Organisationsnummer: 716439-0945

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen

Kommendörsnian

Malmö kommun

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 2-3
C.	Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 3
D.	Finansieringsplan	sid 3
E.	Föreningen löpande kostnader och intäkter	sid 4
	Känslighetsanalys	sid 5
F.	Redovisning av lägenheterna	sid 5
G.	Särskilda förhållanden	sid 6
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg (bilaga)	
	Teknisk besiktning och underhållsplan (bilaga)	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Kommendörsnian, som registrerades hos PRV den 12 september 1990, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Fastighetsägaren har erbjudit bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten.

De lägenhetsinnehavare som idag har hyresavtal och som inte önskar köpa sin lägenhet kommer att bo kvar som hyresgäster hos föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske, när den ekonomiska planen är registrerad hos PRV.

Fastigheten är renoverad 1980 och har besiktigats av Bo Johansson som också har upprättat en underhållsplan (Bilaga).

Bostadsrättsföreningen har erbjudits finansiering av SBAB

Fullvärdeförsäkring kommer att tecknas hos Länsförsäkringar.

B. BYGGNADSBESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Malmö, Flora 5
Kommun:	Malmö kommun
Adress:	Kommendörsgatan 9
Tomtens areal:	653 m2
Bostädernas totala Boarea (BOA)	993 m2
Byggnadernas antal och utformning:	Byggnad i 4 plan med källare och gårdsflyglar.

Byggnaden innehåller:
12 st lägenheter fördelade enligt Rubrik F

Grund	Betongplatta på mark
Yttervägg	Tegel, putsade mot gård
Bjälklag	Trä
Yttertak	Takpapp mot gård och tegel mot gata..
Fönster	Kopplade 1 + isolerglas med båge och karm i trä
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	Frånluftfläkt
Sophantering	Soprum
Förråd	I källaren
Tvättstuga	På bottenvåningen

Kortfattad rumsbeskrivning.

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall/kapprum	Plastmatta	Tapeter	Målat
Vardagsrum	Parkett	Tapeter	Målat
Sovrum	Plastmatta	Tapeter	Målat
Badrum/dusch	Plastmatta	Kakel	Målat
Kök	Plastmatta	Tapeter	Målat

Avvikelser förekommer mellan lägenheterna

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet				12 600 000 kr
Reparationsbidrag				-300 000 kr
Ombildningskostnad ingår i ovanstående				
Lagfart				189 825 kr
Reparationsbehov (*)				1 050 000 kr
Övrigt, avr.				10 175 kr
Summa				**13 550 000 kr**

(*) Tot underhållsbehov år 1-11 minskat med avsättningar till underhållsfond
Bef pantbrev uppgår till 7 652 000 kr
Taxeringsvärdet för 2003 är 6 138 000 kr.
Ombildningskostnad ingår i köpeskillingen

D. FINANSIERINGSPLAN.

Finansiering	Belopp	Löptid	Räntesats	Räntekostnad årsvis
Hypotekslån	2 185 000 kr	ca 1 år	3,00%	65 550 kr
Hypotekslån	2 185 000 kr	ca 3 år	4,00%	87 400 kr
Hypotekslån	2 185 000 kr	ca 5 år	4,65%	101 603 kr
Insatser	6 995 000 kr			0 kr
Summa	**13 550 000 kr**			**254 553 kr**

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1 – 11 redovisas under E löpande kostnader

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter och avsättningar till underhåll. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER (HELÅR)

I tusental kronor

Prognos

Kostnadsslag	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader:							
Räntekostnader	255	249	247	250	248	246	235
Amorteringar	34	34	34	34	34	49	49
Summa kapitalkostnader	289	283	281	284	282	295	284
Driftskostnader:							
Personalkostnader	8	8	8	8	9	9	10
Ekonomisk förvaltning	22	22	23	23	24	24	27
KabelTV	8	8	8	8	9	9	10
Vatten	24	24	25	25	26	26	29
Värme	112	114	117	119	121	124	137
El	14	14	14	15	15	15	17
Renhållning	15	15	15	16	16	16	18
Fastighetsskötsel	28	28	29	30	30	31	34
Försäkring	7	7	7	7	8	8	8
Löpande underhåll	25	26	26	27	27	28	30
Avsättning till yttre fond	41	41	41	41	41	41	41
Fastighetsskatt	31	31	32	33	33	34	37
Summa driftskostnader	334	340	346	352	358	364	398
Totalt kostnader	**622**	**622**	**627**	**636**	**640**	**659**	**682**

Intäkter:							
Årsavgifter	**508**	**508**	**514**	**521**	**523**	**539**	**546**
Ränteintäkter	12	9	6	6	7	7	12
Hyresintäkter	102	104	106	109	111	113	125
Summa intäkter	622	622	627	636	640	659	682

Räntor är baserade på gällande villkor. Ändras dessa kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och uppgifter från säljaren. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade. Driftskostnader och hyresintäkter har beräknats öka med (inflation) 2% årligen

Känslighetsanalys

Årsavgift i kr/m2	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Inflationsnivå enl ek. plan och							
1. Räntor enl plan	511	512	518	525	527	543	550
2. Räntor enl plan + 1 procentenh	577	578	583	590	591	607	611
3. Räntor enl plan + 2 procentenh	643	643	649	655	656	671	673
4. Räntor enl plan + 3 procentenh	709	709	714	720	720	735	735
4. Räntor enl plan - 1 procentenh	445	446	453	460	462	479	488
Räntor enl. ek plan och							
4. Inflation enl ek. plan + 1 procentenh	511	514	522	531	535	554	574
5. Inflation enl ek. plan + 2 procentenh	511	516	526	537	543	565	600

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA.

Lgh nr	BOA m2	Förde-lningstal	Andelstal	Hyra kr	Årsavgift kr	Månads-avgift	Insats kr	Vilande insats
1	62	6,5426%	7,6598%		38 912	3 243	550 000	
2	66	6,9007%	8,0792%		41 042	3 420	606 847	
9	70	7,2931%	8,5385%		43 376	3 615	554 659	
10	70	7,2931%	8,5385%		43 376	3 615	554 659	
11	70	7,2931%	0,0000%	51 170	0	0	0	554 659
12	70	7,2931%	0,0000%	51 170	0	0	0	554 659
4	80	8,1965%	9,5962%		48 749	4 062	685 414	
6	80	8,1965%	9,5962%		48 749	4 062	685 414	
8	80	8,1965%	9,5962%		48 749	4 062	685 414	
3	115	10,9317%	12,7985%		65 016	5 418	891 027	
5	115	10,9317%	12,7985%		65 016	5 418	891 027	
7	115	10,9317%	12,7985%		65 016	5 418	891 027	
S:a	993	100,0000%	100,0000%	102 340	508 000	42 333	6 995 488	1 109 319

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.

2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

3. Varje lägenhetsinnehavare skall svara för sin egen hushållsel. KabelTV avgifter ingår vad avser standardutbud. Övriga kanalutbud svarar respektive lägenhetsinnehavare för.
   Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende.
   Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö 2004-05-17

Brf Kommendörsnian

.....

.....

.....

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 maj 2004 för bostadsrättsföreningen Kommendörsnian, org. nr: 716439-0945

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 18 maj 2004

Jan-Olof Sjöholm.....

Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Malmö den 19 maj 2004

.....

Anders Stålarm
Civ ing
Sandbackevägen 21
236 35 HÖLLVIKEN

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kommendörsnian

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis dat. 2004-01-14
- Stadgar antagna vid extrastämma 2004-05-10
- Köpekontrakt, utkast
- Utlåtande över statusbesiktning dat. 2004-03-15
- Offert finansiering dat. 2004-05-12
- Allmän fastighetsinformation dat 2003-08-13

UNDERHÅLLSPLAN

Period 2004 - 2023

Brf ~~Flora 5~~ Kommendörsgatan 9

Fastighetsbeteckning

Adress	Kommendörsgatan 9 Malmö
Beställare	CYMKO Claes Mårtensson Fosievägen 6 200 41 Malmö

Byggnadstekniska uppgifter

Byggår	Renoverat 1980
Hustyp	4 - vån flerfamiljhus
Antal lägenheter	10
Yttertak	Takpapp mot gård tegel mot gata
Fasad	Tegelfasader, mot gård puts
Grund	Murad
Mellanbjälklag	Trä
Uppvärmning	Fjärrvärme

BRF Flora 5
SAMMANFATTNING

Redovisade åtgärder och utförande är baserade på okulärbesiktning som utfördes 2004.03.03
Kostnaderna som är redovisade i underhållsplanen är exklusive moms och baserade på 2003 års prisläge.Underhållsplanen sträcker sig från år 2004 till 2023. Det är viktigt att underhållsplanen följs upp med 2- 3 års intervall för att man skall ha möjlighet att fastställa mer exakta åtgärds år på de noteringar som ligger mer än 5 år fram i tiden från denna besiktning.
Besiktningen har utförts med dels en yttre okulär syn och dels med en inre okulär syn på de allmänna utrymmena i huset.
Under varje huvudrubrik kan man sedan läsa mer om noteringen.

Fastigheten
Fastigheten är renoverad 1980 och består av ett 4- vån flerfamiljshus med gårdsflyglar

Tak
Taket är ett sadeltak belagt med papp mot gård och med taktegel mot gata. Takavvattning dvs takrännor och stuprör är inte i behov av byte den närmaste tiden dock finns anledning att kontrollera stuprörsanslutningar vid tak eftersom det enligt uppgift rinner vid sidan om stuprören. Skorstenen är utanpåliggande på gårdsfasad och denna är i behov av omfogning i de övre fogarna, samt järnband runt skorstenen rostskyddsmålas och täckmålas.
Ventilationshuv och plåtbeslag har börjat få färgavflagningar och bör målas innan de börjar rosta. Holmeja på tak är i behov av målning
Inga synliga indikationer på pågående läckage från yttertak kunde konstateras på vind.
Tidigare läckage vid gavel är åtgärdat.

Fasad
Fasaderna mot gård är putsade och klarar sig ett antal år framöverförutom vid översta tegelskiftet, rullskiftet, under takfot finns ett akut behov av omfogning.

Fönster
Fönstren i lägenheterna är kopplade 1 + isolerglas med båge och karm i trä. Fönstren är i behov av målning och omkittning. Fönster i takkupor är också i behov av målning

Utemiljö
Gården är delvis asfaltbelagd, här finns även en plattbelägning vid cykelskjul. Sättningar finns i plattbelägningen och här har tidigare funnits en byggnad som är riven. Omläggning med en ordentlig underbyggnad av plattorna bör utföras. Vid stuprör finns sättningar i mark och här bör man kontrollera stuprörsanslutningar.

Trapphus
Trapphuset är i bra skick, här finns några mindre släpp i vägg men jag räknar med hel ommålning först om ca 10 år. Kökstrapporna används ej till fullo, men här finns sprickor högst upp mot tak, och speciellt vid en trappa är takputsen dålig och bör åtgärdas.

Källare
Källaren inrymmer förråd och en gemmensam värmecentral. Fuktigheten är hög, men vid besiktningstillfället var tilluftsventiler till stor del igensatta och frånluftsfläktar var ej igång. Det förekommer utfällningar på väggar.

Tvättutrymmen
Tvättstugan är på bottenplan. Golvet är belagt med plastmatta och väggarna är målade. Viss tendens finns till släpp på golvmattans uppvik. I övrigt behövs ommålning om ca 4 år. Det finns även en toalett i tvättstugan.

VVS
Värmecentralen är i behov av målning.
Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeväxlaren från 1978, styr och reglerutrustning är installerat 1980 liksom expansionskärl. Inlagt i underhållsplanen finns utbytte av värmeväxlare mm. Kall och varmvattenledningarna är utbytta . Värmestammarna är delvis nya, men det finns en hel del gamla kvar. Läckage på en koppling för värme finns i en lägenhet.
Avloppsrören är enligt uppgift från Hemstaden utbytta i samband med renoveringen.

Ventilation
Ventilationen är med frånluftsfläkt. OVK- besiktning skall på detta system utföras med 6-års intervall. Senaste OVK- besiktning är utförd 2002

Elsystem
Elsystemet är från 1980. På vind är de gamla ledningarna kvar, men dessa är bortkopplade så ingen el för belysning mm finns på vindsutrymmen

Invändigt lägenheter
Lägenheter kontrollerades avseende fukt i badrumm mm och i en lägenhet lägenhet 9 Pierre uppmättes förhöjd fukt vid badkar. I samma lägenhet har förekommit vattenläckage vid yttervägg, dertta är åtgärdat enligt Hemstaden. Vid mätning finns fortfarande högre fukt i väggen än intilligande väggytor.

Malmö 2004-03-15

Bo Johansson

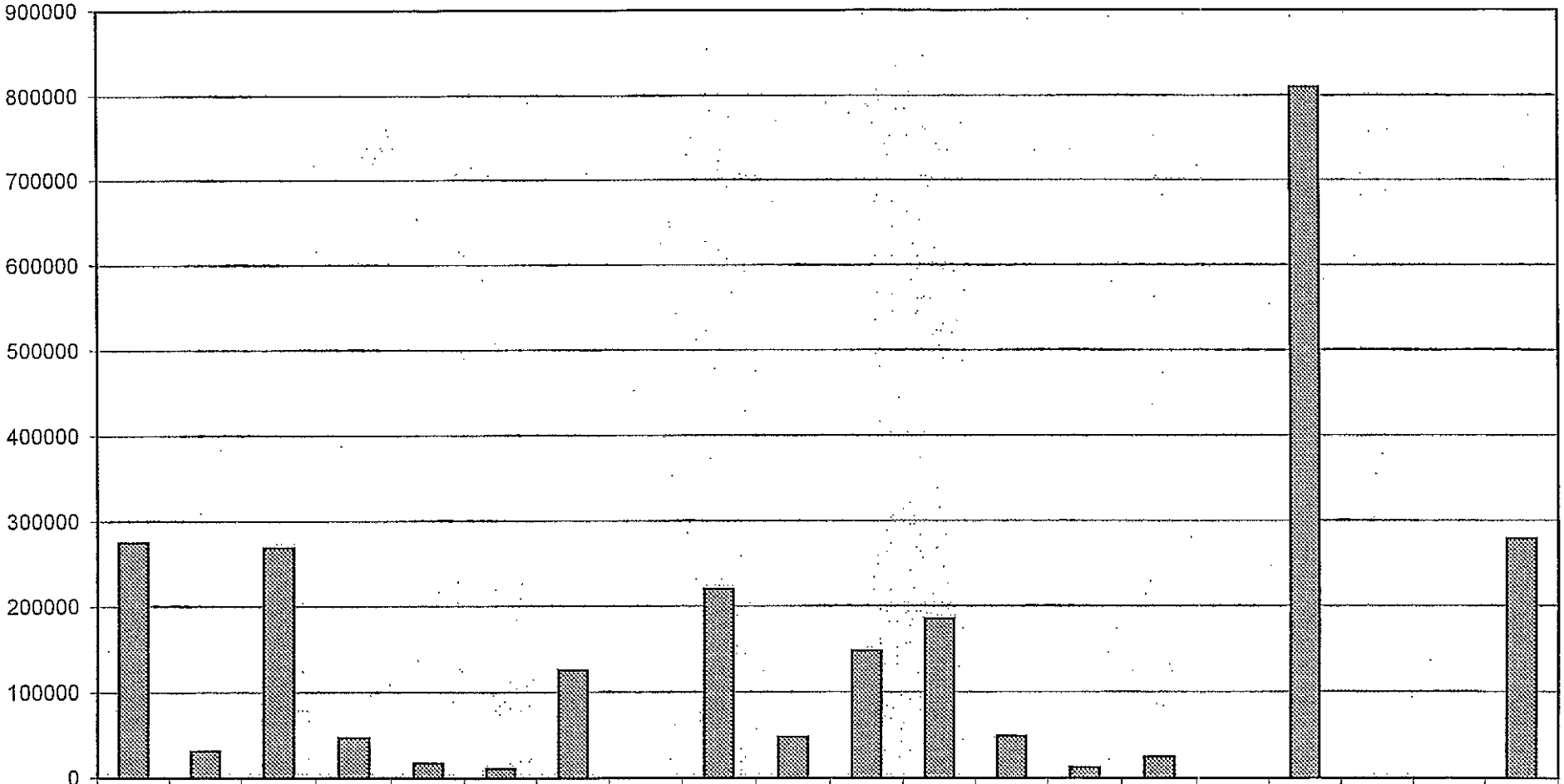
Flora 5

Byggdel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Takpapp											147000		
Takpannor													16000
Takplåt			16000										400
Takfönster			400										
Skorstenar		8000									600		
Ventilationshuvar	600												10500
Takrännor													22500
Stuprör												162800	
Fasader gård													
Fasader gård	30000												
Fasad gata			240000										
Sockelputs					4000								
Fönster	220000								220000				
Fönsterbleck		22000											
Entrepartier/Portar						6000							
Portgång						5000							
Balkonger		1000											
Gårdsmiljö	25000												
Sophantering							5000						
Trapphus												22000	
Kökstrappor				40000									
Källarutrymmen							18000						
Tvättstuga					7000								
Tvättmaskin										23000			
Torktumlare										25000			
Mangel				7000									
Torkskåp													
Värmecentral			8000										
Nya värmeväxlare							70000						
Pumpar							12000						
Styrventiler			4500										
Värmestammar													
Radiatorer													
Styr/reglercentral							20000						
Frånluft					6500								
Summa	**275600**	**31000**	**268900**	**47000**	**17500**	**11000**	**125000**		**220000**	**48000**	**147600**	**184800**	**49400**

Flora 5

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
						279000
			220000			
6000						
	25000					
			100000			
			490000			
6500						
12500	**25000**		**810000**			**279000**

Flora 5



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Summa	275600	31000	268900	47000	17500	11000	125000	0	220000	48000	147600	184800	49400	12500	25000	0	810000	0	0	279000

UNDERHÅLLSPLAN

Datum 2004.03.03

OBJEKT: Flora 5

KOSTNADER ÄR EXKL MOMS

BYGGDEL	ÅTGÄRD	TIDIGARE	MÄNGD	EN-HET	Á-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
Tak									
Takpapp	Byte	1998	310	kvm	900	279000	2023	30	Inget synligt läckage. Papp släppt vid takfot vid kökstrappa
Takpannor	Byte		147	kvm	1000	147000	2014	50	Inget synligt läckage.
Takplåt	Målning		40	kvm	400	16000	2006	10	Gäller all plåt på tak
Takfönster	Målning		2	st	200	400	2006	10	
Skorstenar	Putsning		1	st	8000	8000	2005		Fogar dåliga högst upp, samt järnband rostiga
Ventilationshuvar	Målning		1	st	600	600	2004	10	Färg släpper
Takrännor	Byte		21	m	500	10500	2016	30	
Stuprör	Utbyte		60	m	375	22500	2016	30	
Fasad									
Fasader gård	Puts		465	kvm	350	162800	2015		Omfärgning samt ilagning
Fasader gård	Tegel		40	m	750	30000	2004		Fogar dåliga högst upp vid takfot
Fasad gata	Tegel		200	kvm	1200	240000	2006		Behov av omfogning finns
Sockelputs	Justering kompl		10	m	400	4000	2008	20	
Fönster	Målning		110	st	2000	220000	2004	8	Utvändig målning samt omkittning
Fönsterbleck	Målning		110	st	200	22000	2005		
Entrepartier/Portar	Målning		3	st	2000	6000	2009	8	
Portgång	Målning		1	st	5000	5000	2009		
Balkonger	Målning		1	st	1000	1000	2005		
Tomt/utemiljö									
Gårdsmiljö	omläggning		50	kvm	500	25000	2004	25	Omläggning sättningar vid cykelförråd
Sophantering	Målning		1	st	5000	5000	2010		Soprum i portgång
Allm. utrymmen									

BYGGDEL	ÅTGÄRD	TIDIGARE	MÄNGD	EN-HET	Á-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
Trapphus	Ommålning		1	st	22000	22000	2015		
Kökstrappor	Lagning / målning		2	st	20000	40000	2007		Tak i trapphus lagas samt trapphus målas
Källarutrymmen	Ommålning		3	st	6000	18000	2010	20	
Tvättstuga	Ommålning		1	st	7000	7000	2008	20	Väggar och tak
Tvättmaskin	Utbyte		1	st	23000	23000	2013	15	1 st från 1998
Torktumlare	Utbyte		1	st	25000	25000	2013	15	1 st från 1998
Mangel	Utbyte		1	st	7000	7000	2007		Äldre mangel
Torkskåp	Utbyte		1	st	25000	25000	2018	20	1 st från 1998
Värmesystem									
Värmecentral	Målning		1	st	8000	8000	2006		
Nya värmeväxlare	Nytt vvx-paket	1978	2	st	35000	70000	2010		
Pumpar	Nya cirk-pump mm	1980	2	st	6000	12000	2010		Tvillingpumpar
Styrventiler	Nya motorventiler		1	st	4500	4500	2006		Finns 2 st varav 1 st är ny
Värmestammar	Byte		10	lgh	10000	100000	2020		Delvis nya
Radiatorer	Byte		140	st	3500	490000	2020		
Styr/reglercentral	Byte	1980	1	st	20000	20000	2010	30	
VA-system									
Kallvattenstammar 1	Nya stammar	1980	10	lgh	15000	150000	2040	50	Normal livslängd c:a 50 år
Varmvattenstammar 1	Nya stammar	1980	10	lgh	15000	150000	2040	50	Normal livslängd c:a 50 år
Avloppssystem	Nya stammar	1980	10	lgh	30000	300000	2040	60	Stammar bytta enl uppgift i samband med renovering
Vent-system									
Frånluft	Besiktning	2002	10	st	650	6500	2008	9	Intervall på OVK 6 år.
Elsystem									
Elsystem	Byte	1980	10	st	18000	180000	2030	50	