

Registrerat av Bolagsverket 2011-01-27

32899/11

201101261896

EKONOMISK PLAN

BRF TRELLEGÅRDEN
769622-2798

januari 2011

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	6
6.1	Kommande lån för reparationer	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift	8
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
9.3	Känslighetsanalys II	11
10	Lägenhetsredovisning	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF TRELLEGÅRDEN

1 Allmänt

Brf Trellegården med org.nr. 769622-2798 har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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 i ett nybildat aktiebolag, Grundborgen CFAWSX AB (556709-6010). Bolagets enda tillgång är fastigheten Malmö Ekot 7. Brf Trellegården förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) från Grundborgen CFAWSX AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Grundborgen CFAWSX AB 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	Ekot 7
Kommun	Malmö
Församling	Möllevången-Sofielund
Adress/belägenhet	Trelleborgsgatan 8A-B
Tomtarea	679 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1930-09-30
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1936
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan.
Uthyrningsbar area	816 m ² .
Bostadslägenheter	17 lägenheter om sammanlagt 816 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, källareutrymmen samt miljöhus och cykelparkering på gården.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Bottenbjälklag i betong, våningsbjälklag i trä.
Yttertak	Tegelpannor mot gata, papp mot gård.
Fasader	Tegel mot gata, tegel klädd med plåt mot gård.
Fönster	Huvudsakligen 2-glas originalfönster i trä. Utbyta i trapphus.
Trapphus, entré	Entréportar i trä med glasade partier. Två trapphus.
Tvättstuga	I källare med 2 st tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare.
Sophantering	I miljöhus på gården.
Övrigt	Kabel-TV.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund på EVU Energi & VVS Utveckling AB, 2010-10-19. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till 4 744 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 3 450 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden samt upptagande av nya lån alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställets och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet vid 2007 års taxering var 5 878 000 kr, fördelat på bostäder 5 878 000 kr och lokaler 0 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). 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. Det nya taxeringsvärdet vid 2010 års taxering är vid planens upprättande ännu inte känt.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	12 500 000	kr	15 319	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	117 575	kr		
Pantbrevskostnad	16 455	kr	Befintliga pantbrev:	7 046 000
Ombildningskostnad	325 000	kr		
Reparationsfond	3 450 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	59 890	kr		
Anskaffningskostnad	16 468 920	kr	20 182	kr/kvm

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

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 650 000	Rörlig ²	3,00	49 500	2 876	52 376	4,50
Bottenlån 2	1 650 000	ca 4 år	4,25	70 125	2 876	73 001	4,50
Bottenlån 3	1 650 000	ca 5 år	4,50	74 250	2 876	77 126	4,50
Lån vilande insatser 1	2 879 730	Rörlig	3,00	86 392	0	86 392	4,50
Summa lån år 1	7 829 730	Snittränta:	3,58	280 267	8 627	288 894	
Insatser:	8 639 190						
Summa finansiering år 1	16 468 920						

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 år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Reparationslån 1	903 000	år 5	4,50	40 635	1 574	42 209
Reparationslån 2	200 000	år 10	4,50	9 000	349	9 349
Summa reparationslån	1 103 000	Snittränta:	4,50	49 635	1 922	51 557

² 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 tre år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	18	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	21 250	kr	26	kr/kvm
Vatten	28 000	kr	34	kr/kvm
Värme	100 000	kr	123	kr/kvm
El	27 000	kr	33	kr/kvm
Renhållning	34 000	kr	42	kr/kvm
Trappstädning	20 000	kr	25	kr/kvm
Fast skötsel	20 000	kr	25	kr/kvm
Försäkring	11 000	kr	13	kr/kvm
Kabel TV	16 000	kr	20	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	292 250	kr	358	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	17 634	kr	22	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. Undercentralen för värme planeras att bytas inom kort. Även byte av ventiler och injustering av värmesystemet finns med i underhållsplanen. Energibesparingen av dessa åtgärder beräknas enligt underhållsplanen ligga i storleksordningen 20 %. 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.

	utfall 2009	utfall 2008	
Vatten	28 000	28 000	kr
Värme	118 000	111 000	kr
El	28 000	22 000	kr
Renhållning	32 000	36 000	kr

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	5 878 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	22 134	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 302 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet och den kommunala fastighetsavgiften antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	413 100	kr	675	kr/kvm
Hyresintäkter bostäder:	214 946	kr	1 054	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2,5	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	5,95	%		

Årsavgiften antas öka med 2,5 % 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 ränteökning 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..

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 75%³ av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	11 2021
Ränta	280 267	282 405	278 726	269 223	313 471	312 872	318 061
Avskrivningar	15 025	16 227	17 526	18 928	20 442	22 077	32 439
Drift	292 250	298 095	304 057	310 138	316 341	322 667	356 251
Fastighetsskatt/avgift	22 134	22 577	23 028	23 489	23 959	24 438	26 981
S:a kostnader	609 676	619 304	623 336	621 777	674 212	682 054	733 732
Anslutningsgrad (bostäder)	75,0%	80,0%	85,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
Årsavgift/kvm (bostäder)	675	692	709	727	745	764	864
Årsavgifter bostäder	413 100	451 656	491 882	533 836	547 182	560 862	634 564
Hyresintäkter bostäder	214 946	175 396	154 510	108 157	113 565	119 243	152 188
Ränteintäkter	599	676	650	778	881	636	1 150
S:a intäkter	628 645	627 728	647 042	642 771	661 629	680 741	787 901
Årets resultat	18 968	8 424	23 705	20 994	-12 583	-1 313	54 170
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	18 968	8 424	23 705	20 994	-12 583	-1 313	54 170
Återföring avskrivningar	15 025	16 227	17 526	18 928	20 442	22 077	32 439
Amorteringar	-8 627	-9 317	-10 063	-10 868	-13 311	-14 376	-21 499
Amortering i % per år	0,11	0,12	0,13	0,14	0,17	0,18	0,27
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	25 367	15 334	31 168	29 054	-5 452	6 388	65 109
Avsättning till yttre underhåll	-17 634	-17 987	-18 346	-18 713	-19 088	-19 469	-21 496
Betalnetto efter avsättu. till underhållsfond	7 733	-2 653	12 822	10 341	-24 540	-13 081	43 614
Ingående saldo kassa	59 890						
Akkumulerat saldo kassa	85 257	100 591	131 759	160 813	155 361	161 750	373 157
Åk av underhåll enl ek plan	17 634	35 621	53 967	72 680	91 768	111 237	214 583

³ Anslutningsgraden antas öka från 75% till 90% under kalkylperioden i takt med att de lägenheter som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelser sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2021 kr
Ränteantagande	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,6%	4,8%	4,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	280 267	275 820	267 486	255 260	320 834	336 541	343 317
Avskrivningar	15 025	16 227	17 526	18 928	20 442	22 077	32 439
Drift- och underhållskostnader	292 250	301 076	310 168	319 535	329 185	339 127	393 523
Fastighetsskatt/avgift	22 134	22 802	23 491	24 201	24 931	25 684	29 804
Summa kostnader	609 676	615 926	618 671	617 924	695 392	723 429	799 082
Återföring avskrivningar	-15 025	-16 227	-17 526	-18 928	-20 442	-22 077	-32 439
Amorteringar	8 627	9 317	10 063	10 868	13 311	14 376	21 499
Fond för yttre underhåll	17 634	18 167	18 715	19 280	19 863	20 462	23 745
Summa utgifter och avsättningar	620 912	627 182	629 924	629 144	708 124	736 190	811 887
Hyresintäkter mm	214 946	177 115	140 807	99 503	105 474	111 802	149 616
Avgifter	405 966	450 067	489 117	529 641	602 651	624 388	662 271
- förändring mot prognos	-1,7%	-0,4%	-0,6%	-0,8%	10,1%	11,3%	4,4%
Summa intäkter	620 912	627 182	629 924	629 144	708 124	736 190	811 887

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	75% ⁴	70%	60%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	193 875	228 432	262 989	280 267	297 545	332 102
Avskrivningar	15 025	15 025	15 025	15 025	15 025	15 025
Drift- och underhållskostnader	292 250	292 250	292 250	292 250	292 250	292 250
Fastighetsskatt/avgift	22 134	22 134	22 134	22 134	22 134	22 134
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	14 451
Summa kostnader	523 284	557 841	592 398	609 676	626 954	675 962
Återföring avskrivningar	-15 025	-15 025	-15 025	-15 025	-15 025	-15 025
Amorteringar	8 627	8 627	8 627	8 627	8 627	8 627
Fond för yttre underhåll	17 634	17 634	17 634	17 634	17 634	17 634
Summa utgifter och avsättningar	534 520	569 077	603 633	620 912	638 190	687 198
Hysesintäkter m.m.	599	86 577	172 555	215 545	258 534	344 512
Årsavgifter år 1	533 921	482 500	431 078	405 367	379 657	342 686
Summa inkomster	534 520	569 077	603 633	620 912	638 190	687 198
Årsavgifter år 1 kr/kvm	654	657	660	662	665	700
- erforderlig förändring / år 1	-3,1%	-2,7%	-2,2%	-1,9%	-1,5%	3,7%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten.

⁴ Anslutning enligt prognos.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Väning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1	bv	1 rok	44	5,5704			2 557	
2	bv	1 rok	38	5,1208			2 350	
3	2	2 rok	58	6,6196			3 038	
4	2	3 rok	80	8,4750			3 890	
5	3	1 rok	38	5,1208			2 350	
6	3	1 rok	37	5,0459			2 316	
7	3	2 rok	64	7,0692			3 245	
8	4	1 rok	38	5,1208			2 350	
9	4	4 rok	101	9,8420			4 517	
11	bv	1 rok	41	5,3456			2 454	
12	bv	1 rok	39	5,1957			2 385	
13	2	1 rok	39	5,1957			2 385	
14	2	1 rok	40	5,2707			2 419	
15	2	1 rok	39	5,1957			2 385	
16	3	1 rok	40	5,2707			2 419	
17	3	1 rok	40	5,2707			2 419	
18	4	1 rok	40	5,2707			2 419	
Tot:			816	100,0000			45 900	
75% anslutning:			612				34 425	17 912

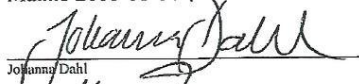
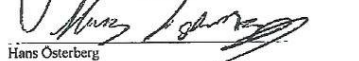
Andelstalen är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea. Insatserna är baserade på en kombination av en anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea samt lägenheternas boarea. Justering av insatserna har skett för bottenplan samt lägenheter med avvikande standard.

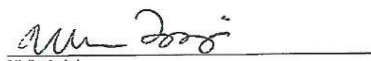
Av den totala boarean är 612 kvm upplåten med bostadsrätt och 204 kvm upplåten med hyresrätt.

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 lägenheten 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 bostadsrättslokaler 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 2011-01-04


 Johanna Dahl

 Hans Osterberg


 Ulrika Lahti

201101261909

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 januari 2011 för bostadsrättsföreningen Trellegården, org. nr. 769622-2798.

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.

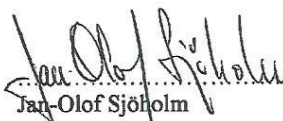
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 16 januari 2011

Malmö den 17 januari 2011


Jan-Olof Sjöholm


Urban Blücher

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

