



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö (769634-3180)

Upprättad i november 2018 av



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
 - 11 Nyckeltal beroende på kalkylränta
- 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

R3c: 181113

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö, med organisationsnummer 769634-3180, 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 fastigheten Malmö Uppland 4 med adress Uppsalagatan 9A-B, 214 29 Malmö. Fastigheten innehåller 24 bostadslägenheter och ett förråd. Byggnaden uppfördes 1937.

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.

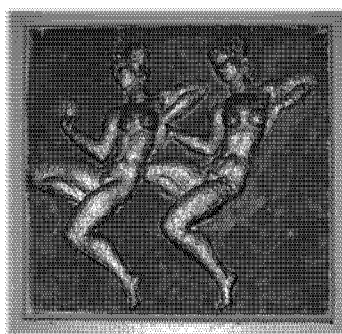
De taxebundna driftskostnaderna är baserade på schabloner och den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader.

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 december 2018 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 Uppland 4	
Adress	Uppsalagatan 9A-B, 214 29 Malmö	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	1 035 kvm	
Bostadsyta	1 219 kvm	
Lokalyta	10 kvm	
Byggnadsutformning	En byggnadskropp om fyra våningar med 24 lägenheter	
Nybyggnadsår	1937	
Värdeår	1937	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	14 614 000 kr, varav byggnad 8 614 000 kr och mark 6 000 000 kr	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Tvättstuga Lägenhetsförråd Driftsutrymmen Miljöhus	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning	Grundmurar av betong till fast underlag.
	Stomme	Betong och tegel.
	Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt.
	Yttertak	Eternitplattor. Papptak på komplementbyggnad. Korrugerad plåt på skärmtak till cykelparkering.
	Fasad	Putsad målad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen. Träpanel på komplementbyggnaden.
	Balkonger	Betongplatta. Aluminiumräcke.
	Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak, smideshandledare, smidesräcke.
	Fönster	3-glas plastfönster med kopplade bågar i våningsplanen. Några 2-glas träfönster i källarplanet.
	Ytterdörrar	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
	Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar.
	Övriga dörrar	Dörrar till installationsutrymmen etc av trä eller stål, gårdsentréer av aluminium och lokalentré av trä.
	Sophantering	Behållarsystem i separat byggnad.
	Vatten/avlopp	Kommunalt.
	Värmeproduktion	Fjärrvärme.
	Ventilation	Självdrag, men i några lgh finns kanalanslutna köksfläktar och i någon finns även paxfläkt i badrum.
	Gasinstallationer	Gasinstallationer av blandad ålder.
Elinstallationer	Inkommande servis från byggnadsåret. Centraler samt huvudledning till lägenheterna bedöms vara utbytta. Elinstallationerna inne i lägenheterna av svårbedömd ålder, men bedömningsvis i huvudsak utbytta. 1-fas el till lägenheterna.	

Kortfattad lägenhets- beskrivning	Tak	Målade tak eller (partiellt) undertak.
	Väggar	Målade / tapetserade.
	Golv	Parkett i de flesta hallar och vardagsrum. Plastmatta eller parkett i sovrum och i de flesta kök. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.
	Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i de flesta, kanalansluten köksfläkt i några. Snickerier och vitvaror av varierande åldrar.
	Badrum / dusch	Klinker på golv, kaklade väggar (till varierande höjd), målade väggar i övrigt, målade tak (undertak i någon), badkar (inkaklade i vissa), eller duschplats, wc-stol och tvättställ, vattenradiator som värmekälla. Mycket varierande ålder och varierande utformning på badrummen.



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 18-10-15. Ansvarig för besiktningen är Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, se bilagda protokoll.

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
Mark/grundläggning						10 000	10 000
Fasad, träpanel						10 000	10 000
Fasad, fogning tegel	150 000						150 000
Tak	900 000						900 000
Fönster, källare	15 000						15 000
Gemensamma utrymmen	110 000						110 000
Värmeproduktion	160 000						160 000
Värmedistribution	240 000						240 000
Avlopp/vatten		1 150 000					1 150 000
Avlopp/relining		500 000					500 000
Ventilation, rensning	50 000						50 000
Elinstallationer	200 000						200 000
Summa	1 825 000	1 650 000	0	0	0	20 000	3 495 000



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.

Taxeringsvärde	14 614 000
Mark	6 000 000
Byggnad	8 614 000
Byggnadens andel	58,94%
Anskaffningsvärde	27 344 000
Avskrivningsunderlag	16 117 505
Avskrivning	161 175

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 med 1 % årligen.

Lån	9 800 000 kr
Amortering	1,0%

År	Belopp	Aktuellt lån
1	81 300	8 130 000
2	96 987	9 698 700
3	96 017	9 601 713
4	95 057	9 505 696
5	94 106	9 410 639
6	93 365	9 336 533
7	92 432	9 243 167
8	91 507	9 150 736
9	90 592	9 059 228
10	89 686	8 968 636
11	88 789	8 878 950
Summa:	1 009 840	



5. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 26 300 000 kr, en lagfartskostnad om 395 500 kr, en pantbrevskostnad om 148 500 kr och föreningsbildningen om 500 000 kr. Till detta kommer en dispositions- och underhållsfond om 200 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden är 31 095 000 kr och finansieras via 9 800 000 kr lån och 21 295 000 kr 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	8 130 000	9 698 700	9 601 713	9 505 696	9 410 639	9 336 533	8 878 950
Räntekostnad	186 990	239 558	253 485	267 110	280 437	294 101	355 158
Prognos	2,30%	2,47%	2,64%	2,81%	2,98%	3,15%	4,00%

Nyckeltal

Nyckeltal	
Anskaffning (kr/kvm lägenhet och lokal)	25 301
Lån (kr/kvm lägenhet och lokal)	7 892
Insats (kr/kvm lägenhet)	17 469
Avgift (kr/kvm lägenhet)	713
Kassaflöde(kr/kvm lägenhet och lokal)	25
Avsättning(kr/kvm lägenhet och lokal)	25
Avskrivning(kr/kvm lägenhet och lokal)	131
Amortering (kr/kvm lgh)	67

5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Uppland 4 Malmö samt deras finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	26 300 000
Föreningsbildning	500 000
Lagfart 1,5 % av köpeskillingen	395 500
Styrelsearvode	56 000
Dispositionsfond	200 000
Reparationsbehov	3 495 000
Pantbrev	148 500
Totalt	31 095 000

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering år 1
Lån	9 800 000	2,30%	186 990	81 300
<i>Max lånebehov</i>	<i>9 698 700</i>			
Insatser	21 295 000			
Totalt	31 095 000			

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

STYRELSEARVODE: Första årets styrelsearvode.

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

REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över tio år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År ett behövs 1 825 000 kr för renoveringar/reparationer.

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

Taxeringsvärde			14 614 000
	Lokaler	Bostäder	
Mark	0	6 000 000	
Byggnad	14 000	8 600 000	
	14 000	14 600 000	

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst år två och uppgår då till 9 698 700 kr.

RÄNTA: 186 990 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år elva med 355 158 kr.

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Hysesintäkter, förråd	3 040	3 040
Årsavgifter, bostäder	869 737	869 737
	872 777	872 777
Drift		
El	36 000	36 000
Värme (schablon)	147 480	147 480
Vatten	49 000	49 000
sophantering	22 000	22 000
	<i>209 kr/kvm lgh</i>	254 480
		254 480
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	116 250	116 250
Administrativ förvaltning	57 500	57 500
Revisionsarvode	15 000	15 000
		188 750
		188 750
Övriga kostnader		
Kabel-TV	24 000	24 000
Fastighetsförsäkring	24 000	24 000
Övriga driftkostnader	50 000	50 000
		98 000
		98 000
Summa driftkostnader		
	<i>444 kr/kvm lgh</i>	541 230
		541 230
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	186 990	186 990
Avskrivning	161 175	
Amortering		81 300
	348 165	268 290
		268 290
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 24 lgh	32 088	32 088
Fastighetsskatt lokaler	140	140
	32 228	32 228
		32 228
Totalsumma	921 623	841 748
Bokföringsmässigt resultat / årets kassaflöde	-48 846	31 029
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	-30 725	
Vakansrisk lokaler (10%)	-304	

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 kan 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	2 129 500	4 259 000	6 388 500
Ökade räntekostnader	0	48 979	97 957	146 936
Ökade hyresintäkter	0	138 594	277 188	415 782
Totala avgifter	869 737	780 122	690 506	600 891
Antal kvm bostadsrätter	1 219	1 097	975	853
Årsavgift/kvm år ett	713	711	708	704

8.1 Så läser du detaljredovisningen

Lgh #	Kvm	1 Andel	2 Insats	3 Insats /kvm	4 Beräknad årsavgift	5 Beräknad månadsavgift	6 Snitt-ränta år 1 2,30%	7 Ränta år 1 70%	8 Boende-kostnad netto	9 Årshyra /kvm	10 Årshyra	12 Förändring boendekostnad månads
1301-A	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 142	66 240	
1302-A	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 135	49 920	

8.1 Detaljredovisning

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,30%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra
1301-A	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 142	66 240
1302-A	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 135	49 920
1303-A	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1201-A	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1202-A	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 135	49 920
1203-A	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1101-A	42	3,4454	737 916	17 569	29 966	2 497	16 972	11 880	41 847	1 245	52 284
1102-A	65	5,3322	1 142 013	17 569	46 376	3 865	26 266	18 386	64 763	990	64 356
1103-A	57	4,6760	1 001 457	17 569	40 669	3 389	23 034	16 123	56 792	1 162	66 240
1002-A	55	4,5119	925 808	16 833	39 242	3 270	21 294	14 906	54 147	1 065	58 596
1003-A	29	2,3790	509 513	17 569	20 691	1 724	11 719	8 203	28 894	1 622	47 040
1001-A	58	4,7580	978 216	16 866	41 382	3 449	22 499	15 749	57 131	1 118	64 872
1301-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1302-B	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 367	60 168
1303-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 142	66 240
1201-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1202-B	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 367	60 132
1203-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1101-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 142	66 240
1102-B	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 218	53 580
1103-B	58	4,7580	1 019 027	17 569	41 382	3 449	23 438	16 406	57 788	1 064	61 704
1002-B	58	4,7580	978 216	16 866	41 382	3 449	22 499	15 749	57 131	1 118	64 872
1003-B	44	3,6095	773 055	17 569	31 393	2 616	17 780	12 446	43 839	1 217	53 568
1001-B*	11	0,9024	193 264	17 569	7 848	654	4 445	3 112	10 960	886	9 744
Totalt 24 lgh	1 219	100,00	21 295 000	17 469	869 737	72 478	489 785	342 850	1 212 587	1 137	1 385 940
Förråd 1	(10)									304	3 040
Totalt	1 129	100,00									1 388 980

9. Ekonomisk prognos

Bokföringsmässigt resultat

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad fastighetslån	186 990	239 558	253 485	267 110	280 437	294 101	355 158
Drift	254 480	259 570	264 761	270 056	275 457	280 966	310 210
Fastighetsförvaltning	188 750	192 525	196 376	200 303	204 309	208 395	230 085
Övriga kostnader	98 000	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	119 461
Kommunal fastighetsavgift	32 088	32 730	33 384	34 052	34 733	35 428	39 115
Fastighetsskatt lokaler	140	143	146	149	152	155	171
Summa kostnader	760 448	824 485	850 111	875 668	901 166	927 245	1 054 200
Avskrivningar	161 175	161 175	161 175	161 175	161 175	161 175	161 175
Intäkter							
Årsavgifter	869 737	950 021	975 248	1 000 427	1 025 569	1 051 512	1 177 108
Lokalhyror	3 040	3 101	3 163	3 226	3 291	3 356	3 706
Årets resultat	-48 846	-32 538	-32 875	-33 190	-33 482	-33 551	-34 561

Kassaflöde

Årsavgifter	869 737	950 021	975 248	1 000 427	1 025 569	1 051 512	1 177 108
Lokalhyror	3 040	3 101	3 163	3 226	3 291	3 356	3 706
Summa kostnader	760 448	824 485	850 111	875 668	901 166	927 245	1 054 200
Amortering fastighetslån	81 300	96 987	96 017	95 057	94 106	93 365	88 789
Årets kassaflöde	31 029	31 650	32 283	32 928	33 587	34 259	37 824
Ackumulerat kassaflöde	31 029	62 679	94 961	127 889	161 476	195 735	377 583

Årsavgifter

Summa kostnader	760 448	824 485	850 111	875 668	901 166	927 245	1 054 200
Amortering fastighetslån	81 300	96 987	96 017	95 057	94 106	93 365	88 789
Underhållsfond	30 725	31 340	31 966	32 606	33 258	33 923	37 454
Förråd och parkering	3 040	3 101	3 163	3 226	3 291	3 356	3 706
Vakansrisk lokaler	-304	-310	-316	-323	-329	-336	-371
Summa årsavgifter	869 737	950 021	975 248	1 000 427	1 025 569	1 051 512	1 177 108
Årsavgift/kvm	713	779	800	821	841	863	966
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	713	764	769	773	777	781	792

Fastighetslån	8 130 000	9 698 700	9 601 713	9 505 696	9 410 639	9 336 533	8 878 950
Ränteantagande	2,30%	2,47%	2,64%	2,81%	2,98%	3,15%	4,00%
Inflationsantagande: 2%							

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	2,30%	2,47%	2,64%	2,81%	2,98%	3,15%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	713	764	769	773	777	781	792
Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	847	920	920	920	920	920	912
Räntenivå +1 procentenheter	780	842	845	847	849	851	852
Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	713	759	758	758	756	755	739
Inflationsnivå +1 procentenheter	713	761	764	765	766	768	764

11. Nyckeltal beroende på kalkylränta

De banker som föreningen väljer mellan har en genomsnittlig listränta över 3 månader, 3 år och 5 år på ca 2,1%. Kalkylräntan i denna ekonomiska plan är 2,3%. Här nedan visas skillnaden på ett nyckeltalen beroende på vilken räntesats som väljs. Se även kapitel Känslighetsanalys.

Nyckeltal	2,3%	2,85%	Förändring
Anskaffning (kr/kvm lägenhet och lokal)	25 301	25 301	Oförändrad
Lån (kr/kvm lägenhet och lokal)	7 892	7 892	Oförändrad
Insats (kr/kvm lägenhet)	17 469	17 469	Oförändrad
Avgift (kr/kvm lägenhet)	726	763	+5,1%
Kassaflöde(kr/kvm lägenhet och lokal)	25	25	Oförändrad
Avsättning(kr/kvm lägenhet och lokal)	25	25	Oförändrad
Avskrivning(kr/kvm lägenhet och lokal)	131	131	Oförändrad
Amortering (kr/kvm lgh)	67	67	Oförändrad
Räntekostnad år ett	186 990	231 705	+44 715 kr

Exempel	Avgift/månad	Boendekostnad/kvm	Förändrad boendekostnad	
2,3%				
Lägenhet 58 kvm	3 509 kr	1 009 kr	-644 kr	-12%
Lägenhet 44 kvm	2 662 kr	1 009 kr	-461 kr	-11%
2,85%				
Lägenhet 58 kvm	3 686 kr	1 113 kr	-140 kr	-3%
Lägenhet 44 kvm	2 796 kr	1 113 kr	-78 kr	-2%

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

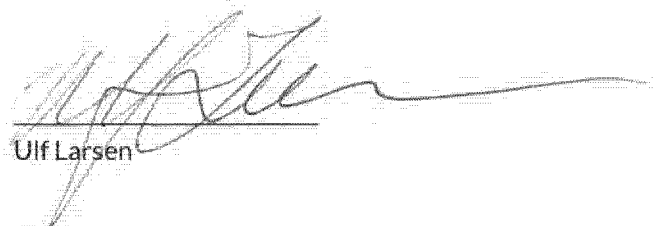
Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 200 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda utgifter.

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.

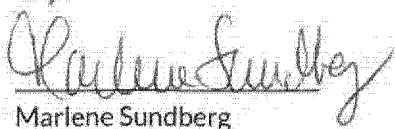
Malmö den 9 / 11 2018
Styrelsen Brf Uppland 4 Malmö



Ulf Larsen



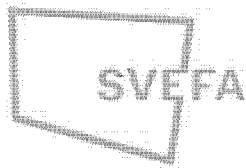
Fredrik Lundgren



Marlene Sundberg



Pierre Melkersson



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö**, org nr. 769634-3180, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande sammanlagt 24 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt mindre lokal. Uppförandeår 1937.

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 däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk statusbesiktning, allmän fastighetsinformation 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 2018-11-16

Lennart Björnsson

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

Tomelilla 2018-11-16

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	
769634-3180	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2017-03-28	2017-03-28
Dokumentet skapat	Sida
2018-03-27 14:00	1 (2)

Org.nummer: 769634-3180

Firma: Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö

Adress: Marlene Sundberg
Uppsalagatan 9 B
214 29 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

640614-4391 Larsen, Ulf Lennart, Uppsalagatan 9 B Lgh 1203,
214 29 MALMÖ

750713-0412 Lundgren, Jan Fredrik, Uppsalagatan 9 B Lgh 1002,
214 29 MALMÖ

890724-2914 Melkersson, Pierre Michael, Uppsalagatan 9 A Lgh 1203,
214 29 MALMÖ

621006-7887 Sundberg, Ingrid Marlene, Uppsalagatan 9 B Lgh 1201,
214 29 MALMÖ

STYRELSESUPPLEANTER

750717-4816 Dahlström, Linus Henrik, Uppsalagatan 9 A Lgh 1101,
214 29 MALMÖ

751007-4078 Roth, Ronald Mattias, Uppsalagatan 9 A Lgh 1002,
214 29 MALMÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas ensam av
Sundberg, Ingrid Marlene

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2017-03-28, 2017-03-30

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt

Organisationsnummer	
769634-3180	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2017-03-28	2017-03-28
Dokumentet skapat	Sida
2018-03-27 14:00	2 (2)

medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-mail.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

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

Bolagsverket

851 81 Sundsvall

0771-670 670

bolagsverket@bolagsverket.se

www.bolagsverket.se

Stadgar för bostadsrättsförening

Antagna den 12 mars 2017

§ 1 Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö

Föreningens firma Bostadsrättsföreningen Uppland 4 Malmö är bostadsrättsföreningen

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisor. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning ,brev med posten eller via e-mail. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller

skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en justeringsman
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 hurvinsten 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 styrelsesuppleanter
12. val av revisor
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om föreningens stadgar.

§ 7 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.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre styrelseledamöter och högst fem samt två styrelsesuppleanter.

Suppleanterna deltar på möten endast om någon ordinarie i styrelsen ej kan delta.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på två år med möjlighet av avsäga sig uppdraget efter ett år.

Firman tecknas av styrelsen och av den eller de som styrelsen utser.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en revisor för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Hyresgästen och föreningen förhandlar om avgiften detta kan ej överklagas i Hyresnämnden.

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.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet 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.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 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.

§ 13 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 § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 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 reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han 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.

§ 15 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.

§ 16 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.

Fastighet			
Beteckning Malmö Uppland 4	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-01-26	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-10-03
Nyckel: 120048823	UUID: 909a6a59-4112-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Möllevången	Distriktskod 101116		
Adress			
Adress Uppsalagatan 9A-B 214 29 Malmö			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6161963.2	E (SWEREF 99 TM) 374403.0	Registerkarta MALMÖ
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 035 kvm	1 035 kvm	
Lagfart			
Ägare 802480-4802 Stiftelsen Gunnar Djupes Minnesfond Box 19067 200 73 Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-01-17	Akt 2018-00025628:1
Testamente: 1990-08-07			
Anteckningar			
Innehåll Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt brf uppland 4 malmö 769634-3180		Inskrivningsdag 2017-04-10	Akt 2017-00149962:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 3			
Totalt belopp: 2.375.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500.000 SEK	1986-11-17	45727
2	973.000 SEK	2005-08-16	22749
3	902.000 SEK	2012-11-20	21305

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1929-05-16	1280K-PL75
Tomtindelning: Uppland	1934-09-15	1280K-26U

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

147391-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2016	14.614.000 SEK	8.614.000 SEK	6.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
802480-4802 Stiftelsen Gunnar Djupes Minnesfond Box 19067 200 73 Malmö	1/1	Stiftelse, fond	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark

066685257.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
6.000.000 SEK	1280024
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 524 kvm	4.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 066684257.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	Under byggnad
8.600.000 SEK	1 219 kvm	Nej
Årtal för hyresnivå	Hyra	Värdeår
	1.247.000 SEK/år	1937
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1937		

Värderingsenhet lokaler 300983074.

Taxeringsvärde	Lokalyta	Under byggnad
14.000 SEK	10 kvm	Nej
Årtal för hyresnivå	Hyra	Värdeår
	3.000 SEK/år	1937
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1937		

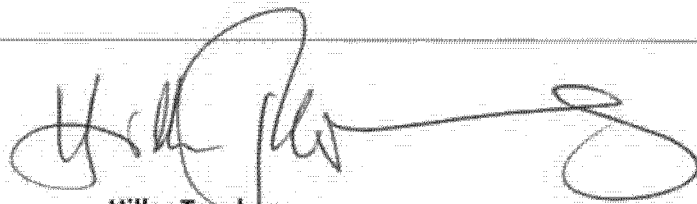
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1934-12-04	1280K-309/1934
Införd i tomtboken	1935-01-04	

Ursprung		
Malmö Innerstaden 80:50		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Södervärn Uppland 4	1982-03-01	1280K-1/1982
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

Malmö Uppland 4

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska
Plan**



Hillar Truoberg

2018-10-31 (rev)

Malmö Uppland 4 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningssrapporten utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Uppland 4 genom Svensk Borätt AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 oktober 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande eller andra provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, 1 hyreslokal samt i huvuddelen av byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det soligt och ca + 18 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information erhållen via fastighetsägaren samt genom samtal med boende. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av entreprenader i likartade byggnader.

Vid besiktningen närvarade:

- Marlene Sundberg, boende
- Ulf Larsen, boende
- Gustav Löfstedt, Svensk Borätt AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

I sammanställningen har i huvudsak enbart åtgärder för vilka en Bostadsrättsförening enligt föreningens stadgar har ansvar för beaktats.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Malmö Uppland 4
Adress:	Uppsalagatan 9 A-B
Kommun:	Malmö
Tomtareal:	1 035 m ²
Byggnad:	Byggnad med källare, 4 våningar och förrådsvind. Enplans komplementbyggnad för sophantering. Byggnaden innehåller i all huvudsak bostäder, men är taxeringsmässigt klassad i typkod 321 (bostäder och lokaler).
Byggnadsår:	1937
Areor:	Bostäder 1 219 m ² Lokaler 10 m ² Totalt 1 229 m ²
Lägenheter:	23 st; 1 till 2,5 rok
Lokaler	En uthyrningslokal i källarplan
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Förråd, tvättstuga, driftsutrymmen, lokal.
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Förråd
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast underlag.
Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt
Yttertak:	Eternitplattor. Papptak på komplementbyggnad. Korrugerad plåt på skärmtak till cykelparkering.

Fasad:	Putsad målad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen. Träpanel på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Betongplatta. Aluminiumräcke.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas plastfönster med kopplade bågar i våningsplanen. Några 2-glas träfönster i källarplanet.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Smideshandledare, smidesräcke
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlös.
Övriga dörrar:	Dörrar till installationsutrymmen etc av trä eller stål. Gårdsentréer av aluminium. Lgh-dörrar av säkerhetstyp Lokalentré av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller (partiellt) undertak
Golv:	Parkett i de flesta hallar. Parkett i de flesta vardagsrum. Plastmatta eller parkett i sovrum Plastmatta eller parkett i de flesta kök. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i de flesta, kanalansluten köksfläkt i några. Snickerier och vitvaror av varierande åldrar.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar (till varierande höjd), målade väggar i övrigt, målade tak (undertak i någon), badkar (inkaklade i vissa), eller duschplats, wc-stol och tvättställ, vattenradiator som värmekälla. Mycket varierande ålder och varierande utformning på badrummen.

JG6

Övriga utrymmen:

Källare: Ytskiktsbehandlat betonggolv, målade väggar och målat tak.

Installationsutrymmen: Målad betong på golv, målade väggar och tak.

Tvättstuga: 2 TM, 1 TT, 1 TS (liten), 1 centrifug. Separat torkrum.

Flingmålat golv, målade väggar och målat tak.

Förråd: Förråd med träväggar på vinden.

Sophantering: Behållarsystem i separat byggnad.

Cykelförråd: Under skärmtak på gård.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral av mycket blandad ålder, 1 vvx utbytt början av 2000-tal, 1 vvx från slutet av 1970-tal.

Värmedistribution: Vattenradiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret.

Radiatorventiler och stamregleringsventiler i stor utsträckning från byggnadsåret.

Ventilation: Självdragsfrånluft, men i några lgh finns kanalanslutna köksfläktar och i någon finns också paxfläkt i badrum.

I huvudsak väggventiler.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn och plast (inom vissa badrumsgolv samt delvis i kök). Huvuddelen av avloppen är från byggnadsåret. Bottenavlopp likaså från byggnadsåret.

Varm- och kallvatteninstallationer av koppar. Huvuddelen av installationerna har bytts ut. Nya vertikala stamledning har installerats i trapphusen med horisontella matningar till kök och badrum. I källarplanet förekommer smärre kvarvarande äldre vatteninstallationer.



	Reglerventiler till vattenstammarna utbytta.
Elinstallationer:	Inkommande servis från byggnadsåret. Centraler samt huvudledningar till lägenheterna bedöms vara utbytta. Elinstallationerna inne i lägenheterna av svårbedömd ålder, men bedömningsvis i huvudsak utbytta. 1-fas el till lägenheterna.
Gasinstallationer:	Gasinstallationer av blandad ålder.
Hiss:	Hiss finns inte i byggnaden.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong till gårdsentréer, miljöbyggnad och vid cykelparkering. 2 betongtrappor till källare. I övrigt i huvudsak gräsmatta, vissa planteringar samt ett par träd.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1937. Under byggnadens livslängd har vatteninstallationer bytts ut, fönstren bytts ut, nya balkonger monterats, elinstallationer bytts ut samt ett antal badrum renoverats. I övrigt har löpande underhåll genomförts. Kommande nära förestående åtgärdsbehov består av renovering / utbyte avloppsinstallationer, yttertak, vissa fogningsarbeten med tegelfasaderna, utbyte vissa värmeinstallationer samt yt- och tätskiktsrenoveringar av återstående äldre badrum. Därutöver behöver vissa löpande underhållsåtgärder genomföras.
OVK-status:	Senaste OVK-besiktning utfördes i juni 2018 med underkänt utfall. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att erforderliga åtgärder för att erhålla godkänd OVK kommer att genomföras.
Energideklaration:	Energideklaration utfördes 2018. 10 år till kommande ny energideklaration behöver upprättas.
Radon:	Inga radonmätningar har utförts i byggnaden. Enligt tillgängliga radonkartor finns ingen eller mycket begränsad markradon i berggrunden. Det

förekommer med ganska stor sannolikhet inte heller radon i byggmaterial inom byggnaden.

Asbest:

Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i kakel- och klinkerfogar i renoverade badrum. Ingen provtagning utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

Finns högst sannolikt inte i byggnaden



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till fast underlag.

Ingen fukt noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktluft. På en plats noterades däremot smärre fukt i en källarinnervägg (dock relativt nära en källaryttervägg). Oklart vad som utgör uppkomst av fukten (bedöms inte komma från utsidan).

Spolning / rensning av gårdsbrunnar utförs inom nära framtid.

Inga sättningar noterades under tillgängliga delar av källargolv och inte heller några noterbara marksättningar på utvändig tomtmark.

Utvändiga betongtrappor till källare i normalt skick. Smidesräcken med lite ytrost. Ommålning rekommenderas inom 5-6 år.

Hårdgjorda ytor i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades mycket begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målade betongsocklar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Fasadtegel från byggnadsåret i våningsplanen. Teglet är i visst behov av kompletteringsfogning, men i övrigt i tillfredsställande skick.

Träpanelsfasad på komplementbyggnaden i tillfredsställande skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om 7-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med eternitplattor. Yttertaket är från byggnadsåret och läckage har enligt uppgift förekommit. Omläggning av yttertaket rekommenderas inom nära framtid.

ARB

Plåt på skorstenar åtgärdas i erforderlig omfattning i samband med övriga takåtgärder.

Taksäkerhet, takstegar och takrasskydd mm byts av naturliga skäl ut i samband med takomläggningen.

Stuprör i normalt skick. Övriga delar av takavvattningen åtgärdas i samband med takomläggningen.

Papptak på komplementbyggnaden i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Skärmtak med plåtöversida över entréer i slitet skick. Utbyte plåten rekommenderas inom nära framtida.

Trapetskorrugerat plåttak över cykelparkeringen i normalt skick.

5.1e Balkonger

12 balkonger med betongplatta och aluminiumräcke. Balkongerna byttes ut 2002 (erhållen uppgift) och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glas plastfönster med kopplade bågar. Fönstren är utbytta under senaste 10-årsperioden och i gott skick. Inget åtgärdsbehov

Källare:

2-glas träfönster i slitet skick. Rekommenderas underhållas inom något år.

Fönsterdörrar till balkonger:

I skick lika bostadsfönstren. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus i likaledes tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä med glas på gatusida i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier på gårdssida av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Portik:

I bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

I bedömt normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I ytskiktsmässigt normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Tvättstuga / torkrum:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

2 TM (ca 2000 resp ca 2002), 1 TT (2015), 1 TS (liten, ca 2010), 1 centrifug (gammal).

Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM, TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att de bägge tvättmaskinerna är i statistiskt nära förestående behov av utbyte. Centrifugen byts inte ut när funktion upphör.

Källargångar etc:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Behållarsystem i separat byggnad. Bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Lägenhetsförråd på vinden i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Träfförråd i källarplanet i likaledes normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Lägenheter

5 lägenheter besöktes vid besiktningen.

Lägenheterna kan anses ha en likartad grundstandard även om t ex badrummen har varierande ålder och även köken i viss mån har blandad ålder vad avser snickerier och vitvaror.

Ungefär hälften av badrummen (bedömt antal) har yt- och tätskikt som och är tekniskt uttjänta. Renovering rekommenderas utföras inom nära framtid.

Även flertalet av de renoverade badrummen har kvarvarande avlopp som är från byggnadsåret. I ett par smålägenheter har nya duschutrymmen skapats intill tidigare wc:ar och har därför garanterat utbytta va-installationer.

Även i ursprungsbadrummen har anslutningar av kv / vv bytts ut. I samband med badrumsrenoveringarna förutsätts att det går att ansluta till dessa installationer.

Även vatteninstallationerna som "matar" köken bedöms i sin helhet vara bytta, medan avloppen alltid bedöms vara gamla. Det förutsätts att re-lining av avloppen går att utföra.

Enligt föreningens stadgar åligger underhållsansvaret för renovering av badrummen respektive bostadsrättshavare. Kostnaden för att renovera ett badrum i standardutförande är ungefär 130 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I beloppet ingår nya ytskikt (klinker / kakel), nytt tätskikt, utbyte va-installationer inom badrummet, utbyte sanitetsporlin och sanitetsarmaturer, utbyte elinstallationer, utbyte värmekälla samt målning av tak och snickerier etc.

Elinstallationer inne i lägenheterna bedöms också i all huvudsak vara utbytta och i så fall med betydande återstående teknisk livslängd. Inga dosor, uttag, strömställare etc öppnades för kontroll.

Det bedöms genomgående vara bristfällig luftomsättning i lägenheterna. Detta beror delvis på att många tilluftsventiler är övertapetserade / igenbyggda, men delvis säkert även på att frånluftskanalerna är igensmutsade.

Efter en ombildning kommer det inre underhållsansvaret övergå till respektive bostadsrättshavare. Fördelningen av underhållsansvaret framgår i Föreningens stadgar.

5.1i Lokaler

En hyreslokal i källarplanet. Eget inre underhållsansvar. Enligt lokalhyresgästen förekommer frekventa stopp i avloppet i anslutning till lokalens wc. I lokalen finns ett antal obytta installationer.

En lokal / lägenhet i våningsplanet. WC i slitet skick samt med tekniskt uttjänta elinstallationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är av blandad ålder. 1 VVX från ca 1978 med nära förestående utbytesbehov och 1 VVX från ca 2002. Övrig utrustning av likaledes blandad ålder. Alla äldre delar rekommenderas bytas ut inom något år.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Enstaka utbytta radiatorer förekommer.

Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer.

Radiator- och stamregleringsventilerna är i huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen.



Injustering av värmesystemet utförs lämpligen parallellt med åtgärderna ovan.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret. Inom renoverade badrum har avloppen endast delvis bytts ut till plast.

Samtliga avlopp (möjligen bottenavloppen undantagna) kommer behöva renoveras eller bytas ut inom nära framtid. Omfattningen av nödvändiga utbyten styrs av vilka badrum som behöver renoveras. Där det förekommer förhållandevis nyligen renoverade badrum bedöms en re-lining av berörda avloppsdelar i stället bli aktuell. Omfattningen av utbyten kontra re-lining är svårbedömt utan en väsentligt mer omfattande inventering, men ett rimligt antagande är att hälften av avloppen till badrum byts ut, en mindre del av köksavloppen byts ut och att i huvudsak alla avlopp i källarplanet byts ut. Övriga delar re-linas.

I samband med arbetena sker också lämpligen en spolning / rensning av avloppen.

En åtgärd som därefter rekommenderas upprepas med ca 10 års intervall.

Bottenavlopp av gjutjärn som statistiskt har en återstående teknisk livslängd som överskrider övriga avlopp (grövre godstjocklek). Dessa spolats rensas.

Vatten:

Vatteninstallationer av koppar. Installationerna (flertalet) har bytts ut med ny placering i trapphusen, ca 2002 enligt erhållna uppgifter och är i gott skick. Erforderliga anpassningsåtgärder utförs i samband med badrumsrenoveringar. I källarplanet finns några äldre vatteninstallationer som rekommenderas bytas ut.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Generellt självdragsfrånluft, men i några kök förekommer kanalanslutna köksfläktar. Fläktarna trycksätter frånluftskanalerna och är inte godkända.

Tilluft via väggventiler i fönstren.

Vid senaste OVK-besiktning blev alla system underkända. Det är oklart om nuvarande fastighetsägare har för avsikt att genomföra nödvändiga åtgärder för att uppnå godkänd OVK.

Det bedöms också att en komplett rensning av alla frånluftskanaler kommer att behöva utföras inom nära framtid.

5.3 El-installationer

Inkommande servis är från byggnadsåret. Därutöver finns gamla elinstallationer på vinden och delvis i källarplanet samt bl a i den lilla lokalen i bottenvåningen.

Övriga elinstallationer, såsom fastighetscentralen och huvudledningarna till lägenheterna är utbytta.

Omfattningen av utbytta installationer inne i lägenheterna är lite oklar, men i flertalet besökta lägenheter bedöms installationer vara utbytta.

1-fas installationer till lägenheterna.

456

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2018)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Ommålning räcken källartrappor, ca 2024 ca 10 kkr
Spolning / rensning gårdsbrunn, ca 2019 ingår 6.2c nedan

6.1c Fasad

Ommålning träpanel komplementbyggnad, ca 2026 ca 10 kkr
Kompletteringsfogning tegelfasader, ca 2019 bedömt 150 kkr
(exakt omfattning svårbedömd)

6.1d Tak / Takavvattning

Utbyte yttertak, ca 2019 ca 900 kkr
(ca 340 m²)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning källarfönster, ca 2019 ca 15 kkr
(vissa enheter är svåråtkomliga)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2019 ca 110 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering av badrum, ca 2019 ca 130 kkr / st
(antal berörda kan inte fastställas utan väsentligt mer omfattande inventering)

6.1i Lokaler

Renovering wc samt utbyte el i lokal, ca 2019
(ligger i lokalhyresgästens underhållsansvar)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2019 ca 160 kkr
(avser 1 vvx samt viss övrig utrustning)

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2019 ca 240 kkr
Injustering värmesystem, ca 2019 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten

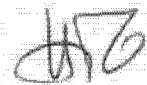
Utbyte avlopp till 12 bad, 1 wc samt 12 kök, ca 2019 ca 1 150 kkr
(bedömt antal, inkl utbyte avlopp i källarplan)
Re-lining övriga avloppsdelar, ca 2019 bedömt 500 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2019 ca 50 kkr
Åtgärder för godkänd OVK, ca 2019
(mycket grovt bedömt)

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis samt vissa fastighetsinstallationer, ca 2019 bedömt 200 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1937. Under byggnadens livslängd har ingen genomgripande ombyggnad genomförts, men fönstren och balkongerna har bytts ut, flertalet elinstallationer är utbytta, vatteninstallationer har bytts ut, ungefär hälften av badrummen har renoverats, vissa värmeinstallationer har bytts ut och därutöver har löpande underhåll genomförts.

Byggnaden får anses vara i normalt till lite slitet skick för byggnadsåret.

Åtgärder upptagna i sammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 3 475 000:-
År 4-11:	ca 20 000:-
Totalt (avrundat):	ca 3 500 000:-

Ansvar för renovering bad- / duschrum inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare och kostnaden är därför inte inräknad i sammanställningen ovan, men å-priser per enhet finns angivna under t ex 5.1h ovan. Exakt antal som berörs är mycket svårbedömt.

I föreningens ansvar ingår ändå renovering av badrum i efter förvärv eventuellt kvarvarande hyresrättslägenheter.

Åtgärder som eventuellt önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats i statusrapporten.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

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.

Köpeskillning - 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 överlåts 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 överlåts.



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