrade tegelfogar och erfordrar fogas om så att ej fukt-skador uppstår i lägenhetsytterväggen. Bild 6.

x / 30 / x

Fönster i gavel är tillfälligt igensatt med skivmaterial. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten. Bild 6.

Invändigt

Vind

Spår efter rikliga insektsangrepp på takstolar finns. Verkar dock vara sanerat. Bild 14 och 15.

Inga synliga fukt-skador noterades. Yttertaket är utifrån uppbyggt med plåtpannor, det gamla plåtyttertaket, åsar och takstolar.

Trapphus

Trapphusen (2st) är nyligen ommålade och är i gott skick. Samtliga tamburdörrar är nyligen utbytta i gårdshuset. Återstår fogning/målningskomplettering kring nya tamburdörrar. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten.

Lägenheter

2st lägenheter i gårdshuset är nyrenoverade. Det avser lägenhet till vänster på bottenplanet och motsatt placerad lägenhet på plan 1tr.

I uppgång från portalen finns på plan 1tr resp. 2tr totalt 2st blivande lägenheter som varit lokaler tidigare. Dessa lokaler har äldre ytskikt. Bild 29. Dessa kommer att förberedas med nya tamburdörrar och brandavskiljning kommer att kompletteras mot trapphuset. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten.

Lokaler

Lokal i gårdsdelen längst in på tomten är nyrenoverad.

Hårfrisörskans lokal på bottenplan i gathuset har även den försetts med nya ytskikt nyligen enligt uppgift från fastighetsägaren. (Var ej åtkomlig för besiktning.)

Källare

Källarväggar och -tak är vitkalkade. Gipsväggar förekommer mot källarförråd, i övrigt murade väggar. Källargolv är av omålad betong.

Fuktgenomslag förekommer på nedre delar av källarväggar. Bild 25 och 26. Inget onormalt för hustypen. Kräver löpande putslagning och målning.

x / 10 / 10

RÖRINSTALLATIONER

Värmeväxlare för fjärrvärme är enligt uppgifter från fastighetsägaren från slutet av 1990-talet. Givare för varmvatten kommer att bytas ut under v10-2013. Bild 16.

Notering: Nyare tryckkärl finns i källare i värmecentralen. Bild 17. Gammalt expansionskärl på vind sitter kvar men är bortkopplat. Bild 18.

Rörledningar är en blandning av stålrör och kopparledningar. Rörisolering saknas delvis i källare. Bild 22 och 24.

5 / x / x

Utbyte av ca 20st vridventiler till nya kulventiler i rörstråk i källare inplaneras. Bild 20.

x / 80 / x

Spillvattenrör = avloppsrör är av gjutjärn men nyare av plast förekommer även. Inga synliga läckage på de rör man kan se i källaren. Bild 15 och 23.

Relining av avloppsstammar inkl. i källargolv samt remaljering av enstaka golvbrunnar i badrum planeras in.

x / x / 200

Golvbrunnar i nyrenoverade WC/D är av plast.

Injustering av radiatorsystemet inkl. utbyte av radiatortermostatventiler, ca 50st, inplaneras.

x / 60 / x

I uppgång från portalen finns på plan 1tr en blivande lägenhet som varit lokal tidigare.

Denna kommer att förberedas genom framdragning av ny vs.

Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten.

VENTILATION

Lägenheter har självdragsventilation.

I nyligen renoverade lägenheter (2st) samt lokalen i gårdshuset längst in på tomten finns pax-fläktar i WC/D.

I uppgång från portalen finns på plan 2tr i en blivande lägenheter som varit lokal tidigare även äldre pax-fläkt i WC/D.

Den nya lokalen i gårdshuset längst in på tomten kommer inom kort få mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning. Aggregatet är av fabrikat och typ HERU 70 T. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten.

I uppgång från portalen finns på plan 2tr i en blivande lägenheter som varit lokal tidigare en öppen spis med insats. Har troligen eldningsförbud i nuläget. Krävs troligen glidgjutning eller insatsrör i skorsten samt besiktning av sotaren innan den får tas i bruk.

15 / x / x

Senaste OVK utfördes 2005-12-30. Nästa OVK skall utföras senast 2014-12-30. Besiktningsintervall självdragsventilation 9 år.

OVK av nyinstallerat ventilationsaggregat i gårdshuset (lokalen) längst in på tomten utförs så fort aggregatet är färdiginstallerat i fastighetsägarens regi före försäljning av fastigheten.

Viktigt att frånluftsventiler i bl.a. wc och badrum rengörs regelbundet så att korrekt ventilationsflöde erhålls.

ELINSTALLATIONER

Elsystemet är av något äldre datum med porslinssäkringar. Dock fullt funktionsdugligt. Bör dock kompletteras med jordfelsbrytare.

Omtrådning av 2st trapphus inkl. armaturbyte.

x / 40 / x

Uppgradering av belysning och nya kablar i källare.

x / 20 / x

Uppgradering av belysning och nya kablar på vind.

x / 10 / x

De två nyligen renoverade lägenheterna har försetts med nytt elsystem inkl. nya elundercentraler inuti lägenheterna.

I uppgång från portalen finns på plan 1tr en blivande lägenhet som varit lokal tidigare.

Denna kommer att förberedas genom ny elundercentral inuti lägenheten. Kommer att åtgärdas av fastighetsägaren före försäljning av fastigheten.

Förslagsvis trådas kvarvarande 4st lägenheter om då det finns röd skyddsjord i flera fall. Ojordade eluttag kan även förekomma och kanske inte heller i petsäkert utförande.

I priset ingår då ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Nya vägg- och takuttag samt strömbrytare och naturligtvis nya trådar.

x / 60 / x

UTRUSTNING

Följande maskiner finns i kombinerad tvättstuga/värmecentral i källaren:

1st tvättmaskin Cylinda TMC 1000, ca 7-8 år gammal.

1st torktumlare Cylinda T 2000, ca 7-8 år gammal.

Utbytesintervall på maskiner i relativt skyddat läge är ca 16 år.

x / x / 50

På uppdrag av svensk Bostadsrättsbildning,

Mikael Persson
Ramböll Sverige AB
Division Projektledning
Mikael.persson@ramboll.se
Tel: 0704-82 07 07



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5

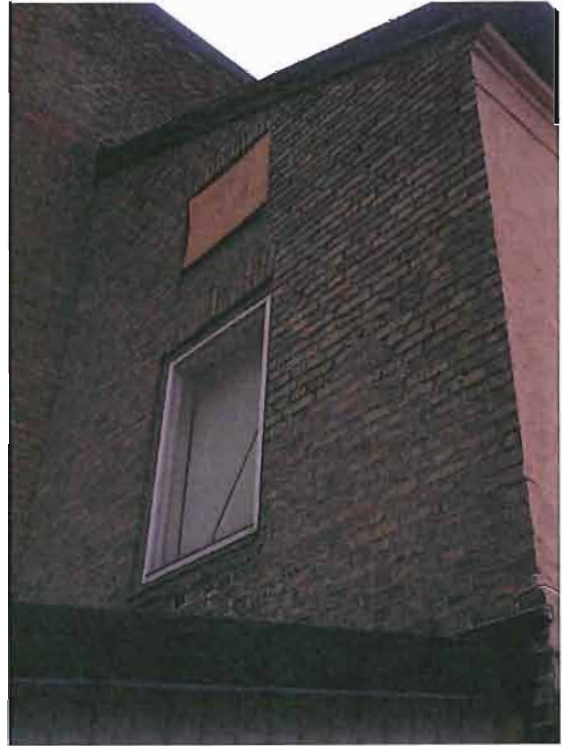


Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



Bild 20



Bild 21



Bild 22



Bild 23



Bild 24



Bild 25



Bild 26



Bild 27



Bild 28



Bild 29



Bild 30

ORDLISTA

Aktiekapital - det kapital aktiebolagets ägare har skjutit till bolaget. Vid en bolagsaffär ingår aktiekapitalet som en insats att betala när aktiebolaget inklusive fastigheten byter ägare. Aktiekapitalet återförs dock till den egna kassan år 2, när aktiebolaget likvideras.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bolagsaffär - innebär att föreningen köper samtliga aktier till ett dotterbolag som fastigheten ligger i. Efter detta överläts fastigheten från bolaget till föreningen och bolaget likvideras så småningom. När bolaget har likviderats återförs aktiekapitalet minus likvidationskostnader till föreningens kassa. Motivet att använda sig av denna metod är att skapa skattemässigt fördelaktiga försäljningar.

Bokfört värde - det värde ett företags tillgångar och skulder är upptagna till i balansräkningen.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

ORDLISTA

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsförenings högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Likvidation - innebär att man löser upp ett bolag. Bolagsverket eller i vissa fall tingsrätten utser en likvidator som har till uppgift att avveckla ett aktiebolag. En likvidation brukar ta cirka 6-8 månader att genomföra.

Likviditet - ett mått på ett företags betalningsförmåga på kort sikt.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

ORDLISTA

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde – det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts, till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten överläts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts.