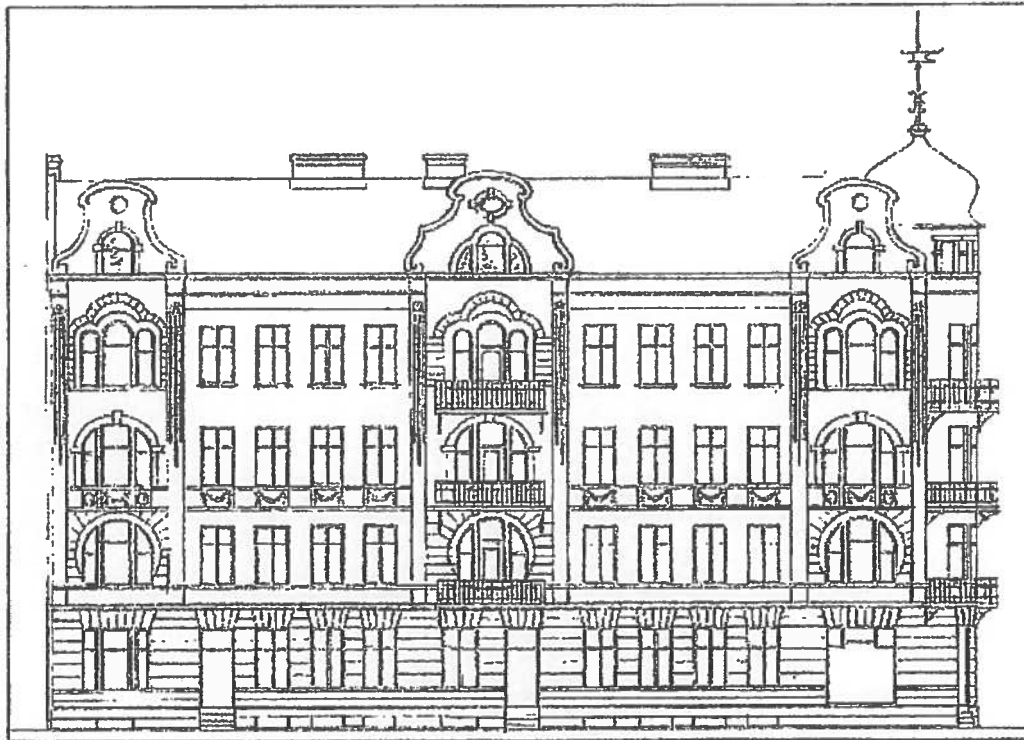




**Ekonomisk plan för:
Bostadsrättsföreningen Länken 3**

Möllevångsgatan 53-59, Malmö



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Länken 3 biträdda av Ombildningskonsulten under tredje kvartalet 2014.

Registrerad av Bolagsverket 2014-10-10

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
Förvärv av fast egendom.....	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
Tomt och läge.....	5
Fakta	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov	7
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	8
5. Föreningens kalkyl med prognos	9
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	10
Avskrivningar.....	10
6. Ekonomisk känslighetsanalys I	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys II	11
8. Lägenhetsförteckning	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet.....	12
Övriga upplysningar om lägenhetsförteckningen – Återköpsgaranti	12
9. Särskilda förhållanden	13
Intyg – Ekonomisk plan	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Länken 3

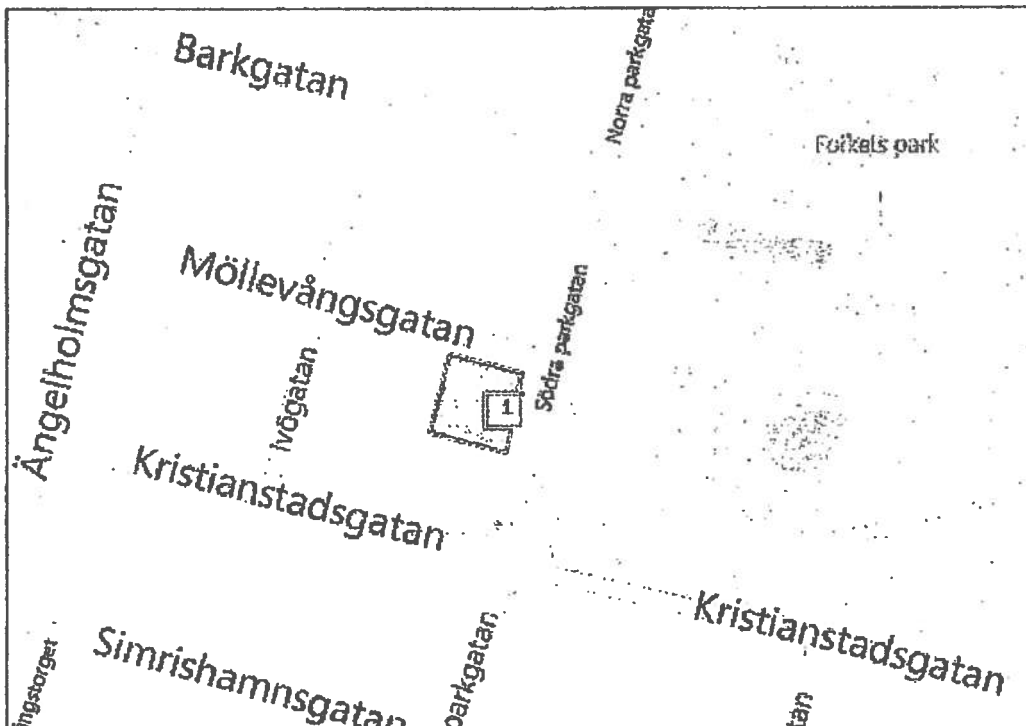
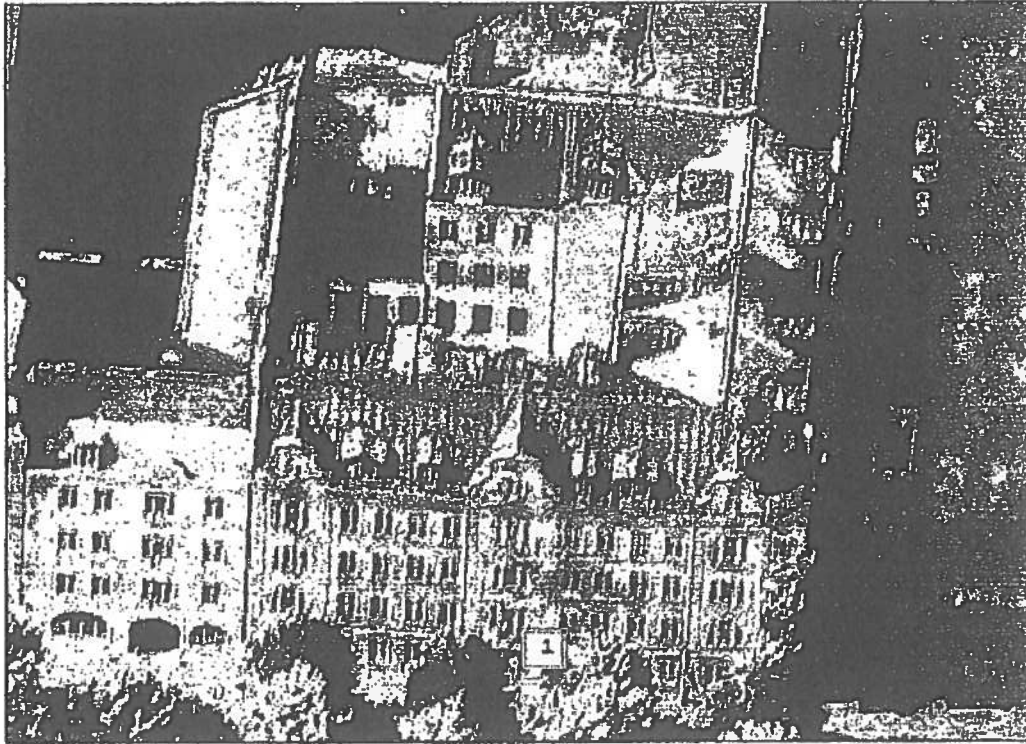
c/o Sannar

Möllevångsgatan 53

214 20 Malmö

org: nr 769626-1853

2014100805256



2014100805257

1. Allmänna förutsättningar

Brf Länken 3 (org: nr 769626-1853) som registrerades 2013-04-08 i Malmö kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Malmö Länken 3 (Möllevångsgatan 53-59). Fastigheten innehåller totalt 24 lägenheter och uppfördes ursprungligen år 1906.

Nuvarande fastighetsägare, Möllekällan Fastighets AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under hösten 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 6 december 2013. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Malmö Länken 3. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Länken 3 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Malmö Länken 3 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus med fem våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen samt gemensam innergård. Huset är uppfört ca 1906 i tidstypisk stil med utsmyckade fasader och lägenheter med högt i tak samt djupa fönsternischer. I mitten av 80-talet genomgick fastigheten en större modernisering och renovering då bland annat stammar byttes och lägenheter byggdes på vinden.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i centrala Malmö i området Möllevången/st. Knut. Kringliggande bebyggelse består av liknande flerbostadshus. Alldeles intill fastigheten ligger Folkets Park över vilken många lägenheter har vacker utsikt.

I och med att fastigheten är belägen i Malmö centrum finns det ett stort serviceutbud i fastighetens omedelbara närhet. Även skola, förskola och idrottsföreningar ligger i på kort avstånd från fastigheten.

Kommunikationsläget är mycket gott med promenadavstånd till det mesta i de centrala delarna av Malmö. På några minuter når man Södervärns busstorg samt Triangelns tågstation med förbindelse till bland annat Köpenhamn.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Malmö Länken 3
Adress	Möllevångsgatan 53-59, 214 20 Malmö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Planer 1280K-PL35. Stadsplan 1903-12-04 Planer 1280K-PL77. Stadsplan 1930-03-07 Planer 1280K-79L. Tomtindelning 1937-03-03 Planer 1280K-PL877. Stadsplan 1968-11-18
Tomtareal	873 kvm
Area:	Bostäder: 2211 kvm Lokaler: -
Lägenheter	24 st
Parkering:	nej.
Byggnadsutformning	1 huskropp i vinkel och fem våningar samt gårdshus om två våningar.
Byggnadsår	Ca 1906
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	18 173 000 (varav byggnad: 13 200 000 och mark: 4 973 000 kr)
Typkod	320

2014100805259

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Undercentral vvs
El	Gemensam el-central
Värmedistribution	Vattenradiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft
Tvättstuga	3 TM, 2 TT, 1 TS
Sophantering	Soprum på gården
Hissar	Två stycken
Innergård	Stenbelagd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bv och övriga vån, vind	Bostäder, tvättstuga
Grundläggning	grundmurar av natursten till fast underlag
Stomme och ytterväggar	tegel samt konstruktionsbetong upplagd på stål och träbalkar
Bjälklag	Tegelvalv på balkar över källare och konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv
Yttertak	Enkelfalsad galvaniserad plåt. Takstegar och takrasskydd
Fasad	Enkelfalsad galvaniserad plåt. Takstegar och takrasskydd
Fönster	3-glas träfönster med kopplade bågar
Balkong	Stålbalksram och dragstag, betongplatta och smidesräcke
Dörrar	Trädörrar
Trapphus	Naturstensgolv, målade puts, handledare av trä, smidesräcken

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade, tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	I huvudsak plastmatta på trägolv
Köksinredning	Diskbänk, elspis med häll, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Mekanisk frånluftsfläkt. Variationer förekommer
Badrum	Kakel eller plastmatta, dusch/badkar, wc-stol, tvättställ, radiator

Övrigt

Energideklaration Utförd
 OVK Under utförande

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnader ursprungligen uppförda ca 1906 i gott skick. I mitten av 1980-talet genomfördes omfattande renovering (bla stammar, fönster och tak) samt nybyggnation av lägenheter på vind.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, den 6 december 2013.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-7	År 8-10
Tak	Ommålning	250 000 kr	
Fönster	Renovering	1 050 000 kr	
Tvättstuga*	Nya maskiner	150 000 kr	
Undercentral	Utbyte vvx	100 000 kr	
VA	Spolning	50 000 kr	
Fasad	Omputsning		850 000 kr
Summa:		1 650 000 kr	850 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25%) och entreprenadkostnader

* Säljaren har bekostat nya maskiner

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 1 500 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll för att hantera närstående underhållsbehov. På längre sikt kommer framtida underhållsavsättningar att göras i samband med ytterligare lägenhetsupplåtelse eller genom upptagande av nya banklån.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 25 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

**Besiktningsprotokoll:
 BRL 9 kap. §20 p.2**

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

2014100805260

2014100805261

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	42 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	349 595 kr
Pantbrev	146 000 kr
Yttre reparationsfond	1 500 000 kr
Inre reparationsfond ²⁾	450 000 kr
Ränteutjämningsfond revers ³⁾	150 000 kr
Initialkostnader ⁴⁾	462 500 kr
Slutlig kostnad:	45 058 095 kr

- 1) Lagfartskostnaden baseras på 1,5% av byggnadens taxeringsvärde plus omkostnader i samband med likvidation av bolaget som föreningen förvärvat.
- 2) Till inre fond görs en avsättning om 25 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.
Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.
- 3) Avsättning för ränteomkostnader gällande revers under föreningens fyra första år.
- 4) Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr	Amortering
Ny belåning i kreditinstitut	20 997 082 kr	3,20 %	671 907 kr	104 985 kr
Revers	2 000 000 kr	0,00 %	0 kr	0 kr
Medlemsinsatser	22 061 013 kr			
Summa	45 058 095 kr		671 907 kr	104 985 kr

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 75% av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 25% kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 75% anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker från antaget 75% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter (se även 8. Känslighetsanalys II)

Fastighetens säljare (Möllegårdens Fastighets AB) ställer en revers om 2 mkr till föreningen vilket motsvarar ca 6,3% av insatserna. Reversen skall betalas i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Under reversens första löpar utgår ingen ränta. Därefter erläggs ränta om 2% under år två och därefter utgår ränta om 3% under år 3-5. Avsättning för ränteutgift under fyra första åren görs i samband med förvärv av fastigheten. Om reversen ej är avbetald efter fem år kommer denna att lösas genom upptagande av nytt lån i föreningen.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för banklån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 015 720 kr

5. Föreningens kalkyl med prognos

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1 2014	År 2 2015	År 3 2016	År 4 2017	År 5 2018	År 6 2019	År 11 2024
Lånebelopp	20997082	20882097	20787111	20682126	20577140	20472155	19947228
Kapitalkostnader							
Räntekostnader	671 907	668 647	665 188	661 828	658 468	655 109	638 311
Amortering/avsättning	104 985	104 985	104 985	104 985	104 985	104 985	104 985
Avskrivning, linjär	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Delsumma kap. kost.	958 892	955 633	952 173	948 813	945 454	942 094	929 297
Driftkostnader¹⁾							
Administration	42 009	42 849	43 708	44 580	45 472	46 381	51 209
Försäkring	26 532	27 063	27 604	28 156	28 719	29 293	32 342
Värme	364 816	372 111	379 554	387 145	394 887	402 785	444 707
Fastighetsel	79 596	81 188	82 812	84 468	86 157	87 890	97 027
V/A	68 541	69 912	71 310	72 736	74 191	75 675	83 551
Löpande skötsel	56 275	58 381	57 508	58 658	59 831	61 028	67 380
Reparationer	30 954	31 573	32 205	32 849	33 506	34 176	37 733
Sophämtning	30 854	31 573	32 205	32 849	33 506	34 176	37 733
Städning	33 165	33 828	34 505	35 195	35 899	36 617	40 428
Övrigt	30 954	31 573	32 205	32 849	33 506	34 176	37 733
Delsumma driftkost.	782 795	778 051	783 612	809 484	825 674	842 187	928 843
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/skatt	29 208	29 792	30 388	30 986	31 616	32 248	35 604
Delsumma övr. kost.	29 208	29 792	30 388	30 986	31 616	32 248	35 604
Aterföring av ej likviditetspåverkande poster	-182 000	-182 000	-182 000	-182 000	-182 000	-182 000	-182 000
Summa årliga nettokost.	1 588 895	1 581 376	1 594 173	1 607 293	1 620 743	1 634 530	1 708 744
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	548 568	562 282	576 339	590 747	605 516	620 654	702 213
Lokaler & förråd	0	0	0	0	0	0	0
Parkering & garage	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter brf	1 020 327	1 019 094	1 017 834	1 016 548	1 015 227	1 013 876	1 006 531
Summa nettointäkter	1 568 895	1 581 376	1 594 173	1 607 293	1 620 743	1 634 530	1 708 744
Nettoårsavgift/kvm/år	609	608	608	607	606	605	601

¹⁾ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,20% enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

2014100805263

Amorteringar och extra avsättningar

Enligt planen beräknas föreningen få 6 st. hyresrätter (536 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån/revers att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 10,5 mkr (efter avbetalad revers) vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 73 kr för genomsnittslägenheten på 92 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1% (linjär avskrivning) på fastighetens bokförda värde per år. Det bokförda värdet bedöms motsvara taxeringsvärdet (18,2 mkr).

Enligt föreningens underhållsplan kommer investeringar som överstiger avskrivningen att göras i fastigheten under prognostiden. Detta är budgeterat i anskaffningskostnaden. Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%	Redovisningsmässig kostnad Kr/kvm
18 200 000 kr	182 000 kr	109 kr

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Ack. redovisningsmässigt underskott	-182000	-364000	-546000	-728000	-910000	-1092000	-2002000

6. Ekonomisk känslighetsanalys I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgift							
Enligt prognos	1 020 327	1 019 094	1 017 834	1 016 546	1 016 227	1 013 876	1 006 531
Om inflation							
- 1%	1 020 327	1 003 254	1 001 677	1 000 066	998 418	996 730	987 601
+ 1%	1 020 327	1 030 163	1 029 062	1 027 935	1 026 782	1 025 598	1 019 148
+ 2%	1 020 327	1 039 133	1 038 190	1 037 225	1 036 236	1 035 221	1 029 661
Om ränta							
- 1%	810 357	810 173	809 963	809 725	809 456	809 154	807 059
+ 1%	1 230 298	1 228 015	1 225 705	1 223 367	1 220 999	1 218 597	1 206 003
+ 2%	1 440 269	1 436 936	1 433 576	1 430 188	1 426 770	1 423 319	1 405 475

7. Ekonomisk känslighetsanalys II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader. Denna ekonomiska plan utgår från 75% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 65% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten.

Föreningens:					
Anslutningsgrad	Banklån Skulder år 1	Banklån Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1	Förändring nettointäkter
100%	16 088 248	36%	1 411 844	1 346 832 kr	-65 012
90%	18 988 133	42%	1 504 545	1 434 834 kr	-69 711
80%	21 883 017	49%	1 597 245	1 522 836 kr	-74 409
75%	20 997 082	47%	1 568 895	1 568 895 kr	0
65%	26 228 344	58%	1 736 295	1 654 839 kr	-81 456

2014100805264

2014100805267

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Länken 3, organisationsnummer 789626-1853, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,20%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Bankkoffert
7. Plan- och fasadritningar
8. Sammanställning över historiska taxebundna kostnader
9. Underskriven redovisning av gången för försäljningen till Brf Länken 3
10. Underskriven redovisning av revers från Möllekällan Fastighets AB
11. Återköpsgaranti

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm 2014-09-08



Ole Lien



Alf Larsson

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