

201012010213

# Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn

Organisationsnummer 769616-7282

Malmö Stad

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

|    |                                                                  |   |
|----|------------------------------------------------------------------|---|
| A. | Allmänna förutsättningar                                         | 1 |
| B. | Beskrivning av fastigheten                                       | 2 |
| C. | Slutliga anskaffningskostnader för föreningens fastighetsförvärv | 4 |
| D. | Finansieringsplan                                                | 4 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter           | 5 |
| F. | Redovisning av lägenheterna                                      | 6 |
| G. | Ekonomisk prognos                                                | 8 |
| H. | Känslighetsanalys                                                | 8 |
| I. | Särskilda förhållanden                                           | 9 |
| J. | Intyg                                                            |   |

Registrerades av Bolagsverket 2010-12-02

G

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket den 2007-05-30, har bl a. till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 4, 2010 kommer föreningen att påbörja nybyggnation av 4 flerbostadshus på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6. Projektet innehåller totalt 71 bostadsrättslägenheter (och garage/p-platser) med en BOA om 5.431 kvm.

Föreningen verkar för medlemmarnas intresse av service och komfort genom att förverkliga boendekonceptet Victoria Park. Victoria Park är ett boendekoncept med utökad service, omfattande gemensamhetsanläggningar samt ett livsstilsorienterat aktivitetsutbud. Gemenskapen mellan de boende är en viktig del av Victoria Park-konceptet. Victoria Park-konceptet förverkligas genom att föreningen tillträder det samarbetsavtal som Victoria Park Service ingått med BRF Paviljongen i Limhamn, genom att föreningen ingår ett serviceavtal med Victoria Park Service (nedan angivet som VPS) samt genom att verka för att föreningens medlemmar tar del av de tjänster som Victoria Park Service erbjuder de boende i föreningen.

Föreningen avser att tillämpa en progressiv avskrivningsplan eftersom föreningens hus är nyproduktion. Detta på grund av att underhållsbehovet är litet under föreningens första år för att sedan successivt öka över tiden.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att köpa samtliga andelar i en ekonomisk förening, Victoria Park Harmoni Ekonomisk Förening (769618-2448), som sedan fusioneras in i bostadsrättsföreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske 4:e kvartalet 2011. Inflyttning kommer preliminärt att ske successivt från februari 2012 till maj 2012 beroende på de faktiska byggförhållandena. Definitiv tillträdesdag kommer att meddelas 3 månader innan inflyttning.

Förutom avgift till föreningen skall serviceavgift, för närvarande 1.258 kr/person (över 15 år) och månad, erläggas i enlighet till stadgarna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan avseende den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på slutliga kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenad mm. Beräkningar av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på bedömningar och ingivna offerter gjorda i november månad 2010. Räntekostnaden beräknas utifrån de räntebindningar som gjorts i november 2010. Förhandsavtal kommer även att tecknas på denna ekonomiska plan. Kostnaden för räntebindning ingår i anskaffningskostnaden.

Byggförsäkring har tecknats. Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## B. Beskrivning av fastigheten

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:   | Malmö Annetorpsgården 6       |
| Adress:                 | Kalkstensvägen 15, 17, 19, 21 |
| Tomtens areal:          | 9.424 kvm                     |
| Bostadsarea:            | 5.431 kvm                     |
| Byggår                  | 2011/12                       |
| Antal hus               | 4 huskroppar bredvid varandra |
| Antal bostadslägenheter | 71 stycken                    |

Gemensamma anordningar

- Byggnaderna är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmenätet i Malmö kommun.
- Värmecentral för distribution av värme och varmvatten samt elcentral är belägen i garaget
- Lägenheterna har mekanisk till- och frånlufts-ventilation med energiåtervinning.
- Husen är installerade med Kabel-TV samt bredband och möjlighet för IP-telefoni, leverantör Tele2.
- Porttelefon.
- Lägenhetsförråd - i garaget och ett fåtal i trapphusen.

P-platser/Garage

Underjordiskt garage med två trapphusentréer, den ena med hiss till markplan.

73 p-platser och 47 garage-platser. Samtliga uthyrda till Victoria Park Service. Uthyres sedan av VPS till bostadsrättsinnehavarna enligt separat prislissa. P-platserna skall även fungera som gästparkering till restaurangen och som p-platser till övriga nyttjare i området.

Gemensamma utrymmen

- Miljöhus på bottenvåningen i hus 1 och 4
- Cykelparkering, i garaget och i anslutning till respektive entré

Försäkring

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärden

Fastigheten kommer att taxeras som hyreshusenhet. Inget byggnadsvärde finns idag enbart markvärde.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

1 belastande avtalsservitut, nätstation och starkströmsledning

Kortfattad byggnadsbeskrivning (preliminär)

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Antal våningar            | 5                                                             |
| Grundläggning             | Betongplatta                                                  |
| Bjälklag                  | Betongbjälklag mellan våningsplanen                           |
| Yttervägg                 | Utfackningsväggar med puts på utsida. Ventilerad konstruktion |
| Lägenhetsskiljande väggar | Betong eller gips                                             |
| Trappuppgångar            | 1 st per huskropp och 2 till garaget                          |
| Balkonger/terrasser       |                                                               |
| Kommunikationer           | Hiss i respektive huskropp samt en till garaget               |
| Fönster                   | Trä/aluminium                                                 |
| Yttertak                  | Papptak hus                                                   |

# Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Se även ritningar

| Rum        | Golv                                 | Väggar | Tak                           | Inredning/utrustning                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------|--------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall       | Parkett från Kährs och/eller klinker | Målade | Gips                          | Inbyggda spottar + inredning enligt ritning                                                                                    |
| Vardagsrum | Parkett från Kährs                   | Målade | Vitmålat betongtak eller gips |                                                                                                                                |
| Kök        | Parkett från Kährs                   | Målade | Vitmålat betongtak Alt. gips  | Köksinredning från HTH<br>Kyl/frys, spishäll, diskmaskin, ugn och mikro från Siemens.<br>Bänkskiva laminat, stänkskydd kakel   |
| Badrum     | Klinkers                             | Kakel  | Gips                          | Infällda spottar i tak<br>Badrumsskåp från HTH<br>Duschkörr i glas<br>Handdukstork<br>Tvättmaskin och torktumlare från Siemens |
| Sovrum     | Parkett från Kährs                   | målade | Vitmålat betongtak eller gips | Garderober från HTH                                                                                                            |

201012010216

## C. Slutliga anskaffningskostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

201012010217

| Förvärvskostnader (Kr)            |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Slutlig anskaffningskostnad*      | 255 200 000        |
| Likvidreserv och dispositionsfond | 1 000 000          |
| <b>TOTALT</b>                     | <b>256 200 000</b> |

\* inkl. ev. lagfart, pantbrev, räntor under byggtid, entreprenad, förvärv samtliga andelar i ekonomisk förening (org.nr 769618-2448), avgifter, konsult och allmänna byggherre mm

| Taxeringsvärde- preliminärt        |            |
|------------------------------------|------------|
| varav byggnadsvärde- ej fastställt |            |
| varav markvärde                    | 21 600 000 |

## D. Finansieringsplan och Nyckeltal

### Grundförutsättningar

| Banklån                                  | banklån 1      | banklån 2      | banklån 3        | Summa/Total      |
|------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Belopp kr                                | 20 000 000     | 20 000 000     | 22 200 000       | 62 200 000       |
| Säkerhet (pantbrev)                      | pantbrev       | pantbrev       | pantbrev         |                  |
| Bindningstid                             | 2013-06-30     | 2014-06-30     | 2017-06-30       |                  |
| Räntesats                                | 3,54%          | 3,90%          | 5,10%            | 4,21%            |
| Ingen amortering år 1                    | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%            | 0,00%            |
| Belopp amortering år 1                   | 0              | 0              | 0                | 0                |
| Räntekostnad år 1                        | 708 000        | 780 000        | 1 132 200        | 2 620 200        |
| <b>Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)</b> | <b>708 000</b> | <b>780 000</b> | <b>1 132 200</b> | <b>2 620 200</b> |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Insatser                  | 194 000 000        |
| Föreningens lån           | 62 200 000         |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>256 200 000</b> |

### Nyckeltal

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm BR       | 47 174 |
| Belåning per kvm BR                  | 11 453 |
| Genomsnittsinsats per kvm BR         | 35 721 |
| Driftskostnader per kvm år 1 BR      | 250    |
| Genomsnittsårsavgift per kvm år 1 BR | 686    |

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Beräkningarna gjorda för år 1

| Kapitalkostnader              | Kr               | Nyckeltal<br>kr/kvm |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
| Räntor                        | 2 620 200        | 482                 |
| Avskrivningar                 | 110 000          | 20                  |
| <b>Summa kapitalkostnader</b> | <b>2 730 200</b> |                     |

| Drift och underhållskostnader inkl. moms i förekom. fall* |                  | kr/kvm     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Elförbrukning (exkl hushållsel)                           | 140 000          | 26         |
| Vatten och avlopp                                         | 130 000          | 24         |
| Uppvärmning                                               | 320 000          | 59         |
| Avfall                                                    | 80 000           | 15         |
| Fastighetsförsäkring                                      | 50 000           | 9          |
| Hissar-serviceavtal                                       | 22 000           | 4          |
| KabelTV (68kr+moms/lgh o mån)                             | 72 420           | 13         |
| Trappstädning                                             | 80 000           | 15         |
| Ek Förvaltning                                            | 85 000           | 16         |
| Fastighetsskötsel/reparationer                            | 150 000          | 28         |
| Styrelse/revisor                                          | 40 000           | 7          |
| Övrigt/reserv                                             | 190 000          | 35         |
| <b>Deltotal</b>                                           | <b>1 359 420</b> | <b>250</b> |

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

## Skatter och avgifter

|                                              |   |   |
|----------------------------------------------|---|---|
| Tomträttsavgäld-utgår ej (friköpt fastighet) | 0 | 0 |
| Fastighetsavgift(1277 kr/lgh o år)*          | 0 | 0 |

\* fastighetsavgiftbefriat år 1-5

|                        |                  |            |
|------------------------|------------------|------------|
| <b>Summa kostnader</b> | <b>4 089 620</b> | <b>753</b> |
|------------------------|------------------|------------|

## Årsavgifter och andra intäkter

|                            |           |     |
|----------------------------|-----------|-----|
| Årsavgifter                | 3 723 620 | 686 |
| Garage + P-plats (VPS hyr) | 366 000   |     |

|                       |                  |  |
|-----------------------|------------------|--|
| <b>Summa intäkter</b> | <b>4 089 620</b> |  |
|-----------------------|------------------|--|

## Avsättning för underhåll

|                                       |         |    |
|---------------------------------------|---------|----|
| Avsättning enligt föreningens stadgar | 110 000 | 20 |
|---------------------------------------|---------|----|

1. Bredband är obligatoriskt och betalas separat (99 kr/månad inkl. moms för närvarande)
2. Garage och p-plats hyrs av VPS i sin helhet
3. Kostnad för hushållsel tillkommer
4. Möjlighet finns att teckna avtal om IP-telefoni-betalas separat
5. Utöver de kostnader som framgår av denna kalkyl kan kostnader för underhåll av de gemensamma anläggningarna på fastigheten Malmö Limhamn 150:385 tillkomma enligt samarbetsavtal som omnämns i punkt A, 3:e stycket

## F. Redovisning av lägenheterna

|           |             |
|-----------|-------------|
| Årsavgift | 3 723 620   |
| Insatser  | 194 000 000 |

| Byggnad | Lägenhet nr | Våningsplan | LGH area | ROK | Insats    | Avgift kr/år | Avgift kr/månad | Andelstal |
|---------|-------------|-------------|----------|-----|-----------|--------------|-----------------|-----------|
| 1       | 4111        | 1           | 77       | 3   | 1 675 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 1       | 4112        | 1           | 92       | 3   | 3 050 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 1       | 4113        | 1           | 70       | 3   | 2 000 000 | 47 994       | 3 999           | 0,01289   |
| 1       | 4121        | 2           | 77       | 3   | 1 700 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 1       | 4122        | 2           | 92       | 3   | 2 825 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 1       | 4123        | 2           | 64       | 2   | 1 850 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 1       | 4124        | 2           | 49       | 2   | 875 000   | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |
| 1       | 4131        | 3           | 77       | 3   | 2 000 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 1       | 4132        | 3           | 92       | 3   | 3 175 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 1       | 4133        | 3           | 64       | 2   | 1 950 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 1       | 4134        | 3           | 49       | 2   | 1 075 000 | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |
| 1       | 4141        | 4           | 77       | 3   | 2 400 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 1       | 4142        | 4           | 92       | 3   | 3 475 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 1       | 4143        | 4           | 64       | 2   | 2 150 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 1       | 4144        | 4           | 49       | 2   | 1 275 000 | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |
| 1       | 4151        | 5           | 122      | 3   | 6 450 000 | 83 646       | 6 971           | 0,02246   |
| 1       | 4152        | 5           | 73       | 2   | 3 250 000 | 50 050       | 4 171           | 0,01344   |
| 2       | 4211        | 1           | 77       | 3   | 2 550 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 2       | 4212        | 1           | 92       | 3   | 3 050 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 2       | 4213        | 1           | 70       | 3   | 2 000 000 | 47 994       | 3 999           | 0,01289   |
| 2       | 4214        | 1           | 46       | 1,5 | 975 000   | 31 539       | 2 628           | 0,00847   |
| 2       | 4221        | 2           | 77       | 3   | 2 350 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 2       | 4222        | 2           | 92       | 3   | 2 825 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 2       | 4223        | 2           | 64       | 2   | 1 875 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 2       | 4224        | 2           | 49       | 2   | 1 075 000 | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |
| 2       | 4231        | 3           | 77       | 3   | 2 550 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 2       | 4232        | 3           | 92       | 3   | 3 175 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 2       | 4233        | 3           | 64       | 2   | 1 975 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 2       | 4234        | 3           | 49       | 2   | 1 175 000 | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |
| 2       | 4241        | 4           | 77       | 3   | 2 700 000 | 52 793       | 4 399           | 0,01418   |
| 2       | 4242        | 4           | 92       | 3   | 3 475 000 | 63 077       | 5 256           | 0,01694   |
| 2       | 4243        | 4           | 64       | 2   | 2 175 000 | 43 880       | 3 657           | 0,01178   |
| 2       | 4244        | 4           | 49       | 2   | 1 275 000 | 33 596       | 2 800           | 0,00902   |

|   |        |   |      |     |             |           |         |          |
|---|--------|---|------|-----|-------------|-----------|---------|----------|
| 2 | 4251   | 5 | 122  | 3   | 6 450 000   | 83 646    | 6 971   | 0,02246  |
| 2 | 4252   | 5 | 73   | 2   | 3 250 000   | 50 050    | 4 171   | 0,01344  |
| 3 | 4311   | 1 | 77   | 3   | 2 550 000   | 52 793    | 4 399   | 0,01418  |
| 3 | 4312   | 1 | 92   | 3   | 2 850 000   | 63 077    | 5 256   | 0,01694  |
| 3 | 4313   | 1 | 57   | 2   | 1 625 000   | 39 081    | 3 257   | 0,01050  |
| 3 | 4314   | 1 | 46   | 1,5 | 975 000     | 31 539    | 2 628   | 0,00847  |
| 3 | 4321   | 2 | 77   | 3   | 2 350 000   | 52 793    | 4 399   | 0,01418  |
| 3 | 4322   | 2 | 92   | 3   | 2 850 000   | 63 077    | 5 256   | 0,01694  |
| 3 | 4323   | 2 | 64   | 2   | 2 000 000   | 43 880    | 3 657   | 0,01178  |
| 3 | 4324   | 2 | 49   | 2   | 1 075 000   | 33 596    | 2 800   | 0,00902  |
| 3 | 4331   | 3 | 77   | 3   | 2 550 000   | 52 793    | 4 399   | 0,01418  |
| 3 | 4332   | 3 | 92   | 3   | 3 375 000   | 63 077    | 5 256   | 0,01694  |
| 3 | 4333   | 3 | 64   | 2   | 2 200 000   | 43 880    | 3 657   | 0,01178  |
| 3 | 4334   | 3 | 49   | 2   | 1 175 000   | 33 596    | 2 800   | 0,00902  |
| 3 | 4341   | 4 | 77   | 3   | 2 700 000   | 52 793    | 4 399   | 0,01418  |
| 3 | 4342   | 4 | 92   | 3   | 3 775 000   | 63 077    | 5 256   | 0,01694  |
| 3 | 4343   | 4 | 64   | 2   | 2 400 000   | 43 880    | 3 657   | 0,01178  |
| 3 | 4344   | 4 | 49   | 2   | 1 275 000   | 33 596    | 2 800   | 0,00902  |
| 3 | 4351   | 5 | 122  | 3   | 6 750 000   | 83 646    | 6 971   | 0,02246  |
| 3 | 4352   | 5 | 73   | 2   | 3 500 000   | 50 050    | 4 171   | 0,01344  |
| 4 | 4411   | 1 | 69   | 2   | 2 550 000   | 47 308    | 3 942   | 0,01270  |
| 4 | 4412   | 1 | 97   | 4   | 3 850 000   | 66 505    | 5 542   | 0,01786  |
| 4 | 4413   | 1 | 61   | 2   | 1 750 000   | 41 823    | 3 485   | 0,01123  |
| 4 | 4414   | 1 | 58   | 2   | 1 500 000   | 39 766    | 3 314   | 0,01068  |
| 4 | 4421   | 2 | 104  | 3   | 3 900 000   | 71 305    | 5 942   | 0,01915  |
| 4 | 4422   | 2 | 97   | 4   | 4 150 000   | 66 505    | 5 542   | 0,01786  |
| 4 | 4423   | 2 | 61   | 2   | 1 950 000   | 41 823    | 3 485   | 0,01123  |
| 4 | 4424   | 2 | 79   | 3   | 2 500 000   | 54 164    | 4 514   | 0,01455  |
| 4 | 4431   | 3 | 104  | 3   | 4 150 000   | 71 305    | 5 942   | 0,01915  |
| 4 | 4432   | 3 | 97   | 4   | 4 450 000   | 66 505    | 5 542   | 0,01786  |
| 4 | 4433   | 3 | 61   | 2   | 2 250 000   | 41 823    | 3 485   | 0,01123  |
| 4 | 4434   | 3 | 79   | 3   | 2 900 000   | 54 164    | 4 514   | 0,01455  |
| 4 | 4441   | 4 | 104  | 3   | 4 200 000   | 71 305    | 5 942   | 0,01915  |
| 4 | 4442   | 4 | 97   | 4   | 4 750 000   | 66 505    | 5 542   | 0,01786  |
| 4 | 4443   | 4 | 61   | 2   | 2 450 000   | 41 823    | 3 485   | 0,01123  |
| 4 | 4444   | 4 | 79   | 3   | 3 200 000   | 54 164    | 4 514   | 0,01455  |
| 4 | 4451   | 5 | 89   | 3   | 4 150 000   | 61 020    | 5 085   | 0,01639  |
| 4 | 4452   | 5 | 115  | 3   | 7 300 000   | 78 847    | 6 571   | 0,02117  |
|   | 71 lgh |   | 5431 |     | 194 000 000 | 3 723 620 | 310 302 | 1,000000 |

## G. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

|            |       |                 |       |
|------------|-------|-----------------|-------|
| Inflation  | 2,00% | Amortering år 1 | 0%    |
| Snittränta | 4,21% | år 2-3          | 0,10% |
| Kvm totalt | 5 431 | år 4-5          | 0,25% |
|            |       | år 6-10         | 0,50% |
|            |       | år 11-          | 0,75% |

|                                        | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Snittränta                             | 4,21%     | 4,22%     | 4,27%     | 4,27%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,83%     |
| <b>KAPITALKOSTNADER</b>                |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta                                  | 2 730 200 | 2 802 667 | 2 842 006 | 2 941 468 | 3 072 398 | 3 251 685 | 3 595 453 |
| Avskrivningar                          | 110 000   | 179 900   | 188 139   | 290 255   | 299 688   | 465 281   | 670 291   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                 |           |           |           |           |           |           |           |
| Driftkostnader                         | 1 359 420 | 1 386 608 | 1 414 341 | 1 442 627 | 1 471 480 | 1 500 910 | 1 657 125 |
| <b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>                |           |           |           |           |           |           |           |
| Fastighetsavgift                       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 46 240    | 92 480    |
| <b>INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter</b>      |           |           |           |           |           |           |           |
| Garage + P-plats (VPS hyr)             | -366 000  | -373 320  | -380 786  | -388 402  | -396 170  | -404 094  | -446 152  |
| <b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>       |           |           |           |           |           |           |           |
| Amorteringar lån                       | 0         | 62 200    | 62 200    | 155 500   | 155 500   | 311 000   | 453 905   |
| Avsättningar underhåll                 | 110 000   | 117 700   | 125 939   | 134 755   | 144 186   | 154 281   | 216 387   |
| <b>NETTO FÖRE ÅRSavgifter</b>          |           |           |           |           |           |           |           |
| Nettokostnader                         | 3 723 620 | 3 815 955 | 3 875 560 | 3 995 693 | 4 147 707 | 4 394 741 | 4 898 907 |
| Nettoutbetalningar                     | 3 723 620 | 3 815 955 | 3 875 560 | 3 995 693 | 4 147 707 | 4 394 741 | 4 898 907 |
| <b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifterna</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| Löpande penningvärde, totalt           | 3 723 620 | 3 815 955 | 3 875 560 | 3 995 693 | 4 147 707 | 4 394 741 | 4 898 907 |
| Löpande penningvärde / kvm BR          | 686       | 703       | 714       | 736       | 764       | 809       | 902       |
| Fast penningvärde, totalt              | 3 650 608 | 3 667 777 | 3 652 027 | 3 691 402 | 3 756 706 | 3 902 405 | 3 940 010 |
| Fast penningvärde/kvm                  | 672       | 675       | 672       | 680       | 692       | 719       | 725       |
| Fast nettokostnader                    | 3 650 608 | 3 667 777 | 3 652 027 | 3 691 402 | 3 756 706 | 3 902 405 | 3 940 010 |
| Fast nettoutbetalningar                | 3 650 608 | 3 667 777 | 3 652 027 | 3 691 402 | 3 756 706 | 3 902 405 | 3 940 010 |

## H. Känslighetsanalys

| Fasta penningvärden                                     | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå +1%</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| Nettokostnader                                          | 4 260 412 | 4 265 624 | 4 238 151 | 4 265 460 | 4 318 944 | 4 452 237 | 4 426 755 |
| Nettoutbetalningar                                      | 4 260 412 | 4 265 624 | 4 238 151 | 4 265 460 | 4 318 944 | 4 452 237 | 4 426 755 |
| Nettokostnader/kvm br o år                              | 784       | 785       | 780       | 785       | 795       | 820       | 815       |
| Nettoutbetalningar/kvm br o år                          | 784       | 785       | 780       | 785       | 795       | 820       | 815       |
| <b>Antagen räntenivå och antagen inflationsnivå +1%</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| Nettokostnader                                          | 3 615 165 | 3 606 268 | 3 565 323 | 3 577 941 | 3 614 763 | 3 726 826 | 3 629 382 |
| Nettoutbetalningar                                      | 3 615 165 | 3 606 268 | 3 565 323 | 3 577 941 | 3 614 763 | 3 726 826 | 3 629 382 |
| Nettokostnader/kvm br o år                              | 666       | 664       | 656       | 659       | 666       | 686       | 668       |
| Nettoutbetalningar/kvm br o år                          | 666       | 664       | 656       | 659       | 666       | 686       | 668       |

G

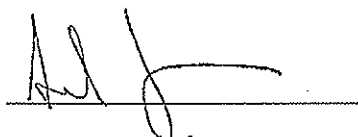
## 1. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadshavarna ekonomiska förpliktelser

1. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.
3. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
4. Utöver årsavgift betalar medlemmarna även en serviceavgift ("Serviceavgiften") för den service som Victoria Park Service erbjuder boende i föreningen. Serviceavgiften fastställs av Victoria Park Service enligt de grunder som framgår av Serviceavtalet och betalas enligt instruktion från Victoria Park Service antingen till föreningen eller till Victoria Park Service. För varje lägenhet utgår en Serviceavgift per boende som fyllt 15 år. Om en lägenhet saknar boende utgår en (1) st. Serviceavgift. Medlem ansvarar för betalningen av andra i lägenheten boendes Serviceavgifter, vilka inte är medlemmar i föreningen. Som boende i en lägenhet betraktas personer som är folkbokförda i lägenheten samt personer som är bosatta i lägenheten utan att vara folkbokförda där. Serviceavgiften erlägges månadsvis i förskott, samtidigt med årsavgiften. Serviceavgiften är indexerad och kan således öka. Serviceavgiften kan även öka om Victoria Park Service utökar serviceutbudet. För boendes gäster tar Victoria Park Service ut avgifter i annan ordning. Som gäster till boende betraktas personer som vistas i en lägenhet eller på Ytorna och utnyttjar gemensamma tjänster utan att vara folkbokförda eller annars bosatta i lägenheten.
5. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Se föreningens stadgar
6. Bostadsrättsföreningen tecknar el-abonnemang och debiterar respektive bostadsrättshavare för förbrukad hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall betala tillägg för bredband och eventuell IP-telefoni.
8. Inom föreningen skall bildas följande fonder;
  - Fond för yttre underhåll
9. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar

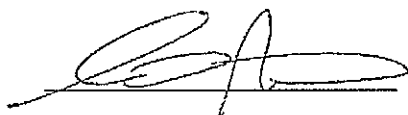
10. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn

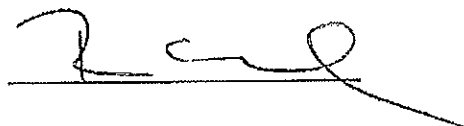
Malmö 2010-11-29



**Anders Jeppsson**



**Andreas Morfiadakis**



**Peter Strand**

## Intyg ekonomisk plan

201012010224

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 §§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn, org. nr 769616-7282, daterad 2010-11-29, får härmed avge 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.

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.

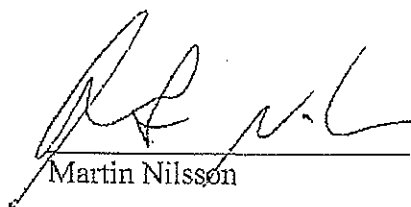
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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
- Ritningar och situationsplan
- Värdeintyg från Catella daterat 2010-11-26
- Fusionsplan
- Entreprenadkontrakt 2010-06-01
- Energiberäkning värme från Tyréns
- Räntebindning mail från Swedbank 2010-11-29
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter

Malmö den 29 november 2010

  
Martin Nilsson

  
Krister Axelsson

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