



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 (769613–1684)

Upprättad i februari 2018 av

 Svensk Borätt

Innehållsförteckning

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

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3, med organisationsnummer 769613-1684, 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 Vittsjöborg 3 med adress Limhamnsvägen 10 A-C och Ola Hanssonsgatan 9, 217 59 Malmö. Fastigheten innehåller 110 bostadslägenheter och inga lokaler. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1954.

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 april 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 Vittsjöborg 3	
Adress	Limhamnsvägen 10 A-C, Ola Hanssonsgatan 9, 217 59 Malmö	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	4 574 kvm	
Bostadsyta	8 159,4 kvm enligt hyreslängd, 8 302 kvm enligt fastighetsutdrag	
Byggnadsutformning	En byggnadskropp om tio våningar med 110 lägenheter samt ett underliggande garage	
Nybyggnadsår	1954	
Värdeår	1954	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	153 000 000 kr, varav byggnad 90 000 000 kr och mark 63 000 000 kr	
Typkod	320	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Elcentral Fjärrvärmecentral Källarförråd och vindsförråd Tre stycken tvättstugor Tre stycken trapphus Kabel-TV Fiber Tre stycken hissar Miljöoppställningsplats på gården	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning	Källare med P-garage
	Stomme ovan mark	Platsgjutna bjälklag och väggar i betong
	Stomme källarplan	Golv och bärande väggar av platsgjuten betong
	Stomme garage	Pelardäck av betong, gjutet betonggolv
	Fasad	Tegel
	Balkong	Betong med smidda räcken
	Yttertak	Eternit med underlagspapp på trästomme
	Fönster	2-glas pivåhängda träfönster med 1-glas utanpåliggande aluminiumfönster
	Hissar	3 hissar å fyra personer
	Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem, tilluft genom spaltventiler och tilluftsventiler i fasaden. Frånluftsfläktar på taket
	Dörrar	Ytterdörrar i aluminium, källardörrar i stål, lägenhetsdörrar i huvudsak i trä
	Värmesystem	Fjärrvärme
	VA-system	Kommunalt vatten och avlopp
	Kortfattad lägenhetsbeskrivning	Tak
Golv		Varierande
Väggar		Bärande väggar av betong, i övriga gips och lättbetong
Våtrum		Varierande standard

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 de kommande tio åren framgå. Observera att underhållsplanen sträcker sig över 16 år. De första tio åren är finansierade i denna ekonomiska plan.

En teknisk statusbesiktning avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket har utförts. Besiktningen utfördes 2018-01-26. Ansvarig för besiktningen är byggnadsingenjör Björn Gunnarsson från CMB Projekt AB, se bilagda protokoll.

Byggnaderna har underhållits punktvis vid behov. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaderna att vara i synnerligen gott skick.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen. Dock kommer ytskikt i badrum att ersättas i samband med det planerade stambytet.

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.



3.1 Förslag till underhållsplan

Utvändigt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	Summa 1-11	År 12-16	Summa 1-16
Fasader	3 000 000											3 000 000		3 000 000
Fönster	7 000 000											7 000 000	1 000 000	8 000 000
Balkonger	1 000 000											1 000 000		1 000 000
Yttertak, omläggning	1 500 000											1 500 000		1 500 000
Yttertak, byte plåt, beslag m.m.	1 000 000											1 000 000		1 000 000
Takterrass		650 000										650 000		650 000
Gård, dränering		1 000 000										1 000 000		1 000 000
Gård, asfalt, justering		50 000										50 000	150 000	200 000
Lekplats, utemiljö												0	400 000	400 000
Miljöuppställning						200 000						200 000		200 000
Invändigt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	Summa	Summa	
Källare, tätning, lagning betong, puts				500 000								500 000		500 000
Källare, målning, uppfräschning				250 000								250 000		250 000
Byte ståldörrar		100 000										100 000		100 000
Tvättstuga, renovering ytskikt		50 000					50 000			50 000		150 000	200 000	350 000
Tvättstuga, byte maskiner					160 000							160 000	120 000	280 000
Garage, lagning, tätning			500 000									500 000		500 000
Garage, målning, belysning			350 000									350 000		350 000
Garage, portar			30 000									30 000	50 000	80 000
Trapphus, ommålning							700 000					700 000		700 000
Lägenhetsdörrar						1 300 000						1 300 000		1 300 000
Hiss, byte hissar						800 000						800 000	1 600 000	2 400 000

Installationer	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	Summa	År 12-16	Summa
El, löpande underhåll	50 000			100 000		100 000			100 000			350 000	100 000	450 000
El, byte elcentraler, jordfelsbrytare					3 500 000							3 500 000		3 500 000
Ventilation, byte frånluftsfläktar				150 000								150 000		150 000
Ventilation, rensning, OVK, injustering				150 000								150 000	100 000	250 000
Värmesystem, byte värmeväxlare m.m.				300 000						50 000		350 000		350 000
Värmesystem, pumpar, ventiler				150 000								150 000	150 000	300 000
Värmesystem, byte radiatorer												0	8 000 000	8 000 000
Stambyte inklusive beklädnad i badrum			18 500 000									18 500 000		18 500 000
Totalt	13 550 000	1 850 000	19 380 000	1 600 000	3 660 000	2 400 000	750 000	0	100 000	100 000	0	43 390 000	11 870 000	55 260 000
Moms	3 387 500	462 500	4 845 000	400 000	915 000	600 000	187 500	0	25 000	25 000	0	10 847 500	2 967 500	13 815 000
Summa	16 937 500	2 312 500	24 225 000	2 000 000	4 575 000	3 000 000	937 500	0	125 000	125 000	0	54 237 500	14 837 500	69 075 000

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 (köpeskilling, föreningsbildning, lagfart och pantbrev). Andelen beräknas utifrån taxeringsvärdets fördelning nedan.

Taxeringsvärde	153 000 000
Mark	63 000 000
Byggnad	90 000 000
Byggnadens andel	58,8235%
Anskaffningsvärde	307 950 460
Avskrivningsunderlag	181 147 329
Avskrivning	1 811 473

Avsättningar

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

Amorteringar

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar med 1 % årligen på vid tillfället aktuellt lån.

År	Belopp	Aktuellt lån
1	957 000	95 700 000
2	970 555	97 055 500
3	1 203 099	120 309 945
4	1 211 068	121 106 846
5	1 244 708	124 470 777
6	1 262 261	126 226 069
7	1 259 013	125 901 309
8	1 246 423	124 642 296
9	1 235 209	123 520 873
10	1 224 107	122 410 664
11	1 211 866	121 186 557
Summa:	13 025 308	

5. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 300 000 000 kr, en lagfartskostnad om 4 501 000 kr, en pantbrevskostnad om 2 574 460 kr och föreningsbildningen om 875 000 kr. Till detta kommer en dispositions- och underhållsfond om 1 000 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden är 369 156 102 kr och finansieras via 133 000 000 kr lån och 236 156 102 kr insatser.

Se sammanställning nästa sida.

Vid köpstämman kommer föreningen att rösta om huruvida man ska teckna en återköpsgaranti eller inte. I det fall föreningen väljer att inte teckna återköpsgaranti kommer föreningens lån att minska med motsvarande belopp, medlemmarnas insatser förblir desamma.

Lånebindningstid

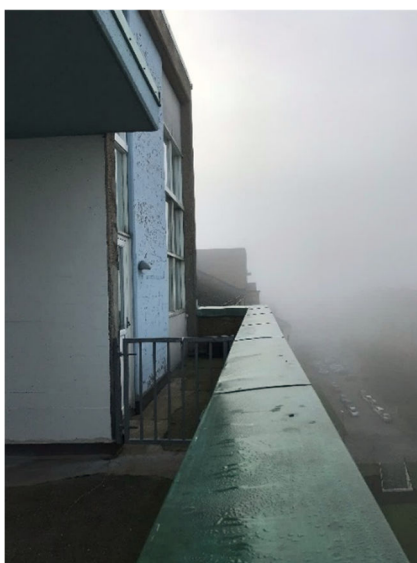
Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull då den minskar risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

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
Ackumulerat lån	95 700 000	97 055 500	120 309 945	121 106 846	124 470 777	126 226 069	121 186 557
Räntekostnad	2 028 840	2 240 041	3 002 936	3 250 508	3 574 801	3 862 518	4 847 462
Prognos	2,12%	2,31%	2,50%	2,68%	2,87%	3,06%	4,00%



5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Malmö Vittsjöborg 3 samt deras finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	300 000 000
Föreningsbildning	875 000
Lagfart	4 501 000
Styrelsearvode	448 142
Återköpsgaranti	5 520 000
Dispositionsfond	1 000 000
Reparationsbehov	54 237 500
Pantbrev	2 574 460
Totalt	369 156 102

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering år 1
Lån	133 000 000	2,12%	2 028 840	957 000
<i>Max lånebehov</i>	<i>126 226 069</i>			
Insatser	236 156 102			
Totalt	369 156 102			

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

STYRELSEARVODE: För styrelsens arbete under ombildningsprocessen.

ÅTERKÖPSGARANTIN ger garantitagaren en möjlighet att inom tre år återfå hela insatsen. Summan här är en uppskattning av kostnader vid 80% anslutning. Se även kommentar på sid. 9.

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 16 937 500 kr för renoveringar/reparationer.

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

Taxeringsvärde	153 000 000
Bostäder	
Mark	63 000 000
Byggnad	90 000 000
Totalt	153 000 000

RÄNTA: 2 028 840 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år elva med 4 847 462 kr.

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst år sex och uppgår då till 126 226 069 kr.

Nyckeltal, kr/kvm	
Anskaffning	45 243
Lån	16 300
Insats	28 943
Avgift	692
Kassaflöde	55
Avsättning	25
Avskrivning	222

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Årsavgifter, bostäder	5 646 360	5 646 360
P-plats och garage*	698 400	698 400
	6 344 760	6 344 760
Drift		
El	118 980	118 980
Värme	1 246 323	1 246 323
Vatten och avlopp	270 381	270 381
Sophantering	200 000	200 000
	<i>225 kr/kvm lgh</i>	1 835 683
		1 835 683
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	270 000	270 000
Administrativ förvaltning	100 000	100 000
Revisionsarvode	17 000	17 000
		387 000
		387 000
Övriga kostnader		
Kabel-TV	114 400	114 400
Fastighetsförsäkring	126 000	126 000
Övriga driftskostnader	150 000	150 000
Övriga arvoden	150 000	150 000
		540 400
		540 400
Summa driftkostnader		
	<i>339 kr/kvm lgh</i>	2 763 083
		2 763 083
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	2 028 840	2 028 840
Avskrivning	1 811 473	
Amortering		957 000
	3 840 313	2 985 840
		2 985 840
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 110 lgh	147 070	147 070
	147 070	147 070
Totalsumma	6 750 467	5 895 993
Bokföringsmässigt resultat /Årets kassaflöde	-405 706	448 767
Varav avsättning till underhållsfond		203 985
Varav utjämnning		244 782

* Garaget sköts idag av ett externt bolag. Bostadsrättsföreningen kommer att säga upp avtalet på garaget efter tillträdet. I dispositionsfonden är avsatt medel för att täcka eventuellt intäktsbortfall under uppsägningsperioden.

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta men differentierats enligt nedan.

Höjningar och sänkningar av insatserna tar ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheter inte ska förändras av differentieringen.

Balkong och havsutsikt

Lägenheter med havsutsikt alternativt på bottenplan med uteplats	50 000
Lägenheter med sned havsutsikt	10 000
Lägenheter utan havsutsikt	-19 836
Lägenheter med två balkonger	10 000

Storlek

Insats är differentierade med 10% från medel. En större lägenhet har en lägre insats/kvm

Våning

Våning 1	-5,10%
Våning 2	-3,75%
Våning 3	-2,45%
Våning 4	-1,20%
Våning 5	0,00%
Våning 6	1,13%
Våning 7	2,25%
Våning 8	3,38%
Våning 9	4,51%
Våning 10	5,63%

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.

Andelstalen är differentierade efter yta.

Storlek

Andelstal (avgift) är differentierade med 10% från medel. En större lägenhet har en lägre avgift/kvm

7.1 Differentiering

Lgh #	Namn	Våning	Kvm	Andelstal		Insats					
				Avdrag/ tillägg	Andelstal	Våning %	Våning kr	Utsikt	Storlek	Insats	Insats /kvm
1009		1	61,0	0,0161	0,7638	-5,10%	-90 041	-19 836	38 136	1 693 771	27 767
1010		1	61,0	0,0161	0,7638	-5,10%	-90 041	-19 836	38 136	1 693 771	27 767
1011		1	69,0	0,0063	0,8520	-5,10%	-101 850	50 000	14 982	1 960 187	28 409
1012		1	89,0	-0,0182	1,0726	-5,10%	-131 371	50 000	-42 904	2 451 636	27 546
1021		2	61,0	0,0161	0,7638	-3,75%	-66 207	-19 836	38 136	1 717 606	28 157
1022		2	61,0	0,0161	0,7638	-3,75%	-66 207	10 000	38 136	1 747 442	28 647
1023		2	89,0	-0,0182	1,0726	-3,75%	-96 597	50 000	-42 904	2 486 411	27 937
1024		2	89,0	-0,0182	1,0726	-3,75%	-96 597	50 000	-42 904	2 486 411	27 937
1033		3	61,0	0,0161	0,7638	-2,45%	-43 255	-19 836	38 136	1 740 557	28 534
1034		3	61,0	0,0161	0,7638	-2,45%	-43 255	10 000	38 136	1 770 394	29 023
1035		3	89,0	-0,0182	1,0726	-2,45%	-63 110	50 000	-42 904	2 519 898	28 313
1036		3	89,0	-0,0182	1,0726	-2,45%	-63 110	50 000	-42 904	2 519 898	28 313
1045		4	61,0	0,0161	0,7638	-1,20%	-21 186	-19 836	38 136	1 762 626	28 896
1046		4	61,0	0,0161	0,7638	-1,20%	-21 186	10 000	38 136	1 792 462	29 385
1047		4	89,0	-0,0182	1,0726	-1,20%	-30 911	50 000	-42 904	2 552 097	28 675
1048		4	89,0	-0,0182	1,0726	-1,20%	-30 911	50 000	-42 904	2 552 097	28 675
1057		5	61,0	0,0161	0,7638	0,00%	0	-19 836	38 136	1 783 812	29 243
1058		5	61,0	0,0161	0,7638	0,00%	0	10 000	38 136	1 813 649	29 732
1059		5	89,0	-0,0182	1,0726	0,00%	0	50 000	-42 904	2 583 008	29 023
1060		5	89,0	-0,0182	1,0726	0,00%	0	50 000	-42 904	2 583 008	29 023
1069		6	61,0	0,0161	0,7638	1,13%	19 889	-19 836	38 136	1 803 702	29 569
1070		6	61,0	0,0161	0,7638	1,13%	19 889	10 000	38 136	1 833 538	30 058
1071		6	89,0	-0,0182	1,0726	1,13%	29 019	50 000	-42 904	2 612 027	29 349
1072		6	89,0	-0,0182	1,0726	1,13%	29 019	50 000	-42 904	2 612 027	29 349
1081		7	61,0	0,0161	0,7638	2,25%	39 778	-19 836	38 136	1 823 591	29 895
1082		7	61,0	0,0161	0,7638	2,25%	39 778	10 000	38 136	1 853 427	30 384

Lgh #	Namn	Våning	Kvm	Andelstal		Insats					
				Avdrag/ tillägg	Andelstal	Våning %	Våning kr	Utsikt	Storlek	Insats	Insats /kvm
1083		7	89,0	-0,0182	1,0726	2,25%	58 037	50 000	-42 904	2 641 045	29 675
1084		7	89,0	-0,0182	1,0726	2,25%	58 037	50 000	-42 904	2 641 045	29 675
1093		8	61,0	0,0161	0,7638	3,38%	59 668	-19 836	38 136	1 843 480	30 221
1094		8	61,0	0,0161	0,7638	3,38%	59 668	10 000	38 136	1 873 316	30 710
1095		8	89,0	-0,0182	1,0726	3,38%	87 056	50 000	-42 904	2 670 064	30 001
1096		8	89,0	-0,0182	1,0726	3,38%	87 056	50 000	-42 904	2 670 064	30 001
1105		9	122,0	-0,0586	1,4366	4,51%	159 114	10 000	-138 415	3 561 724	29 194
1106		9	89,0	-0,0182	1,0726	4,51%	116 075	50 000	-42 904	2 699 083	30 327
1107		9	89,0	-0,0182	1,0726	4,51%	116 075	50 000	-42 904	2 699 083	30 327
1108		10	39,6	0,0424	0,5277	5,63%	64 558	10 000	100 074	1 320 768	33 353
1109		10	34,6	0,0485	0,4726	5,63%	56 407	-19 836	114 545	1 152 538	33 310
2005		1	61,0	0,0161	0,7638	-5,10%	-90 041	-19 836	38 136	1 693 771	27 767
2006		1	74,0	0,0002	0,9071	-5,10%	-109 230	-19 836	510	2 013 213	27 206
2007		1	74,0	0,0002	0,9071	-5,10%	-109 230	-19 836	510	2 013 213	27 206
2008		1	74,0	0,0002	0,9071	-5,10%	-109 230	-19 836	510	2 013 213	27 206
2017		2	74,0	0,0002	0,9071	-3,75%	-80 316	-19 836	510	2 042 127	27 596
2018		2	74,0	0,0002	0,9071	-3,75%	-80 316	-19 836	510	2 042 127	27 596
2019		2	74,0	0,0002	0,9071	-3,75%	-80 316	-19 836	510	2 042 127	27 596
2020		2	74,0	0,0002	0,9071	-3,75%	-80 316	-19 836	510	2 042 127	27 596
2029		3	74,0	0,0002	0,9071	-2,45%	-52 473	-19 836	510	2 069 970	27 973
2030		3	74,0	0,0002	0,9071	-2,45%	-52 473	10 000	510	2 099 806	28 376
2031		3	74,0	0,0002	0,9071	-2,45%	-52 473	-19 836	510	2 069 970	27 973
2032		3	74,0	0,0002	0,9071	-2,45%	-52 473	10 000	510	2 099 806	28 376
2041		4	74,0	0,0002	0,9071	-1,20%	-25 701	-19 836	510	2 096 742	28 334
2042		4	74,0	0,0002	0,9071	-1,20%	-25 701	10 000	510	2 126 578	28 738
2043		4	74,0	0,0002	0,9071	-1,20%	-25 701	-19 836	510	2 096 742	28 334
2044		4	74,0	0,0002	0,9071	-1,20%	-25 701	10 000	510	2 126 578	28 738
2053		5	74,0	0,0002	0,9071	0,00%	0	-19 836	510	2 122 444	28 682

Lgh #	Namn	Våning	Kvm	Andelstal		Insats					
				Avdrag/ tillägg	Andelstal	Våning %	Våning kr	Utsikt	Storlek	Insats	Insats /kvm
2054		5	74,0	0,0002	0,9071	0,00%	0	10 000	510	2 152 280	29 085
2055		5	74,0	0,0002	0,9071	0,00%	0	-19 836	510	2 122 444	28 682
2056		5	74,0	0,0002	0,9071	0,00%	0	10 000	510	2 152 280	29 085
2065		6	74,0	0,0002	0,9071	1,13%	24 128	-19 836	510	2 146 571	29 008
2066		6	74,0	0,0002	0,9071	1,13%	24 128	10 000	510	2 176 408	29 411
2067		6	74,0	0,0002	0,9071	1,13%	24 128	-19 836	510	2 146 571	29 008
2068		6	74,0	0,0002	0,9071	1,13%	24 128	10 000	510	2 176 408	29 411
2077		7	74,0	0,0002	0,9071	2,25%	48 256	-19 836	510	2 170 699	29 334
2078		7	74,0	0,0002	0,9071	2,25%	48 256	10 000	510	2 200 535	29 737
2079		7	74,0	0,0002	0,9071	2,25%	48 256	-19 836	510	2 170 699	29 334
2080		7	74,0	0,0002	0,9071	2,25%	48 256	10 000	510	2 200 535	29 737
2089		8	74,0	0,0002	0,9071	3,38%	72 384	-19 836	510	2 194 827	29 660
2090		8	74,0	0,0002	0,9071	3,38%	72 384	10 000	510	2 224 663	30 063
2091		8	74,0	0,0002	0,9071	3,38%	72 384	-19 836	510	2 194 827	29 660
2092		8	74,0	0,0002	0,9071	3,38%	72 384	10 000	510	2 224 663	30 063
2100		9	74,0	0,0002	0,9071	4,51%	96 512	10 000	510	2 248 791	30 389
2101		9	74,0	0,0002	0,9071	4,51%	96 512	-19 836	510	2 218 955	29 986
2102		9	74,0	0,0002	0,9071	4,51%	96 512	10 000	510	2 248 791	30 389
2103		9	74,0	0,0002	0,9071	4,51%	96 512	-19 836	510	2 218 955	29 986
3001		1	69,0	0,0063	0,8520	-5,10%	-101 850	-19 836	14 982	1 890 351	27 396
3002		1	89,0	-0,0182	1,0726	-5,10%	-131 371	-19 836	-42 904	2 381 800	26 762
3003		1	61,0	0,0161	0,7638	-5,10%	-90 041	-19 836	38 136	1 693 771	27 767
3004		1	61,0	0,0161	0,7638	-5,10%	-90 041	-19 836	38 136	1 693 771	27 767
3013		2	89,0	-0,0182	1,0726	-3,75%	-96 597	-19 836	-42 904	2 416 575	27 153
3014		2	89,0	-0,0182	1,0726	-3,75%	-96 597	-19 836	-42 904	2 416 575	27 153
3015		2	61,0	0,0161	0,7638	-3,75%	-66 207	-19 836	38 136	1 717 606	28 157
3016		2	61,0	0,0161	0,7638	-3,75%	-66 207	-19 836	38 136	1 717 606	28 157
3025		3	89,0	-0,0182	1,0726	-2,45%	-63 110	-19 836	-42 904	2 450 062	27 529

Lgh #	Namn	Våning	Kvm	Andelstal		Insats					
				Avdrag/ tillägg	Andelstal	Våning %	Våning kr	Utsikt	Storlek	Insats	Insats /kvm
3026		3	89,0	-0,0182	1,0726	-2,45%	-63 110	-19 836	-42 904	2 450 062	27 529
3027		3	61,0	0,0161	0,7638	-2,45%	-43 255	-19 836	38 136	1 740 557	28 534
3028		3	61,0	0,0161	0,7638	-2,45%	-43 255	10 000	38 136	1 770 394	29 023
3037		4	89,0	-0,0182	1,0726	-1,20%	-30 911	-19 836	-42 904	2 482 261	27 891
3038		4	89,0	-0,0182	1,0726	-1,20%	-30 911	-19 836	-42 904	2 482 261	27 891
3039		4	61,0	0,0161	0,7638	-1,20%	-21 186	-19 836	38 136	1 762 626	28 896
3040		4	61,0	0,0161	0,7638	-1,20%	-21 186	10 000	38 136	1 792 462	29 385
3049		5	89,0	-0,0182	1,0726	0,00%	0	-19 836	-42 904	2 513 172	28 238
3050		5	89,0	-0,0182	1,0726	0,00%	0	-19 836	-42 904	2 513 172	28 238
3051		5	61,0	0,0161	0,7638	0,00%	0	-19 836	38 136	1 783 812	29 243
3052		5	61,0	0,0161	0,7638	0,00%	0	10 000	38 136	1 813 649	29 732
3061		6	89,0	-0,0182	1,0726	1,13%	29 019	-19 836	-42 904	2 542 190	28 564
3062		6	89,0	-0,0182	1,0726	1,13%	29 019	-19 836	-42 904	2 542 190	28 564
3063		6	61,0	0,0161	0,7638	1,13%	19 889	-19 836	38 136	1 803 702	29 569
3064		6	61,0	0,0161	0,7638	1,13%	19 889	10 000	38 136	1 833 538	30 058
3073		7	89,0	-0,0182	1,0726	2,25%	58 037	-19 836	-42 904	2 571 209	28 890
3074		7	89,0	-0,0182	1,0726	2,25%	58 037	-19 836	-42 904	2 571 209	28 890
3075		7	61,0	0,0161	0,7638	2,25%	39 778	-19 836	38 136	1 823 591	29 895
3076		7	61,0	0,0161	0,7638	2,25%	39 778	10 000	38 136	1 853 427	30 384
3085		8	89,0	-0,0182	1,0726	3,38%	87 056	-19 836	-42 904	2 600 228	29 216
3086		8	89,0	-0,0182	1,0726	3,38%	87 056	-19 836	-42 904	2 600 228	29 216
3087		8	61,0	0,0161	0,7638	3,38%	59 668	-19 836	38 136	1 843 480	30 221
3088		8	61,0	0,0161	0,7638	3,38%	59 668	10 000	38 136	1 873 316	30 710
3097		9	89,0	-0,0182	1,0726	4,51%	116 075	-19 836	-42 904	2 629 247	29 542
3098		9	89,0	-0,0182	1,0726	4,51%	116 075	-19 836	-42 904	2 629 247	29 542
3099		9	122,0	-0,0586	1,4366	4,51%	159 114	10 000	-138 415	3 561 724	29 194
3110		10	39,6	0,0424	0,5277	5,63%	64 558	10 000	100 074	1 320 768	33 353
3111		10	34,6	0,0485	0,4726	5,63%	56 407	-19 836	114 545	1 152 538	33 310

8. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 8.1 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. Deras hyror kommer att täcka de förhöjda räntekostnaderna som detta medför för föreningen.

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 månadskostnaden 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	23 615 610	47 231 220	70 846 831
Ökade räntekostnader	0	500 651	1 001 302	1 501 953
Ökade hyresintäkter	0	1 187 025	2 374 050	3 561 075
Totala avgifter	5 646 360	4 959 987	4 273 613	3 587 239
Antal kvm bostadsrätter	8 159	7 343	6 528	5 712
Årsavgift/kvm	692	675	655	628



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 2,12%	7 Ränta år 1 70%	8 Boende-kostnad netto	9 Årshyra /kvm	10 Årshyra 2018	11 Boende-kostnad /kvm	12 Förändrad månadskostnad kr %	13 Månads-hyra 2018	14 Boende-kostnad/månad
1009	61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 451	88 536	1 119	-1690 -23	7 378	5 688
1010	61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 440	87 828	1 119	-1631 -22	7 319	5 688
1011	69,0	0,8520	1 960 187	28 409	48 107	4 009	41 556	29 089	77 196	1 670	115 248	1 119	-3171 -33	9 604	6 433
1012	89,0	1,0726	2 451 636	27 546	60 563	5 047	51 975	36 382	96 945	1 546	137 604	1 089	-3388 -30	11 467	8 079

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.

10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

8.1 Detaljredovisning

Lgh #	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,12%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2018	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra 2018	Boende-kostnad/månad
1009		61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 451	88 536	1 119	-1690 -23	7 378	5 688
1010		61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 440	87 828	1 119	-1631 -22	7 319	5 688
1011		69,0	0,8520	1 960 187	28 409	48 107	4 009	41 556	29 089	77 196	1 670	115 248	1 119	-3171 -33	9 604	6 433
1012		89,0	1,0726	2 451 636	27 546	60 563	5 047	51 975	36 382	96 945	1 546	137 604	1 089	-3388 -30	11 467	8 079
1021		61,0	0,7638	1 717 606	28 157	43 124	3 594	36 413	25 489	68 613	1 706	104 064	1 125	-2954 -34	8 672	5 718
1022		61,0	0,7638	1 747 442	28 647	43 124	3 594	37 046	25 932	69 056	1 469	89 628	1 132	-1714 -23	7 469	5 755
1023		89,0	1,0726	2 486 411	27 937	60 563	5 047	52 712	36 898	97 461	1 339	119 148	1 095	-1807 -18	9 929	8 122
1024		89,0	1,0726	2 486 411	27 937	60 563	5 047	52 712	36 898	97 461	1 470	130 860	1 095	-2783 -26	10 905	8 122
1033		61,0	0,7638	1 740 557	28 534	43 124	3 594	36 900	25 830	68 954	1 461	89 112	1 130	-1680 -23	7 426	5 746
1034		61,0	0,7638	1 770 394	29 023	43 124	3 594	37 532	26 273	69 397	1 483	90 444	1 138	-1754 -23	7 537	5 783
1035		89,0	1,0726	2 519 898	28 313	60 563	5 047	53 422	37 395	97 958	1 333	118 644	1 101	-1724 -17	9 887	8 163
1036		89,0	1,0726	2 519 898	28 313	60 563	5 047	53 422	37 395	97 958	1 339	119 148	1 101	-1766 -18	9 929	8 163
1045		61,0	0,7638	1 762 626	28 896	43 124	3 594	37 368	26 157	69 282	1 461	89 112	1 136	-1653 -22	7 426	5 773
1046		61,0	0,7638	1 792 462	29 385	43 124	3 594	38 000	26 600	69 724	1 477	90 096	1 143	-1698 -23	7 508	5 810
1047		89,0	1,0726	2 552 097	28 675	60 563	5 047	54 104	37 873	98 436	1 341	119 364	1 106	-1744 -18	9 947	8 203
1048		89,0	1,0726	2 552 097	28 675	60 563	5 047	54 104	37 873	98 436	1 339	119 148	1 106	-1726 -17	9 929	8 203
1057		61,0	0,7638	1 783 812	29 243	43 124	3 594	37 817	26 472	69 596	1 461	89 112	1 141	-1626 -22	7 426	5 800
1058		61,0	0,7638	1 813 649	29 732	43 124	3 594	38 449	26 915	70 039	1 677	102 312	1 148	-2689 -32	8 526	5 837
1059		89,0	1,0726	2 583 008	29 023	60 563	5 047	54 760	38 332	98 895	1 333	118 644	1 111	-1646 -17	9 887	8 241
1060		89,0	1,0726	2 583 008	29 023	60 563	5 047	54 760	38 332	98 895	1 339	119 148	1 111	-1688 -17	9 929	8 241
1069		61,0	0,7638	1 803 702	29 569	43 124	3 594	38 238	26 767	69 891	1 717	104 712	1 146	-2902 -33	8 726	5 824
1070		61,0	0,7638	1 833 538	30 058	43 124	3 594	38 871	27 210	70 334	1 471	89 748	1 153	-1618 -22	7 479	5 861
1071		89,0	1,0726	2 612 027	29 349	60 563	5 047	55 375	38 762	99 325	1 343	119 508	1 116	-1682 -17	9 959	8 277

Förhandlad hyra utan eventuell rabatt

Lgh #	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,12%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2018	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr 2018	Månads-hyra månad	Boende-kostnad/ månad
1072		89,0	1,0726	2 612 027	29 349	60 563	5 047	55 375	38 762	99 325	1 570	139 728	1 116	-3367 -29	11 644	8 277
1081		61,0	0,7638	1 823 591	29 895	43 124	3 594	38 660	27 062	70 186	1 471	89 748	1 151	-1630 -22	7 479	5 849
1082		61,0	0,7638	1 853 427	30 384	43 124	3 594	39 293	27 505	70 629	1 471	89 748	1 158	-1593 -21	7 479	5 886
1083		89,0	1,0726	2 641 045	29 675	60 563	5 047	55 990	39 193	99 756	1 343	119 508	1 121	-1646 -17	9 959	8 313
1084		89,0	1,0726	2 641 045	29 675	60 563	5 047	55 990	39 193	99 756	1 343	119 508	1 121	-1646 -17	9 959	8 313
1093		61,0	0,7638	1 843 480	30 221	43 124	3 594	39 082	27 357	70 481	1 471	89 748	1 155	-1606 -21	7 479	5 873
1094		61,0	0,7638	1 873 316	30 710	43 124	3 594	39 714	27 800	70 924	1 652	100 764	1 163	-2487 -30	8 397	5 910
1095		89,0	1,0726	2 670 064	30 001	60 563	5 047	56 605	39 624	100 187	1 519	135 180	1 126	-2916 -26	11 265	8 349
1096		89,0	1,0726	2 670 064	30 001	60 563	5 047	56 605	39 624	100 187	1 343	119 508	1 126	-1610 -16	9 959	8 349
1105		122,0	1,4366	3 561 724	29 194	81 115	6 760	75 509	52 856	133 971	1 249	152 400	1 098	-1536 -12	12 700	11 164
1106		89,0	1,0726	2 699 083	30 327	60 563	5 047	57 221	40 054	100 617	1 575	140 160	1 131	-3295 -28	11 680	8 385
1107		89,0	1,0726	2 699 083	30 327	60 563	5 047	57 221	40 054	100 617	1 343	119 508	1 131	-1574 -16	9 959	8 385
1108		39,6	0,5277	1 320 768	33 353	29 796	2 483	28 000	19 600	49 396	1 751	69 348	1 247	-1663 -29	5 779	4 116
1109		34,6	0,4726	1 152 538	33 310	26 682	2 224	24 434	17 104	43 786	1 655	57 264	1 265	-1123 -24	4 772	3 649
2005		61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 440	87 828	1 119	-1631 -22	7 319	5 688
2006		74,0	0,9071	2 013 213	27 206	51 221	4 268	42 680	29 876	81 097	1 386	102 564	1 096	-1789 -21	8 547	6 758
2007		74,0	0,9071	2 013 213	27 206	51 221	4 268	42 680	29 876	81 097	1 644	121 620	1 096	-3377 -33	10 135	6 758
2008		74,0	0,9071	2 013 213	27 206	51 221	4 268	42 680	29 876	81 097	1 393	103 068	1 096	-1831 -21	8 589	6 758
2017		74,0	0,9071	2 042 127	27 596	51 221	4 268	43 293	30 305	81 526	1 406	104 064	1 102	-1878 -22	8 672	6 794
2018		74,0	0,9071	2 042 127	27 596	51 221	4 268	43 293	30 305	81 526	1 636	121 044	1 102	-3293 -33	10 087	6 794
2019		74,0	0,9071	2 042 127	27 596	51 221	4 268	43 293	30 305	81 526	1 644	121 620	1 102	-3341 -33	10 135	6 794
2020		74,0	0,9071	2 042 127	27 596	51 221	4 268	43 293	30 305	81 526	1 586	117 396	1 102	-2989 -31	9 783	6 794
2029		74,0	0,9071	2 069 970	27 973	51 221	4 268	43 883	30 718	81 939	1 406	104 064	1 107	-1844 -21	8 672	6 828
2030		74,0	0,9071	2 099 806	28 376	51 221	4 268	44 516	31 161	82 382	1 406	104 064	1 113	-1807 -21	8 672	6 865
2031		74,0	0,9071	2 069 970	27 973	51 221	4 268	43 883	30 718	81 939	1 406	104 064	1 107	-1844 -21	8 672	6 828

Förhandlad hyra utan eventuell rabatt

Lgh #	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,12%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2018	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra 2018	Boende-kostnad/ månad
2032		74,0	0,9071	2 099 806	28 376	51 221	4 268	44 516	31 161	82 382	1 406	104 064	1 113	-1807 -21	8 672	6 865
2041		74,0	0,9071	2 096 742	28 334	51 221	4 268	44 451	31 116	82 336	1 413	104 568	1 113	-1853 -21	8 714	6 861
2042		74,0	0,9071	2 126 578	28 738	51 221	4 268	45 083	31 558	82 779	1 406	104 064	1 119	-1774 -20	8 672	6 898
2043		74,0	0,9071	2 096 742	28 334	51 221	4 268	44 451	31 116	82 336	1 406	104 064	1 113	-1811 -21	8 672	6 861
2044		74,0	0,9071	2 126 578	28 738	51 221	4 268	45 083	31 558	82 779	1 406	104 064	1 119	-1774 -20	8 672	6 898
2053		74,0	0,9071	2 122 444	28 682	51 221	4 268	44 996	31 497	82 718	1 406	104 064	1 118	-1779 -21	8 672	6 893
2054		74,0	0,9071	2 152 280	29 085	51 221	4 268	45 628	31 940	83 161	1 406	104 064	1 124	-1742 -20	8 672	6 930
2055		74,0	0,9071	2 122 444	28 682	51 221	4 268	44 996	31 497	82 718	1 406	104 064	1 118	-1779 -21	8 672	6 893
2056		74,0	0,9071	2 152 280	29 085	51 221	4 268	45 628	31 940	83 161	1 406	104 064	1 124	-1742 -20	8 672	6 930
2065		74,0	0,9071	2 146 571	29 008	51 221	4 268	45 507	31 855	83 076	1 417	104 832	1 123	-1813 -21	8 736	6 923
2066		74,0	0,9071	2 176 408	29 411	51 221	4 268	46 140	32 298	83 519	1 417	104 832	1 129	-1776 -20	8 736	6 960
2067		74,0	0,9071	2 146 571	29 008	51 221	4 268	45 507	31 855	83 076	1 423	105 336	1 123	-1855 -21	8 778	6 923
2068		74,0	0,9071	2 176 408	29 411	51 221	4 268	46 140	32 298	83 519	1 417	104 832	1 129	-1776 -20	8 736	6 960
2077		74,0	0,9071	2 170 699	29 334	51 221	4 268	46 019	32 213	83 434	1 417	104 832	1 127	-1783 -20	8 736	6 953
2078		74,0	0,9071	2 200 535	29 737	51 221	4 268	46 651	32 656	83 877	1 417	104 832	1 133	-1746 -20	8 736	6 990
2079		74,0	0,9071	2 170 699	29 334	51 221	4 268	46 019	32 213	83 434	1 417	104 832	1 127	-1783 -20	8 736	6 953
2080		74,0	0,9071	2 200 535	29 737	51 221	4 268	46 651	32 656	83 877	1 645	121 752	1 133	-3156 -31	10 146	6 990
2089		74,0	0,9071	2 194 827	29 660	51 221	4 268	46 530	32 571	83 792	1 417	104 832	1 132	-1753 -20	8 736	6 983
2090		74,0	0,9071	2 224 663	30 063	51 221	4 268	47 163	33 014	84 235	1 417	104 832	1 138	-1716 -20	8 736	7 020
2091		74,0	0,9071	2 194 827	29 660	51 221	4 268	46 530	32 571	83 792	1 417	104 832	1 132	-1753 -20	8 736	6 983
2092		74,0	0,9071	2 224 663	30 063	51 221	4 268	47 163	33 014	84 235	1 417	104 832	1 138	-1716 -20	8 736	7 020
2100		74,0	0,9071	2 248 791	30 389	51 221	4 268	47 674	33 372	84 593	1 417	104 832	1 143	-1687 -19	8 736	7 049
2101		74,0	0,9071	2 218 955	29 986	51 221	4 268	47 042	32 929	84 150	1 423	105 336	1 137	-1765 -20	8 778	7 013
2102		74,0	0,9071	2 248 791	30 389	51 221	4 268	47 674	33 372	84 593	1 423	105 324	1 143	-1728 -20	8 777	7 049
2103		74,0	0,9071	2 218 955	29 986	51 221	4 268	47 042	32 929	84 150	1 570	116 148	1 137	-2666 -28	9 679	7 013

Förhandlad hyra utan eventuell rabatt

Lgh #	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,12%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2018	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra 2018	Boende-kostnad/månad
3001		69,0	0,8520	1 890 351	27 396	48 107	4 009	40 075	28 053	76 159	1 406	97 032	1 104	-1739 -22	8 086	6 347
3002		89,0	1,0726	2 381 800	26 762	60 563	5 047	50 494	35 346	95 909	1 294	115 164	1 078	-1605 -17	9 597	7 992
3003		61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 489	90 828	1 119	-1881 -25	7 569	5 688
3004		61,0	0,7638	1 693 771	27 767	43 124	3 594	35 908	25 136	68 260	1 440	87 828	1 119	-1631 -22	7 319	5 688
3013		89,0	1,0726	2 416 575	27 153	60 563	5 047	51 231	35 862	96 425	1 499	133 368	1 083	-3079 -28	11 114	8 035
3014		89,0	1,0726	2 416 575	27 153	60 563	5 047	51 231	35 862	96 425	1 561	138 960	1 083	-3545 -31	11 580	8 035
3015		61,0	0,7638	1 717 606	28 157	43 124	3 594	36 413	25 489	68 613	1 708	104 160	1 125	-2962 -34	8 680	5 718
3016		61,0	0,7638	1 717 606	28 157	43 124	3 594	36 413	25 489	68 613	1 706	104 064	1 125	-2954 -34	8 672	5 718
3025		89,0	1,0726	2 450 062	27 529	60 563	5 047	51 941	36 359	96 922	1 314	116 904	1 089	-1665 -17	9 742	8 077
3026		89,0	1,0726	2 450 062	27 529	60 563	5 047	51 941	36 359	96 922	1 459	129 840	1 089	-2743 -25	10 820	8 077
3027		61,0	0,7638	1 740 557	28 534	43 124	3 594	36 900	25 830	68 954	1 708	104 160	1 130	-2934 -34	8 680	5 746
3028		61,0	0,7638	1 770 394	29 023	43 124	3 594	37 532	26 273	69 397	1 461	89 112	1 138	-1643 -22	7 426	5 783
3037		89,0	1,0726	2 482 261	27 891	60 563	5 047	52 624	36 837	97 400	1 500	133 464	1 094	-3005 -27	11 122	8 117
3038		89,0	1,0726	2 482 261	27 891	60 563	5 047	52 624	36 837	97 400	1 319	117 408	1 094	-1667 -17	9 784	8 117
3039		61,0	0,7638	1 762 626	28 896	43 124	3 594	37 368	26 157	69 282	1 648	100 512	1 136	-2603 -31	8 376	5 773
3040		61,0	0,7638	1 792 462	29 385	43 124	3 594	38 000	26 600	69 724	1 461	89 112	1 143	-1616 -22	7 426	5 810
3049		89,0	1,0726	2 513 172	28 238	60 563	5 047	53 279	37 295	97 858	1 314	116 904	1 100	-1587 -16	9 742	8 155
3050		89,0	1,0726	2 513 172	28 238	60 563	5 047	53 279	37 295	97 858	1 314	116 904	1 100	-1587 -16	9 742	8 155
3051		61,0	0,7638	1 783 812	29 243	43 124	3 594	37 817	26 472	69 596	1 708	104 160	1 141	-2880 -33	8 680	5 800
3052		61,0	0,7638	1 813 649	29 732	43 124	3 594	38 449	26 915	70 039	1 708	104 160	1 148	-2843 -33	8 680	5 837
3061		89,0	1,0726	2 542 190	28 564	60 563	5 047	53 894	37 726	98 289	1 323	117 768	1 104	-1623 -17	9 814	8 191
3062		89,0	1,0726	2 542 190	28 564	60 563	5 047	53 894	37 726	98 289	1 323	117 768	1 104	-1623 -17	9 814	8 191
3063		61,0	0,7638	1 803 702	29 569	43 124	3 594	38 238	26 767	69 891	1 471	89 748	1 146	-1655 -22	7 479	5 824
3064		61,0	0,7638	1 833 538	30 058	43 124	3 594	38 871	27 210	70 334	1 471	89 748	1 153	-1618 -22	7 479	5 861
3073		89,0	1,0726	2 571 209	28 890	60 563	5 047	54 510	38 157	98 720	1 571	139 812	1 109	-3424 -29	11 651	8 227

Förhandlad hyra utan eventuell rabatt

Lgh #	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,12%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2018	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra 2018	Boende-kostnad/månad
3074		89,0	1,0726	2 571 209	28 890	60 563	5 047	54 510	38 157	98 720	1 323	117 768	1 109	-1587 -16	9 814	8 227
3075		61,0	0,7638	1 823 591	29 895	43 124	3 594	38 660	27 062	70 186	1 471	89 748	1 151	-1630 -22	7 479	5 849
3076		61,0	0,7638	1 853 427	30 384	43 124	3 594	39 293	27 505	70 629	1 471	89 748	1 158	-1593 -21	7 479	5 886
3085		89,0	1,0726	2 600 228	29 216	60 563	5 047	55 125	38 587	99 150	1 570	139 716	1 114	-3380 -29	11 643	8 263
3086		89,0	1,0726	2 600 228	29 216	60 563	5 047	55 125	38 587	99 150	1 323	117 768	1 114	-1551 -16	9 814	8 263
3087		61,0	0,7638	1 843 480	30 221	43 124	3 594	39 082	27 357	70 481	1 648	100 512	1 155	-2503 -30	8 376	5 873
3088		61,0	0,7638	1 873 316	30 710	43 124	3 594	39 714	27 800	70 924	1 717	104 724	1 163	-2817 -32	8 727	5 910
3097		89,0	1,0726	2 629 247	29 542	60 563	5 047	55 740	39 018	99 581	1 329	118 277	1 119	-1558 -16	9 856	8 298
3098		89,0	1,0726	2 629 247	29 542	60 563	5 047	55 740	39 018	99 581	1 323	117 768	1 119	-1516 -15	9 814	8 298
3099		122,0	1,4366	3 561 724	29 194	81 115	6 760	75 509	52 856	133 971	1 449	176 832	1 098	-3572 -24	14 736	11 164
3110		39,6	0,5277	1 320 768	33 353	29 796	2 483	28 000	19 600	49 396	1 576	62 424	1 247	-1086 -21	5 202	4 116
3111		34,6	0,4726	1 152 538	33 310	26 682	2 224	24 434	17 104	43 786	1 655	57 264	1 265	-1123 -24	4 772	3 649
		8 159,4	100	236 156 102		5 646 360	470 530	5 006 509	3 504 557	9 150 917	1 455	11 870 249	1 122			

Parkering 6 st/garage 94 st

698 400

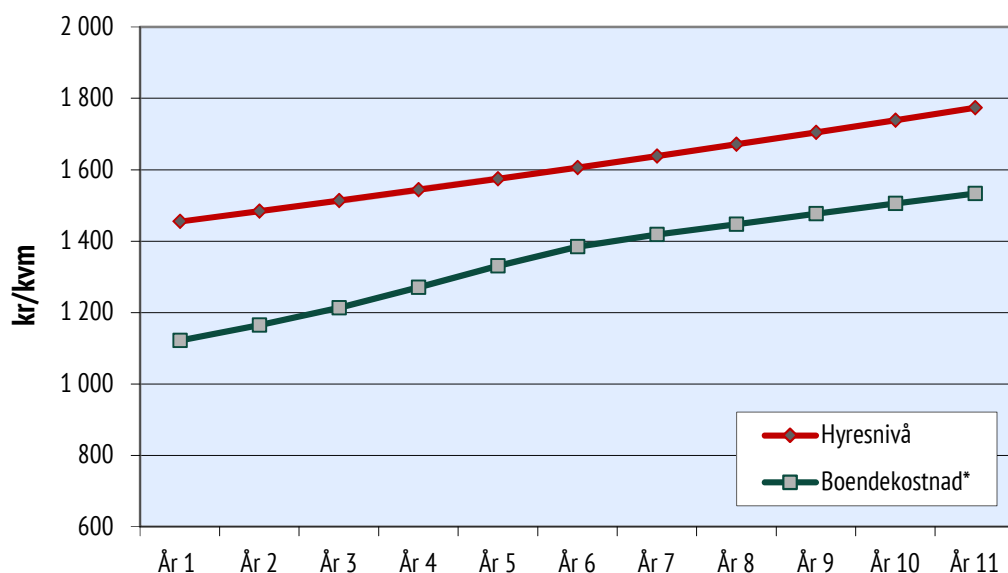
Genomsnittliga nyckeltal	
Insats	28 943 kr/kvm
Avgift	692 kr/kvm
Förändrad boendekostnad	- 23%

Förhandlad hyra utan eventuell rabatt

Ytor enligt hyreslängd

8:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresnivå	1 455	1 484	1 514	1 544	1 575	1 606	1 638	1 671	1 705	1 739	1 773
Boendekostnad*	1 122	1 165	1 213	1 271	1 331	1 385	1 418	1 447	1 476	1 505	1 533



*Avgift + låneränta efter ränteavdrag i löpande penningvärde

Den genomsnittliga boendekostnaden vid köp, 1 122 kr/kvm, ger en genomsnittlig initial sänkning med cirka 23% jämfört med dagens boendekostnad i hyresrätt.

Ovanstående graf visar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt. Vi har här kalkylerat med en inflation/hyresökning på 2% per år.



9. Ekonomisk prognos

Bokföringsmässigt resultat

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad fastighetslån	2 028 840	2 240 041	3 002 936	3 250 508	3 574 801	3 862 518	4 847 462
Drift	1 835 683	1 872 397	1 909 845	1 948 042	1 987 003	2 026 743	2 237 688
Förvaltning	387 000	394 740	402 635	410 687	418 901	427 279	471 751
Övriga kostnader	540 400	551 208	562 232	573 477	584 946	596 645	658 745
Kommunal fastighetsavgift	147 070	150 011	153 012	156 072	159 193	162 377	179 278
Summa kostnader	4 938 993	5 208 397	6 030 660	6 338 786	6 724 844	7 075 562	8 394 923
Avskrivningar	1 811 473	1 811 473	1 811 473	1 811 473	1 811 473	1 811 473	1 811 473
Intäkter							
Årsavgifter	5 646 360	6 001 025	6 392 994	6 861 989	7 352 788	7 791 949	9 004 100
Parkering och garage	698 400	712 368	726 615	741 148	755 971	771 090	851 346
Årets bokföringsmässiga resultat	-405 706	-306 478	-722 524	-547 122	-427 560	-323 997	-350 951

Kassaflöde

Årsavgifter	5 646 360	6 001 025	6 392 994	6 861 989	7 352 788	7 791 949	9 004 100
Parkering och garage	698 400	712 368	726 615	741 148	755 971	771 090	851 346
Summa kostnader	4 938 993	5 208 397	6 030 660	6 338 786	6 724 844	7 075 562	8 394 923
Amortering fastighetslån	957 000	970 555	1 203 099	1 211 068	1 244 708	1 262 261	1 211 866
Årets kassaflöde	448 767	534 441	-114 150	53 283	139 206	225 216	248 657
Ackumulerat kassaflöde	448 767	983 208	869 058	922 340	1 061 546	1 286 762	2 482 235

Årsavgifter

Summa kostnader	4 938 993	5 208 397	6 030 660	6 338 786	6 724 844	7 075 562	8 394 923
Amortering fastighetslån	957 000	970 555	1 203 099	1 211 068	1 244 708	1 262 261	1 211 866
Avsättning till underhållsfond	203 985	208 065	212 226	216 471	220 800	225 216	248 657
Utgjämning av avgift	244 782	326 376	-326 376	-163 188	-81 594	0	0
Parkering och garage	698 400	712 368	726 615	741 148	755 971	771 090	851 346
Summa årsavgifter	5 646 360	6 001 025	6 392 994	6 861 989	7 352 788	7 791 949	9 004 100
Årsavgifter/kvm	692	735	784	841	901	955	1 104
Årsavgifter/kvm, fast penningvärde	692	721	753	792	833	865	905
Fastighetslån	95 700 000	97 055 500	120 309 945	121 106 846	124 470 777	126 226 069	121 186 557
Ränteantagande	2,12%	2,31%	2,50%	2,68%	2,87%	3,06%	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	2,12%	2,31%	2,50%	2,68%	2,87%	3,06%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	692	721	753	793	833	865	905

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	927	954	1 037	1 072	1 114	1 145	1 149
Räntenivå +1 procentenheter	809	838	895	932	973	1 005	1 027

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	692	713	736	764	792	812	798
Inflationsnivå +1 procentenheter	692	717	744	778	812	838	849




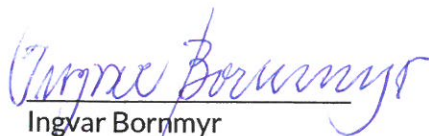
Särskilda förhållanden

- 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 eventuell uteplats i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Yttre underhållsfond
 - Dispositions- och underhållsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 1 000 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda utgifter och för att täcka bortfall i garageintäkten under en eventuell uppsägningsperiod.
- 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 8/2 2018
Styrelsen Brf Vittsjöborg 3


Thomas Göransson


Ingvar Bornmyr


Camilla Behring


Anders Nielow

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3**, org nr. 769613-1684, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande sammanlagt 110 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt garage. Uppförandeår 1954.

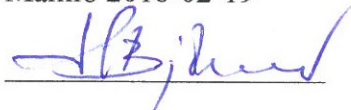
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är 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, allmän fastighetsinformation, statusbesiktning och information från Fastighetsregistret.

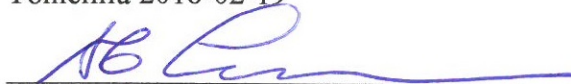
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2018-02-19



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

Tomelilla 2018-02-19



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

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

Båda intyggivarna omfattas av gällande ansvarsförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Teknisk statusbesiktning

Ordlista

Organisationsnummer	
769613-1684	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2005-09-29	2005-09-29
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-01 09:47	1 (2)

Org.nummer: 769613-1684

Firma: Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3

Adress: c/o Thomas Göransson
Limhamnsvägen 10 A
217 59 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

530717-4341 Behring, Anna Camilla, Behring, Limhamnsvägen 10 C Lgh 1202,
217 59 MALMÖ

320512-2751 Bornmyr, Ingvar Georg Lennart, Limhamnsvägen 10 A,
217 59 MALMÖ

490201-4358 Göransson, Lars Thomas, Limhamnsvägen 10 A, 217 59 MALMÖ

681010-3975 Nielow, Anders Ingvar, Limhamnsvägen 10 B lgh 1401,
217 59 MALMÖ

STYRELSESUPPLEANTER

541204-4355 Jönsson, Paul Tonny, Limhamnsvägen 10 A Lgh 1604,
217 59 MALMÖ

830829-0454 Nordin, Erik Zakarias Ivar, Limhamnsvägen 10 B Lgh 1102,
217 59 MALMÖ

670420-4087 Svensson, Maria Camilla, Limhamnsvägen 10 A Lgh 1404,
217 59 MALMÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med lägst 3 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2005-09-29, 2005-10-04

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska

Organisationsnummer	
769613-1684	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2005-09-29	2005-09-29
Dokumentet skapat	Sida
2017-06-01 09:47	2 (2)

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.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden 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 bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3

Antagna den 2005-09-12

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Vittsjöborg 3.

§ 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 en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. 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 fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

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 eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 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 och högst 7 styrelseledamöter med lägst 3 och högst 4 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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.

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 enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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 reparationsskyldighet.

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:

- rummens 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

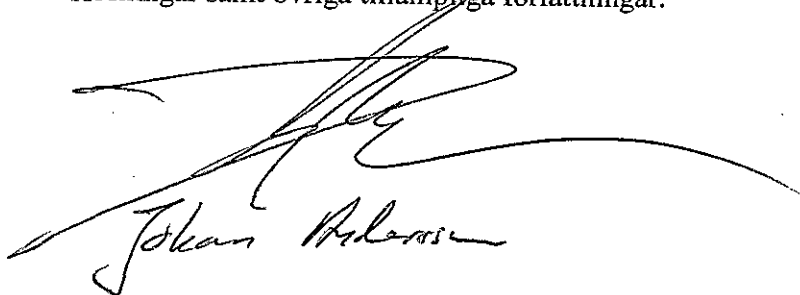
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

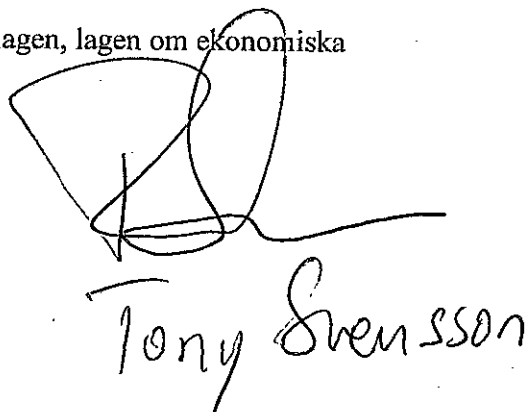
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

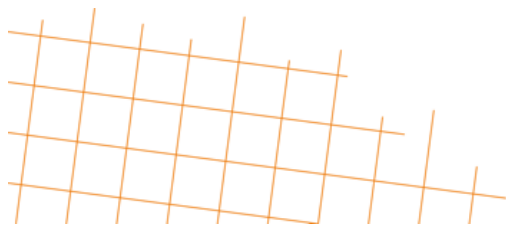
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Johan Andersson



Tony Svensson

**Fastighet****Beteckning**

Malmö Vittsjöborg 3

Senaste ändringen i allmänna delen

1992-11-27

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2016-09-05

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2018-01-19

Nyckel:

120049954

UUID:

909a6a59-457d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Slottsstaden

Distriktskod

101117

Adress**Adress**Limhamnsvägen 10A-C
217 59 MalmöOla Hanssonsgatan 9
217 59 Malmö**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6163765.7

E (SWEREF 99 TM)

372504.6

Registerkarta

MALMÖ

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

4 574 kvm

Därav landareal

4 574 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

Ulla Åbergs Dödsbo

Bouppteckning: 2012-03-16

Ingen köpeskillning redovisad.

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2013-11-07

Akt

20159

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf vittsjöborg 3,769613-1684)	2010-05-14	10582
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf vittsjöborg 3,769613-1684)	2005-11-28	34305
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf vittsjöborg 3,769613-1684)	2008-05-13	11671
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brfvittsjöborg 3,769613-1684)	2014-07-03	10903
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf vittsjöborg 3,769613-1684)	2012-05-28	9362
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf vittsjöborg 3, 769613-1684]	2016-07-04	2016-00311677:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 4.277.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	145.000 SEK	1951-01-10	78
Anmärkning: Nedsättning 55/1795			
3	70.000 SEK	1951-01-10	79
Anmärkning: Nedsättning 55/1794			
4	70.000 SEK	1951-01-10	80
Anmärkning: Rättat 95/15924 Nedsättning 55/1793			
5	715.000 SEK	1953-04-29	758
Anmärkning: Nedsättning 55/1792			
6	500.000 SEK	1953-04-29	759
Anmärkning: Nedsättning 55/1791			
8	200.000 SEK	1984-03-20	10133
9	501.000 SEK	1984-03-20	10135
10	330.000 SEK	1984-03-20	10137
11	450.000 SEK	1984-03-20	10139
12	200.000 SEK	1984-03-20	10141
13	1.096.000 SEK	1984-03-20	10142

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut värmecentral mm	1955-09-28	1646
7	Avtalsservitut nätstation mm	1960-06-08	1481
14	Avtalsservitut nätstation mm	1992-09-04	18924

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Värmecentral mm	Avtalsservitut	12-IM1-55/1646.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Förbud värmecentral mm	Avtalsservitut	12-IM1-55/1647.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Nätstation mm	Avtalsservitut	12-IM1-60/1481.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Nätstation mm	Avtalsservitut	12-IM1-92/18924.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1936-11-13	1280K-PL120
Tomtindelning: Vittsjöborg	1944-05-22	1280K-197V
Stadsplan	1954-10-01	1280K-PL364

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

114056-4

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2016

Taxeringsvärde

153.000.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

90.000.000 SEK

därav markvärde

63.000.000 SEK

Taxerad Ägare102638-5011
Åbergs Dödsbo, Ulla Karla Henrietta
C/O Grant Thornton
Box 1014
251 10 Helsingborg**Andel**

1/1

Juridisk form

Oskiftat dödsbo

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
028986257.****Taxeringsvärde**
63.000.000 SEK**Riktvärdeområde**
1280012**Byggrätt ovan mark**
10 198 kvm**Riktvärde byggrätt**
6.200 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 028985257.****Taxeringsvärde**
90.000.000 SEK**Bostadsyta**
8 302 kvm**Årtal för hyresnivå****Hyra**
11.107.000 SEK/år**Under byggnad**
Nej**Nybyggnadsår**
1954**Tillbyggnadsår**
2004**Värdeår**
1954**Taxeringsenhet**

Specialenhet, distributionsbyggnad (820)

114057-4

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

2013

Taxerad Ägare556070-6060
E.on Elnät Sverige Aktiebolag
205 09 Malmö**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Ägare till byggnad å

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1944-07-04

Akt

1280K-136/1944

Sammanläggning

1944-11-18

1280K-TM75/1944

Ursprung

Malmö Innerstaden 10:258, 10:265

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Malmö Slottsstaden Vittsjöborg 3

Omregistreringsdatum

1982-03-01

Akt

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

STATUSBESIKTNING

BRF VITTSJÖBORG

VITTSJÖBORG 3



Utfärdat av: Björn Gunnarsson
CMB Projekt AB

Datum: 2018-01-31



PROJEKT AB

Innehållsförteckning

1	Omfattning	1
2	Teknisk beskrivning av fastigheten	1
3	Utvändigt	1
3.1	Fasad	1
3.1.1	Fönster	2
3.1.2	Entréparti/dörr.....	2
3.1.3	Balkong	2
3.2	Yttertak.....	3
3.2.1	Takterass.....	3
3.3	Gård.....	3
3.3.1	Miljöuppställningsplats.....	4
4	Invändigt	4
4.1	Källare.....	4
4.1.1	Tvättstuga	5
4.1.2	Torkrum	5
4.1.3	Cykelförråd.....	5
4.1.4	Skyddsrum.....	5
4.1.5	Garage.....	5
4.2	Trapphus.....	6
4.2.1	Dörrar.....	6
4.2.2	Hiss	6
4.3	Vind	6
4.4	Lägenheter.....	6
4.4.1	Limhamnsvägen 10B - 3 r.o.k	7
4.4.2	Limhamnsvägen 10A – 4 r.o.k.	7
5	Installationer	7
5.1	Elinstallationer	7
5.2	Ventilation.....	8
5.3	Värmesystem.....	8
5.4	VA-system	8
6	Åtgärdsplan.....	8
7	Bilaga: Underhållsplan 16-år 2018-01-31	8

Protokoll statusbesiktning av fastighet - kv. Vittsjöborg 3

På uppdrag av Brf Vittsjöborg 3 har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2018-01-26.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-16 åren. Fokus ligger på 1-5 år. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Björn Gunnarsson CMB Projekt AB

Felicia Lövgren CMB Projekt AB

Thomas Göransson, Brf Vittsjöborg 3

Erik Nordin, Brf Vittsjöborg 3

Kent Sylsjö, Svensk Borätt

Sebastian Gustafson, Svensk Borätt

Kristin Åberg, Akelius

1 Omfattning

Besiktningen utförs utvändigt av tak, fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 2 st. utvalda lägenheter.

Fastighetsägaren har ej lämnat uppgifter angående tidigare underhållsåtgärder.

2 Teknisk beskrivning av fastigheten

Fastigheten är byggd 1954. Fastigheten är byggd med källare/garage under hela huset, samt under gården. Stommen består av murad tegel med bjälklag av betong.

Adress: Limhamnsvägen 10 A-C

Huset består av en huskropp i 10 våningar och källare. Hiss finns i de tre olika trapphusen. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen, miljörum, cykelförråd och garage. Lägenheterna inryms på 10 st. våningsplan och är blandat 2-4 r.o.k. Totalt finns det 110 st. lägenheter i fastigheten.

På vindsplanet finns lägenheter, förråd samt takterasser. På gården finns ett miljöhus som delas med grannfastigheten.

Energideklaration är gjord för fastigheten, resultatet visar på en energianvändning på 192 kWh/m², år.

3 Utvändigt

3.1 Fasad

Fasaden är av murad tegel, porösa fogar förekommer över hela ytan. Utskjutningar i fog mellan tegelstenar förekommer, framförallt ovan fönster och dörrpartier. Vattenavrinning, hängrännor och stuprör är av koppar i varierande skick.

Delar av fasad består av betong. Förekommer rostgenomslag och frostsprängningar på dessa ytor.



3.1.1 Fönster

Fastighetens fönster är av trä med 2-glasrutor samt eftermonterad aluminiumprofil utvändigt. Tak lägenheternas fönster är 3-isolerglasrutor med aluminiumbåde från 1990. Färgsläpp förekommer på en del av träkarmarna. En del rötskador i karmbottenstycke. Fönstren är i behov av byte.



3.1.2 Entréparti/dörr

Entré partier är av rostfritt stål. Partierna är i behov av justering.

3.1.3 Balkong

Balkonger i samtliga väderstreck. Betongplatta med sinusformad plåt/betongfront- och stålräcke. Fasad vid balkong består av betong. Rostutfällningar undersidabalkong förekommer.





PROJEKT AB

3.2 Yttertak

Taket består av eternitplattor med plåtdetaljer av koppar. Takfönster i takfall av gjutjärn. Skorstenar på tak av kopparplåt/murad tegel. Snörasskydd finns.

I huskroppens gavlar finns lägenheter med betongstomme och takbeläggning av papp. Taket är från fastighetens byggnadsår och i behov av byte. Taksäkerhet saknas.



3.2.1 Takterass

Takterasserna av betonggolvs, tegelmur och stålräcke. Sprickor i beläggningen. Rostutfällningar i tak. Fuktskador i lägenheter beläget under förekommer.



3.3 Gård

Gården består av asfalterad yta, gräs, buskage, cykelställ, bilparkering miljöuppställningsplats och planteringsyta. Förekommer läckage från brunnar på gård ner i källarlokal.

3.3.1 Miljöuppställningsplats

Sopkärnen står uppställda i miljöhuset på grannfastigheten. Sopnedkast i bruk inom fastigheten.



4 Invändigt

4.1 Källare

Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikrum, cykelförråd, lägenhetsförråd, skyddsrum, garage, torkrum och tvättstugor. Väggar och tak i källaren är målade. På både inner- och ytterväggar förekommer putsläpp.

Tydliga läckage förekommer vid igenmurade källarfönster och anslutning mellan vägg och bjälklag. Hög fuktbelastning i källarrummen. Viss mikrobiell påväxt förekommer. Fastigheten bör kompletteras med utvändigt dränering.

Mekanisk frånluftsventilation är installerad i delar av källaren.



4.1.1 Tvättstuga

I tvättstugan finns 7 st. tvättmaskiner, 1 st. torktumlare, 3 st. centrifuger, 1 st. torkskåp och 1 st. stenmangel. Tvättmaskinerna är av märkena Cylinda och Electrolux, Torktumlaren är av märket Osby. Luddlådor finns installerat. Golvbeläggning är av klinker eller betong, väggar kakel eller målad puts och tak av målad puts. Kakelbom förekommer.



4.1.2 Torkrum

Bredvid tvättstugan finns 2 st. torkrum med avfuktningssystem inkopplat. Aggregatet är av typ Frico.

4.1.3 Cykelförråd

Cykelförråd finns i källarens skyddsrum

4.1.4 Skyddsrum

Skyddsrum finns i källaren för 144 personer. Enligt fastighetsförvaltare besiktigades det 2004. Dokumentation finns ej.

4.1.5 Garage

Garage beläget under mark, vid sidan om huskroppen. Automatisk port och nedfart av asfalt. Garage och dess in- och utfart delas med grannfastighet. Garage avgränsas i fastighetsgräns med brandskjutport. Läckage förekommer i möte mellan vägg och bjälklag.



4.2 Trapphus

3 st. trapphus finns i fastigheten Vittsjöborg 3. Hiss finns i samtliga. Trapphuset A och C är i 10 st. plan med entréer till 37 st. lägenheter vardera, vind och källare. Trapphus B är i 10 st. plan med entréer till 36 st. lägenheter, vind och källare. Trappor och vilplan är av betong och belagda med terrazzo. Väggar med ytskikt av sten, plastmatta eller målad puts. Tak och undersidatrappor är målad betong. Räcke av smide och handledare av trä. Det förekommer en del sprickor i ytskikt i trapphusen.

4.2.1 Dörrar

Lägenhetsdörrar av trä i originalutförande. Samtliga dörrar i källare är i behov av justering och målning.

4.2.2 Hiss

3 st. hissar finns i fastigheten från källarplan till vån 10. Hissautomatik från 1997. Hissmaskinrum finns på hissen. Besiktning giltig t.o.m. 09-2018.

4.3 Vind

Vindsutrymmet är ouppvämt. Lägenhetsförråd med nät. Taket är ej renoverat sedan byggåret. Takluckor ut på taket av gjutjärn.

En del fuktskadan rå-spont förekommer framförallt vid genomföringar.



4.4 Lägenheter

Trapphus A innehar 37 st. lägenheter i storlekarna 2 och 4 r.o.k. varav 2 styck taklägenheter.

Trapphus B innehar 36 st. lägenheter i storleken 3 r.o.k.

Trapphus C innehar 37 st. lägenheter i storlekarna 2 och 4 r.o.k. varav 2 styck taklägenheter.

"Underhållsplan 16-år 2018-01-31" innehåller renovering av badrum i lägenheter. Ej kök.



PROJEKT AB

4.4.1 Limhamnsvägen 10B - 3 r.o.k

Originalutförande, enstaka punktrenoveringar

Golv: Plastmatta/ parkett
Fuktskada i golv vid fönster

Väggar: Målat
Bom i kakel i kök

Tak: Målat

Badrum: Klinker/kakel/målat
Kan förekomma asbest under golvbeläggning
Gjutjärnsbrunn

Balkong: Putsfasad och sinusformat plåträcke

Installationer: Jordfelsbrytare ej installerat och porslinsproppar, jordad el delvis framdragen i väggar

4.4.2 Limhamnsvägen 10A - 4 r.o.k.

Renoverad 2014

Golv: Plastmatta/klinker/parkett

Väggar: Målat/kakel

Tak: Målat

Badrum: Klinker/kakel
Plastbrunn

Balkong: Putsfasad och sinusformat plåträcke

Installationer: Jordfelsbrytare och automatiksäkringar installerat

5 Installationer

5.1 Elinstallationer

Elinstallationer i fastigheten är av varierande ålder. Framdragning av jordad el är delvis gjort. Lägenheterna har elmätare med fjärravläsning för respektive lägenhet (mätarna är monterade i källaren). Jordfelsbrytare är ej installerad i lägenheterna. Kabel-TV och ber (Com-Hem) finns indraget i fastigheten.



5.2 Ventilation

Ventilationen är av typ mekanisk frånluft. Ventilationsanläggning i behov av rensning och injustering. OVK- besiktning är utförd med godkänt resultat, protokoll daterat 2013-12-04.

5.3 Värmesystem

Vattenburet värmesystem radiatorer. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeanläggningen renoverad ca år 1984 med 4 st. nya värmeväxlare. Värmesystemet i behov av byte. Värmesystemet försörjer även grannfastigheten Vittsjöborg 4 med kulvertledning genom garageutrymmen.

Isolering runt kopparrör i källaren i behov av byte. Kan förekomma asbest.



5.4 VA-system

Kommunalt vatten och avlopp är indraget. Tappvatten och avloppsstammar är ej utbytta. Porslin och blandare är av varierande ålder.

6 Åtgärdsplan

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl. allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

7 Bilaga: Underhållsplan 16-år 2018-01-31

CMB Projekt AB

Björn Gunnarsson

Byggnadsingenjör SBR

Underhållsplan - 16 årsplan

Kv. Vittsjöborg 3

Datum: 2018-01-31

Bilaga nr: 1

Delbelopp i 16 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	TEKNISK LIVSLÄNGD	Å-PRIS	ANTAL	AKUT ÅR 1	ÅR 2-6	ÅR 7-16	UTREDNINGS-PUNKTER	Totalt
3	Utvändigt									
3.1	Fasader	Omfogning tegel, betong	Omfogning, betonglagning, tvätt				3 000			3 000
3.1.1	Fönster	Byte fönster	Fönster/fönsterdörrar				7 000	1 000		8 000
3.1.2	Entrépartier/dörrar									0
3.1.3	Balkonger	Renovering balkonger	Lagning btg, målning				1 000			1 000
3.2	Yttertak	Omläggning yttertak	Byte eternitskivor, papp				1 500			1 500
		Byte plåt beslag m.m.	Kopparplåt, stuprör, krönplåt m.m.				1 000			1 000
3.2.1	Takterrass	Terassbjälklag	2st gavel terrasser				650			650
3.3	Gård	Dränering runt huset	Isodränskiva m.m.				1 000			1 000
		Asfalt topp, justering beläggning					50	150		200
		Lekplats, utemiljö						400		400
3.3.1	Miljöoppställningsplats		Ny lekplats utemiljö Nytt miljöhus				200			200
4	Invändigt									
4.1	Källare	Tätning, lagning btg, puts					500			500
		Målning uppfräschning					250			250
	Byte ståldörrar	Korrosionskadade dörrar					100			100
4.1.1	Tvättstuga	Renovering tvättstuga	Ytskikt				50	300		350
		Byte maskiner					160	120		280
4.1.2	Torkrum									0
4.1.3	Cykelförråd									0
4.1.4	Säkerhetsrum									0
4.1.5	Garage	Lagning, tätning					500			500
		Målning, belysning kompl					350			350
		Portar					30	50		80
4.2	Trapphus	Ommålning trapphus	9 vån, 3 trapphus					700		700
4.2.1	Dörrar	Lägenhetsdörrar	ca 100 lgh					1 300		1 300
4.2.2	Hiss	Byte hissar			3st		800	1 600		2 400
4.3	Vind									0
4.4	Lägenheter									0

Underhållsplan - 16 årsplan

Kv. Vittsjöborg 3

Datum: 2018-01-31

Bilaga nr: 1

Delbelopp i 16 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	TEKNISK LIVSLÄNGD	Å-PRIS	ANTAL	AKUT ÅR 1	ÅR 2-6	ÅR 7-16	UTREDNINGS-PUNKTER	Totalt
5	Installationer									
5.1	El-installationer	Löpande underhåll Byte elcentraler jordfelsbrytare	Trapphus, källare, garage ca 100 lgh			50	200 3 500	200		450 3 500
5.2	Ventilation	Byte frånluftsfläktar Rensning, OVK, injustering	ca 6000m ²				150 150	100		150 250
5.3	Värmesystem	Byte värmexlare m.m. Pumpar, ventiler			4st		300 150	50 150		350 300
5.4	VA-System	Byte radiatorer inkl. ledning Byte vatten & avlopp	Inkl. beklädnad i badrum					8 000		8 000
							18 500			18 500
SUMMA: Beräknad kostnad						50	41 090	14 120	0	55 260
OSÄKERHET 10%						5	4 109	1 412	0	5 526
TOTALT EXKL: MOMS						55	45 199	15 532	0	60 786

Upprättad av: Björn Gunnarsson

Beräknad total kostnad inkl moms 75 982 500 kr

Ordlista

Aktiekapital - det kapital aktiebolagets ägare har skjutit till bolaget. Vid en bolagsaffär ingår aktiekapitalet som en insats att betala när aktiebolaget inklusive fastigheten byter ägare. Aktiekapitalet återförs dock till den egna kassan år 2, när aktiebolaget likvideras.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bolagsaffär - innebär att föreningen köper samtliga aktier till ett dotterbolag som fastigheten ligger i. Efter detta överläts fastigheten från bolaget till föreningen och bolaget likvideras så småningom. När bolaget har likviderats återförs aktiekapitalet minus likvidationskostnader till föreningens kassa. Motivet att använda sig av denna metod är att skapa skattemässigt fördelaktiga försäljningar.

Bokfört värde - det värde ett företags tillgångar och skulder är upptagna till i balansräkningen.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre

månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Likvidation - innebär att man löser upp ett bolag. Bolagsverket eller i vissa fall tingsrätten utser en likvidator som har till uppgift att avveckla ett aktiebolag. En likvidation brukar ta cirka 6–8 månader att genomföra.

Likviditet - ett mått på ett företags betalningsförmåga på kort sikt.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde – det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts, till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten 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

S:t Eriksgatan 46 C, 112 34 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö Se Svensk Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se