



Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Ängdala 1
(769623-9321)
Malmö

Upprättad i februari 2016 av



Svensk Bostadsrättsbildning AB

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Förslag till underhållsplan
- 5 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
- 6 Förvärvskostnader och finansiering
- 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter, kostnader och utgifter
- 8 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 9 Insatser och boendekostnader
- 10 Ekonomisk prognos
- 11 Känslighetsanalys
- 12 Förslag till amorteringsplan
- 13 Särskilda förhållanden

Intyg

Bilagor:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningssprotokoll

Ordlista

Kontaktuppgifter

Brf Ängdala 1

Yasser Shabbir

Korsörvägen 22 A

217 47 Malmö

Tel. 0722-25 33 49

E-mail: y_shabbir@me.com

Svensk Bostadsrättsbildning

Baltzarsgatan 37

211 36 Malmö

Tel. 040-611 99 60

info@svenskboratt.se

www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ängdala 1, med organisationsnummer 769623-9321, 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 Ängdala 1 med adress Korsörvägen 20, 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C och Ängdalavägen 27, 217 47 Malmö. Fastigheten innehåller idag 57 bostadslägenheter samt åtta kontorslokaler och åtta förråd i källarplanet. Kontorslokalerna har stora fönster som ger gott ljusflöde. Byggnaden uppfördes 1951 och det är också värdeär enligt utdrag från fastighetsregistret.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 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 byggnads-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande 10 åren. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på 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 2016 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.

Nyckeltal:

Genomsnittlig insats per kvm: 19 241 kr

Genomsnittlig avgift per kvm och år: 663 kr

Genomsnittlig förändring av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -31 %

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Ängdala 1	
Upplåtelseform	Äganderätt	
Adress	Korsörvägen 20, 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C och Ängdalavägen 27, 217 47 Malmö	
Tomtareal	4 115 kvm	
Area	3 741 kvm taxerad bostadsyta (3 752 enligt hyreslistan) och 479 kvm taxerad lokal-yta (470 kvm enligt hyreslistan)	
Byggnadsutformning	På fastigheten finns två flerbostadshus om fyra våningar	
Byggnadsår	Byggnadsår 1951, värdeår 1951	
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	59 302 000 kr varav byggnadsvärde 39 702 000 kr och markvärde 19 600 000 kr	
Typkod	320	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Miljöhus i markplan Cykelparkering i båda källarna Elcentral Fjärrvärmecentral Källar- och vindsförråd Två tvättstugor Fem trapphus Kabel-TV/Bredband Välskött innergård med uteplats Garage under gården (32 platser) Parkering ovan mark (9 platser)	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning: Stomme: Bjälklag: Fasad: Taktäckning: Fönster: Uppvärmning: Balkonger: Uteplatser: Ventilation:	Gjuten källare Betong Betong Puts Tegelpannor 3-glas Fjärrvärme, gemensam värmeväxlare Finns till vissa lägenheter Fem lägenheter har tillgång till egen uteplats Självdreg
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök: Badrum: Invändiga golv: Invändiga tak: Invändiga väggar:	Ett betydande antal kök har renoverats på senare år. Alla kök har spis, kylskåp, frysskåp samt köksskåp med luckor. I många lägenheter finns fläkt och diskmaskin. Handfat, badrumsskåp och WC i alla badrum. Badrummen i originalutförande är halvkaklade med klinkergolv och badkar. Ett betydande antal badrum har renoverats och utrustats med dusch samt helkaklade väggar och klinkergolv. Parkett i vardagsrum, parkett eller plastmatta i sovrum och kök. Kalksten i hallen. Målade Målade/välvade/tapetserade

3. Fastighetens skick

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normalt. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaden att vara i gott skick.

4. Förslag till underhållsplan

En okulärbesiktning har genomförts 2016-01-13. Besiktningen har gjorts avseende det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Ansvariga för besiktningen är Robert Andersson och Jörgen Åkesson från HSB. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningsprotokoll. Ansvaret regleras av *Allmänna bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörverksamhet av år 2009*.

Besiktningen har utmynnat i ett förslag till en tioårig underhållsplan.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen. Vissa avvikelser kan förekomma.

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.



4.1 Förslag till underhållsplan

Utvändigt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	Summa
Fasadkompletteringar		128 800									128 800
Enheter på tak				52 800							52 800
Invändigt											
Invändigt		16 800									16 800
Golv		6 400									6 400
VVS											
Vatten och avlopp		100 000	85 600						2 576 000		2 761 600
Värmeanläggningar		422 400									422 400
Luftbehandling				560 000							560 000
El											
Byte av elsystem					1 413 600						1 413 600
Utrustning											
Tvätt				145 600							145 600
Totalt	0	674 400	85 600	758 400	1 413 600	0	0	0	2 576 000	0	5 508 000
Moms	0	168 600	21 400	189 600	353 400	0	0	0	644 000	0	1 377 000
Summa	0	843 000	107 000	948 000	1 767 000	0	0	0	3 220 000	0	6 885 000

5. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

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 renoweringar som kommande ränteförändringar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en rent bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs, pengarna står kvar på föreningens konto. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. De framtida planerade renoweringarna finansieras genom upptagande av lån.

Amorteringar

Amorteringar är upptagna enligt bifogad amorteringsplan, se avsnittet Förslag till amorteringsplan.

Avgiftsutjämning

För att kompensera för förväntade räntehöjningar och planerade renoweringar under de kommande tio åren tar föreningen ut en högre årsavgift de första sex åren. Detta ger föreningen en jämn och balanserad utveckling av månadsavgiften över tiden.



6. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader är köpeskillingen om 134 500 000 kr, föreningsbildningen om 500 000 kr och lagfarten om 890 530 kr.

Lånebindningstid

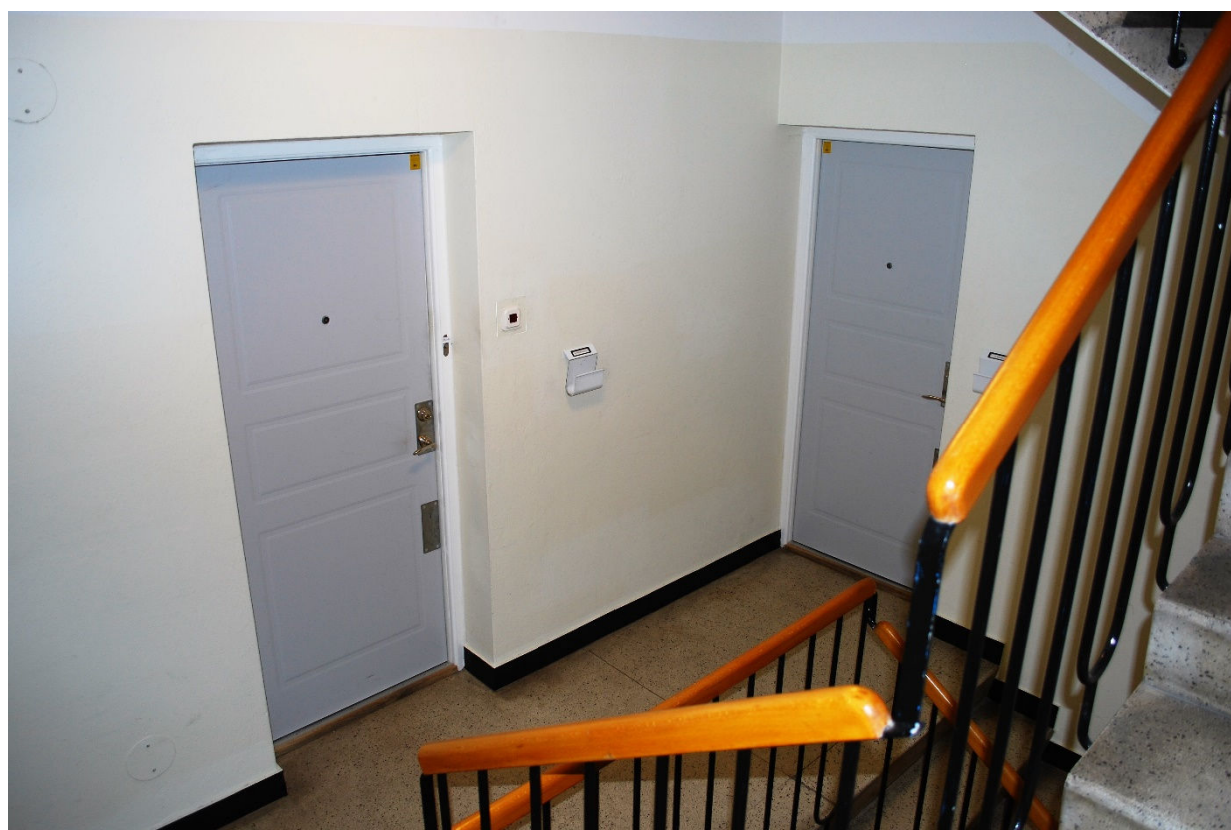
Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. Räntekostnaderna kommer därefter att variera efterhand som nya lån tas upp och räntan ändras. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnittet Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

Ränteprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
Ackumulerat lån	64 115 000	64 843 873	64 827 338	65 641 619	67 263 878	69 327 469
Räntekostnad	1 348 552	1 441 479	1 518 688	1 616 315	1 736 753	2 287 806
Prognos	2,10%	2,22%	2,34%	2,46%	2,58%	3,30%



6.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Malmö Ängdala 1 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	134 500 000
Föreningsbildning	500 000
Lagfart 1,5 % av taxeringsvärdet	890 530 ¹
Styrelsearvode	117 000 ²
Dispositionsfond och aktiekapital	300 000 ³
Reparationsbehov	6 885 000 ⁴
Pantbrev	0 ⁵
Totalt	143 192 530

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1 kr ⁶	Amortering ⁷
Lån	71 000 000	2,10%	1 348 552	114 127
<i>Max lånebehov</i>	<i>69 775 354</i> ⁸			
Insatser	72 192 530			
Totalt	143 192 530			

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

² STYRELSEARVODE: Baseras på två basbelopp plus sociala avgifter.

³ DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

⁴ REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 0:- för renoveringar/reparationer.

⁵ PANTBREVSKOSTNAD: 2% av lånet minus 2% av befintliga in-teckningar.

Taxeringsvärde		59 302 000
	Bostäder	Lokaler
Mark	19 600 000	0
Byggnad	38 000 000	1 702 000
	57 600 000	1 702 000

⁶ RÄNTA: 1 348 552 kr är räntekostnaden år 1. Vartefter lån tas upp för renoveringar förändras lånebild. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år 10 med 2 287 806 kr.

⁷ AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

⁸ LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar uppgår lånebehovet i kalkylen till som mest 69 775 354 kr.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter, kostnader och utgifter

Intäkter	
Hysesintäkter för lokaler	357 850
Årsavgifter, bostäder	2 488 810
Vakansrisk lokaler (5%)	-17 893
P-plats och garage	174 620
Fastighetsskatt åter	13 231
	3 016 618
Drift	
El	74 000
Värme	385 000
Vatten och avlopp	51 000
Sophantering	81 000
	<i>158 kr/kvm lgh</i> 591 000
Fastighetsförvaltning	
Fastighetsskötsel, städ och trädgård (offert HSB)	155 237
Administrativ förvaltning (offert HSB)	83 750
Revisionsarvode (offert Borevision)	10 188
	249 175
Reparationer	
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)	105 550
	105 550
Övriga kostnader	
Fastighetsförsäkring (offert Willis)	45 569
Övriga driftkostnader	100 000
Övriga arvoden	100 000
	245 569
Summa driftkostnader	
	<i>318 kr/kvm lgh</i> 1 191 294
Kapitalkostnader	
Räntekostnader fastighetslån	1 348 552
Amortering	114 127
	1 462 679
Skatter och avgifter	
Kommunal fastighetsavgift (57 lgh x 1268:-)	72 276
Fastighetsskatt lokaler	17 020
	89 296
Utjämnning - Avgift	
Utjämnning - Avgift (förs till kassa)	273 349
Totalsumma	3 016 618
Intäkter ./ Kostnader = vinst	0

8. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta, men differentierats efter beslut av styrelsen, se nedan och tabell 8.1.

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

Uteplats	De som har stor uteplats har ett påslag på 50 000 kr och de med en mindre har ett påslag på 40 000 kr.
Balkong	De som ej har balkong har ett avdrag på 15 000 kr. Lägenheter med uteplats är undantagna.
Köksrenovering	Kök/kokvrå som renoverats 2010 har ett påslag på 5 000 kr. Varje år därefter blir påslaget ytterligare 5 000 kr.
Kokvrå	De som har kokvrå istället för kök har 10 000 kr i avdrag.
Badrum	Ett bad som renoverats 2010 har ett påslag på 5 000 kr. Varje år därefter blir påslaget ytterligare 5 000 kr.
El	De som har fått elen renoverad och har jordfelsbrytare har fått ett påslag på 10 000 kr.
Storlek	Alla lägenheter har ett påslag/avdrag motsvarande 10% av skillnaden mot lägenheternas medelstorlek. En större lägenhet har en lägre insats per kvm.
Våningsplan	Ingen differentiering har skett efter våningsplan då det inte finns hiss i huset.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal.

8.1 Differentiering

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Antal rum	Insats								
					Uteplats	Balkong	Kök	Kokvrå	Bad	El	Storlek	Insats	Insats /kvm
KA-1001	Norman Pålsson Anne-Charlotte	1	86,0	4 rok	40 000	0	5 000	2 128	5 000	10 000	-38 820	1 678 041	19 512
KA-1002	Edgren Karin	1	65,0	3 rok	50 000	0	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	1 587	1 280 871	19 706
KA-1003	Andersson Pia	1	73,0	3 rok	40 000	0	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-13 806	1 424 812	19 518
KA-1101	Thörn Stina	2	84,0	4 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-34 972	1 576 594	18 769
KA-1102	Sveder Mimi	2	65,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	1 587	1 232 166	18 956
KA-1103	Håkansson Arne	2	82,5	4 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-32 085	1 535 213	18 609
KA-1201	Brodin Robert	3	84,0	4 rok	-4 231	5 526	5 000	2 128	30 000	10 000	-34 972	1 629 702	19 401
KA-1202	Fredriksson Patrik	3	65,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	1 587	1 232 166	18 956
KA-1203	Carlsson Christian	3	84,0	4 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-34 972	1 561 189	18 586
KA-1301	Johansson Jan	4	36,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	20 000	-5 405	57 386	727 591	20 211
KA-1302	Lundh Rebecka	4	41,0	1 rkv	-4 231	5 526	-7 838	-10 000	-10 270	-5 405	47 765	804 431	19 620
KA-1303	Karlsson Göran	4	39,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	20 000	-5 405	51 613	779 541	19 988
KB-1001	Carlsson Caroline	1	84,0	4 rok	40 000	0	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-34 972	1 615 299	19 230
KB-1002	Larsson Emelie	1	66,0	3 rok	50 000	0	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-338	1 313 593	19 903
KB-1003	Antivalidis Lydia	1	76,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-19 579	1 422 653	18 719
KB-1101	Thomasdotter Amanda	2	85,0	4 rok	-4 231	5 526	20 000	2 128	20 000	-5 405	-36 896	1 636 614	19 254
KB-1102	Drukier Marek	2	65,0	3 rok	-4 231	5 526	10 000	2 128	-10 270	-5 405	1 587	1 250 004	19 231
KB-1103	Nilsson Tobias	2	84,0	3 rok	-4 231	5 526	5 000	2 128	-10 270	-5 405	-34 972	1 574 027	18 738
KB-1201	Huss Janina	3	84,0	4 rok	-4 231	5 526	5 000	2 128	5 000	10 000	-34 972	1 604 702	19 104
KB-1202	Valsten Joel	3	65,0	3 rok	-4 231	5 526	20 000	2 128	-10 270	-5 405	1 587	1 260 004	19 385
KB-1203	Pirmadjid Madjid	3	84,0	4 rok	-4 231	5 526	15 000	2 128	15 000	10 000	-34 972	1 624 702	19 342
KB-1301	Löfberg Maria	4	36,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	-10 270	-5 405	57 386	697 320	19 370
KB-1302	Johansson Jens	4	41,0	1 rkv	-4 231	5 526	5 000	-10 000	20 000	-5 405	47 765	847 540	20 672
KB-1303	Valsten Jasmine	4	39,0	1 rkv	-4 231	-15 000	30 000	-10 000	30 000	-5 405	51 613	827 379	21 215
PA-1001	Aren Daniel	1	79,0	3 rok	-4 231	5 526	20 000	2 128	20 000	10 000	-25 351	1 548 118	19 596
PA-1002	Älg Katarina	1	59,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	13 131	1 128 265	19 123
PA-1003	Lundin Alf	1	70,0	2 rok	-4 231	-15 000	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-8 034	1 298 225	18 546

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Antal rum	Insats								
					Uteplats	Balkong	Kök	Kokvrå	Bad	El	Storlek	Insats	Insats /kvm
PA-1101	Lech Thomas	2	79,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-25 351	1 474 604	18 666
PA-1102	Perlestam From Josefin	2	59,0	2 rok	-4 231	5 526	15 000	2 128	20 000	-5 405	13 131	1 181 373	20 023
PA-1103	Nidemar Emmy	2	80,5	3 rok	-4 231	-15 000	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-28 237	1 495 459	18 577
PA-1201	Thorn Ronny	3	79,0	3 rok	-4 231	5 526	15 000	2 128	15 000	10 000	-25 351	1 538 118	19 470
PA-1202	Tonzar Tomas	3	59,0	2 rok	-4 231	5 526	20 000	2 128	20 000	10 000	13 131	1 201 778	20 369
PA-1203	Pihlqvist Linda	3	81,0	3 rok	-4 231	-15 000	5 000	2 128	-10 270	-5 405	-29 199	1 501 549	18 538
PA-1301	Fridh Anneli	4	56,0	2 rok	-4 231	5 526	25 000	2 128	25 000	-5 405	18 904	1 144 422	20 436
PA-1302	Lameri Stéphanie	4	33,0	1 rkv	-4 231	-15 000	25 000	-10 000	25 000	-5 405	63 158	713 477	21 621
PB-1001	Lindqvist Ulrika	1	79,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-25 351	1 474 604	18 666
PB-1002	Krook Sven	1	57,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	10 000	16 979	1 109 036	19 457
PB-1003	Isaksson Olle	1	68,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	20 000	-5 405	-4 186	1 314 388	19 329
PB-1101	Borg Joakim	2	78,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	30 000	10 000	-23 427	1 512 963	19 397
PB-1102	Rask Anneliese	2	57,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	16 979	1 093 631	19 187
PB-1103	Möller Malena	2	79,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	5 000	10 000	-25 351	1 505 280	19 054
PB-1201	Mickelson Timothy	3	78,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-23 427	1 472 692	18 881
PB-1202	Andersson Arne	3	57,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	16 979	1 093 631	19 187
PB-1203	Kiuru Ulf	3	79,0	3 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-25 351	1 474 604	18 666
PB-1301	Giertz Andersen Elin	4	25,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	-10 270	-5 405	78 551	506 834	20 273
PB-1302	Johansson Niclas	4	25,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	-10 270	-5 405	78 551	506 834	20 273
PC-1001	Aminipour Samane	1	81,0	3 rok	-4 231	-15 000	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-29 199	1 504 117	18 569
PC-1002	Roth Åsa	1	59,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	13 131	1 128 265	19 123
PC-1003	Heribertsson Karl-Erik	1	68,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-4 186	1 284 117	18 884
PC-1101	Lehtola Nina	2	81,0	3 rok	-4 231	-15 000	-7 838	2 128	-10 270	10 000	-29 199	1 504 117	18 569
PC-1102	Vesterberg Fredrik	2	59,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	13 131	1 128 265	19 123
PC-1103	Bengtsson Daniel	2	79,0	3 rok	-4 231	5 526	10 000	2 128	-10 270	10 000	-25 351	1 507 847	19 087
PC-1201	Andersson Helena	3	81,0	3 rok	-4 231	-15 000	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	-29 199	1 488 712	18 379
PC-1202	Roswall Josefine	3	59,0	2 rok	-4 231	5 526	20 000	2 128	20 000	-5 405	13 131	1 186 373	20 108
PC-1203	Carlander Susanna	3	79,0	3 rok	-4 231	5 526	15 000	2 128	15 000	10 000	-25 351	1 538 118	19 470
PC-1301	Sveder Petra	4	32,0	1 rkv	-4 231	-15 000	-7 838	-10 000	-10 270	-5 405	65 082	628 052	19 627
PC-1302	Söderlin Inger	4	44,0	2 rok	-4 231	5 526	-7 838	2 128	-10 270	-5 405	41 993	868 510	19 739
Summa					0	0	0	0	0	0	0		

9. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 9.2 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivåer.

Den förändrade månadskostnaden baseras på hyra för 2015 och i planen fastställd avgift samt räntekostnad vid 100 % belåning efter 30 % ränteavdrag.

Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet 9:3 visar utvecklingen över tiden av hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet visar en initial genomsnittlig nettokostnadssänkning om ca 31 %.

Anslutningsgrad

En viss initial kostnadssänkning skulle kunna ske om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt, se tabell 9:4.

Svensk Bostadsrättsbildning rekommenderar dock styrelsen att oavsett ovanstående ta ut avgift enligt full anslutning.

Ett eventuellt övervärde kommer föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs av föreningen. Detta övervärde är ej medräknat i kalkylen.



9.1 Så läser du detaljredovisningen

1. Här visas din andel i föreningen.

2. Här visas hur stor din insats blir.

3. Här visas din insats per kvadratmeter.

4. Här visas din slutgiltiga årsavgift. Dela denna med tolv för att få fram månadsavgiften.

7. Här visas din årskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen. Summan av kolumn 4 och 6.

10. Här visas hur mycket din boendekostnad kommer att förändras per månad. Den visar skillnaden mellan kolumn 11 och 12.

11 Din månadshyra före ombildningen.
12. Din totala månads-kostnad om du lånat till hela insatsen.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Lgh #

Kvm

Andel

Insats

Insats /kvm

Beräknad årsavgift

Rta/år 2,10%

Rta/år 70%

Boende-kostnad netto

Årshyra 2015

Boende-kostnad /kvm

Förändrad månadskostnad kr

%

Månads-hyra 2015

Beräknad månads-kostnad

1 Anders Karlsson

79,0

13,9330

1 258 124

15 926

56 704

25 456

17 819

74 523

85 692

943

-931

-13

7 141

6 210

2 Berit Andersson

88,0

15,5203

1 401 455

15 926

63 164

28 356

19 849

83 014

94 152

943

-928

-12

7 846

6 918

3 Pia Nilsson

89,0

15,6966

1 417 381

15 926

63 882

28 678

20 075

83 957

94 800

943

-904

-11

7 900

6 996

4 Sven Svensson

111,0

19,5767

1 767 744

15 926

79 673

35 767

25 037

104 710

109 140

943

-369

-4

9 095

8 726

Här visas den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter samt årsavgiften per kvadratmeter.

5. Här visas räntekostnaden på ditt lån om du lånar till hela insatsen.

6. Här visas din räntekostnad efter att du gjort 30 % räntedrag på skatten.

8. Här visas din nuvarande årshyra.

9. Här visas din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

12. Den beräknade nya månadskostnaden inkluderar månadsavgiften och räntekostnaden.

Genomsnittliga nyckeltal

19 241 kr/kvm

663 kr/kvm

-31%

Här visas den genomsnittliga sänkningen av månadskostnaden.

9.2 Detaljredovisning

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års- avgift	Rta/år 2,10%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra 2015	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2015	Beräknad månads- kostnad
KA-1001	Norman Pålsson Anne-Char-	1	86,0	2,2921	1 678 041	19 512	57 046	35 295	24 706	81 753	122 871	-3427 -33	10 239	6 813
KA-1002	Edgren Karin	1	65,0	1,7324	1 280 871	19 706	43 116	26 941	18 859	61 975	83 088	-1759 -25	6 924	5 165
KA-1003	Andersson Pia	1	73,0	1,9456	1 424 812	19 518	48 423	29 969	20 978	69 401	112 374	-3581 -38	9 365	5 783
KA-1101	Thärn Stina	2	84,0	2,2388	1 576 594	18 769	55 720	33 161	23 213	78 932	117 311	-3198 -33	9 776	6 578
KA-1102	Sveder Mimi	2	65,0	1,7324	1 232 166	18 956	43 116	25 917	18 142	61 258	81 723	-1705 -25	6 810	5 105
KA-1103	Håkansson Arne	2	82,5	2,1988	1 535 213	18 609	54 725	32 291	22 603	77 328	95 512	-1515 -19	7 959	6 444
KA-1201	Brodin Robert	3	84,0	2,2388	1 629 702	19 401	55 720	34 278	23 995	79 714	118 945	-3269 -33	9 912	6 643
KA-1202	Fredriksson Patrik	3	65,0	1,7324	1 232 166	18 956	43 116	25 917	18 142	61 258	86 612	-2113 -29	7 218	5 105
KA-1203	Carlsson Christian	3	84,0	2,2388	1 561 189	18 586	55 720	32 837	22 986	78 706	108 545	-2487 -27	9 045	6 559
KA-1301	Johansson Jan	4	36,0	0,9595	727 591	20 211	23 880	15 304	10 713	34 592	54 279	-1641 -36	4 523	2 883
KA-1302	Lundh Rebecca	4	41,0	1,0928	804 431	19 620	27 196	16 920	11 844	39 040	51 511	-1039 -24	4 293	3 253
KA-1303	Karlsson Göran	4	39,0	1,0394	779 541	19 988	25 870	16 396	11 477	37 347	56 425	-1590 -34	4 702	3 112
KB-1001	Carlsson Caroline	1	84,0	2,2388	1 615 299	19 230	55 720	33 975	23 783	79 502	119 116	-3301 -33	9 926	6 625
KB-1002	Larsson Emelie	1	66,0	1,7591	1 313 593	19 903	43 780	27 629	19 340	63 120	101 084	-3164 -38	8 424	5 260
KB-1003	Antivalidis Lydia	1	76,0	2,0256	1 422 653	18 719	50 413	29 923	20 946	71 359	92 501	-1762 -23	7 708	5 947
KB-1101	Thomasdotter Amanda	2	85,0	2,2655	1 636 614	19 254	56 383	34 423	24 096	80 479	118 055	-3131 -32	9 838	6 707
KB-1102	Drukier Marek	2	65,0	1,7324	1 250 004	19 231	43 116	26 292	18 404	61 521	91 501	-2498 -33	7 625	5 127
KB-1103	Nilsson Tobias	2	84,0	2,2388	1 574 027	18 738	55 720	33 107	23 175	78 895	117 750	-3238 -33	9 813	6 575
KB-1201	Huss Janina	3	84,0	2,2388	1 604 702	19 104	55 720	33 752	23 627	79 346	116 153	-3067 -32	9 679	6 612
KB-1202	Valsten Joel	3	65,0	1,7324	1 260 004	19 385	43 116	26 502	18 551	61 668	101 145	-3290 -39	8 429	5 139
KB-1203	Pirmajid Majid	3	84,0	2,2388	1 624 702	19 342	55 720	34 173	23 921	79 641	114 910	-2939 -31	9 576	6 637
KB-1301	Löfberg Maria	4	36,0	0,9595	697 320	19 370	23 880	14 667	10 267	34 147	47 927	-1148 -29	3 994	2 846
KB-1302	Johansson Jens	4	41,0	1,0928	847 540	20 672	27 196	17 827	12 479	39 675	57 863	-1516 -31	4 822	3 306
KB-1303	Valsten Jasmine	4	39,0	1,0394	827 379	21 215	25 870	17 403	12 182	38 052	57 924	-1656 -34	4 827	3 171
PA-1001	Arén Daniel	1	79,0	2,1055	1 548 118	19 596	52 403	32 562	22 793	75 196	114 532	-3278 -34	9 544	6 266
PA-1002	Älg Katarina	1	59,0	1,5725	1 128 265	19 123	39 136	23 731	16 612	55 748	74 383	-1553 -25	6 199	4 646
PA-1003	Lundin Alf	1	70,0	1,8657	1 298 225	18 546	46 433	27 306	19 114	65 547	80 187	-1220 -18	6 682	5 462
PA-1101	Leck Thomas	2	79,0	2,1055	1 474 604	18 666	52 403	31 016	21 711	74 114	91 501	-1449 -19	7 625	6 176
PA-1102	Perlestam From Josefin	2	59,0	1,5725	1 181 373	20 023	39 136	24 848	17 394	56 530	85 332	-2400 -34	7 111	4 711
PA-1103	Nidemar Emmy	2	80,5	2,1455	1 495 459	18 577	53 398	31 454	22 018	75 416	113 983	-3214 -34	9 499	6 285
PA-1201	Thorn Ronny	3	79,0	2,1055	1 538 118	19 470	52 403	32 352	22 646	75 049	111 264	-3018 -33	9 272	6 254
PA-1202	Tonzar Tomas	3	59,0	1,5725	1 201 778	20 369	39 136	25 277	17 694	56 831	95 024	-3183 -40	7 919	4 736
PA-1203	Pihlqvist Linda	3	81,0	2,1588	1 501 549	18 538	53 730	31 583	22 108	75 837	104 181	-2362 -27	8 682	6 320
PA-1301	Fridh Anneli	4	56,0	1,4925	1 144 422	20 436	37 146	24 071	16 850	53 996	89 806	-2984 -40	7 484	4 500
PA-1302	Lameri Stéphanie	4	33,0	0,8795	713 477	21 621	21 890	15 007	10 505	32 395	58 351	-2163 -44	4 863	2 700
PB-1001	Lindqvist Ulrika	1	79,0	2,1055	1 474 604	18 666	52 403	31 016	21 711	74 114	93 001	-1574 -20	7 750	6 176
PB-1002	Krook Sven	1	57,0	1,5192	1 109 036	19 457	37 810	23 327	16 329	54 138	93 196	-3255 -42	7 766	4 512
PB-1003	Isaksson Olle	1	68,0	1,8124	1 314 388	19 329	45 106	27 646	19 352	64 459	85 149	-1724 -24	7 096	5 372
PB-1101	Borg Joakim	2	78,0	2,0789	1 512 963	19 397	51 740	31 823	22 276	74 015	112 752	-3228 -34	9 396	6 168

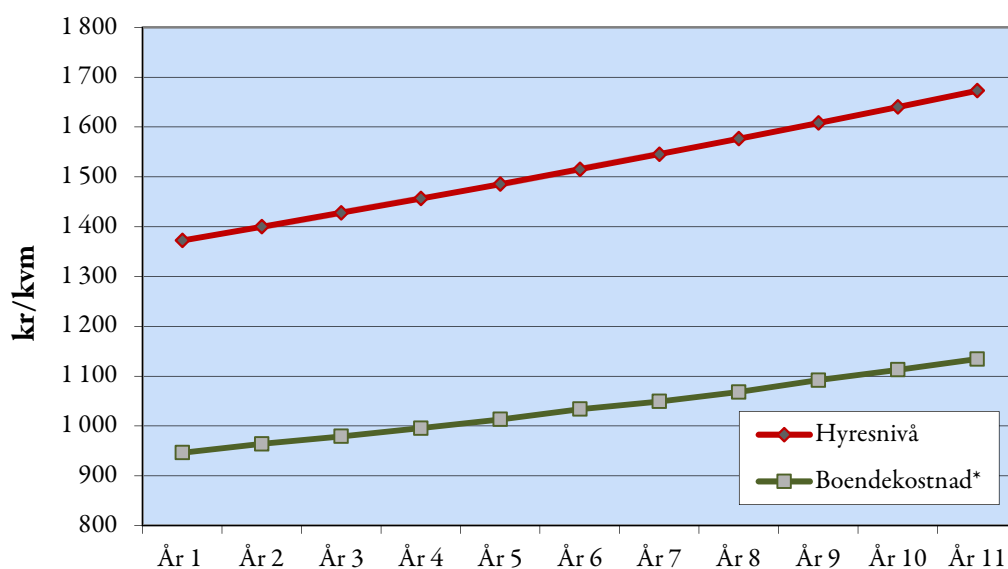
Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års- avgift	Rta/år 2,10%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra 2015	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra 2015	Beräknad månads- kostnad
PB-1102	Rask Anneliese	2	57,0	1,5192	1 093 631	19 187	37 810	23 003	16 102	53 912	73 115	-1600 -26	6 093	4 493
PB-1103	Möller Malena	2	79,0	2,1055	1 505 280	19 054	52 403	31 661	22 163	74 566	94 757	-1683 -21	7 896	6 214
PB-1201	Mickelson Timothy	3	78,0	2,0789	1 472 692	18 881	51 740	30 976	21 683	73 423	116 946	-3627 -37	9 746	6 119
PB-1202	Andersson Arne	3	57,0	1,5192	1 093 631	19 187	37 810	23 003	16 102	53 912	72 347	-1536 -25	6 029	4 493
PB-1203	Kiuru Ulf	3	79,0	2,1055	1 474 604	18 666	52 403	31 016	21 711	74 114	91 501	-1449 -19	7 625	6 176
PB-1301	Giertz Andersen Elin	4	25,0	0,6663	506 834	20 273	16 583	10 660	7 462	24 045	40 039	-1333 -40	3 337	2 004
PB-1302	Johansson Niclas	4	25,0	0,6663	506 834	20 273	16 583	10 660	7 462	24 045	40 039	-1333 -40	3 337	2 004
PC-1001	Aminipour Samane	1	81,0	2,1588	1 504 117	18 569	53 730	31 637	22 146	75 875	118 116	-3520 -36	9 843	6 323
PC-1002	Roth Åsa	1	59,0	1,5725	1 128 265	19 123	39 136	23 731	16 612	55 748	76 505	-1730 -27	6 375	4 646
PC-1003	Heribertsson Carl-Eric	1	68,0	1,8124	1 284 117	18 884	45 106	27 009	18 906	64 013	80 138	-1344 -20	6 678	5 334
PC-1101	Lehtola Nina	2	81,0	2,1588	1 504 117	18 569	53 730	31 637	22 146	75 875	110 789	-2909 -32	9 232	6 323
PC-1102	Vesterberg Fredrik	2	59,0	1,5725	1 128 265	19 123	39 136	23 731	16 612	55 748	78 139	-1866 -29	6 512	4 646
PC-1103	Bengtsson Daniel	2	79,0	2,1055	1 507 847	19 087	52 403	31 715	22 201	74 604	113 105	-3208 -34	9 425	6 217
PC-1201	Andersson Helena	3	81,0	2,1588	1 488 712	18 379	53 730	31 313	21 919	75 648	101 194	-2129 -25	8 433	6 304
PC-1202	Roswall Josefine	3	59,0	1,5725	1 186 373	20 108	39 136	24 953	17 467	56 604	90 721	-2843 -38	7 560	4 717
PC-1203	Carlander Susanna	3	79,0	2,1055	1 538 118	19 470	52 403	32 352	22 646	75 049	117 860	-3568 -36	9 822	6 254
PC-1301	Sveder Petra	4	32,0	0,8529	628 052	19 627	21 227	13 210	9 247	30 474	45 062	-1216 -32	3 755	2 539
PC-1302	Söderlin Inger	4	44,0	1,1727	868 510	19 739	29 186	18 268	12 787	41 974	62 313	-1695 -33	5 193	3 498

Totalt 57 lgh: 3752,0 100,00 72 192 530 2 488 810 1 518 450 1 062 915 3 551 724 5 150 453 -133 227 -31% 429 204 295 977

Lokaler	Kvm	Årshyra/kvm	Årshyra	Fastighetsskatt
Arabin Miller Martin	31,0	997	30 900	
Malmö Konststudio	35,0	762	27 708	3 023
Studio Frid Malmö AB	70,0	826	57 792	3 636
Roett HB	54,0	699	37 768	2 042
Mohammad Kazim Popal	37,0	1 063	39 340	2 660
Liftconsultant i Syd AB	68,0	794	54 000	
Canis Minor AB	35,0	929	32 498	1 870
Ramadanovic Marijana	40,0	1 091	43 644	
Barty Andersson Michel	20,0	300	6 000	
FmGeo AB	5,0	600	3 000	
Andersson Håkan	9,0	667	6 000	
Halalgodis HB	10,0	480	4 800	
Berg Björn	10,0	600	6 000	
Möllgaard Sören	22,0	164	3 600	
Maloa AB	12,0	200	2 400	
Thorn Ronny	12,0	200	2 400	
<i>Totalt 16</i>	<i>470,0</i>		<i>357 850</i>	<i>13 231</i>
P-plats			28 280	
Garage			146 340	
<i>Summa</i>			<i>174 620</i>	
Totalt	4222,0		5 682 923	13 231
Genomsnittliga nyckeltal		Insats	Årsavgift	Förändring
		19 241	663	-31%
		kr/kvm	kr/kvm och år	

9.3 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	1 373	1 400	1 428	1 457	1 486	1 516	1 546	1 577	1 608	1 641	1 673
Boendekostnad*	947	964	979	996	1 013	1 034	1 050	1 069	1 092	1 113	1 134



*Avgift + låneränta efter ränteaavdrag i löpande penningvärde

Den genomsnittliga boendekostnaden vid köp, 947 kr/kvm, ger en genomsnittlig initial sänkning med cirka 31% jämfört med dagens boendekostnad i hyresrätt.

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

9.4 Anslutningsgrad

	Andel hyresgäster som köper			
	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	7 219 253	14 438 506	21 657 759
Ökade räntekostnader	0	151 845	303 690	455 535
Ökade hyresintäkter	0	515 045	1 030 091	1 545 136
Avgifter	2 488 810	2 125 609	1 762 409	1 399 209
Antal kvm bostadsrätter	3 752	3 377	3 002	2 626
Nödändig årsavgift/kvm	663	629	587	533

Oaktat resultatet rekommenderas att avgiften tas ut efter 100% anslutning.

10. Ekonomisk prognos

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 7 kr	År 8 kr	År 9 kr	År 10 kr	År 11 kr
Kapitalkostnader	2,10%	2,22%	2,34%	2,46%	2,58%	2,70%	2,82%	2,94%	3,06%	3,18%	3,30%
Räntekostnader	1 348 552	1 441 479	1 518 688	1 616 315	1 736 753	1 813 013	1 888 533	1 963 237	2 135 591	2 212 249	2 287 806
Amortering	114 127	123 535	133 718	144 741	156 672	169 587	183 567	198 698	215 078	232 807	251 998
Drift	591 000	602 820	614 876	627 174	639 717	652 512	665 562	678 873	692 451	706 300	720 426
Underhållskostnader											
Fastighetsförvaltning	249 175	254 159	259 242	264 427	269 715	275 109	280 612	286 224	291 948	297 787	303 743
Reparationer	105 550	107 661	109 814	112 011	114 251	116 536	118 866	121 244	123 669	126 142	128 665
Övriga kostnader	245 569	250 480	255 490	260 600	265 812	271 128	276 551	282 082	287 723	293 478	299 347
Skatter och avgifter											
Kommunal fastighetsavgift	72 276	73 722	75 196	76 700	78 234	79 799	81 395	83 022	84 683	86 377	88 104
Fastighetsskatt lokaler	17 020	17 360	17 708	18 062	18 423	18 791	19 167	19 551	19 942	20 340	20 747
Utgjämning av avgift	273 349	221 882	176 482	113 358	31 341	3 488	-45 031	-80 509	-198 373	-232 024	-263 963
Summa Kostnader (löpande)	3 016 618	3 093 098	3 161 215	3 233 387	3 310 918	3 399 963	3 469 221	3 552 422	3 652 711	3 743 455	3 836 874
Intäkter exklusive årsavgifter											
Hysesintäkter från lokaler och garage	532 470	543 119	553 982	565 061	576 363	587 890	599 648	611 641	623 873	636 351	649 078
Vakansrisk lokaler	-17 893	-18 250	-18 615	-18 988	-19 367	-19 755	-20 150	-20 553	-20 964	-21 383	-21 811
Fastighetsskatt åter	13 231	13 496	13 766	14 041	14 322	14 608	14 900	15 198	15 502	15 812	16 129
Årsavgifter											
Löpande penningvärde totalt	2 488 810	2 554 733	2 612 083	2 673 273	2 739 602	2 817 220	2 874 823	2 946 136	3 034 300	3 112 675	3 193 478
Löpande penningvärde/kvm	663	681	696	712	730	751	766	785	809	830	851
Fast penningvärde totalt	2 488 810	2 504 640	2 510 653	2 519 084	2 530 968	2 551 643	2 552 760	2 564 788	2 589 745	2 604 547	2 619 764
Fast penningvärde/kvm	663	668	669	671	675	680	680	684	690	694	698
Summa Intäkter (löpande)	3 016 618	3 093 098	3 161 215	3 233 387	3 310 918	3 399 963	3 469 221	3 552 422	3 652 711	3 743 455	3 836 874

Inflationsantagande: 2%

Oaktat resultatet rekommenderas att avgiften höjs med minst KPI.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys i fast penningvärde

Prognos på avgiftsförändringar beroende på om räntan eller inflationen går upp jämfört med normalkalkylen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	2,10%	2,22%	2,34%	2,46%	2,58%	2,70%	2,82%	2,94%	3,06%	3,18%	3,30%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	663	668	669	671	675	680	680	684	690	694	698

Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2 procentenheter	1 005	1 006	1 001	1 001	1 006	1 004	997	993	1 008	1 004	1 001
Räntenivå +1 procentenheter	834	837	835	836	840	842	839	838	849	849	850

Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2 procentenheter	667	662	655	648	643	639	631	626	623	619	614
Inflationsnivå +1 procentenheter	667	667	664	661	660	661	657	655	657	656	656

12. Förslag till amorteringsplan

Amorteringen startar vid ett angivet startvärde och ökar med 2% per kvartal.

Banklån	71 000 000
Uppskrivning per kvartal	2%
Amorteringstid, år	50

År	Belopp	År	Belopp
1	114 127	26	826 812
2	123 535	27	894 968
3	133 718	28	968 742
4	144 741	29	1 048 598
5	156 672	30	1 135 036
6	169 587	31	1 228 599
7	183 567	32	1 329 875
8	198 698	33	1 439 500
9	215 078	34	1 558 161
10	232 807	35	1 686 604
11	251 998	36	1 825 634
12	272 770	37	1 976 125
13	295 255	38	2 139 021
14	319 594	39	2 315 345
15	345 939	40	2 506 204
16	374 455	41	2 712 796
17	405 322	42	2 936 418
18	438 734	43	3 178 473
19	474 900	44	3 440 481
20	514 047	45	3 724 087
21	556 421	46	4 031 072
22	602 288	47	4 363 362
23	651 936	48	4 723 043
24	705 676	49	5 112 374
25	763 847	50	5 252 958
Summa		71 000 000	

13. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter 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 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 görs avsättningar enligt underhållsplanen för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns initialt 300 000 kr i en dispositionsfond varav 50 000 kr är avsedda för aktiekapital vid bolagsaffär.
- Likviditet och kassaflöde kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.
- Insatserna fördelas efter lägenheternas yta, inre skick samt tillgång till balkong och uteplats. Detta beskrivs närmare i kapitel 8. Avgifterna fördelas efter lägenheternas andelstal.

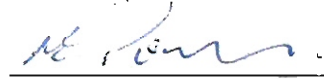
Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den 25/2 -2016

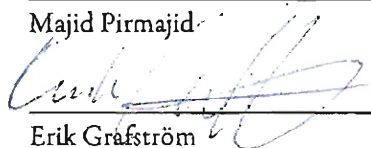
Styrelsen för Brf Ängdala 1



Yasser Shabbir



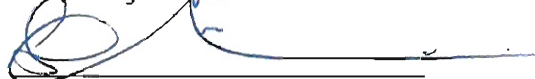
Majid Pirmajid



Erik Grafström



Alexandra Johnsson



Lydia Antivalides

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Ängdala 1**, org nr. 769623-9321, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns två byggnader innehållande sammanlagt 57 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 8 stycken kontorslokaler och 8 stycken förråd.

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.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningsprotokoll, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

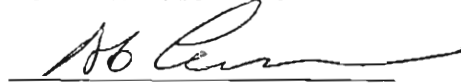
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2016-02-29



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2016-02-29



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Ordlista

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769623-9321	
Objektets registreringsdatum 2011-11-11	Nuvarande firmas registreringsdatum 2015-11-12
Dokumentet skapat 2015-11-12 12:56	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769623-9321

Firma: Bostadsrättsföreningen Ängdala 1

Adress: c/o Yasser Shabbir
Korsörvägen 22 A
217 47 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

680330-9365 Antivalidis, Lydia Lyda, Korsörvägen 22 B lgh 1103,
217 47 MALMÖ

830307-3954 Grafström, Erik Axel Kristofer, Pilåkersvägen 5 C lgh 1203,
217 47 MALMÖ

880412-3985 Johnsson, Alexandra Mikaela, Korsörvägen 22 A lgh 1201,
217 47 MALMÖ

570817-2050 Firmajid, Majid, Korsörvägen 22 B lgh 1203, 217 47 MALMÖ

880928-4097 Shabbir, Yasser, Korsörvägen 22 A lgh 1202, 217 47 MALMÖ

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

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

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2015-11-12, 2015-11-16

ÄNDAMÅL

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund
av upplåtelsen. Medlem som innebar bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer 769623-9321	
Objektets registreringsdatum 2011-11-11	Nuvarande firmas registreringsdatum 2015-11-12
Dokumentet skapat 2015-11-12 12:56	Sida 3 (3)

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

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

E-POSTADRESS

y_shabbir@me.com

FIRMAHISTORIK

2011-11-11 Bostadsrättsföreningen Von Conow

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ängdala 1

Antagna den 20151015

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ängdala 1

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

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

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

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

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

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

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

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig,

daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. 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.

§ 14 Förändring i lägenhet

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

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

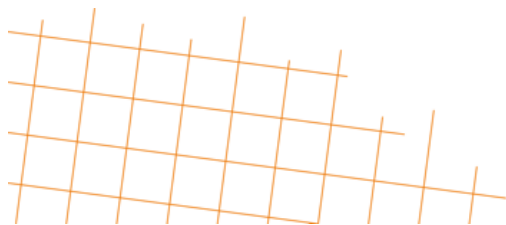
§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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

2015103000309



038 Allmän+Taxering 2015-09-30

Fastighet**Beteckning**

Malmö Ängdala 1

Senaste ändringen i**allmänna delen**

2003-01-20

Senaste ändringen i**inskrivningsdelen**

2014-07-03

Aktualitetsdatum i**inskrivningsdelen**

2015-09-29

Nyckel:

120050728

Församling

Malmö S:t Petri

LKF

128002

Adress**Adress**

Korsörvägen (20)

Ängdalavägen (27)

Korsörvägen 22A-B

217 47 Malmö

Pilåkersvägen 5A-C

217 47 Malmö

Läge, karta**Område**

1

N

(SWEREF 99 TM)

6162574.1

E

(SWEREF 99 TM)

372536.7

Registerkarta

MALMÖ

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

4 115 kvm

Därav landareal

4 115 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

556908-4139

Heimstaden Ängdala AB

Östra Promenaden 7 A

211 28 Malmö

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2012-12-28

Akt

24009

Inskrivet ägarnamn: Bertlands Fastigheter Ett AB

Köp (även transportköp): 2012-12-01

Köpeskilling: 32.942.754 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 77.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	21.000.000 SEK	2002-07-02	15532
Anmärkning: Fastighetsreglering 03/1082 Belastar: Malmö Ängdala 1			
2	4.000.000 SEK	2002-09-10	20645
Anmärkning: Fastighetsreglering 03/1083 Belastar: Malmö Ängdala 1			
3	7.250.000 SEK	2005-05-13	12193
4	922.000 SEK	2009-07-01	20657
5	9.400.000 SEK	2010-01-29	1798
6	34.428.000 SEK	2014-07-03	10896

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1950-06-21	1280K-PL281

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

133886-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2014

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

59.302.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

39.702.000 SEK

därav markvärde

19.600.000 SEK

Taxerad Ägare556908-4139
Heimstaden Ängdala AB
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
073952257.****Taxeringsvärde**

19.600.000 SEK

Riktvärdeområde

1280012

Byggrätt ovan mark

4 676 kvm

Riktvärde byggrätt

4.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 073950257.**Taxeringsvärde**

38.000.000 SEK

Bostadsyta

3 741 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

4.736.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1951

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1951

Värderingsenhet lokaler 073951257.**Taxeringsvärde**

1.702.000 SEK

Lokalyta

497 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

283.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1951

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1951

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1949-06-17

1280K-61/1949

Införd i tomtboken

1949-08-30

Fastighetsreglering

2003-01-20

1280K-3/2003

Ursprung

Malmö Innerstaden 9:77

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Pildammsstaden Ängdala 1	1982-03-01	1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress Hässleholm	Kontorbeteckning: MI63 Telefon: 0771-636363
-----------------------------	--



Brf Ängdala 1

Malmö 2016-01-26

Brf Ängdala 1

Adress:

Korsörvägen 22
Pilåkersvägen 5
217 47 MALMÖ



Basfakta

o Fastighetsbeteckning	Malmö Ängdala 1.
o Byggår:	1951-52.
o Huskroppar:	2 st.
o Bostadsarea:	3 755 kvm.
o Lägenheter:	57 st.
o Lokalarea:	470 kvm. (avser kontor, lager och förråd)
o Bostads- och/eller hyresrättslokaler:	16 st. (avser kontor, lager och förråd)
o Garage:	Under gården, 32st. platser. 9 st. platser ovan mark.

Tekniska basfakta

o Fasader:	Putsade fasader. Balkonger av betong.
o Tak:	Takpannor.
o Ventilation:	Självdrag.
o Uppvärmning:	Fjärrvärme.
o Hissar:	Inga hissar.

Större ombyggnader/renoveringar*

1990:	Nya balkonger, tilläggsisolering fasader.
1995:	Nya tappvattenledningar.
1998:	Nya tvättstugor. Tvätt- och torkutrustning utbytt löpande efter 1998.
2002:	Miljöhus. Takterrasser 2002.
2005:	Klinkergolv i källarkorridorer.
2005/07:	Fasadmålning och tak. Nya fönster.
2007:	Säkerhetsdörrar till lägenheterna.
2007/09:	Ny trädgård.
2009:	Garagebjälklag, nytt tätskikt.
2013:	Målning trapphus.

* Kända av HSB Malmö.

Kontaktpersoner HSB Malmö:

Robert Andersson	010-442 32 16
Jörgen Åkesson	010-442 32 12

Underhållsbehov år 1 - 10

Inledning/förutsättningar

HSB Malmö utförde 2016-01-13 okulärbesiktning på föreningens mark, byggnader och installationer. Okulärbesiktning innebär bl.a. att ingen demontering, rivning av ytskikt och byggdelar utfördes samt att inga mätinstrument har använts. Utvändig besiktning på byggnader har utförts från marknivå d.v.s. ingen lift eller liknande har använts. Resultatet från utförd besiktning redovisas i detta dokument samt i bilaga 1.

Projektet har utförts på uppdrag av bostadsrättsföreningen Ängdala 1 genom Svensk Bostadsrättsbildning. Syftet med besiktningen är att bedöma statusen på fastigheten inför en eventuell ombildning samt för framtida planerat underhåll inom de närmst kommande 10 åren. Endast de mark- installation och byggdelar som redovisas i detta dokument har ingått i besiktningen. Besiktning har utförts i 4st. lägenheter. Detta bl.a. för att få en uppfattning om hur original badrum och kök ser ut i förhållande till renoverade. I samband med detta utfördes även en besiktning på balkonger och fönster. Föreslagna åtgärdsår, (20xx), skall ses som ett ungefärligt år för att utföra respektive åtgärd. Dock är det så att de föreslagna åren och åtgärderna hänger ihop med varandra vilket innebär att om någon åtgärd t.ex. senareläggs kan det få konsekvenser för andra åtgärder.

Sammanfattning

Först vill vi gärna nämna att det är en mycket fin fastighet vad det gäller byggnadstyp och ert gårdsområde samt att en del större åtgärder är utförda.

De underhållsåtgärder som kommer de närmsta 10 åren är helt "normalt" med tanke på deras tekniska livslängd. I vissa fall har den tekniska livslängden uppnåtts, eller i alla fall inom kort. Tänker då bl.a. på ert elsystem, radiatorer, värmeledningar och avloppsledningar.

Värmeväxlaren, radiatorpump, ventiler och ställdon på värmesidan byts ut (2017). Samtidigt, i båda husen, byts radiatorventiler, returkopplen samt att en injustering på värmen utförs.

Byte av serviceledningar, 2 st. byggnader, från gata till vattenmätarna (2017).

I garaget bör en justering av dagvattenledningar från gården ovan utföras samt rensning av oljeavskiljaren. (2017). (7 000kr + 8 000 kr, kostnaden ej upptagen i sammanställningen).

Avloppsledningar klarar några år till. Vi föreslår i första hand ett byte av avloppen och inte en relining. I samband med byte av avloppen utförs totalrenovering av återstående badrum. Men eftersom ansvaret för ytskikten i badrummen ligger på de enskilda medlemmarna är det troligt att ni utför en relining av avloppen istället och då bör detta utföras inom några år (2024). Vi föreslår en spolning/rensning av avloppen (2018) och att man då även filmar några köks- och badrumsstammar samt samlingsledning (under källargolven). Detta bör ge en indikation på när ett ev. byte eller relining kan vara aktuell. Observera att kostnaden för badrumsrenovering inte ingår i vår kalkyl. Enligt erhållna uppgifter är 23 st. badrum och 22 st. kök renoverade mellan perioden 2005 – 2013.

Byte av elsystemet bör utföras inom en 5 års period (2020). Här har åtgärder utförts löpande t.ex. i vissa lägenheter men stigarledningarna (från centraler i källarna till lägenheterna) samt resterande lägenheter bör åtgärdas.

Kodlås till entréerna bytas ut fortlöpande. (3 800kr/st. kostnaden ej upptagen i sammanställningen).

Ventilationen (självdug i lägenheterna) har inga större problem (godkänd OVK 2014) men vi är osäkra på hur täta kanalerna är med tanke på den "tekniska livslängden" samt att det finns klagomål från boende gällande dålig cirkulation samt odörer från andra lägenheter. Ett behov av "foder/insatsrör" bör kontrolleras och att detta utförs innan nästa OVK besiktning (2020). Åtgärden planerad till (2019). Då kontrolleras även statusen på skorstenarnas utsidor, se mer om skorstenar längre ner.

Fasaderna som tilläggsisolerades och putsades 1990 samt målade 2005/2007 ser bra ut. Vissa mindre "putssläpp" och sprickor finns men inte mer än vad som kan förväntas.

Desto mer "putssläpp" och sprickor finns det på socklarna (grunden). Framförallt på sockeln utanför tvätt- och torkrummen på Pilåkersvägens gårdssida. Kan bero på brister i dräneringen lokalt? Vi har taget med en kostnad (2017) för åtgärder på sockeln **men** inte för dräneringen då denna får utredas närmre. Uppskattad kostnad för ny dränering på ca: halva gårdssidan totala längd är ca: 150 000 – 180 000 kr inkl. moms. (kostnaden ej upptagen i sammanställningen).

Samtliga källarnedgångar har skador av varierande omfattning. När det gäller ramperna så har dessa omfattande skador och bör göras om i sin helhet (2017). På någon ramp verkar det vara underminerat under själva ytskiktet? Trappan som leder ner till cykelkällare och garaget på Korsörvägen är alldeles för brant och i kombination med höga trösklar till källaren är detta inte bra ur tillgänglighets hänsyn. Kostnad för trappor/ramper är svår att beräkna bl.a. p.g.a. vad ni beslutar angående trappan som går till källare och garage. Det kan vara lämpligt att socklar, trappor/ramper och dränering utförs samtidigt. Då det finns risk för personskador borde detta egentligen åtgärdas snarast.

Fönster och balkongdörrar från 2007, inga brister kunde iakttas. För att få lång livslängd på dessa så var noga med att fånga upp eventuella justeringsbehov och liknande framöver. I en lägenhet på Pilåkersvägen 5 B (Niklas Johansson) var minst ett fönster märkt med tillverkning datum 2009. Har ni haft problem med era fönster eller bara specifikt detta?

Balkonger från 1990, inga brister kunde iakttas. De balkonger som var tillgängliga att komma ut på där var inte okulär besiktning möjlig av ovansidan (golvet) av balkongplattorna p.g.a. trätrall, plastplattor o liknande.

Taken omlagda 2005/2007 med takterrasser (piskbalkonger) som åtgärdades 2002. De brister som kunde iakttas var på skorstenarnas fogar och någon enstaka skadad tegelsten. Dessa bör åtgärdas inom några år (2019). Om det blir aktuellt med åtgärder av kanalerna i skorstenarna (se ovan) kan det vara lämpligt att detta utförs samtidigt. En mer exakt statusen på skorstenarna bedöms då i samband med skorstenskanalerna.

Mindre "putssläpp" på piskbalkongernas sidoväggar kunde iakttas men inte mer än vad som kan förväntas.

Finns ett par stuprör (gatufasad Korsörvägen) där "rörens skarv" vidgat sig. Troligtvis bildats isproppar i rören som sprängt ut skarvarna. Fungerar inte värmeslingorna överallt?

Miljöhuset har brister på takavvattningen (hängrännor och stuprör). Delar saknas och i samband med att dessa kompletteras bör en justering utföras, även på takpannorna.

Trapphus och entréer i bra skick. Gäller även tillgängliga i källarutrymmen utom i värme-centralen som skulle kunna fräschas upp. Putslagning och målning av väggarna.

Tvätt- och torkutrymmen, renoverade 1998, är fortfarande i bra skick. Tvätt- och torkutrustning har dock bytts ut löpande sedan dess. Några maskiner har bytts ut de senaste 5 åren och andra kanske för 10 år sedan. Tvättstugan på Pilåkersvägen var inte tillgänglig vid besiktningstillfället men genom källarfönstret kunde noteras att det var Osby maskiner och att dessa enligt erhållen uppgift är ca: 10 år gamla. Dessa kommer troligtvis att behövas bytas ut inom en 5 års period (2019).

Markområden är utan större anmärkning utom just tidigare nämnda källartrappor. Någon mindre skada på avsatts/steg till trapphusentréer, bl.a. på Pilåkersvägen 5B. Troligtvis kommer en justering/lagning av marksten/plattor att behövas inom de närmsta 10 åren. Likaså en målning av smidesräcken runt gårdssytor och nedfart. (kostnaden ej upptagen i sammanställningen).

Slutkommentar

Vårt förslag är att man bör ha ambitionen att få en form av "nollställning" på fastighetens status. T.ex. så är vissa badrum renoverade andra inte m.m. och i en besökt lägenhet hade en radiator bytts ut. Finns det fler "nya" radiatorer? Då vi nu föreslår åtgärder på just avlopp, elsystem, radiatorer etc. gäller detta samtliga lägenheter, lokaler andra utrymmen och byggdelar.

Vissa åtgärder och åtgärdsår som vi föreslår är helt beroende på vilken åtgärdsmetod som väljs och vilka(et) åtgärds paket som är planerat. Vissa åtgärder bör utföras tillsammans även om statusen kanske inte är den samma på de olika byggdelarna. Så om de utförs enskilt kan det vara så att ett annat åtgärdsår hade valts. Ett bra exempel är att om avloppen skall bytas ut (2024) och inte relinas bör ej renoverade badrum totalrenoveras samtidigt. Om denna "nollställning" inte utförs kommer det framtida underhållet att bli svårt att hantera och betydligt mer kostsamt. För att inte tala om att föreningen troligtvis får svårt att hantera "likabehandlingsprincipen" mot medlemmarna.

Åtgärder * planerade mellan 2016 – 2025:

ÅR	Åtgärd	Uppskattad kostnad
2016	Miljöhus, takavvattning	--
2017	Renovering av brister på sockel exkl. dränering. Renovering av källartrappor/ramper	161 000
	Dränering	--
2017	Byte av radiatorventiler, returkopplen och injustering av värmen	427 000
	Byte av serviceledningar, gata till vattenmätarna	125 000
	Ny utrustning i värmecentralen inkl. renovering av väggar, golv och tak	130 000
	Justering av dagvattenledningar samt rensning av oljeavskiljaren i garaget	--
2018	Spolning och filmning av avloppen.	107 000
2019	Åtgärder på ventilationskanaler, "foder/insattsrör" Renovering/omfogning skorstenar	766 000
	Tvätt- och torkutrustning	182 000
2020	OVK-besiktning	--
	Byte av elsystem (kostnad avser samtliga lägenheter/lokaler)	1 767 000
2024	Relining av avlopp	3 220 000
2025	Justering/lagning av marksten/plattor på markytor	--
	Målning av smidesräcke	--
	Summa:	6 885 000

* Kostnadsmässigt större åtgärder (över 100 000 SKR).

Åtgärds kostnader

Till de olika byggdelarna är det kopplat kostnader för att få åtgärden utförd. Dessa kostnader är bl.a. hämtade från "REPAB Fakta underhållskostnader" och skall ses ungefärliga och som en vägledning av vad de verkliga kostnaderna sedan blir. Anledningen är de mycket stora kostnadsvariationerna som råder inom byggbranschen. Exakt kostnad kan endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Kostnadsläge 2015.

Alla kostnader är inkl. moms.

Underhållsplan

Att planera underhållet är en av de viktigaste uppgifterna man har som fastighetsägare. Att göra det med hjälp av en underhållsplan förenklar bostadsrättsföreningens långsiktiga förvaltande avsevärt – såväl ur ett tekniskt som ett ekonomiskt perspektiv. Underhållsplanen är en naturlig del av styrelsearbetet och bör finnas i alla föreningar för att främja medlemmarnas boendekvalitet.

Utförd besiktning och detta dokument skall inte ses som en underhållsplan varför vi föreslår att man inom det närmsta låter få upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet.

Avslutning

Vi vill tacka Brf Ängdala 1 för förtroendet att kunna erbjuda våra tjänster. Vi hoppas att det skall vara till ett bra underlag i den framtida förvaltningen av er förening även om vi rekommenderar er att få upprättat en underhållsplan framöver.

Med vänlig hälsning

- Robert Andersson

- Jörgen Åkesson

Bilagor: Bilaga 1. Redovisning av åtgärder.

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.

ORDLISTA

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 - bostadsrättsförenings 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.

ORDLISTA

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

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

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

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

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Överlåtelse - när bostadsrätten överläts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts.



Svensk Bostadsrättsbildning AB

Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60

Gamla Brogatan 26, 111 20 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar - Karlskrona - Kristianstad - Växjö Se Svensk Fastighetsförmedling
www.svenskboratt.se