



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 (769634-7355)

Upprättad i april 2019 av

 **Svensk Borätt**
ett Restateföretag

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheten
 - 3 Förslag till underhållsplan
 - 4 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
 - 5 Förvärvskostnader och finansiering
 - 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 7 Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter
 - 8 Insatser och boendekostnader
 - 9 Ekonomisk prognos
 - 10 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
- Intyg
- Bilagor:
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Teknisk statusbesiktning
 - Ordlista

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.svenskboratt.se

R7: 190515

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1, med organisationsnummer 769634-7355, 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 tomträtten Malmö Kommendörkaptenen 7 med adress Flaggskeppsgatan 2, Flöjelgatan 4 och Västra Varvgatan 25-37, 211 14 Malmö. Fastigheten innehåller 86 bostadslägenheter och två lokaler. Byggnaden uppfördes 2008.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet 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-, drifts- och underhållskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande tioårsperioden.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på schabloner och den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader.

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 läge, insatsernas och avgifternas storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i maj 2019 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.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Kommendörkaptenen 7	
Adress	Flaggskeppsgatan 2, Flöjelgatan 4 och Västra Varvsgatan 25-37, 211 14 Malmö	
Upplåtelseform	Tomträtt	
Tomtareal	2 955 kvm	
Bostadsyta	5 795 kvm	
Lokalyta	158 kvm. I fastighetsutdraget är 2 300 kvm garage (ett 60 tal platser) inkluderat i lokalytan.	
Byggnadsutformning	Två byggnadskroppar om fem våningar med 86 bostadslägenheter samt 2 lokaler	
Nybyggnadsår	2008	
Värdeår	2008	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	122 530 000 kr, varav byggnad 84 888 000 kr och mark 37 642 000 kr	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Tvättstuga Lägenhetsförråd Driftsutrymmen	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning	Grundmurar av betong.
	Stomme	Betong.
	Bjälklag	Konstruktionsbetong.
	Yttertak	Sedumtak och bandtäkt plåttak.
	Fasad	Putsad.
	Balkonger	Betongplatta. Aluminiumräcke.
	Trapphus	Målade väggar och klinkergolv. Belysning med rörelsevakt.
	Fönster	H-hängda träfönster och balkongdörrar med aluminiumbeklädnad av 2-glas typ.
	Ytterdörrar	Aluminium.
	Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar.
	Sophantering	Behållarsystem i separat byggnad.
	Vatten/avlopp	Kommunalt.
	Värmeproduktion	Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem.
	Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare (FTX-ventilation).
	Elinstallationer	Installerad 2008.

3. Förslag till underhållsplan

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska dessa innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska finansiering av nödvändiga renoveringar framgå.

En teknisk statusbesiktning avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket har utförts. Besiktningen utfördes 2018-12-11. Ansvarig för besiktningen är Fredric Ståhl, qb3 projekt AB, se bilagda protokoll. Notera att kostnadsuppskattningarna i besiktningsprotokollet är exklusive moms. Som en buffert har styrelsen valt att ta upp ytterligare 5 000 000 kr i reparationfonden.

Byggnaderna har underhållits löpande. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaderna att vara i gott skick.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen om så inte uttryckligen framgår.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner det lämpligt. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6-11	Summa
Lägenhetsdörrar, smörjning/justering	26 000					26 000	52 000
Rökgasluckor	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	30 000	60 000
Ventilation	40 000						40 000
Spillvattenledningar, spolning/filmning	69 000	69 000	69 000	69 000	69 000	345 000	690 000
Spolning brunnar/dagvatten		10 000				10 000	20 000
Garage, tätskikt		500 000					500 000
Fläktar, service		32 000					32 000
Badrum med felaktigt fall, ombyggnad		2 500 000					2 500 000
Fönster, justering och tätlist			35 000				35 000
Fönsterdörrar, justering och tätlist			20 000				20 000
OVK			30 000			60 000	90 000
Balkonger och fasad, algtvätt				60 000			60 000
Spaljéer och pergolor, underhåll				18 000		18 000	36 000
Trall till takterrasser, underhåll					50 000		50 000
Sockelmur, putsning och färgning						20 000	20 000
Fläktar frånluftsventilation, service						64 000	64 000
Balkonger, funktionsbesiktning						12 000	12 000
Övriga oförutsedda kostnader					500 000	3 500 000	4 000 000
Summa	141 000	3 117 000	160 000	153 000	625 000	4 085 000	8 281 000
Moms	35 250	779 250	40 000	38 250	156 250	1 021 250	2 070 250
Summa	176 250	3 896 250	200 000	191 250	781 250	5 106 250	10 351 250

4. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

Den ekonomiska planens syfte

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande räntehöjningar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs. Avskrivningen i denna ekonomiska plan sker med 1% av byggnadens del av anskaffningskostnaden. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

Beräkning av avskrivningsunderlag

Avskrivningsunderlaget är byggnadens andel av anskaffningsvärdet (köpeskillning, beräknas utifrån taxeringsvärdets fördelning nedan.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	122 530 000
Mark	37 642 000
Byggnad	84 888 000
Byggnadens andel	69,3%

Anskaffningsvärde	242 401 450
Avskrivningsunderlag	167 934 174
Avskrivning	1 679 342

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. Utöver detta görs avsättningar om 25 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en fond för yttre underhåll för framtida reparationer och underhåll.

Amorteringar

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar enligt tabellen nedan.

Banklån	78 000 000
Amortering	0,50%

År	Belopp	%	Aktuellt lån
1	339 125	0,50%	67 825 000
2	356 911	0,50%	71 382 125
3	356 126	0,50%	71 225 214
4	355 302	0,50%	71 060 338
5	357 431	0,50%	71 486 287
6	359 751	0,50%	71 950 105
7	361 546	0,50%	72 309 105
8	363 332	0,50%	72 666 309
9	365 409	0,50%	73 081 728
10	367 513	0,50%	73 502 569
11	372 088	0,50%	74 417 556

Summa: 3 954 532

5. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 240 000 000 kr, en lagfartskostnad om 1 838 950 kr och föreningsbildningen om 562 000 kr. Till detta kommer en dispositions- och underhållsfond om 1 800 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden är 254 664 700 kr och finansieras via 78 000 000 kr lån och 176 664 700kr insatser.

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull då den minskar risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnitt Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

Ränteprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerat lån	67 825 000	71 382 125	71 225 214	71 060 338	71 486 287	71 950 105	74 417 556
Räntekostnad	1 933 013	2 141 464	2 243 594	2 344 991	2 466 277	2 590 204	3 237 164
Prognos	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%

Nyckeltal

Nyckeltal	
Anskaffning (kr/kvm lägenhet och lokal)	42 779
Lån (kr/kvm lägenhet och lokal)	12 501
Insats (kr/kvm lägenhet)	30 486
Avgift (kr/kvm lägenhet)	819
Kassaflöde(kr/kvm lägenhet och lokal)	28
Avsättning(kr/kvm lägenhet och lokal)	25
Avskrivning(kr/kvm lägenhet och lokal)	282
Amortering (kr/kvm lgh)	59

5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Malmö Kommendörkaptenen 7 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	240 000 000
Föreningsbildning	562 500
Lagfart	1 838 950
Styrelsearvode	112 000
Dispositionsfond och aktiekapital	1 800 000
Reparationsbehov	10 351 250
Pantbrev	0
Totalt	254 664 700

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering 0,5%
Lån	78 000 000	2,85%	1 933 013	339 125
<i>Max lånebehov</i>	<i>74 417 556</i>			
Insatser	176 664 700			
Totalt	254 664 700			

LAGFART: Beräknas på 1,5% taxeringsvärdet plus en avgift på 1 000 kr.

Taxeringsvärde		122 530 000
	Bostäder	Lokaler
Mark	37 000 000	642 000
Byggnad	80 000 000	4 888 000
	117 000 000	5 530 000

STYRELSEARVODE: Baseras på två prisbasbelopp plus sociala avgifter.

DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

PANTBREVSKOSTNAD: 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över tio år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År ett behövs 176 250 kr för renoveringar/reparationer.

RÄNTA: 1 933 013 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år 11 med 3 237 164 kr.

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst år elva och uppgår då till 74 417 556 kr.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Hysesintäkter för lokaler	351 060	351 060
Årsavgifter, bostäder	4 745 156	4 745 156
P-plats och garage	490 000	490 000
	5 586 216	5 586 216
Drift		
El	512 000	512 000
Värme	556 000	556 000
Vatten och avlopp	208 000	208 000
Soppantering	90 000	90 000
	236 kr/kvm lgh	1 366 000
1 366 000		1 366 000
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	208 000	208 000
Administrativ förvaltning	111 500	111 500
Revisionsarvode	15 000	15 000
	334 500	334 500
Övriga kostnader		
Kabel-TV	258 000	258 000
Fastighetsförsäkring	92 239	92 239
Övriga driftkostnader	100 000	100 000
	450 239	450 239
Summa driftkostnader		
	371 kr/kvm lgh	2 150 739
2 150 739		2 150 739
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1 933 013	1 933 013
Avskrivning	1 679 342	
Amortering		339 125
	3 612 354	2 272 138
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 86 lgh	114 982	114 982
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Fastighetsskatt lokaler	55 300	55 300
	996 962	996 962
Totalsumma	6 760 055	5 419 838
Bokföringsmässigt resultat / årets kassaflöde	-1 173 839	166 378
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	-148 825	
Vakansrisk lokaler (5%)	-17 553	

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta men differentierats så att alla ska ha samma rabatt mot marknadsvärdet på respektive lägenhet.

Årsavgift och andelstal

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året, fördelning sker efter lägenheternas andelstal. 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.

8. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen Detaljredovisning visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader.

Boendekostnaden baseras på i planen fastställd månadsavgift och räntekostnad vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag.

Anslutningsgrad

Om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt kommer dessa att kunna bo kvar som hyresgäster. Detta medför förhöjd belåning för föreningen men insatserna förblir oförändrade. Föreningens kostnader förändras därmed enligt tabellen nedan. Svensk Borätt rekommenderar att avgifter tas ut enligt den ekonomiska planen.

Ett eventuellt övervärde vid försäljning av dessa lägenheter kommer föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs. Detta övervärde är inte medräknat i kalkylen.

Amortering

För bostadsrättsköparen tillkommer en tvingande amortering på 1 % mellan 50-70 % av marknadsvärdet till den beräknade månads-kostnaden som redovisas i tabellen Detaljredovisning.

Uppskattning av föreningens kostnader om anslutningsgraden är under 100%.

Andel hyresgäster som köper	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	17 766 470	35 532 940	53 299 410
Ökade räntekostnader	0	506 344	1 012 689	1 519 033
Ökade hyresintäkter	0	1 004 983	2 009 966	3 014 949
Totala avgifter	4 745 156	4 246 518	3 747 879	3 249 241
Antal kvm bostadsrätter	5 795	5 216	4 636	4 057
Årsavgift/kvm år ett	819	814	808	801

8.1 Så läser du detaljredovisningen

1. Din andel i föreningen.

2. Din insats.

3. Din årsavgift.
4. Din månadsavgift.

8. Din årskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen.

12. Förändring av din boendekostnad per månad.

13. Månadshyra före ombildningen.
14. Din sammanlagda månadskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen.

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Snitt-ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra 2018	Beräknad månads-kostnad
1011	65	1,1217	1 859 405	53 224	4 435	52 993	37 095	90 319	1 542	100 239	1 390	-827 -10	8 353	7 527
1012	67	1,1562	1 919 694	54 862	4 572	54 711	38 298	93 160	1 562	104 634	1 390	-956 -11	8 720	7 763

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.
10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.
10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

8.1 Detaljredovisning

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2018	Beräknad månads- kostnad
1011	65	1,1217	1 859 405	53 224	4 435	52 993	37 095	90 319	1 542	100 239	1 390	-827 -10	8 353	7 527
1012	67	1,1562	1 919 694	54 862	4 572	54 711	38 298	93 160	1 562	104 634	1 390	-956 -11	8 720	7 763
1013	66	1,1389	1 889 549	54 043	4 504	53 852	37 697	91 740	1 532	101 107	1 390	-781 -9	8 426	7 645
1111	52	0,8973	1 367 524	42 579	3 548	38 974	27 282	69 862	1 734	90 158	1 343	-1 691 -23	7 513	5 822
1112	79	1,3632	2 281 430	64 688	5 391	65 021	45 515	110 203	1 614	127 481	1 395	-1 440 -14	10 623	9 184
1121	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	99 340	1 657	117 643	1 399	-1 525 -16	9 804	8 278
1122	59	1,0181	1 703 537	48 311	4 026	48 551	33 986	82 297	1 778	104 896	1 395	-1 883 -22	8 741	6 858
1123	59	1,0181	1 703 537	48 311	4 026	48 551	33 986	82 297	1 850	109 156	1 395	-2 238 -25	9 096	6 858
1124	85	1,4668	2 487 298	69 601	5 800	70 888	49 622	119 223	1 614	137 166	1 403	-1 495 -13	11 431	9 935
1131	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	99 838	1 655	117 534	1 406	-1 475 -15	9 794	8 320
1132	59	1,0181	1 728 537	48 311	4 026	49 263	34 484	82 796	1 774	104 660	1 403	-1 822 -21	8 722	6 900
1133	59	1,0181	1 728 537	48 311	4 026	49 263	34 484	82 796	1 773	104 615	1 403	-1 818 -21	8 718	6 900
1134	85	1,4668	2 512 298	69 601	5 800	71 601	50 120	119 721	1 576	133 948	1 408	-1 186 -11	11 162	9 977
1141	71	1,2252	2 115 273	58 137	4 845	60 285	42 200	100 337	1 733	123 068	1 413	-1 894 -18	10 256	8 361
1142	59	1,0181	1 753 537	48 311	4 026	49 976	34 983	83 294	1 721	101 512	1 412	-1 518 -18	8 459	6 941
1143	59	1,0181	1 753 537	48 311	4 026	49 976	34 983	83 294	1 778	104 876	1 412	-1 798 -21	8 740	6 941
1144	85	1,4668	2 537 298	69 601	5 800	72 313	50 619	120 220	1 614	137 191	1 414	-1 414 -12	11 433	10 018
1151	71	1,2252	2 140 273	58 137	4 845	60 998	42 698	100 836	1 682	119 393	1 420	-1 546 -16	9 949	8 403
1152	59	1,0181	1 778 537	48 311	4 026	50 688	35 482	83 793	1 727	101 870	1 420	-1 506 -18	8 489	6 983
1153	59	1,0181	1 778 537	48 311	4 026	50 688	35 482	83 793	1 774	104 664	1 420	-1 739 -20	8 722	6 983
1154	85	1,4668	2 562 298	69 601	5 800	73 026	51 118	120 719	1 643	139 631	1 420	-1 576 -14	11 636	10 060
1161	72	1,2425	2 451 527	58 956	4 913	69 869	48 908	107 864	1 924	138 562	1 498	-2 558 -22	11 547	8 989
1162	76	1,3115	2 590 501	62 232	5 186	73 829	51 680	113 912	1 866	141 851	1 499	-2 328 -20	11 821	9 493
1211	78	1,3460	2 251 286	63 869	5 322	64 162	44 913	108 782	1 664	129 805	1 395	-1 752 -16	10 817	9 065
1212	91	1,5703	2 643 166	74 514	6 210	75 330	52 731	127 245	1 571	142 928	1 398	-1 307 -11	11 911	10 604

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2018	Beräknad månads- kostnad
1221	84	1,4495	2 457 154	68 782	5 732	70 029	49 020	117 802	1 591	133 611	1 402	-1 317 -12	11 134	9 817
1222	60	1,0354	1 733 681	49 130	4 094	49 410	34 587	83 717	1 776	106 553	1 395	-1 903 -21	8 879	6 976
1223	68	1,1734	2 074 839	55 681	4 640	59 133	41 393	97 074	1 688	114 766	1 428	-1 474 -15	9 564	8 089
1224	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 779	104 970	1 429	-1 723 -20	8 747	7 024
1225	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 807	106 608	1 429	-1 860 -21	8 884	7 024
1226	80	1,3805	2 436 575	65 507	5 459	69 442	48 610	114 117	1 614	129 152	1 426	-1 253 -12	10 763	9 510
1231	84	1,4495	2 482 154	68 782	5 732	70 741	49 519	118 301	1 589	133 475	1 408	-1 264 -11	11 123	9 858
1232	60	1,0354	1 758 681	49 130	4 094	50 122	35 086	84 216	1 756	105 353	1 404	-1 761 -20	8 779	7 018
1233	68	1,1734	2 099 839	55 681	4 640	59 845	41 892	97 573	1 687	114 713	1 435	-1 428 -15	9 559	8 131
1234	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 799	106 153	1 437	-1 780 -20	8 846	7 066
1235	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 742	102 783	1 437	-1 499 -18	8 565	7 066
1236	80	1,3805	2 461 575	65 507	5 459	70 155	49 108	114 615	1 685	134 791	1 433	-1 681 -15	11 233	9 551
1241	84	1,4495	2 507 154	68 782	5 732	71 454	50 018	118 800	1 627	136 674	1 414	-1 489 -13	11 389	9 900
1242	60	1,0354	1 783 681	49 130	4 094	50 835	35 584	84 715	1 701	102 049	1 412	-1 444 -17	8 504	7 060
1243	68	1,1734	2 124 839	55 681	4 640	60 558	42 391	98 071	1 736	118 061	1 442	-1 666 -17	9 838	8 173
1244	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 753	103 427	1 446	-1 511 -18	8 619	7 107
1245	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 753	103 433	1 446	-1 512 -18	8 619	7 107
1246	80	1,3805	2 486 575	65 507	5 459	70 867	49 607	115 114	1 694	135 535	1 439	-1 702 -15	11 295	9 593
1251	84	1,4495	2 532 154	68 782	5 732	72 166	50 516	119 299	1 591	133 608	1 420	-1 192 -11	11 134	9 942
1252	54	0,9318	1 627 813	44 217	3 685	46 393	32 475	76 692	1 784	96 311	1 420	-1 635 -20	8 026	6 391
1253	68	1,1734	2 149 839	55 681	4 640	61 270	42 889	98 570	1 735	117 953	1 450	-1 615 -16	9 829	8 214
1254	53	0,9146	1 697 668	43 398	3 617	48 384	33 868	77 267	1 927	102 121	1 458	-2 071 -24	8 510	6 439
1255	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	85 788	1 765	104 156	1 454	-1 531 -18	8 680	7 149
1256	80	1,3805	2 511 575	65 507	5 459	71 580	50 106	115 613	1 664	133 144	1 445	-1 461 -13	11 095	9 634
1261	80	1,3805	2 829 474	65 507	5 459	80 640	56 448	121 955	1 884	150 711	1 524	-2 396 -19	12 559	10 163
1262	79	1,3632	2 915 831	64 688	5 391	83 101	58 171	122 859	1 932	152 644	1 555	-2 482 -20	12 720	10 238
1263	73	1,2597	2 586 270	59 775	4 981	73 709	51 596	111 371	1 901	138 797	1 526	-2 286 -20	11 566	9 281
1321	71	1,2252	2 165 273	58 137	4 845	61 710	43 197	101 335	1 706	121 096	1 427	-1 647 -16	10 091	8 445

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2018	Beräknad månads- kostnad
1322	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 713	101 057	1 429	-1 397 -17	8 421	7 024
1323	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 721	101 554	1 429	-1 439 -17	8 463	7 024
1324	80	1,3805	2 436 575	65 507	5 459	69 442	48 610	114 117	1 661	132 914	1 426	-1 566 -14	11 076	9 510
1331	71	1,2252	2 190 273	58 137	4 845	62 423	43 696	101 833	1 684	119 582	1 434	-1 479 -15	9 965	8 486
1332	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 744	102 897	1 437	-1 509 -18	8 575	7 066
1333	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 743	102 810	1 437	-1 502 -18	8 567	7 066
1334	80	1,3805	2 461 575	65 507	5 459	70 155	49 108	114 615	1 729	138 349	1 433	-1 978 -17	11 529	9 551
1341	71	1,2252	2 215 273	58 137	4 845	63 135	44 195	102 332	1 766	125 354	1 441	-1 919 -18	10 446	8 528
1342	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 809	106 731	1 446	-1 787 -20	8 894	7 107
1343	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 799	106 133	1 446	-1 737 -20	8 844	7 107
1344	80	1,3805	2 486 575	65 507	5 459	70 867	49 607	115 114	1 715	137 190	1 439	-1 840 -16	11 432	9 593
1351	71	1,2252	2 240 273	58 137	4 845	63 848	44 693	102 831	1 704	121 014	1 448	-1 515 -15	10 084	8 569
1352	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	85 788	1 764	104 068	1 454	-1 523 -18	8 672	7 149
1353	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	85 788	1 817	107 200	1 454	-1 784 -20	8 933	7 149
1354	80	1,3805	2 511 575	65 507	5 459	71 580	50 106	115 613	1 722	137 776	1 445	-1 847 -16	11 481	9 634
1361	69	1,1907	2 447 297	56 500	4 708	69 748	48 824	105 323	1 977	136 442	1 526	-2 593 -23	11 370	8 777
1362	74	1,2770	2 621 014	60 594	5 049	74 699	52 289	112 883	1 923	142 277	1 525	-2 449 -21	11 856	9 407
1411	54	0,9318	1 527 813	44 217	3 685	43 543	30 480	74 697	1 885	101 816	1 383	-2 260 -27	8 485	6 225
1412	62	1,0699	1 768 971	50 768	4 231	50 416	35 291	86 059	1 748	108 394	1 388	-1 861 -21	9 033	7 172
1413	50	0,8628	1 407 234	40 942	3 412	40 106	28 074	69 016	1 934	96 698	1 380	-2 307 -29	8 058	5 751
1414	55	0,9491	1 557 958	45 036	3 753	44 402	31 081	76 117	1 790	98 430	1 384	-1 859 -23	8 203	6 343
1421	72	1,2425	2 095 417	58 956	4 913	59 719	41 804	100 760	1 677	120 716	1 399	-1 663 -17	10 060	8 397
1422	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	99 340	1 704	120 979	1 399	-1 803 -18	10 082	8 278
1423	70	1,2079	2 035 128	57 319	4 777	58 001	40 601	97 919	1 673	117 130	1 399	-1 601 -16	9 761	8 160
1424	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	99 340	1 731	122 896	1 399	-1 963 -19	10 241	8 278
1431	72	1,2425	2 120 417	58 956	4 913	60 432	42 302	101 259	1 732	124 702	1 406	-1 954 -19	10 392	8 438
1432	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	99 838	1 655	117 523	1 406	-1 474 -15	9 794	8 320
1433	70	1,2079	2 060 128	57 319	4 777	58 714	41 100	98 418	1 716	120 121	1 406	-1 809 -18	10 010	8 202

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2018	Beräknad månads- kostnad
1434	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	99 838	1 746	123 951	1 406	-2 009 -19	10 329	8 320
1441	47	0,8110	1 391 800	38 485	3 207	39 666	27 766	66 252	1 980	93 076	1 410	-2 235 -29	7 756	5 521
1442	45	0,7765	1 331 511	36 848	3 071	37 948	26 564	63 411	2 023	91 031	1 409	-2 302 -30	7 586	5 284
1443	46	0,7938	1 361 656	37 666	3 139	38 807	27 165	64 831	1 992	91 624	1 409	-2 233 -29	7 635	5 403
1444	47	0,8110	1 391 800	38 485	3 207	39 666	27 766	66 252	2 046	96 156	1 410	-2 492 -31	8 013	5 521

Totalt 86 lgh: 5 795 100,00 176 664 700 4 745 156 395 430 5 034 944 3 524 461 8 269 617 1 734 10 049 829 1 427 -148 351 -18% 837 486 689 135

Lokaler

5001 71 176 664 700 2 437 173 060

5002 87 2 046 178 000

Totalt 2 158 351 060

Garage 0

Parkering 490 000

Totalt 5 953 10 890 889

9. Ekonomisk prognos

Bokföringsmässigt resultat

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad fastighetslån	1 933 013	2 141 464	2 243 594	2 344 991	2 466 277	2 590 204	3 237 164
Drift	1 366 000	1 393 320	1 421 186	1 449 610	1 478 602	1 508 174	1 665 146
Fastighetsförvaltning	334 500	341 190	348 014	354 974	362 074	369 315	407 754
Övriga kostnader	450 239	459 244	468 428	477 797	487 353	497 100	548 839
Kommunal fastighetsavgift	114 982	117 282	119 627	122 020	124 460	126 949	140 162
Tomträttsavgäld	826 680	826 680	826 680	826 680	826 680	826 680	1 007 718
Fastighetsskatt lokaler	55 300	56 406	57 534	58 685	59 858	61 056	67 410
Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193

Avskrivningar	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342
---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Intäkter							
Årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247

Årets resultat	-1 173 839	-1 152 726	-1 150 116	-1 147 478	-1 141 817	-1 135 896	-1 104 440
----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Kassaflöde

Årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247
Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193
Amortering fastighetslån	339 125	356 911	356 126	355 302	357 431	359 751	372 088
Årets kassaflöde	166 378	169 706	173 100	176 562	180 093	183 695	202 814
Ackumulerat kassaflöde	166 378	336 084	509 183	685 745	865 838	1 049 533	2 024 607

Årsavgifter

Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193
Amortering fastighetslån	339 125	356 911	356 126	355 302	357 431	359 751	372 088
Underhållsfond	148 825	151 802	154 838	157 934	161 093	164 315	181 417
Vakansrisk lokaler	17 553	17 904	18 262	18 627	19 000	19 380	21 397
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247

Summa årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Årsavgifter/kvm	819	864	887	910	937	965	1 143
Årsavgifter/kvm, fast penningvärde	819	847	852	858	866	874	938

Fastighetslån.	67 825 000	71 382 125	71 225 214	71 060 338	71 486 287	71 950 105	74 417 556
Ränteantagande.	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%
Inflationsantagande: 2%.							
Siffrorna ovan är, om inget annat anges, i löpande penningvärde.							

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inte annat anges.

10. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan.

Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Basränta	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	819	847	852	858	866	874	938

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	1 053	1 088	1 089	1 089	1 094	1 099	1 148
Räntenivå +1 procentenheter	936	967	971	973	980	987	1 043

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	819	836	831	825	823	820	822
Inflationsnivå +1 procentenheter	819	841	841	841	844	846	877

Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.

Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifterna så att föreningens ekonomi förblir god.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och eventuella uteplats 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 avsätts årligen 25 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 300 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda utgifter.

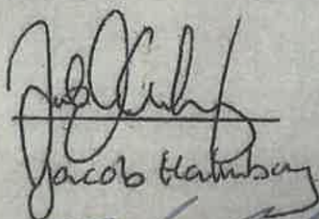
Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.

Beloppet som är upptaget som Reparationsbehov i anskaffningskostnaden avser det totala reparationsbehovet över de kommande tio åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs.

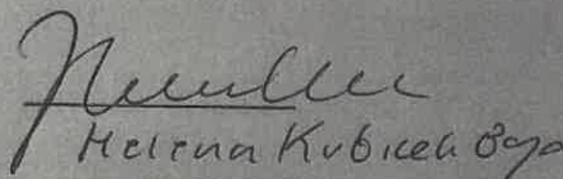
Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

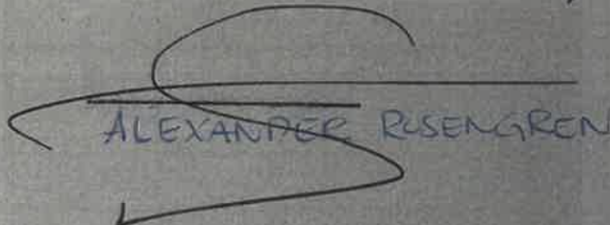
Malmö den 26/4 2019

Styrelsen BRF Kommandörkaptenen


Jacob Håkansson


HAMID B. MOGHADDAM


Helena Kubicek Ögo


ALEXANDER ROSENGREN



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1**, org nr. 769634-7355, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns två byggnader innehållande sammanlagt 86 stycken bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt, två lokaler samt garage. Byggnadsår 2008.

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 där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att byggnaderna 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 registreringsbevis, stadgar finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, teknisk statusbesiktning och information från Fastighetsregistret.

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 2019-05-07

Lennart Björnsson

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2019-05-07

Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Teknisk statusbesiktning

Ordlista

Organisationsnummer	
769634-7355	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2017-05-09	2017-05-09
Dokumentet skapat	Sida
2019-03-28 12:37	1 (2)

Org.nummer: 769634-7355

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Adress: c/o Bolbol Moghaddam
Västra Varvsgatan 35
211 14 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

820531-0538 Bolbol Moghaddam, Hamid Reza, Flaggskeppsgatan 2 Lgh 1303,
211 14 MALMÖ

STYRELSELEDAMÖTER

761017-3903 Kubicek Boye, Helena Maria, Västra Varvsgatan 35 Lgh 1104,
211 14 MALMÖ

851218-3958 Malmborg, Jacob Stefan, Västra Varvsgatan 27 Lgh 1503,
211 14 MALMÖ

721215-4277 Rosengren, Alexander Paul Bertil,
Västra Varvsgatan 27 Lgh 1101, 211 14 MALMÖ

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2017-05-09, 2017-05-11

VERKSAMHET

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

Organisationsnummer	
769634-7355	
Objektets registreringsdatum	Företagenamnets registreringsdatum
2017-05-09	2017-05-09
Dokumentet skapat	Sida
2019-03-28 12:37	2 (2)

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

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.

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1

Antagna den 2017-03-29

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är **Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1**

§ 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 Malmö 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 insats, 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, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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 tre och högst 7 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 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 sex veckor 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:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. 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 sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

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.

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 reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren 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:

- rummets 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 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.

§ 16 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 § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 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.

201704030334

B
i
l
l
e
g
g
e
t
t
e
r
t
e
r
t

Fastighet

Beteckning Malmö Kommendörkaptenen 7	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-01-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-10-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-02-27
Nyckel: 121067482	UUID: 909a6a61-0f58-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Malmö Sankt Petri	Distriktskod 101118		
Fastigheten är upplåten med tomträtt			

Adress**Adress**

Flaggskeppsgatan 2
211 14 Malmö

Flöjelgatan 4
211 14 Malmö

Västra Varvsgatan 25-37
211 14 Malmö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6165138.4	372571.1	MALMÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 955 kvm	2 955 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556877-3666 Kommendörkaptenen 7 AB Box 53121 400 15 Göteborg Köp (även transportköp): 2013-10-30 Köpeskilling: 95.944.885 SEK, avser hela tomträtten.	1/1	2014-01-10	504

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2006-10-16	Akt 34098	Upplåtelsedag 2006-04-01
Ändamål Bostad	Avgäld 826.680 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2006-12-31	
Tidigaste uppsägningsdatum 2067-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124	1/1	1997-09-26	15114
Malmö Kommun			
Malmö Stad			
205 80 Malmö			
Förköp av kommun: 1996-09-06			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 05/9268			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 103.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.500.000 SEK	2006-10-16	34105
2	3.000.000 SEK	2006-10-16	34106
3	3.000.000 SEK	2006-10-16	34107
4	3.000.000 SEK	2006-10-16	34108
5	3.000.000 SEK	2006-10-16	34109
6	3.000.000 SEK	2006-10-16	34110
7	2.500.000 SEK	2006-10-16	34111
8	75.000.000 SEK	2008-03-31	7991
Innehavare: 08/7992 Sveriges Bostadsfinansierings-ab/sbab			
Företagskrediter/box 27308 10254 Stockholm			
10	3.500.000 SEK	2011-10-24	21437

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Nyttjanderätt in- och utfart	2008-09-04	21808

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Område norr om stadsdelsparken(kv kommandörkaptenen, Kv flaggskepparen)	2005-09-01 Laga kraft: 2005-10-05 Genomf. start: 2005-10-06 Genomf. slut: 2010-10-05	1280K-DP4839

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

704792-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2016	122.530.000 SEK	84.888.000 SEK	37.642.000 SEK

Taxerad Ägare

556877-3666
Kommendörkaptenen 7 AB
Box 53121
400 15 Göteborg

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
300409552.**

Taxeringsvärde
37.000.000 SEK

Riktvärdeområde
1280030

Byggrätt ovan mark
7 243 kvm

Riktvärde byggrätt
5.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300409553.

Taxeringsvärde
642.000 SEK

Riktvärdeområde
1280030

Byggrätt ovan mark
189 kvm

Riktvärde byggrätt
3.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300409538.

Taxeringsvärde
80.000.000 SEK

Bostadsyta
5 795 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
9.224.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår
2008

Tillbyggnadsår

Värdeår
2008

Värderingsenhet lokaler 300740677.

Taxeringsvärde
4.888.000 SEK

Lokalyta
2 458 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
711.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår
2008

Tillbyggnadsår

Värdeår
2008

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Malmö Hamnen GA:2

Samfälligheter

Malmö Kommendörkaptenen S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-04-06	1280K-32/2005
Anläggningsåtgärd	2007-01-18	1280K-174/2006

Ursprung

Malmö Bilen 4

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



Underhållsplan 2019

År 1-11

Kommendörskaptenen 7



Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det. Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 1-11 åren. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsstartpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 10 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 50 år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.

Information om underhållsplanen

Upprättad av: Fredric Ståhl

Datum: 2018-12-14

Besiktning: 2019-12-11

Revidering:

2. Fastighetsfakta**2.1 Tidigare underhåll**

År	Åtgärd
2018	Byte av 2 st hissar, de kvarvarande 2 bytes under 2019

Deltagande på besiktningen:

Agelos Demdal, Balder 040-600 96 53

Patricia Ströh, Balder 040- 600 96 87

Gustav Löfstedt, Svensk Borätt

Hamid Boubol, Brf

Helena Kubicek, Brf

2.2 Fastighetsuppgifter

Adress: Västra Varvsgatan 35, Malmö

Fastighetsbeteckning: Kommendörskaptenen 7

Byggår: 2008

Antal lgh: 86

Antal lokaler: 2

Yta (BOA+LOA): 5 953 m²

2.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 4

Källare: Ja, med undercentral och garage

Vind: Krypvind med isolering

Fasader: Putsad fasad

Balkonger: Ja, av betong

Yttertak: Sedumtak och bandtäckt plåttak

Fönster: H-hängda 2- glas fönster

Hiss: 4 st, 2 bytta 2018 och 2 bytes 2019

Portar/Dörrar: Aluminiumportar

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare (FTX-ventilation)

Spillvatten: Från 2008, ej spolat

Tappvatten: Från 2008

Värmeledningar/Radiatorer: Vattenburet radiatorsystem från 2008

EL: Från 2008

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Utfört och godkänd 2018

Energideklaration: Saknas uppgifter

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Bedrivs av fastighetsägaren

3. Besiktning utlåtande

3.1 Tomt, utemiljö och gård



Bild 1 Gång med byasten på innergård

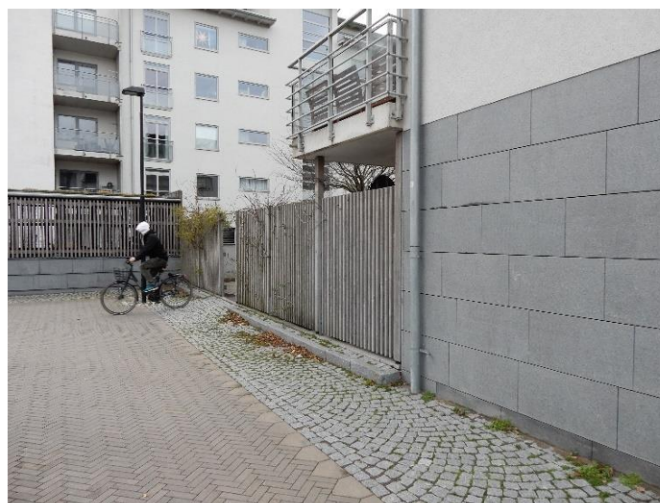


Bild 2 Spaljé av träribbor

Noteringar vid besiktning

Fastigheten förfogar över en innergård med stenbelagda gångar, gräsmatta och planteringslådor. Gångar och övriga ytor bedöms som i bra skick och utan åtgärdsbehov.

Trä spaljéer och pergolor av tryckimpregnerat virke med mindre sprickbildning.

Saknas uppgifter om dagvattensystemet är spolat. Brunnarna för dagvatten på innergården är kopplad till dagvattenrör i det underliggande garaget.

Belysning i form av ljuspollare, utan anmärkning.

Ev åtgärder och skötsel

Mindre justeringar kan ibland behöva göras på markstenen men i övrigt skall några åtgärder inte behövas de kommande åren.

Trä spaljéer och pergolor som är impregnerade behöver återkommande oljas för att inte spricka.

Dagvattensystemet från brunnarna och stuprör på gården bör återkommande spolat för att undvika stopp och översvämningar.

3.2 Fönster



Bild 3 H-hängt fönster



Bild 4 Lokalparti av aluminium

Noteringar vid besiktning

H-hängda träfönster och balkongdörrar med aluminiumbeklädning av 2-glas typ. Vid besiktningen gick det ej att utläsa vilken fönstertillverkare som gjort fönstren eller vilka energiegenskaper de har.

Vid den utförda hyresgästundersökningen lät ett antal boende meddela drag från fönster och balkongdörrar. Speciellt de boende som har terrass högst upp i huset upplevde detta vilket har förmodligen har förklaringen i ett högre vindtryck på de mer oskyddade fönstren och balkongdörrarna högst upp.

Vid nybyggnation idag används ofta fönster av typen 2+1 glas medan fönstren i denna fastighet endast har 2 glas. Detta kan leda till sämre isolerförmåga.

Ev åtgärder och skötsel

Då de flesta upplevda problemen med drag och kyla i lägenheterna kan härledas till värmeförsörjningen läggs inga större åtgärder för fönster och balkongdörrar in i planen. Se vidare under kapitel 3.9. En mindre åtgärd för att åtgärda lokala problem är att justera dörrar och fönster som hängt sig och byta tätningslister där dessa lossnat.

3.3 Fasad och balkonger



Bild 5 Fasad med färgskada på sockel



Bild 6 Balkong av prefabricerad betong

Noteringar vid besiktning

Fasaden består av fasadsten på bottenplan och putsad fasad på isolering på övrig fasadyta. Vid besiktningen noterades inga skador på fasadstenen eller putsen.

Sockel med mindre färgsläpp mot Flöjelgatan.

Balkonger av prefabricerad betong och aluminiumräcken. Ett par balkonger, speciellt i norrläge, har algpåväxt vilket medför risk för fuktbindning och i förlängningen frostsprängning av betongen.

Ev åtgärder och skötsel

I planen läggs en algtvätt av balkongen samt vissa mindre delar av fasaden in för att undvika fuktbindning.

Målning av sockel med färgsläpp.

I planen läggs även en funktionsbesiktning av balkongerna in för att säkerställa hållfasthet och infästningar.

3.4 Dörrar och portar



Bild 7 Lägenhetsdörrar



Bild 8 Ståldörr till lokaler

Noteringar vid besiktning

Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp (klass 3) och brandklass EI 30. Vid besiktningen noterades att vissa av lägenhetsdörrarna tar i klinkergolvet utanför vilket förmodligen beror på att de hängt sig. (vilket inte är onormalt i början av husets livstid då de tunga dörrarna lätt hänger sig)

Portar och dörrar till lokaler och trapphus av stål och aluminium, utan anmärkning.

Ev åtgärder och skötsel

I planen läggs en justering och smörjning av lägenhetsdörrarna för att upprätthålla funktion och inte medföra onormalt slitage.

3.5 Trapphus och hiss



Bild 9 Trapphus, lejdare saknas

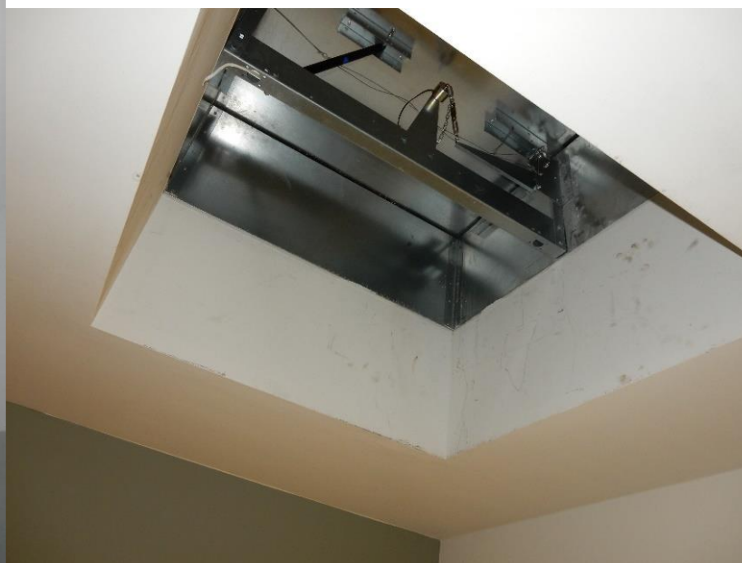


Bild 10 Rökgaslucka i trapphus

Noteringar vid besiktning

Trapphus med målade väggar och klinkergolv, endast normalt slitage på ytskikt.

Stålräcken med handledare av trä, i ett av trapphusen saknade en handledare.

Belysning i form av takarmaturer med rörelsevakt, utan anmärkning.

Varje trapphus är högst upp försett med rökgaslucka, se bild

Fastigheten har totalt 4 st hissar, enligt lämnade rapporter har det varit upprepade problem med hissarna över åren. Nuvarande fastighetsägare har nyligen bytt ut 2 st av hissarna och de 2 kvarvarande hissarna bytes enligt uppgift under 2019.

Ev åtgärder och skötsel

Ersätt handledare som saknas.

Rökgasluckor skall årligen besiktas av behörig person.

Då hissarna är planerade att bytas ut under 2019 så tas de ej med i denna underhållsplan.

3.6 Tak

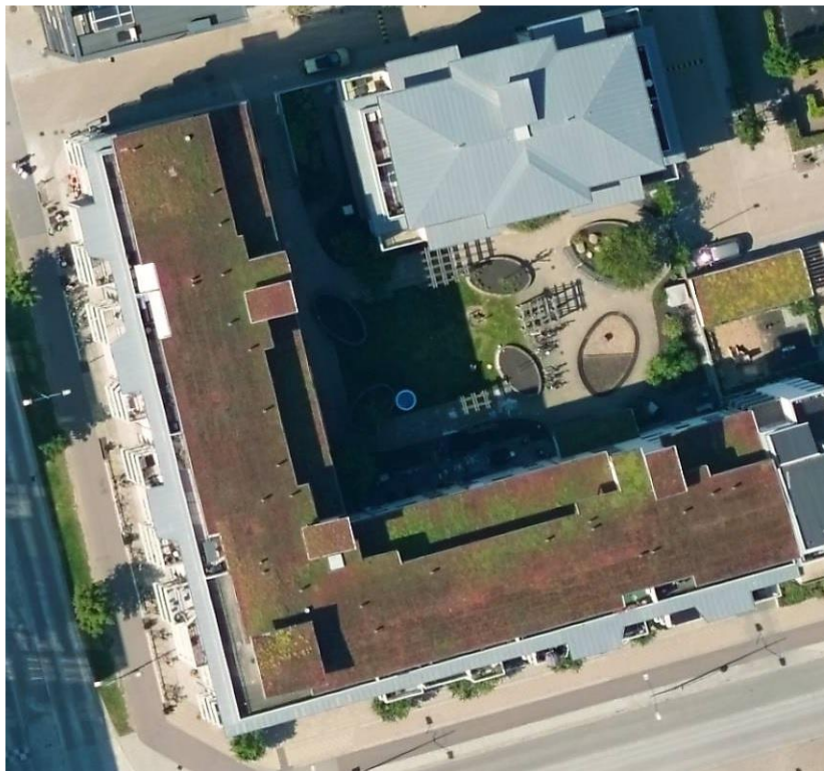


Bild 11 Takvy med sedumtak mot gatan och plåttak på gårdshuset

Noteringar vid besiktning

Fastighetens gårdshus har taktäckning av bandtäckt plåt, vid besiktningen kunde detta tak inte beträdas men bedöms inte vara i behov under den tid som denna underhållsplan sträcker sig.

Gatuhuset har till största del taktäckning av sedumtak (växttak). Detta tak var inte tillgängligt vid besiktningen varav det inte inspekterats. Dock finns inga lämnade uppgifter om problem med läckage från sedumtaket. Vid hyresgästundersökningen angav ett par boende att de hade problem med silverfiskar i lägenheten. En möjlig förklaring kan vara otätheter i takkonstruktionen då silverfiskar normalt uppstår i fuktiga miljöer. Detta skulle dock behöva en närmare undersökning av skadedjursbekämpare som till exempel Anticimex.

Högst upp på gatuhuset är våningsplanet indraget för att skapa terrasser. Ett par hyresgäster har uppgett söndermurket trallvirke på dessa terrasser. Då inga rapporter lämnats om läckage från dessa terrasser tas inga åtgärder för detta upp i planen.

Ev åtgärder och skötsel

Byte av trallvirke som är murket. (uppskattad mängd)

3.7 Tvättstuga

Noteringar vid besiktning

Fastigheten har 2 st tvättstugor som dock ej var besiktningsbara vid besöket. Enligt lämnade uppgifter finns idag inga kända problem med tvättstugorna. Flertalet lägenheter är även försedda med tvättmaskin/torktumlare.

Ev åtgärder och skötsel

3.8 Källare och garage



Bild 12 Läckage i garage
upplagsbalk som utsatts för läckage och fukt



Bild 13 Läckage med rostutfällning, förmodligen

Noteringar vid besiktning

Fastigheten förfogar över ett underjordiskt garage med ett 60-tal parkeringsplatser. Övriga ytor i källaren består av lägenhetsförråd, undercentraler och tvättstugor. Garagenedfarten delas med grannfastigheten.

På flertalet ställen i garaget noterades vid besiktningen läckage, se bilder ovan. Ovan garaget ligger fastighetens innergård med trädgård och stenlagda gångar. Under trädgården lägger man ett så kallat tätskikt som kan se lite olika ut beroende på tillverkare och arbetsmetod. På de markritningar som finns fanns detta inte angivet. Tätskiktets funktion är att hålla vatten och fukt från att tränga ner i den underliggande betongkonstruktionen och över tid skada hållfastheten. Normalt livslängd för ett sådant tätskikt är minst 30 år men kan många gånger hålla längre än så om det inte punkteras.

Ev åtgärder och skötsel

För att helt utesluta läckagepunkter behöver hela innergården grävas upp och tätskiktet bytas ut. Med tanke på att det nuvarande tätskiktet endast är 10 år gammalt så är det egentligen för tidigt för att byta ut det. En möjlig lösning på läckaget kan vara så kallad injektering som innebär att betongen injekteras med tätmassa inifrån garaget. Det finns inga garantier för att det kommer bli helt tätt med injektering men det brukar hjälpa till viss del och innebär en väsentligt lägre kostnad än byte av tätskikt. En kostnad för injektering läggs in i den ekonomiska planen.

På senare har även nya metoder med läckagesökning genom spänningsmätning lanserats. Denna typ av mer djuplodad undersökning rekommenderas före åtgärd.

3.9 El, värme och ventilation



Bild 14 Fjärrvärmesystem



Bild 15 Ventilationskanaler i källaren

Noteringar vid besiktning

Ventilationssystemet är ett så kallat FTX-system som innebär att uteluften värms upp innan den går in i lägenheterna och frånluften från lägenheterna leds ner i garaget för dess uppvärmning. Enligt den hyresgästundersökning som gjorts så har flertalet boende problem med ventilationen. Vissa upplever att mat-os från egna lägenheten kommer ut i andra delar av lägenheten, vissa upplever mat-os från andra lägenheter och vissa upplever dåligt drag i köksfläkten. Det har även noterats mat-os i garaget.

Vissa badrum i fastigheten har mögelpåväxt i duschzonen, detta förorsakas vanligtvis av undermålig ventilation.

Cirka hälften av de tillfrågade i hyresgästundersökningen upplevde problem med värmen i huset och andra hälften upplevde inte problem med värmen. Enligt nuvarande fastighetsägaren har nyligen varmekurvan på fjärrvärmesystemet höjts och justeringar har gjorts i de lägenheterna med problem vilket lett till bättre varmfördelningen i lägenheterna.

Enligt lämnade uppgifter finns inga idag upplevda problem med el-systemet.

Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK – utfördes 2018 med godkänt resultat. Denna besiktning skall göras vart 3:e år för detta typ av system.

Ev åtgärder och skötsel

Mat-os i garaget kan ha en förklaring i att frånluftsfilterna inte är utbytta. Systemet är byggt så att frånluft från kök och badrum skall ledas ut i garaget men det behöver såklart filtreras korrekt innan det släpps ut.

Då osäkerhetsfaktorerna för ventilationssystemet är så många föreslås en mer djupgående analys av ventilationssystemet där dimensioner på till- och frånluftskanaler analyseras för att där få fram vilka ev. åtgärder som behövs för att rätta till de problem som finns med ventilationssystemet.

Då nyligen införda åtgärder på värmesystemet lett till förbättringar i varmfördelningen i lägenheterna läggs inga större kostnadsposter in i planen för värmesystemet. De mindre justeringar som behövs för att rätta till varmfördelningen läggs under driftkostnaderna.

3.10 Tapp-, spillvattenstammar och status badrum



Bild 16 Avluftningshattar på taket



Bild 17 Avloppsstam med dimension 110 mm

Noteringar vid besiktning

Enligt hyresgästundersökningen har 2 av de tillfrågade upplevt problem med dåligt vattentryck i tappvattensystemet. Då detta endast utgör 7 % av de tillfrågade bedöms det som en lokal problematik och inte ett generellt problem.

Det är många som upplever problem med badrummet, spillvattensystemet eller båda. Problematiken utgörs av att det lätt blir stopp och att det inte är tillräckligt fall i mot golvbrunnen. I vissa fall förekommer det även bakfall mot badrummets tröskel vilket också noterades vid besiktningen. Vid besiktningen noterades att golvbrunn och spillvattenrör ej följer svensk standard utan är av mindre dimension. (t ex 40 mm golvbrunnrör vilket normalt är 70 mm) Med detta följer att inte heller SÄKER Vatten-standard är uppfyllt vilket är ett system som beskriver hur man skall bygga fuktsäkra badrum. Med tanke på att det inte är en godkänd golvbrunn kan inte heller SÄKER TÄTSKIKTINTYG finnas. Det noterades att under åren har ett antal badrum också lagts om med nytt golv för att få till ett fall mot golvbrunnen men att den gamla golvbrunnen då inte bytts ut.

I boverkets byggregler kap 6:5335, som är tillämpningsföreskrifter för Plan och Bygglagen, står det att det skall finnas ett fall mot golvbrunnen och att det bör vara mellan 1:50 till 1:150. Det står även att bakfall ej får förekomma. De badrum som har bakfall behöver således byggas om så att rätt fall finns. Så länge det inte är bakfall finns det således inget krav att bygga om fallet.

Flertalet boende upplever också ibland en illaluktande doft från golvbrunn/spillvattensystemet.

Vid besiktningen noterades att det på gatutakets avluftare för spillvattensystemet sitter hattar med någon form av galler på. Eftersom taket inte var åtkomstbart vid besöket kunde inte dessa hattar undersökas närmare. Vid normal byggnation skall avluftarna för spillvattenstammarna gå direkt ut i det fria för att förhindra att luftcirkulationen inte hindras. Även gårdshusets avluftare har hattar monterade vilket kan göra att luftflödet hindras.

Enligt lämnade uppgifter har ingen spolning av spillvattensystemet gjorts sedan 2008.

Noteringar vid besiktning forts.

Den typen av golvbrunn som monterats i badrummen används normalt inte i Sverige och har en golvbrunnssil som är 10*10 cm istället för det normala 15*15 cm. Vattenlåset i brunnen är också betydligt mindre än normalt och kan vara en delförklaring varför det lätt blir stopp.

Ev åtgärder och skötsel

Då endast stickprov utfördes på besiktningen av de badrummen som har problem med vatten läggs i den ekonomiska planen in en uppskattning om hur många badrum det är som behöver byggas om på grund av bakfall. Före en eventuell ombyggnad behöver en fullständig genomgång av samtliga badrum göras för att fastställa hur många badrum det är som har bakfall.

”Hattarna” på avluftarna kan vara en del av förklaringen varför en illaluktande doft uppstår i lägenheterna. Det behöver såklart inte vara den enda förklaringen men kan vara en del av problematiken. Dessa avluftare behöver först undersökas noggrannare innan de demonteras.

Underhållsspolning av spillvattenssystemet bör göras vart 6-9 år för att undvika stopp och beläggningar som skapar dofter. Eftersom detta inte gjorts på 10 år är det hög tid att utföra denna åtgärd. I samband med detta bör även spillvattenrören i badrumsgolven filmas för att kontrollera om det finns bakfall i dessa rör.

Om den mindre insatsen i golvbrunnen plockas bort och spolningen av spillvattenssystemet sker årligen istället för vart 6-9 år finns möjligheten att runda en del av den problematiken som idag upplevs i badrummen. Det finns inga garantier att samtliga problem försvinner men det kan vara ett alternativ till att riva upp alla badrum.

Skall Säker Vatten standard uppfyllas och korrekta dimensioner och fall uppnås behöver badrummen rivas upp, rör bilas fram och helt nya badrum byggas. Det finns dock inga krav att Säker Vatten måste följas enligt svensk lag eller att tätskiktssintyg (BBV eller GVK) måste finnas även om det är mycket vanligt att badrum byggs så. Denna typ av intyg garanterar att beprövade metoder använts och höjer normalt värdet på fastigheten/lägenheten jämfört med om de inte finns. Enligt de uppgifter som lämnats upplever inga boende problem med läckage från ovanliggande badrum vilket indikerar att tätskiktets funktion fungerar. De badrum som har bakfall måste däremot byggas om och då är det även lämpligt att byta golvbrunnen och rör.

4. Ekonomisk sammanställning per kategori

Tomt/Utemiljö	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Spaljéer och pergolor på innergård	Tvättning och oljning	Målare	60	m2	300	18 000	-	2022	5
Spolning brunnar/dagvattensystem	Spolning dagvattensystem	Sanering	1	omg	10 000	10 000	-	2020	8
Fönster	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Fönster	Justering och byte tätlist	Målare	1	omg	35 000	35 000	2008	2021	13
Fönsterdörrar	Justering och byte tätlist	Målare	1	omg	20 000	20 000	2008	2021	13
Fasad och balkonger	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Sockelmur	Putslagning och omfärgning	Målare	40	m2	500	20 000	2008	2024	15
Balkonger	Funktionsbesiktning	Konsult	1	st	12 000	12 000	2008	2028	20
Balkonger& fasad	Algtvätt från lift	Sanering	1	omg	60 000	60 000	2008	2022	15
Portar och dörrar	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Lägenhetsdörrar	Smörjning och justering	Bygg	86	st	300	26 000	2008	2019	10
Trapphus och vind	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Rökgassluckor	Besiktning	Konsult	4	st	1 500	6 000	-	2019	1
Tak	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Trall till takterrasser	Byte skadat virke (uppskattad mängd)	Snickare	1	omg	50 000	50 000	2008	2023	15
Källare och grund	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Garage	Injektering av tätskikt	Betong	1	omg	500 000	500 000	-	2020	-
El, värme och ventilation	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
OVK	Besiktning och åtgärder	Vent	86	lgh	350	30 000	2018	2021	3
Fläktar frånluftsventilation	Filterbyten och service	Vent	4	st	8 000	32 000	2016	2020	4
Ventilation	Fördjupad utredning	Konsult	1	omg	40 000	40 000	-	2019	-
Tapp- och spillvatten	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	Å-pris	Kostnad	Senast	Första år	Intervall
Spillvattenledningar	Spolning och filmning	VVS	86	lgh	800	69 000	-	2019	1
Badrum med bakfall (uppskattat antal) *	Ombyggnation med bef. inredning	VVS	20	lgh	125 000	2 500 000	2008	2020	-

* Antalet badrum som behöver byggas om kräver en detaljerad genomgång av samtliga lägenheter.

5. Ekonomisk sammanställning – per år

År			Kostnad
2019	Aktivitet	Åtgärd	141 000
2019	Lägenhetsdörrar	Smörjning och justering	26 000
2019	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2019	Ventilation	Fördjupad utredning	40 000
2019	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2020	Aktivitet	Åtgärd	3 117 000
2020	Spolning brunnar/dagvattensystem	Spolning dagvattensystem	10 000
2020	Garage	Injekttering av tätskikt	500 000
2020	Fläktar frånluftsventilation	Filterbyten och service	32 000
2020	Badrum med bakfall (uppska. antal) *	Ombyggnation med bef. inredning	2 500 000
2020	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2020	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2021	Aktivitet	Åtgärd	160 000
2021	Fönster	Justering och byte tätlistor	35 000
2021	Fönsterdörrar	Justering och byte tätlistor	20 000
2021	OVK	Besiktning och åtgärder	30 000
2021	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2021	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2022	Aktivitet	Åtgärd	153 000
2022	Balkonger& fasad	Algtvätt från lift	60 000
2022	Spaljéer och pergolor på innergård	Tvättning och oljning	18 000
2022	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2022	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2023	Aktivitet	Åtgärd	125 000
2023	Trall till takterrasser	Byte skadat virke (uppska. mängd)	50 000
2023	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2023	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2024	Aktivitet	Åtgärd	157 000
2024	Sockelmur	Putslagning och omfärgning	20 000
2024	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2024	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2024	Fläktar frånluftsventilation	Filterbyten och service	32 000
2024	OVK	Besiktning och åtgärder	30 000
2025	Aktivitet	Åtgärd	75 000
2025	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2025	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2026	Aktivitet	Åtgärd	75 000
2026	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2026	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2027	Aktivitet	Åtgärd	123 000
2027	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2027	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2027	Spaljéer och pergolor på innergård	Tvättning och oljning	18 000
2027	OVK	Besiktning och åtgärder	30 000
2028	Aktivitet	Åtgärd	129 000
2028	Balkonger	Funktionsbesiktning	12 000
2028	Rökgassluckor	Besiktning	6 000
2028	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	69 000
2028	Spolning brunnar/dagvattensystem	Spolning dagvattensystem	10 000
2028	Fläktar frånluftsventilation	Filterbyten och service	32 000
2029	Aktivitet	Åtgärd	26 000
2029	Lägenhetsdörrar	Smörjning och justering	26 000
Totalt			4 281 000



qb3 projekt

www.qb3.se

Besök qb3.se för mer information om hur vi kan hjälper er i ert projekt!

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.

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 - bostadsrättsföreningens 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.

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.



Svensk Borätt
ett Restateföretag

Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60, Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö, se Svensk Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se