EKONOMISK PLAN

BRF HERMANSTORP 7

Org.nr: 769616-7209



Med biträde av Advokatfirman Axelsson & Nilsson

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnader
5. Finansieringsplan
6. Beräknade löpande kostnader och intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7, som har sitt säte i Malmö, och som registrerats hos Bolagsverket den 30 maj 2007 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Ägaren till fastigheten Malmö Hermanstorp 7, Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org.nr 502014-6865, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten till en köpeskilling om 30 mkr och med planerat tillträde i januari 2008. I erbjudandet ingår även att säljaren ställer en s.k. säljrevers till föreningen. Reversen är på 3,5 mkr och löper utan ränta i tre år. Därefter skall reversen betalas i sin helhet. I erbjudandet ingår även att säljaren svarar för lagfartskostnaden (450 000 kr) och pantbrevskostnaden om (276 000 kr). Nettovärdet av säljrevers, lagfartskostnad och pantbrevskostnad innebär att totala anskaffningskostnaden reduceras med ca 1,2 miljoner kr. Avslutningsvis ingår i erbjudandet att föreningen övertar samtliga vakanta lägenheter (idag 5 st).

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

Föreningen planerar att tillträda fastigheten i januari 2008. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i samband med att föreningen tillträder fastigheten. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. De lägenheter som bebos av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

I denna ekonomiska plan kalkylerar föreningen med att föreningen bl.a. bekostar byte av stamledningar för vatten och avlopp samt kakel, klinker och sanitetsporslin i badrummen.

Vakanta lägenheter kommer föreningen att upplåta till marknadspris med bostadsrätt. Eventuellt hyrs lägenheterna först ut på korttidskontrakt i avvaktan på stambyte.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Hermanstorp 7
Adress	Edward Lindahlsgatan 18 A, B
Församling	Sankt Johannes
Tomtens areal	1 585 kvm, äganderätt
Byggår	1949
Husets utformning	Ett flerfamiljshus i 4 våningar med två trapphus samt vindsplan och källarplan under hela byggnaden.
Bostadslägenheter	24 bostadslägenheter om ca 1 911 kvm
Lokaler	Inga lokaler

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut

Fastigheten saknar kända servitut.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Avloppsstammar är av gjutjärn. Tappvattenledningar och golvbrunnar är från uppförande tiden.
Uppvärmning	Fastigheten har fjärrvärmecentral med 2 st plattvärmeväxlare Radiatorerna har vred.
Ventilation	Självdrag från lägenheter.
Hiss	Det finns inga hissar i byggnaden.

Tvättstuga	En tvättstuga i källarplan med 2 st torkrum.
Sophantering	Sopkärl av plast i nischer vid trappingångarna.
Trapphus	Trapplöp och planer i cementterazzo. Målade väggar typ travertin.
Gård/utemiljö	Gräsmatta och buskar.
El	Fastighetens el är i original förutom tvättstugan som har modern eldragning. Fastigheten har porttelefon och kabel-tv (Com Hem).
Garage	Garage saknas

Byggnadsbeskrivning

Källare	Husets källare innehåller fjärrvärmecentral, el-central, skyddsrum gemensamma förvaringsutrymmen, källarförråd, tvättstuga och 2 st torkrum. Källaren har full ståhöjd samt gjutet betonggolv som är flakemålat, målade betongväggar i två färger.
Vind	Vindsförråd och torkvind.
Grundläggning	Huset är grundlagt med betong.
Bärande stomme	Tegel
Våningsbjälklag över bottenvåning	Betong
Ej bärande innerväggar	Tegel och kloasongväggar
Vindsbjälklag	Betong
Yttertak	Takstolar av trä samt spontad panel, papp och tegelpannor
Utvändig beslagning	Plåt
Hängrännor/stuprör	Plastisol

Balkonger	Aluminiumfronter och aluminiumräcke.
Fönster	Träfönster kopplade bågar 1-glas. Yttre båge av aluminium 1-glas och fönsterbleck av aluminium bytt 2003.
Dörrar/port	Dörrar till trapphus av aluminium med glas.
Fasader	Gatufasad och gårdsfasad av gult tegel.

Lägenhetsbeskrivning

Dörr	Original
Hall	Stengolv
Kök	Plastmatta, elspis, 1949-års skåpsnickerier
Bad	Original utförande med klinker på golv och halvkaklade väggar, golvbrunn i original utförande och insatsbadkar.
Sovrum	Träparkett
Vardagsrum	Träparkett

Ålder på vitvaror varierar mellan lägenheterna. Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande.

Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med 9 kap 20 § bostadsrättslagen har utförts av Johnny Möller, JMB, den 19 september 2007. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Bedömt underhållsbehov de närmaste elva åren uppgår till 7 261 250 kr och är finansierat i denna plan dels genom en initial avsättning om 6,6 miljoner kr och dels genom årliga fondavsättningar. Bl.a. ingår kostnaden för byte av stamledningar för vatten och avlopp samt kakel, klinker och sanitetsporslin i badrummen.

Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

3. Fastighetens taxeringsvärde

		Bostad	Lokal
Byggnad	12 000 000	12 000 000	0
Mark	7 600 000	7 600 000	0
Summa	19 600 000	19 600 000	0

4. Förvärvskostnader

Köpeskilling	30 000 000
Lagfartskostnad	0
Pantbrevskostnad	0
Likviditet, ombildningskostnader	400 000
Intäkt vakanta lägenheter	-1 550 000
Reparationsfond	6 600 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	35 450 000

Pantbrev idag	719 000
Nya pantbrev	11 281 000
Summa	12 000 000

3 093

5. Finansieringsplan

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	2 268 401	4,60%	40 000	Rörlig	104 346
Nytt lån	3 000 000	4,90%	0	3 år	147 000
Nytt lån	3 000 000	5,00%	0	5 år	150 000
Nytt lån	3 500 000	0,00%			0
Summa	11 768 401	3,41%	40 000		401 346

Lån	11 768 401
Insatser	23 681 599
Summa finansiering	35 450 000

6. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Årliga kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntor			401 346
Avskrivningar			91 837
			602 000
Driftskostnader			
varav	Försäkringar	12 000	
	Fastighetsförvaltning	50 000	
	Fastighetsskötsel och städning	70 000	
	Revision	20 000	
	Vatten	50 000	
	Fastighetsel	50 000	
	Renhållning	40 000	
	Värme	265 000	
	Reparationer och diverse	20 000	
	Kabel TV	25 000	
Övriga kostnader			
Fastighetsskatt			28 800
Summa kostnader år 1			1 123 983

Årliga intäkter	
Årsavgifter	838 307
Bostadshyror	260 676
Kabel TV	25 000
Summa intäkter år 1	1 123 983

Avsättning för underhåll
Avsättning i enlighet med föreningens föreslagna stadgar 59 976

7. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	18 550
Belåning per kvm år 1	6 158
Genomsnittsinsats per kvm	14 627
Driftskostnader per kvm år 1	315
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	518

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Typ	Yta	Insats 2007	Insats alla	Andelstal medlemmar	Årsavgift 2007	Hyra
1001	2ROK	66	986 812	986 812	0,04077	34 174	0
1002	3ROK	82	1 201 236	1 201 236	0,05065	42 459	0
1003	2ROK	65	973 065	973 065	0,04015	33 657	0
1004	2ROK	66	986 812	986 812	0,04077	34 174	0
1005	3ROK	82	1 201 161	1 201 161	0,05065	42 459	0
1006	2ROK	65		973 065		0	59 436
1007	2ROK	66	986 812	986 812	0,04077	34 174	0
1008	3ROK	82	1 201 236	1 201 236	0,05065	42 459	0
1009	2ROK	65	973 065	973 065	0,04015	33 657	0
1010	2ROK	66	986 812	986 812	0,04077	34 174	0
1011	3ROK	82	1 201 236	1 201 236	0,05065	42 459	0
1012	2ROK	65	973 065	973 065	0,04015	33 657	0
1013	2ROK	67		1 000 257		0	60 936
1014	4ROK	105	1 494 329	1 494 329	0,06485	54 368	0
1015	3ROK	93		1 344 822		0	79 368
1016	2ROK	67		1 000 257		0	60 936
1017	4ROK	105	1 494 329	1 494 329	0,06485	54 368	0
1018	3ROK	93	1 350 841	1 350 841	0,05744	48 155	0
1019	2ROK	67	1 000 257	1 000 257	0,04138	34 692	0
1020	4ROK	105	1 494 329	1 494 329	0,06485	54 368	0
1021	3ROK	93	1 344 822	1 344 822	0,05744	48 155	0
1022	2ROK	67	1 000 257	1 000 257	0,04138	34 692	0
1023	4ROK	105	1 494 329	1 494 329	0,06485	54 368	0
1024	3ROK	92	1 336 794	1 336 794	0,05683	47 637	0
Summa		1 911,0	23 681 599	28 000 000	1,00000	838 307	260 676

Årsavgifternas och insatsernas fördelning

Föreningen har för avsikt att ändra stadgarna så att årsavgiften fördelas efter andelstal.
Insatserna fördelas efter en viktning av 2007 års hyra (50%) och lägenhetsytan (50%)

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader	493 183	491 343	489 503	648 663	646 823	644 983	635 783
Låneräntor	401 346	399 506	397 666	556 826	554 986	553 146	543 946
Avskrivningar	91 837	91 837	91 837	91 837	91 837	91 837	91 837
Driftskostnader	602 000	614 040	626 321	638 847	651 624	664 657	733 835
Driftskostnader	602 000	614 040	626 321	638 847	651 624	664 657	733 835
Övriga kostnader	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107
Fastighetsskatt	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107
Intäkter exkl årsavgifter	-285 676	-240 390	-245 197	-250 101	-255 103	-260 205	-287 288
Hyror bostäder	-260 676	-265 890	-271 207	-276 631	-282 164	-287 807	-317 763
Hyror lokaler, p-platser mm	-25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Amorteringar/avsättningar	99 976	101 176	102 399	103 647	104 920	106 218	113 110
Amorteringar lån	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Avsättningar underhåll	59 976	61 176	62 399	63 647	64 920	66 218	73 110
Prognosförutsättningar							
Låneräntor, viktat medel	3,41%	3,41%	3,40%	4,78%	4,78%	4,78%	4,78%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 619	1 619	1 619	1 619	1 619	1 619	1 619
Netto före årsavgifter							
Nettokostnader	838 307	894 370	900 590	1 067 972	1 074 518	1 081 232	1 117 437
Nettoutbetalningar	846 446	903 708	911 153	1 079 782	1 087 601	1 095 614	1 138 711
Nödvändig nivå på årsavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	846 446	903 708	911 153	1 079 782	1 087 601	1 095 614	1 138 711
Löpande penningvärde/kvm	523	558	563	667	672	677	703
Fast penningvärde, totalt	829 849	868 616	858 599	997 552	985 074	972 874	915 823
Fast penningvärde/kvm	513	537	530	616	608	601	566

10. Känslighetsanalys

Fast penningvärde SEK

	År 1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader	821 870	859 640	848 646	986 641	973 224	960 103	898 713
Nettoutbetalningar	829 849	868 616	858 599	997 552	985 074	972 874	915 823
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	508	531	524	609	601	593	555
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	513	537	530	616	608	601	566
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader	937 246	972 370	958 789	1 094 254	1 078 365	1 062 827	990 145
Nettoutbetalningar	945 226	981 346	968 742	1 105 165	1 090 215	1 075 598	1 007 255
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	579	601	592	676	666	656	612
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	584	606	598	683	673	664	623
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	13,9%	13,0%	12,8%	10,8%	10,7%	10,6%	10,0%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader	813 890	848 975	836 002	966 544	950 328	934 673	864 188
Nettoutbetalningar	820 651	856 093	846 239	977 603	962 174	947 272	879 038
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	503	524	516	597	587	577	534
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	507	529	523	604	594	585	543
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,1%	-1,4%	-1,4%	-2,0%	-2,3%	-2,6%	-4,0%

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

1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. – Föreningen avser att ändra stadgarna § 10, andra stycket på så sätt att ordet insats ändras till andelstal.

3. Insatserna har beräknats genom viktning efter yta och 2007 års hyra. Vid fördelningen har viktning skett med 2007 års hyra (50 %) och lägenhetens yta (50 %). Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan.

4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar § 14.

5. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för el. Utöver årsavgift skall medlem även erlägga avgift för kabel-TV.

6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2007-12-19

BRF HERRMANSTORP 7

Judith Forsev

Anna Riis Glasschkog

Susanne Levin

SUSANNE LEVIN

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7, org. nr 769616-7209, lämnar följande

Intyg

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
stadgar,
besiktningsrapport från JMB, Johnny Möller
FDS-utdrag (InfoTorg) inklusive taxeringsuppgifter
ränteindikation Nordea 2007-12-12

Malmö 2007-12-19

Civilingenjör Pauline Berglund

Parkit
Erikslustvägen 10 A
217 73 Malmö

Malmö 2007-12-19

Ingenjör Hans Hägg

Hans Hägg Fastighetskonsult
Banérsgatan 14 B
211 48 MALMÖ

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