

2013031300222

EKONOMISK PLAN**Bostadsrättsföreningen Källorna****769625-2845***mars 2013***Registrerad av Bolagsverket 2013-03-18**

1 (15)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt.....	3
2 Beskrivning av fastigheterna.....	3
3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1 Byggnadsbeskrivning	4
3.2 Teknisk status	5
4 Taxeringsvärde.....	5
5 Föreningens anskaffningskostnad	5
6 Finansiering	6
6.1 Kommande lån för reparationer	6
7 Föreningens utgifter.....	7
7.1 Drift- och underhållskostnader	7
7.2 Historiska driftkostnader.....	7
7.3 Fastighetsskatt/avgift	7
8 Föreningens inkomster	8
9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1 Ekonomisk prognos	9
9.2 Känslighetsanalys I	10
9.3 Känslighetsanalys II.....	11
9.3.1 Anslutning enligt prognos - 75%	11
9.3.2 100 % anslutning.....	11
9.3.4 90 % anslutning.....	12
9.3.5 70 % anslutning.....	12
10 Lägenhetsredovisning	13
10.1 Kontraktsvillkor lokaler	14
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätthavarnas ekonomiska förpliktelser.....	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

FL
AKD
2 (15)
Kantley

EKONOMISK PLAN

BRF KÄLLORNA

1 Allmänt

Brf Källorna med org.nr. 769625-2845 har registrerats hos Bolagsverket 2012-10-01. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheterna Källan 5 och Källan 6 i Malmö. Brf Källorna förvärvar sedan fastigheterna (internttransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastigheter är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheterna. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheterna

Registerbeteckning	Källan 5 och 6
Kommun	Malmö
Församling	Möllevången-Sofielund
Adress/belägenhet	Kristianstadsgatan 17 A-D, 19, 19 A-C, Södra Parkgatan 29 A-B
Tomtarea	1 429 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1968-11-18

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheterna belastas av servitut avseende avtalsservitut villa, avtalsservitut tvättstuga.
	Fastigheterna har förmån av servitut avseende avtalsservitut villa, avtalsservitut tvättstuga.
Försäkring	Fastigheterna kommer att bli försäkrad till fullvärde.
	Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1909
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4/5 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	2 688,5 m ² .
Bostadslägenheter	50 lägenheter om sammanlagt 2 596,5 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 92,0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gård belagd med asfalt och plattor. Lägenhetsförråd finns på vinden.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med frånluftsventiler i kök och badrum. Tilluft genom spaltventiler och tallriksventiler i ytterväggar.
Hiss	Finns ej.
Grundläggning	Källare.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongtakpannor/shingelpapp/papptak. Takkupor och skorstenar klädda i plåt.
Fasader	Puts och tegel mot gata, putsad fasad mot gård
Fönster	1+1-glas kopplade bågar.

Trapphus, entré	6 trapphus. Trappor och vilplan är av betong. Vilplanen är belagda med klinker. Målade väggar och tak. Räcke av smide och handledare av trä. Dörrar och entrépartier mot gård i aluminium.
Tvättstuga	2 tvättstugor i källare med ingång från gård, utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. Mangel finns i en tvättstuga. Golvbeläggning och socklar är klinker, målade väggar.
Sophantering	Miljöhus på gården

3.2 Teknisk status

Beträffande fastigheternas tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Björn Gunnarsson, CMB Projekt, den 2012-08-27. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 5 706 250 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 3 706 250 kr inkl moms. Resterande underhåll lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2013 är beräknat till 30 144 000 kr, fördelat på bostäder 29 600 000 kr och lokaler 544 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	52 500 000	kr	19 528	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	324 015	kr		
Pantbrevskostnad	40 764	kr	Befintliga pantbrev:	29 980 569
Ombildningskostnad	500 000	kr		
Reparationsfond	3 706 250	kr		
Ing saldo och oförutsett	128 971	kr		
Anskaffningskostnad	57 200 000	kr	21 276	kr/m ²

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten året före det år då lagfarten beviljades (taxeringsvärdet år 2012 var 21 491 000 kr).

FS

 Hans F. E. Mörby

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	7 350 000	ca 3 år	2,80	205 800	12 810	218 610	4,00
Bottenlån 2	7 350 000	ca 4 år	3,00	220 500	12 810	233 310	4,00
Bottenlån 3	7 300 000	ca 5 år	3,40	248 200	12 723	260 923	4,00
Lån vilande insatser 1	8 800 000	Rörlig ²	2,80	246 400	0	246 400	4,00
Summa lån år 1	30 800 000	Snittränta:	2,99	920 900	38 343	959 243	4,00
Insatser:	26 400 000						
Summa finansiering år 1	57 200 000						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Reparationslån 1	2 000 000	år 6	4,00	80 000	3 486	83 486
Summa reparationslån	2 000 000	Snittränta:	4,00	80 000	3 486	83 486

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	7	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	75 000	kr	28	kr/m ²
Vatten	113 000	kr	42	kr/m ²
Värme	400 000	kr	149	kr/m ²
El	94 000	kr	35	kr/m ²
Renhållning	51 000	kr	19	kr/m ²
Trappstädning	60 000	kr	22	kr/m ²
Fast skötsel	60 000	kr	22	kr/m ²
Försäkring	20 000	kr	7	kr/m ²
Kabel TV	50 000	kr	19	kr/m ²
Löpande underhåll	35 000	kr	13	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	978 000	kr	364	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	90 432	kr	34	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheterna baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2011	
Vatten	42	kr/m ²
Värme	150	kr/m ²
El	35	kr/m ²
Renhållning	19	kr/m ²

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	29 600 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	60 500	kr
Taxeringsvärde lokaler	544 000	kr
Fastighetsskatt	5 440	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

FS
AK

7 (15)

Sam F. E. May

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 382 636	kr	710	kr/m ²
Hysesintäkter bostäder:	779 780	kr	1 201	kr/m ²
Hysesintäkter lokaler:	87 084	kr	947	kr/m ²
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 5 706 250 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 3 706 250 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

FS

 Huset Allt

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 75% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	920 900	972 524	1 024 055	1 110 385	1 181 633	1 303 002	1 288 964
Avskrivningar	69 226	74 764	80 745	87 205	94 181	101 716	149 454
Drift	978 000	997 560	1 017 511	1 037 861	1 058 619	1 079 791	1 192 177
Fastighetsskatt/avgift	65 940	67 259	68 604	69 976	71 376	72 803	80 380
S:a kostnader	2 034 066	2 112 107	2 190 915	2 305 427	2 405 808	2 557 312	2 710 975
Årsavgift/m ² (bostäder)	710	724	739	753	769	784	865
Årsavgifter bostäder	1 382 636	1 410 289	1 438 495	1 467 265	1 496 610	1 526 542	1 685 426
Hysesintäkter bostäder	779 780	795 375	811 283	827 509	844 059	860 940	950 547
Hysesintäkter lokaler	87 084	88 826	90 602	92 414	94 263	96 148	106 155
Kabel-tv	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
Ränteintäkter	2 579	7 129	11 149	14 636	16 887	18 183	19 217
S:a intäkter	2 321 079	2 371 999	2 423 316	2 475 046	2 526 506	2 577 995	2 845 456
Årets resultat	287 013	259 891	232 401	169 619	120 697	20 682	134 481
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	287 013	259 891	232 401	169 619	120 697	20 682	134 481
Återföring avskrivningar	69 226	74 764	80 745	87 205	94 181	101 716	149 454
Amorteringar	-38 343	-41 410	-44 723	-48 301	-52 165	-59 824	-87 901
Amortering i % per år	0,12	0,13	0,15	0,16	0,17	0,19	0,29
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	317 897	293 245	268 423	208 523	162 714	62 574	196 035
Avsättning till yttre underhåll	-90 432	-92 241	-94 085	-95 967	-97 887	-99 844	-110 236
Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798
Ingående saldo kassa	128 971						
Ackumulerat saldo kassa	446 868	740 113	1 008 536	1 217 060	1 379 773	1 442 348	2 147 115
Åck avs underhåll enl ek plan	90 432	182 673	276 758	372 725	470 612	570 456	1 100 441

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2017 kr	2018 kr	2023 kr
Ränteantagande	3,0%	3,1%	3,3%	3,5%	3,8%	4,1%	4,1%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	920 900	963 724	1 006 455	1 078 168	1 149 448	1 319 754	1 305 293
Avskrivningar	69 226	74 764	80 745	87 205	94 181	101 716	149 454
Drift- och underhållskostnader	978 000	1 007 340	1 037 963	1 069 310	1 101 603	1 134 871	1 316 905
Fastighetsskatt/avgift	65 940	67 918	69 956	72 054	74 216	76 443	88 618
Summa kostnader	2 034 066	2 113 747	2 195 119	2 306 737	2 419 448	2 632 784	2 860 269
Återföring avskrivningar	-69 226	-74 764	-80 745	-87 205	-94 181	-101 716	-149 454
Amorteringar	38 343	41 410	44 723	48 301	52 165	59 824	87 901
Fond för yttre underhåll	90 432	93 145	95 939	98 817	101 782	104 835	121 533
Summa utgifter och avsättningar	2 093 615	2 173 538	2 255 036	2 366 650	2 479 214	2 695 727	2 920 250
Hysesintäkter mm	938 456	970 414	1 002 648	1 035 178	1 067 322	1 099 388	1 268 417
Avgifter	1 382 623	1 404 129	1 426 726	1 444 029	1 476 720	1 559 069	1 737 631
- förändring mot prognos	0,0%	-0,4%	-0,8%	-1,6%	-1,3%	2,1%	3,1%
Summa intäkter	2 321 080	2 374 543	2 429 374	2 479 207	2 544 041	2 658 457	3 006 048
Betalnetto efter fondavsättning	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798

FS

 Hans F. Öberg

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 75%

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	920 900	972 524	1 024 055	1 110 385	1 181 633	1 303 002	1 288 964
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 113 166	1 139 583	1 166 860	1 195 042	1 224 176	1 254 310	1 422 011
Summa kostnader	2 034 066	2 112 107	2 190 915	2 305 427	2 405 808	2 557 312	2 710 975
Summa utgifter och avsättningar	2 093 615	2 170 994	2 248 979	2 362 490	2 461 679	2 615 265	2 759 658
Hysesintäkter	866 864	884 201	901 885	919 923	938 321	957 088	1 056 702
Avgiftsintäkter	1 382 636	1 410 289	1 438 495	1 467 265	1 496 610	1 526 542	1 685 426
Övriga intäkter	71 579	77 509	82 936	87 859	91 575	94 365	103 328
Summa intäkter	2 321 080	2 371 999	2 423 316	2 475 047	2 526 506	2 577 995	2 845 456
Betalnetto efter fondavsättning	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798
Avgifter kr/m ² bostäder	710	724	739	753	769	784	865
- Förändring mot prognos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

9.3.2 100 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	674 500	673 324	672 055	758 385	829 633	951 002	936 964
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 113 166	1 139 583	1 166 860	1 195 042	1 224 176	1 254 310	1 422 011
Summa kostnader	1 787 666	1 812 907	1 838 915	1 953 427	2 053 808	2 205 312	2 358 975
Summa utgifter och avsättningar	1 847 215	1 871 794	1 896 979	2 010 490	2 109 679	2 263 265	2 407 658
Hysesintäkter	87 084	88 826	90 602	92 414	94 263	96 148	106 155
Avgiftsintäkter	1 916 016	1 906 465	1 897 778	1 942 773	1 988 669	2 035 482	2 283 973
Övriga intäkter	71 579	77 509	82 936	87 859	91 575	94 365	103 328
Summa intäkter	2 074 680	2 072 799	2 071 316	2 123 047	2 174 506	2 225 995	2 493 456
Betalnetto efter fondavsättning	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798
Avgifter kr/m ² bostäder	738	734	731	748	766	784	880
- Förändring mot prognos	3,9%	1,4%	-1,1%	-0,7%	-0,3%	0,0%	1,6%

9.3.4 90 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	773 060	793 004	812 855	899 185	970 433	1 091 802	1 077 764
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 113 166	1 139 583	1 166 860	1 195 042	1 224 176	1 254 310	1 422 011
Summa kostnader	1 886 226	1 932 587	1 979 715	2 094 227	2 194 608	2 346 112	2 499 775
Summa utgifter och avsättningar	1 945 775	1 991 474	2 037 779	2 151 290	2 250 479	2 404 065	2 548 458
Hysesintäkter	398 996	406 976	415 115	423 418	431 886	440 524	486 374
Avgiftsintäkter	1 702 664	1 707 994	1 714 065	1 752 570	1 791 845	1 831 906	2 044 554
Övriga intäkter	71 579	77 509	82 936	87 859	91 575	94 365	103 328
Summa intäkter	2 173 240	2 192 479	2 212 116	2 263 847	2 315 306	2 366 795	2 634 256
Betalnetto efter fondavsättning	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798
Avgifter kr/m ² bostäder	729	731	733	750	767	784	875
- Förändring mot prognos	2,6%	0,9%	-0,7%	-0,5%	-0,2%	0,0%	1,1%

9.3.5 70 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	970 180	1 032 364	1 094 455	1 180 785	1 252 033	1 373 402	1 359 364
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 113 166	1 139 583	1 166 860	1 195 042	1 224 176	1 254 310	1 422 011
Summa kostnader	2 083 346	2 171 947	2 261 315	2 375 827	2 476 208	2 627 712	2 781 375
Summa utgifter och avsättningar	2 142 895	2 230 834	2 319 379	2 432 890	2 532 079	2 685 665	2 830 058
Hysesintäkter	1 022 820	1 043 276	1 064 142	1 085 425	1 107 133	1 129 276	1 246 812
Avgiftsintäkter	1 275 960	1 311 054	1 346 638	1 372 163	1 398 198	1 424 754	1 565 717
Övriga intäkter	71 579	77 509	82 936	87 859	91 575	94 365	103 328
Summa intäkter	2 370 360	2 431 839	2 493 716	2 545 447	2 596 906	2 648 395	2 915 856
Betalnetto efter fondavsättning	227 465	201 005	174 338	112 556	64 827	-37 270	85 798
Avgifter kr/m ² bostäder	702	721	741	755	769	784	861
- Förändring mot prognos	-1,1%	-0,4%	0,3%	0,2%	0,1%	0,0%	-0,5%


 Hanf-Emy

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
17A-1001	1	3 rok	80	2,6911	977 048	4 134	6 853
17A-1002	1	2 rok	52	2,0017	704 112	3 075	5 214
17A-1101	2	3 rok	80	2,6911	997 653	4 134	6 853
17A-1102	2	2 rok	52	2,0017	718 214	3 075	5 214
17A-1201	3	3 rok	80	2,6911	997 653	4 134	7 151
17A-1202	3	2 rok	52	2,0017	718 214	3 075	5 304
17B-1001	1	1 rok	32	1,5093	472 330	2 319	3 836
17B-1101	2	1 rok	33	1,5339	493 609	2 357	3 992
17B-1201	3	1 rok	33	1,5339	493 609	2 357	3 924
17B-1301	4	1 rok	33	1,5339	493 609	2 357	3 958
17C-1001	1	1 rok	42	1,7555	535 149	2 697	4 407
17C-1002	1	1 rok	29	1,4354	437 562	2 205	3 838
17C-1101	2	2 rok	64	2,2972	860 069	3 529	6 164
17C-1102	2	1 rok	31	1,4847	469 967	2 281	3 816
17C-1201	3	2 rok	64	2,2972	860 069	3 529	5 858
17C-1202	3	1 rok	31	1,4847	469 967	2 281	3 816
17C-1301	4	2 rok	64	2,2972	860 069	3 529	5 910
17C-1302	4	1 rok	31	1,4847	469 967	2 281	3 849
17D-1002	Bv	1 rok	42	1,7555	535 149	2 697	4 484
19-1001	1	2 rok	49,5	1,9402	675 139	2 981	5 035
19A-1101	2	3 rok	73	2,5188	966 461	3 869	6 476
19A-1102	2	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 475
19A-1201	3	3 rok	73	2,5188	966 461	3 869	6 476
19A-1202	3	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 428
19A-1301	4	3 rok	73	2,5188	966 461	3 869	6 533
19A-1302	4	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 514
19B-1001	1	1 rok	38	1,6570	514 723	2 546	4 228
19B-1002	1	1 rok	38	1,6570	514 723	2 546	4 193
19B-1101	2	1 rok	38	1,6570	525 575	2 546	4 375
19B-1102	2	1 rok	38	1,6570	525 575	2 546	4 228
19B-1201	3	1 rok	38	1,6570	525 575	2 546	4 265
19B-1202	3	1 rok	38	1,6570	525 575	2 546	4 228
29A-1001	1	2 rok	48	1,9032	657 756	2 924	4 955
29A-1002	1	3 rok	64	2,2972	843 181	3 529	5 940
29A-1101	2	2 rok	53	2,0263	730 035	3 113	5 267
29A-1102	2	2 rok	53	2,0263	730 035	3 113	5 438
29A-1201	3	2 rok	53,5	2,0387	735 946	3 132	5 341
29A-1202	3	2 rok	53	2,0263	730 035	3 113	5 599
29A-1301	4	2 rok	53	2,0263	730 035	3 113	5 267
29A-1302	4	2 rok	53,5	2,0387	735 946	3 132	5 341
29A-1401	5	3 rok	73	2,5188	966 461	3 869	6 533
29A-1402	5	3 rok	82	2,7404	1 020 132	4 210	6 918
29B-1001	1	1 rok	36	1,6078	492 707	2 470	4 085
29B-1002	1	2 rok	55	2,0756	738 879	3 189	5 422
29B-1101	2	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 428
29B-1102	2	2 rok	54	2,0510	741 856	3 151	5 460
29B-1201	3	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 523
29B-1202	3	2 rok	54	2,0510	741 856	3 151	5 413
29B-1301	4	2 rok	56	2,1002	765 499	3 226	5 475
29B-1302	4	2 rok	54	2,0510	741 856	3 151	5 623



 Hans F. Elvén

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
Lokaler							
17-2001	Bv		77				6 957
17-2002	Kv		15				300
Tot:			2 688,5	100,0000	35 200 000	153 626	267 184

Andelstalen är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatserna är baserade på en kombination av en anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea samt lägenheternas boarea. Nedsättning av insatsen har skett för lägenheter på bottenplan, samt för lägenheter med stor area i förhållande till antalet rum.

Av den totala boarean är 1 947,4 kvm upplåten med bostadsrätt och 649,1 kvm upplåten med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 0,0 kvm upplåten med bostadsrätt och 92,0 kvm upplåten med hyresrätt.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Lokal- area	Hyres- gäst	Hyra 2013 kr/år	Kr/ m ²	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
17-2001	Bv	Kontor	77	Abdulrahim Mohamad	83 484	1 084	14-12-31	100	100	36
17-2002	Kv	Förråd	15	Erden Ahmet	3 600	240				

FS

 Hans F. Emborg

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

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. 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.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2013-03-01


Hanna Ellborg


Fredrik Sjölin


Nils Holmquist