

258533/10

201005183079

EKONOMISK PLAN

KASTANJEN 7

769616-5815

*april 2010*

Registrerades av Bolagsverket 2010-05-24

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt .....	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status.....	5
4	Taxeringsvärde .....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering.....	5
6.1	Kommande lån för reparationer.....	6
7	Föreningens utgifter .....	6
7.1	Drift- och underhållskostnader .....	6
7.2	Historiska driftkostnader.....	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift.....	7
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos .....	9
9.2	Känslighetsanalys I.....	10
9.3	Känslighetsanalys II.....	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
10.1	Kontraktsvillkor lokaler.....	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTLAGEN  
BESIKTNINGS PROTOKOLL

## EKONOMISK PLAN

### KASTANJEN 7

#### 1 Allmänt

Kastanjen 7 med org.nr. 769616-5815 har registrerats hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Malmö Kastanjen 7. Fastigheten flyttas (intertransaktion) från det nybildade AB:et till Brf Kastanjen 7. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. AB:et kommer därefter att likvideras.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

#### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Kastanjen 7
Kommun	Malmö
Församling	Möllevången-Soffelund
Adress/belägenhet	Henrik Smithsgatan 1, 1 A-C, Bergsgatan 2 A-C
Tomtarea	1 068 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1930-03-07
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemsförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1907
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	3 249 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	29 lägenheter om sammanlagt 2 827 m <sup>2</sup> .
Lokaler	Fyra lokaler i bottenplan samt lokaler på vinden och i källaren om sammanlagt 422 m <sup>2</sup> . På taket hyrs antennplats ut.
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd i källare.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, undercentral uppdaterad mellan 2003-2006
Ventilation	Frånluftsventilation.
Hiss	Två hissar från 1969 som uppdaterats 2005. Finns i trapphusen på Henrik Smithsgatan 1 och Bergsgatan 2. Gårdshuset saknar hiss.
Stomme	Murverk
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor och plåt.
Fasader	Putsade mot gatan och tegel mot gård.
Fönster	Merparten är av trä, sannolikt från 1970-talet. Skyltfönster har delvis bytts ut till isolerglas.
Trapphus, entré	Tre trapphus. Ett i gårdshuset och två i gatuhuset.
Tvättstuga	Tvättstuga i källare med 2 st tvättmaskiner samt torktumlare, torkskåp och mangel.
Sophantering	I kärl på gården.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll och underhållsplan upprättat av Anders Granlund, ursprungligen 2007-12-19 och uppdaterat 2010-04-07. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningssutlåtandet till ca 3 500 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 500 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom det ackumulerade överskottet i den ekonomiska prognosen. I kalkylen har vi även räknat med att föreningen lånar upp 1 000 000 kr år 9 (2018) för underhåll.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 22 044 000 kr, fördelat på bostäder 19 000 000 kr och lokaler 3 044 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010, som ännu inte är klar. Eventuellt förändras taxeringsvärdet något men påverkan på föreningens ekonomi bedöms bli marginell.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	62 000 000	kr	19 083	kr/kvm
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	414 150	kr		
			Befintliga pantbrev:	6 733 000
Pantbrevskostnad	465 715	kr		
Ombildningskostnad	450 000	kr		
Reparationsfond	1 500 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	170 135	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>65 000 000</b>	<b>kr</b>	<b>20 006</b>	<b>kr/kvm</b>

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 750 000	Rörlig <sup>2</sup>	2,00	135 000	11 764	146 764	4,00
Bottenlån 2	6 750 000	ca 3 år	3,50	236 250	11 764	248 014	4,50
Bottenlån 3	6 750 000	ca 5 år	4,50	303 750	11 764	315 514	5,00
<b>Summa lån år 1</b>	<b>20 250 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>3,33</b>	<b>675 000</b>	<b>35 293</b>	<b>710 293</b>	
Insatser:	44 750 000						
Upplåtelseavgifter:	0						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>65 000 000</b>						

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

<sup>2</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

### 6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning	Ränta	Ränte- kostn	Amort- ering	Kapital- kostnad
		år	%	kr	kr	kr
Reparationslån 1	1 000 000	år 9	4,50	45 000	1 743	46 743
Summa reparationslån	1 000 000	Snittränta:	4,50	45 000	1 743	46 743

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	45 000	kr	14	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	54 500	kr	17	kr/kvm
Vatten	46 000	kr	14	kr/kvm
Värme	385 000	kr	118	kr/kvm
El	48 000	kr	15	kr/kvm
Renhållning	33 000	kr	10	kr/kvm
Trappstädning	31 000	kr	10	kr/kvm
Fast skötsel	75 000	kr	23	kr/kvm
Försäkring	30 000	kr	9	kr/kvm
Kabel TV	23 000	kr	7	kr/kvm
Löpande underhåll	75 000	kr	23	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	845 500	kr	260	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	114 867	kr	35	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

## 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2009	2007	
Vatten	44 921	54 191	kr
Värme	375 800	331 743	kr
El	46 510	52 264	kr
Renhållning	31 637	26 372	kr
Trappstädning	30 042	0	kr
Försäkring	28 610	0	kr
Kabel TV	22 516	20 250	kr

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	19 000 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	37 033	kr
Taxeringsvärde lokaler	3 044 000	kr
Fastighetsskatt	30 440	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 277 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 342 825	kr	475	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	514 487	kr	1 219	kr/kvm
Parkering	34 080	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen räntökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 3 500 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 500 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningssprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

### 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2010	2 2011	3 2012	4 2013	5 2014	6 2015	11 2020
Ränta	675 000	741 206	807 064	872 535	870 609	901 933	933 080
Avskrivningar	78 857	85 165	91 978	99 337	107 284	115 866	170 246
Drift	845 500	862 410	879 659	897 252	915 197	933 501	1 030 660
Fastighetsskatt/avgift	67 473	68 822	70 199	71 603	73 035	74 496	82 249
<b>S:a kostnader</b>	<b>1 666 830</b>	<b>1 757 604</b>	<b>1 848 900</b>	<b>1 940 726</b>	<b>1 966 124</b>	<b>2 025 795</b>	<b>2 216 235</b>
Årsavgift/kvm (bostäder)	475	485	494	504	514	524	579
Årsavgifter bostäder	1 342 825	1 369 682	1 397 075	1 425 017	1 453 517	1 482 587	1 636 895
Hysesintäkter lokaler	514 487	524 777	535 272	545 978	556 897	568 035	627 157
Parkering	34 080	34 762	35 457	36 166	36 889	37 627	41 543
<b>S:a intäkter</b>	<b>1 891 392</b>	<b>1 929 220</b>	<b>1 967 804</b>	<b>2 007 160</b>	<b>2 047 304</b>	<b>2 088 250</b>	<b>2 305 596</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>224 562</b>	<b>171 616</b>	<b>118 905</b>	<b>66 434</b>	<b>81 180</b>	<b>62 454</b>	<b>89 362</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	224 562	171 616	118 905	66 434	81 180	62 454	89 362
Återföring avskrivningar	78 857	85 165	91 978	99 337	107 284	115 866	170 246
Amorteringar	-35 293	-38 116	-41 156	-44 459	-48 016	-51 857	-78 228
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,39
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>268 126</b>	<b>218 665</b>	<b>169 718</b>	<b>121 312</b>	<b>140 448</b>	<b>126 464</b>	<b>181 380</b>
<b>Avsättning till yttre underhåll</b>	<b>-114 867</b>	<b>-117 164</b>	<b>-119 508</b>	<b>-121 898</b>	<b>-124 336</b>	<b>-126 822</b>	<b>-140 022</b>
<b>Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond</b>	<b>153 259</b>	<b>101 501</b>	<b>50 210</b>	<b>-586</b>	<b>16 112</b>	<b>-359</b>	<b>41 358</b>
Ingående saldo kassa	170 135						
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>438 261</b>	<b>656 926</b>	<b>826 644</b>	<b>947 956</b>	<b>1 088 404</b>	<b>1 214 868</b>	<b>2 009 311</b>
<b>Åck avs. underhåll enl. ek. plan</b>	<b>114 867</b>	<b>232 031</b>	<b>351 539</b>	<b>473 437</b>	<b>597 772</b>	<b>724 595</b>	<b>1 397 784</b>

## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,3%	3,5%	3,7%	4,0%	4,0%	4,3%	4,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	675 000	707 515	739 808	805 417	803 639	868 528	910 145
Avskrivningar	78 857	85 165	91 978	99 337	107 284	115 866	170 246
Drift- och underhållskostnader	845 500	871 035	897 340	924 439	952 357	981 119	1 138 490
Fastighetsskatt/avgift	67 473	69 511	71 610	73 773	76 000	78 296	90 854
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 666 830</b>	<b>1 733 225</b>	<b>1 800 736</b>	<b>1 902 966</b>	<b>1 939 280</b>	<b>2 043 809</b>	<b>2 309 736</b>
Återföring avskrivningar	-78 857	-85 165	-91 978	-99 337	-107 284	-115 866	-170 246
Amorteringar	35 293	38 116	41 166	44 459	48 016	51 857	78 228
Fond för yttre underhåll	114 867	118 336	121 910	125 591	129 384	133 292	154 672
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 738 133</b>	<b>1 804 512</b>	<b>1 871 833</b>	<b>1 973 679</b>	<b>2 009 396</b>	<b>2 113 091</b>	<b>2 372 389</b>
Hysesintäkter mm	548 567	565 024	581 975	599 434	617 417	635 940	737 228
Avgifter	1 189 566	1 239 488	1 289 859	1 374 245	1 391 979	1 477 151	1 635 161
- förändring mot prognos	-11,4%	-9,5%	-7,7%	-3,6%	-4,2%	-0,4%	-0,1%
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 738 133</b>	<b>1 804 512</b>	<b>1 871 833</b>	<b>1 973 679</b>	<b>2 009 396</b>	<b>2 113 091</b>	<b>2 372 389</b>

### 9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	675 000	764 500	854 000	943 500	1 033 000	1 122 500
Avskrivningar	78 857	78 857	78 857	78 857	78 857	78 857
Drift- och underhållskostnader	845 500	845 500	845 500	845 500	845 500	845 500
Fastighetsskatt/avgift	67 473	67 473	67 473	67 473	67 473	67 473
Inkomstskatt	0	0	0	351 978	332 593	313 209
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 666 830</b>	<b>1 756 330</b>	<b>1 845 830</b>	<b>2 287 308</b>	<b>2 357 423</b>	<b>2 427 539</b>
Återföring avskrivningar	-78 857	-78 857	-78 857	-78 857	-78 857	-78 857
Amorteringar	35 293	43 092	50 891	58 691	66 490	74 289
Fond för yttre underhåll	114 867	114 867	114 867	114 867	114 867	114 867
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 738 133</b>	<b>1 835 433</b>	<b>1 932 732</b>	<b>2 382 009</b>	<b>2 459 924</b>	<b>2 537 839</b>
Hysesintäkter m.m.	548 567	864 463	1 180 360	1 496 256	1 812 153	2 128 049
Årsavgifter år 1	1 189 566	970 969	752 372	885 753	647 771	409 790
<b>Summa inkomster</b>	<b>1 738 133</b>	<b>1 835 433</b>	<b>1 932 732</b>	<b>2 382 009</b>	<b>2 459 924</b>	<b>2 537 839</b>
Årsavgifter år 1 kr/krön	421	382	333	448	382	290
- erforderlig förändring / år 1	-11,4%	-19,7%	-30,0%	-5,8%	-19,6%	-39,0%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

201005183090

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (toa/toa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv 'brf	Insats kr	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
17	1	2rok	56	2,4804	2,4804	995 172	2 776	
18	1	2rok	63	2,6437	2,6437	842 553	2 958	
19	1	2rok	70	2,8070	2,8070	1 057 160	3 141	
21	2	2rok	80	3,0404	3,0404	1 163 353	3 402	
22	2	4rok	162	4,9536	4,9536	2 572 726	5 543	
23	2	3rok	112	3,7870	3,7870	1 759 843	4 238	
24	2	4rok	113	3,8103	3,8103	1 707 421	4 264	
25	2	2rok	63	2,6437	2,6437	871 425	2 958	
26	2	3rok	75	2,9237	2,9237	1 252 214	3 272	
31	3	2rok	82	3,0870	3,0870	1 182 402	3 454	
36	3	3rok	77	2,9704	2,9704	1 338 063	3 324	
32	3	4rok	154	4,7670	4,7670	2 586 387	5 334	
33	3	3rok	115	3,8570	3,8570	1 920 541	4 516	
34	3	4rok	114	3,8337	3,8337	1 756 673	4 290	
35	3	2rok	63	2,6437	2,6437	892 309	2 958	
41	4	4rok	140	4,4403	4,4403	2 467 238	4 969	
42	4	5rok	174	5,2336	5,2336	2 788 745	5 857	
43	4	3rok	114	3,8337	3,8337	1 756 673	4 290	
44	4	4rok	114	3,8337	3,8337	1 756 673	4 290	
45	4	2rok	63	2,6437	2,6437	922 309	2 958	
51	5	5rok	164	5,0003	5,0003	2 650 066	5 595	
52	5	4rok	153	4,7436	4,7436	2 512 520	5 308	
53	5	3rok	113	3,8103	3,8103	1 860 306	4 264	
54	5	4rok	114	3,8337	3,8337	1 756 673	4 290	
61	6	2rok	66	2,7137	2,7137	990 037	3 037	
65	6	2rok	57	2,5037	2,5037	940 320	2 802	
66	6	1rok	39	2,0837	2,0837	632 864	2 532	
67	6	2rok	59	2,5504	2,5504	942 593	2 854	
68	6	2rok	58	2,5270	2,5270	874 733	2 828	
Lokaler								
1:1-2	bv		62					7 465
1:3	bv		68					7 494
1:4-6	bv		144					12 597
1:7	bv		51					6 375
6:3	6		21					2 168
6:4	6		36					3 525
7:2	kv		40					353
7:3	tak		0					2 917
Parkeringsplatser								
5 st p-platser								2 840
Tot:			3 249	100,0000	100,0000	44 750 000	111 902	45 714

Andelstalen är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatserna är baserade på en kombination av en anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea samt lägenheternas boarea. Justering har gjorts med hänsyn till lägenheter på bottenvåning och vindsvåning, i gårdshus, lägenheter med balkong och standardskillnader på kök och badrum.

### 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

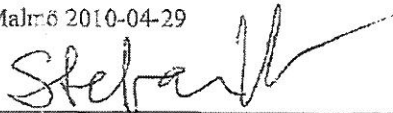
Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal- nr	Vånings- plan	Lokal- Typ	Hyresgäst area	Hyra 2010 kr/år	Kr/ kvm	Leptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
1:1-2	bv	Butik	62 Inredningsgruppen Sverige AB	89 584	1 445	13-09-30	2 400 kr/år	ja, andel 14,4 %	36 mån
1:3	bv	Butik	68 Frisor Pia Medin	89 928	1 322	13-09-30	2 400 kr/år	ja, andel 15 %	36 mån
1:4-6	bv	Butik	144 Redspot: Hurbertus	151 159	1 050	11-04-02	100 %	ja, andel batal 281 30 %	36 mån
1:7	bv	Fotoateljé / Butik	51 Vakant / Uthyrd 1 april 2010	76 500	1 500	13-09-30	2 340 kr/år	nej	36 mån
6:3	6	Kontor	21 Psykologmottagning	26 020	1 239	Tillsvidare	100 %	nej	
6:4	6	Kontor	36 Psykologmottagning	42 300	1 175	Tillsvidare	100 kr/mån per år	nej	
7:2	Källare		40 Förråd/träningslokal	3 996	100				
7:3	tak	Antenn	TeliaSonera Mobile Net.	35 000		14-12-01	100 % batal 301,11		36 mån

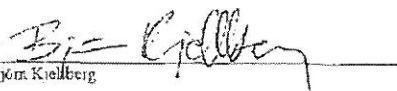
## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheter av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

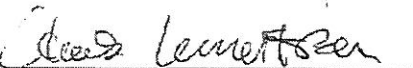
Malmö 2010-04-29

  
Stefan Hansson

  
Alf Eriksson

  
Björn Kjellberg

  
Karin Tyden

  
Claes Fernantsson

201005183093

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 april 2010 för bostadsrättsföreningen Kastanjen 7, org. nr. 769616-5815.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

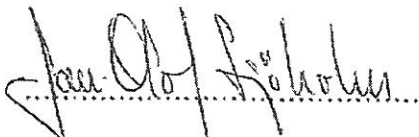
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

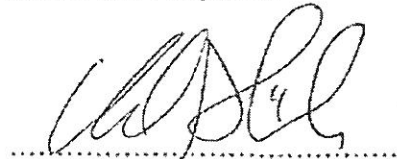
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 5 maj 2010

Malmö den 6 maj 2010



Jan-Olof Sjöholm



Urban Blücher

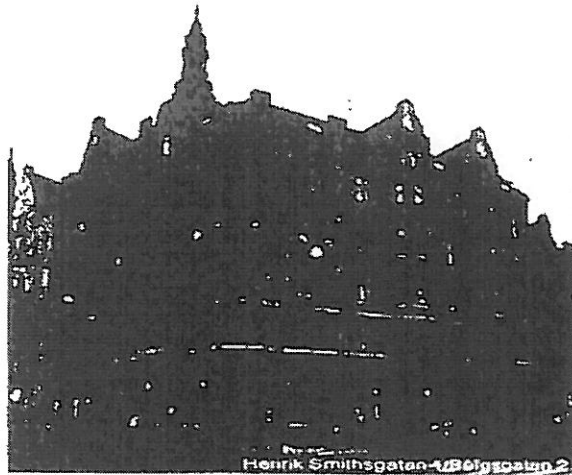
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.



201005183094

# Brf Kastanjen 7

## Underhållsplan 2008





201005183095

## SAMMANFATTNING

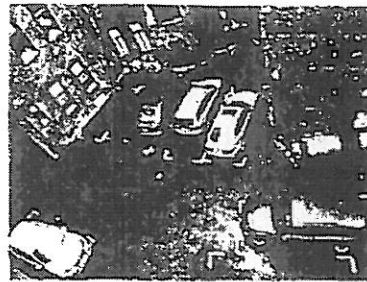
Brf Kastanjen 7 kan få en fin och välskött fastighet att underhålla. Och förutsättningarna att bli en attraktiv förening i Malmö är hyggliga. Arkitekturen och lägenheterna är redan fina. Läget är centralt. Och med rätt startkapital och en god ekonomisk framförhållning så ska det nog gå vägen.

Underhållsplanen ska ge en fingervisning hur framtiden kan gestalta sig och ska även fungera som ett hjälpmedel i det praktiska styrelsearbetet.

### 01 Mark

Det är säkert bra med parkeringsplatser när man bor i centrala Malmö. Å andra sidan, till skillnad från andra föreningar så blir det kanske inte så mycket plats för trivsel- och fritidsaktiviteter på gården?

Ni väljer dock själv hur Ni vill disponera pengarna och gården – gårdsfest vart 10 år?

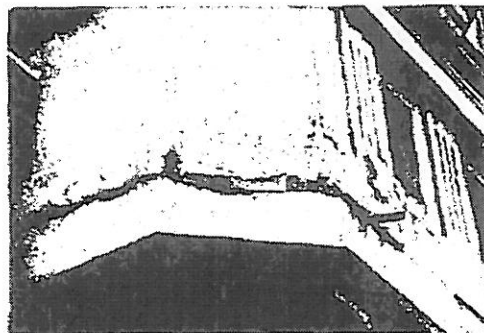
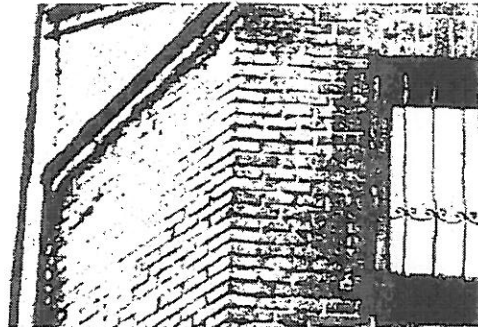


### 02 Fasader

Ytterväggarna är gedigna och det ska gå bra långt innan det händer något särskilt. Men visst kan man se att vissa fogar är sämre än andra varför det finns med pengar för omfogning av fasaden mot gården (som kanske var tänkt att bli putsad med som inte blev det). På sikt kan det ju vara ett alternativ om viljan finns. En torr vägg är dessutom en varm vägg.

Och fasaden mot gatan kan behöva en tvättning samt smärre lagningsarbeten.

Förhoppningsvis minskar föreningarna med åren.



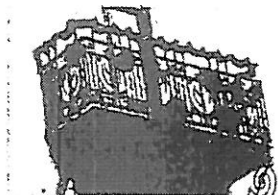


201005183096

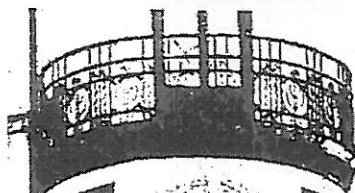
### 03 Balkonger och terrasser

Balkongerna är från 1983 och ska inte behöva innebära några nämnvärda kostnader de närmaste 11 åren, mer än målning av smidda räcken.

På lite längre sikt kan man dock tänka sig smärre arbeten. Inget varar för evigt.

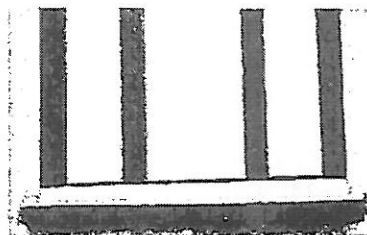


Stiliga balkonger



### 04 Fönster och Dörrar

Fastighetsägaren meddelade att han hade för avsikt att låta måla fönster 2008 – *hellre för tidigt än för sent* – sade han. Ni kanske ska föra samma resonemang? Ni kan i alla fall måla utsatta sidor först och oftare. Annars såg det bra ut med målningen.



Det mycket fina entrépartiet skulle i alla fall behöva en omsorgsfull översyn av en skicklig målare.

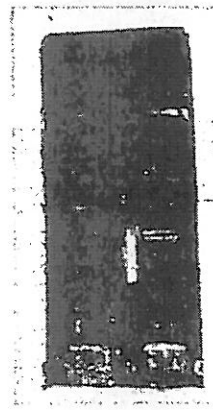
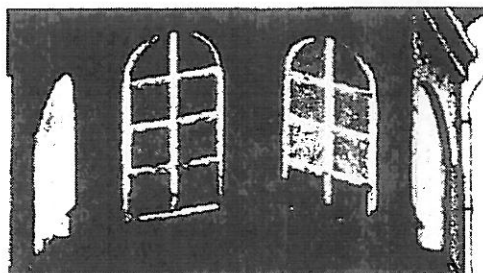


Glaslisten är inte fastskruvad.

Butikspartierna har fått isolerglas, dock inte alla och även här hade fastighetsägaren planer på att fortsätta bytet av enkelglas till Isolerrutor.

Även butikerna har väl rätt att få något för hyran och så blir det lättare att hushålla med värmen.

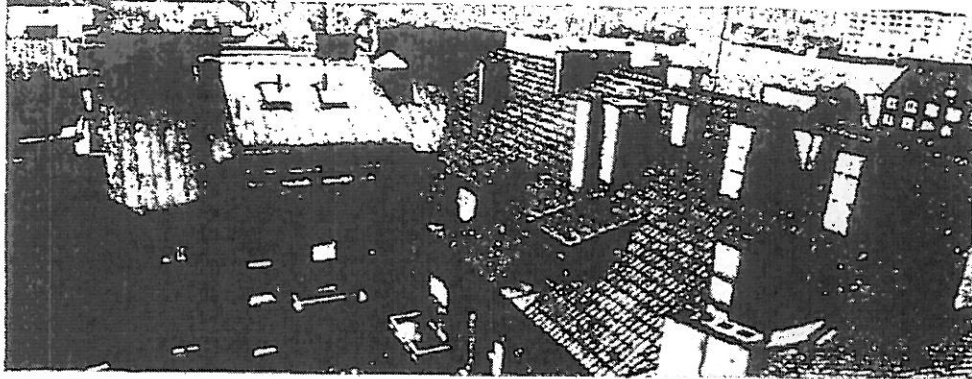
Ni får inte glömma bort tornen, här ser det ut att kunna kosta lite pengar för att behålla bågar och karmar i godtagbart skick. (Vad var tanken med dessa torn?). Eller är det fasta fönster vi ser på bilden? Hur målar man dessa i så fall?





201005183097

## 05 Yttertaket



Det finns tre olika tak och alla ser bra ut.

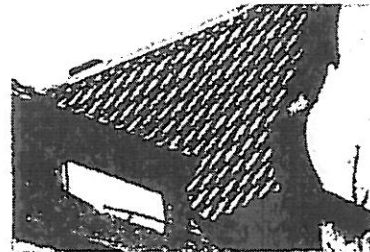
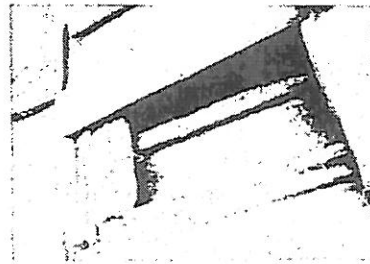
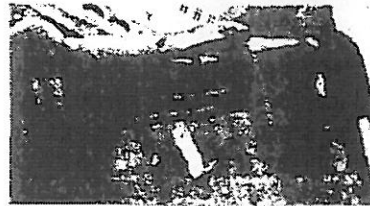
Men visst kan man hitta trasiga takpannor samtidigt som man bör framhålla att det är fina takpannor och klart mycket bättre än många andra takpannor man ser i Malmö.

Pannorna har fin passform och är falsade vilket gör att de ligger bra och stoppar regnvattnet effektivt. Tyveksamt dock om det finns reservpannor att köpa idag trots att Heby Tegelverk var landets största tillverkare av taktegel med 9 miljoner takpannor per år under 50-talet källa: <http://erro.se/>

Underlagspappen och läkten såg OK ut, även om det är svårt att besiktiga ett så här pass brant tak. Särskilt utan livlina och när det inte finns någon takbrygga att gå på.

Det blir väl främst plåten som kräver underhåll i form av återkommande målning, som framgår av bilden till höger så blir det svårt att komma åt detaljerna utan att man har ställning eller lift.

Särskilt viktig är fotrännorna.



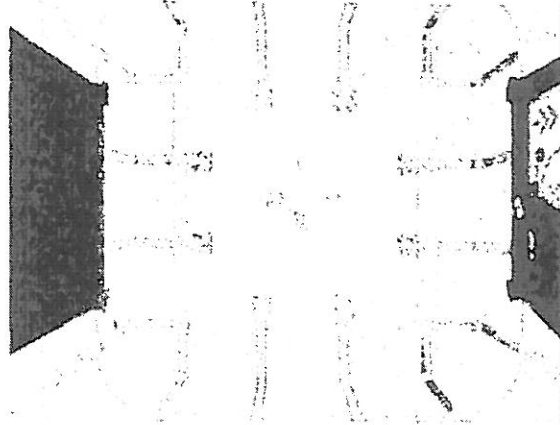


201005183098

### 06 Trapphus

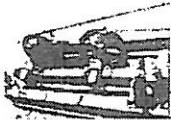
Fina trapphus brukar ligga högt upp på föreningarnas önskelista och Ni bör kunna räkna med långa underhållsintervall (Ni är ju en skötsam förening, inte sant?) dock med lite kompletterande åtgärder på utsatta ställen.

Entrén är imponerande.

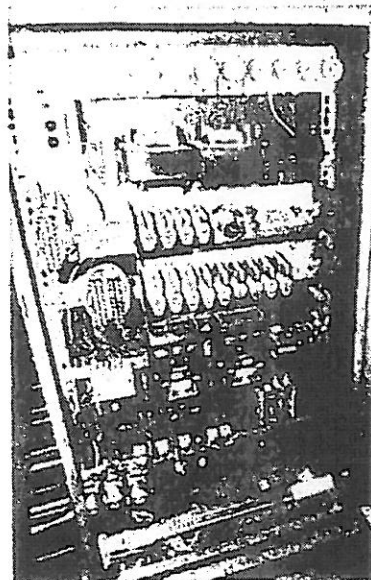
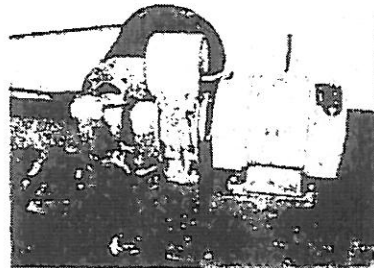


### 07 Hissar

Det är rejäla hissar Ni har vilket förklarar varför de blivit så pass gamla. Idag kan Ni inte köpa motsvarande hissmaskiner varför Ni bör satsa på en renovering istället.



Apparatskåpet och styrningen kan Ni dock byta ut mot ny teknik liknande den Ni har på Bergsgatan 2 (som inte vi inte var tillgänglig).



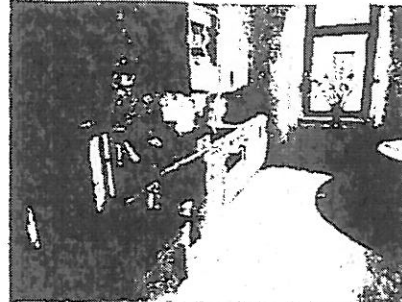


201005183099

### 08 Lägenheterna

Lägenheterna ska var och en underhålla i enlighet med stadgarna. Styrelsen kan dock utöva tillsyn i samband med t.ex. överlåtelserna.

Principen ovan är också den stora fördelen med en bostadsrätt. Var och bestämmer själv när det är tid för nya tapeter, köksutrustning m.m.

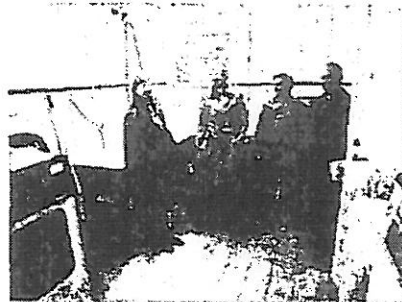


Ni kan förstås göra gemensamma upphandlingar och åtgärder som alla vill få gjort typ springventiler i karmen eller om det gäller badrumsrenoveringar och därmed byte av golvbrunnar, se även [www.bkr.se](http://www.bkr.se)

### 09 Gemensamheter

Tvättstugorna är relativt nya och OK, med reservation för dragningen av ventilationskanaler – risk för kortslutning om t.ex. bara torktumlaren är igång.

Men det är tid att diskutera vilken tvättmaskin Ni ska ha härnäst.



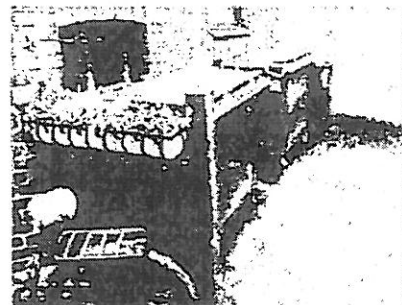
Det finns utrymmen i källaren som skulle behöva rustas upp och bli till förråd eller varför inte ett styrelserum?

Synd att bilden blev suddig.



Sopkärlen skulle kanske förses med tak och någon form av kringbyggnad?

Låt en arkitekt fundera och lämna en liten skiss – det ska väl inte bli för dyrt i Er förening?





201005183100

## 10 Installationer

Värmeförbrukningen är runt 158 kWh/m<sup>2</sup> vilket inte är särskilt mycket med tanke på hur gammalt huset är. Men visst kan Ni få lika fina siffror som andra liknande föreningar har, men då måste Ni kanske byta ut resterande värmelement först och sedan låta ut föra en kvalificerad injustering av systemet.

Värmeväxlarna behöver en översyn, hör med Alfa-Laval och Stefan Carlström på 046-35 69 92 på vad de har att erbjuda typ nya och fler plattor och plombering av by-passen.



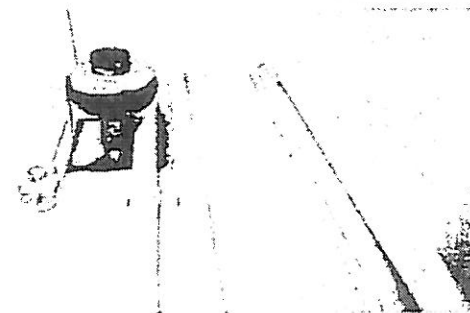
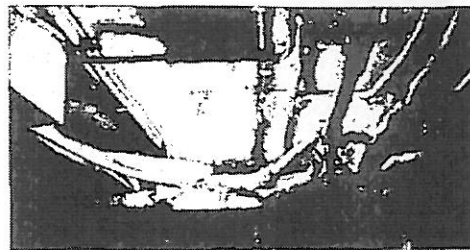
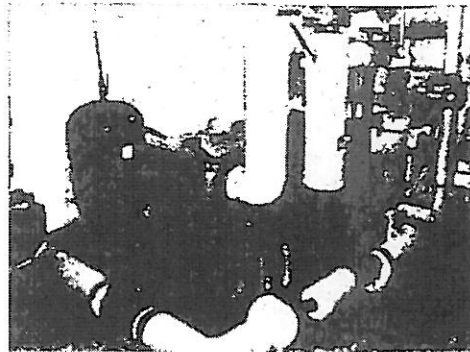
Reglercentralerna är väl OK och är inte svåra att använda.

Kall- och varmvattenledningarna är från 1969 och bör finnas med i underhållsplanen de närmaste 11 åren. Avstängningsventilerna fungerar dock kanske inte så bra och det blir väl att stänga vid vattenmätarna när lägenheterna ska renoveras.

Värmesystemet är förmodligen från 1935 av ritningarna att döma. Av dimensionen på stigarledningarna så var det kanske ett självcirkulerande system från början. Idag har Ni pumpar som garanterar flödet. Kanske kan Ni dra Nya ledningar i de gamla stigarna och sedan koppla in de nya radiatorerna på den nya stammen. Nya stigare behöver inte vara lika grova som det gamla.

Underhållsplanen förutsätter vidare att föreningen står för byte av radiatorer (montering av fler) lika det som ägt rum i ca 10 lägenheter.

Ventilationen är ofta ett bekymmer i gamla hus med självdrag. Men visst behövs det kontinuerlig tilluft via spaltventiler eller liknande varför sådana finns med i planen. Man kan även behöva låta rensa och förstärka kanalerna för att få bättre ventilation, vilket dock inte är med i underhållsplanen. Men i praktiken blir oftast fråga om korsdrag på gammalt vis.

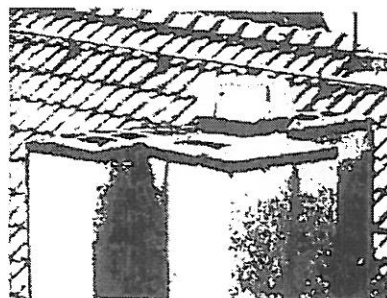


Fläkt, värmeledningar, vattenledning och avloppsledning i en butik bottenvåningen.



201005183101

Fläktarna i föreningen är tämligen nya ting som ska klara sig de närmaste 11 åren. Det är dock bättre att sätta fläktarna på skorsten så att de suger ut luften vilket har skett i ett fall, se bilden till höger. En fläkt kan dessutom betjäna flera kanaler (lägenheter) genom en uppsamlingslåda – det blir inte så snyggt kanske, men effektivt.

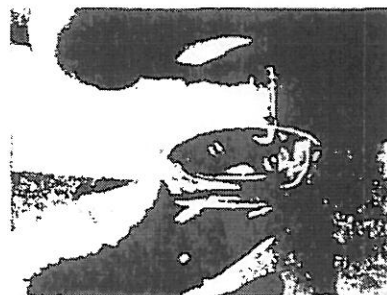


Avloppsledningar är av allt att döma från renoveringen 1969 och bör följaktligen hålla ett tag till. Problemet blir när badrummen ska renoveras – då måste golvbrunnen bytas ut.

I underhållsplanen ingår inte kostnaden för ett helt utbyte av ledningar men dock en så kallad relining, se [www.prolineab.se](http://www.prolineab.se) eller [www.svenskrorinfodring.se](http://www.svenskrorinfodring.se) vilket motsvarar halva kostnaden för ett byte. Alternativet är att föreningen byter ut gemensamma ledningar medan medlemmarna tar kostnaderna för ledningar i lägenheten i den takt badrummen ska renoveras. Det senare blir dock ett bekymmer då de ligger i undertak i lägenheten under.

Avlopps- och dagvattenledningarna kan behöva spolas rena och samtidigt blir det någon form av kontroll att de fungerar som de ska. Annars blir det onödiga stopp som i sin tur leder till problem av olika slag.

El-ledningarna klarar sig säkert ett antal år framåt, men visst finns det andra skäl till att se över el-systemet. Säkerhet och trygghet är en bra anledning, kraven är annorlunda idag än vad de var 1969, men det kan bli något för varje medlem att fundera på.



  
**Anders Granlund**  
[www.agranlund.nu](http://www.agranlund.nu)



201005183103

Brtf Kastanjen 7 Underhållsplan 2008 Rev A Kalkylsidor 2/(4)



# Kastanjen 7

## Underhållsplan för perioden 2008 -- 2027

Rev A 2010-04-07 Upprättad: 2008-01-08

Konsumtionsindex (KPI): 286,45

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering
								Utfört	Utföras		
4	FÖNSTER/DÖRRAR Fönster av trä, källare o torn Fönster/Fönsterdörrar, trä oskyddade Fönster/Fönsterdörrar, trä skyddade Butikspartier Entréparti Grind Träytterdörrar	Målning m.m.	100	12	st	3 000	36 000	2010	2025	15 år	
		Målning m.m.	30	218	st	1 000	65 000	2010	2018	8 år	
		Målning m.m.	70	218	st	1 000	153 000	2010	2023	13 år	
		Renovering	55	11	st	20 000	121 000	2010	2035	25 år	
		Renovering	100	1	st	10 000	10 000	2010	2035	25 år	
		Renovering	100	1	st	7 000	7 000	2010	2035	25 år	
		Byte	100	5	st	13 000	65 000	2010	2018	40 år	
5	YTERTAK Papp Tegelstakpannor o plåt Plåttak mot gården Fotrännor	Nytt	100	72	m2	300	22 000	2005	2035	30 år	
		Översyn, målning m.m.	100	1 081	m2	100	108 000	2010	2026	15 år	
		Byte	100	65	m2	1 200	78 000	1997	2037	40 år	
		Målning	100	115	m1	250	29 000	2010	2025	15 år	
6	TRAPPHUS/ENTRÉ Entréer o utsatta ställen Våringsplan Överflödiga trapphus	Målning m.m.	100	3	st	12 000	36 000	2000	2015	15 år	
		Målning	100	15	st	12 000	180 000	2000	2025	25 år	
		Målning	100	2	st	42 000	84 000	2000	2025	25 år	
7	HISSAR Detaljer Apparatskåp Hissmaskin Korg Detaljer Apparatskåp Hissmaskin Korg	Byte/Renovering	100	1	st	30 000	30 000	2010	2010	10 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	100 000	100 000	1969	2010	41 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	100 000	100 000	1969	2010	41 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	40 000	40 000	2005	2025	20 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	30 000	30 000	2018	2018	10 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	100 000	100 000	2005	2030	25 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	100 000	100 000	2005	2018	25 år	
		Byte/Renovering	100	1	st	40 000	40 000	2005	2025	20 år	

© A GRANLUND 2004

info@agranlund.nu

2010-04-12

201005183104

Brf Kastanjen 7 Underhållsplan 2008 Rev A Kalkylsidor 3/(4)



# Kastanjen 7

## Underhållsplan för perioden

Rev A 2010-04-07 Upprättad: 2008-01-08

Konsumtionsprisindex (KPI): 286,45

2008 --- 2027

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a - PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering
							Utfört	Utföras		
8	LÄGENHETER Lägenheter o Lokaler	Golv, väggar, tak, tätskikt, inredningar, sakvaror m.m. ingår inte här. Se respektive hyresavtal.								
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner WE 65 Torktumlare TS190 Torkskåp TS3121 Mangel Golv i tvättstugor o torkrum Väggar i tvättstugor o torkrum Tak i tvättstugor o torkrum Källargångar, förråd Styrelserum Sophantering	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Klinker Kakel Målning Ospecificerat Ospecificerat Tak o kringbyggnad	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	2 1 1 1 20 40 20	30 000 25 000 25 000 11 000 800 200 200 150 000 20 000 30 000	60 000 25 000 25 000 11 000 16 000 8 000 4 000 150 000 20 000 30 000	2010 2000 2000 1991 1991 1991 2000 2010	2020 2015 2015 2016 2031 2031 2015 2020 2010 2010	10 år 15 år 15 år 25 år 40 år 40 år 15 år 30 år 20 år 30 år	

201005183105

Brf Kastanjen 7 Underhållsplan 2008 Rev A Kalkylsidor 4/(4)

# Kastanjen 7

## Underhållsplan för perioden 2008 - 2027

Rev A 2010-04-07 Upprättad: 2008-01-08

Konsumtionsprisindex (KPI): 288,45

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL MÅNGD %	SORT	a -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTERVALL	Notering
							Utfört	Utföras		
10	INSTALLATIONER									
	Värmeväxlare, värme	Byte	100	st	35 000	35 000	2010	2010	20 år	
	Värmeväxlare, varmvatten	Byte	100	st	35 000	35 000	2010	2010	12 år	
	Pump för VVC	Byte	100	st	4 000	4 000	2005	2015	10 år	
	Pump för värme	Byte	100	st	10 000	10 000	2003	2018	15 år	
	Reglercentraler värme/varmvatten	Byte	100	st	15 000	15 000	2003	2018	15 år	
	Ståldon och ventiler för värme	Byte	100	st	8 000	8 000	2003	2018	15 år	
	Ståldon och ventiler för varmvatten	Byte	100	st	8 000	8 000	2003	2013	10 år	
	Expansionskärl	Byte	100	st	25 000	25 000	2006	2006	30 år	
	Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar	Byte (ej i lgh)	100	lgh	20 000	560 000	2018	2018	50 år	
	Ventiler till d.o	Byte/injustering VVC	100	lgh	1 200	34 000	2018	2018	25 år	
	Värmeledningar	Byte (ej i lgh)	100	lgh	15 000	420 000	1935	2018	83 år	
	Ventiler till d.o	Byte/injustering	100	lgh	3 000	84 000	2018	2018	25 år	
	Värmelement	Byte resterande	65	lgh	30 000	546 000	2018	2018	60 år	
	Ventiler till d.o	Byte/injustering	100	lgh	5 000	140 000	2018	2018	25 år	
	Frånluftsfläktar	Byte	100	st	10 000	50 000	2004	2024	20 år	
	Ventilationssystem	Rensning m.m.	100	lgh	1 000	28 000	2004	2013	9 år	
	Ventilationssystem	Spaltventiler	100	st	750	84 000	2010	2010	40 år	
	Ventilationssystem	OVK	100	lgh	800	22 000	2004	2013	9 år	
	Avloppsledningar	Byte (relining)	100	lgh	20 000	560 000	2018	2018	50 år	
	Avloppsledningar, inkl dagvatten	Rensning	100	lgh	1 500	42 000	2010	2010	20 år	
	Elinstallationer	Byte	100	lgh	30 000	840 000	1969	2023	60 år	



# Kastanjen 7

## Underhållsplan

11-årsplan

201005183106

Nr	BYGGDEL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
1	MARK						14						14
2	FASADER			129								82	211
3	BALKONGER												0
4	FÖNSTER											130	130
5	YTERTAK												0
6	TRAPPHUS								36				36
7	HISSAR			230								130	360
8	LÄGENHETER												0
9	GEMENSAMHETER			50					54	11			115
10	INSTALLATIONER			196			58		4				2 377
Σ	TOTALT	0	0	505	0	0	72	0	94	11	0	2 719	3 501

INGÅENDE SALDO:	0	350	700	445	795	1 145	1 423	1 773	2 029	2 388	2 718	
AVSÄTTNING:	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
KOSTNAD FÖR ÅRET:	0	0	(605)	0	0	(72)	0	(84)	(11)	0	(2 719)	
UTGÅENDE SALDO:	350	700	445	795	1 145	1 423	1 773	2 029	2 388	2 718	349	

## BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

3 501 000 kr inkl moms

Index: 286,45

## GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)

350 000 kr/år    108 kr/m<sup>2</sup> och år