

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Östra Kanal**

**769613-3425**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Östra Kanal, organisationsnummer 769613-3425, som registrerades 2005-11-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 och 4 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till att föreningen upprättat en ny ekonomisk plan är att det tillkommit 7 bostadslägenheter genom konvertering av lokaler samt ombyggnation av vindsutrymme. Föreningen har upplåtit 6 av dessa lägenheter till ett företag, Fastiq Projektutveckling AB. Den 7:e lägenheten är en verksamhetslokal som kan konverteras till bostad utan större ombyggnation. Denna lägenhet kommer att säljas av föreningen så snart befintlig hyresgäst flyttar ut. Föreningen kommer att ha 23 bostadsrättslägenheter och inga lokaler.

Fastigheten besiktigades 2013 av Björn Gunnarsson, CMB Projekt AB, och styrelsen använder den 10-åriga underhållsplan som togs fram i samband med besiktningen.

## **B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning	Malmö Stralsund 34
Adress	Grönekatan 2 / Östra Promenaden 15A,B, C, D
Kommun	Malmö
Dispositionssätt	Äganderätt
Areal	620 kvm
Bostäder	2.054 kvm (23 st)

### Grund, Stomme, Yttertak

Stomme av tegel/betong, bjälklag av betong.

Betongplatta, betongbjälklag.

Tegelpannor på gul huskropp, bandtäckt plastisol på röd huskropp.  
Hängrännor och stuprör av plåttisol.

### Fasad, Fönster, Balkonger

Tegelfasad med betongpelare.

Fönster av trä 1+1glas kopplade, förekommer även 3-glas fönster.

Balkongerna är renoverade på 1990-talet.

### Installationer

Vattenburet värmesystem som är anslutet till fjärrvärmenätet, anläggningen är från 1998.

Mekanisk frånluft installerad, OVK-besiktning gjord 2013.

Kommunalt vatten och avlopp där stammarna är relinat 2013, elinstallationerna är delvis utbytta i samband med renovering på 1990-talet.

### Övrig information

Källare finns under hela huset och inrymmer teknikrum, tvättstuga, tork och mangel-rum och garage. Lägenhetsförråd i källaren. I garaget finns fem st parkeringsplatser, cykelparkering och sopkärl. Fastigheten har två trapphus och en terrass.

### Rättigheter/Skyldigheter

Fastigheten ingår inte i gemensamhets anläggning. Servitut finns för passage (förmån) på grannfastigheten.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians.

## C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad inkl lagfart mm	33 340 435
Underhållsfond	3 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>36 340 435</b>

## D. Taxeringsvärde

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Totalt</b>
varav byggnadsvärde	19 200 000	0	19 200 000
varav markvärde	10 800 000	0	10 800 000
	<b>30 000 000</b>	<b>0</b>	<b>30 000 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

ej upplånat ännu

<b>Banklån</b>	<b>banklån 1</b>	<b>banklån 2</b>	<b>banklån 3</b>	<b>banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	4 000 000	3 895 000	2 450 000	647 635	<b>10 992 635</b>
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	17-01-18	19-01-16	3 mån		
Räntesats	2,80%	3,55%	1,46%	2,50%	<b>2,75%</b>
Amortering	0,00%	0,89%	0,00%	1,00%	<b>0,37%</b>
Belopp amortering per å	0	34 723	0	6 476	<b>41 199</b>
Räntekostnad år 1	112 000	138 273	35 795	16 191	<b>302 258</b>
<b>Totalbelopp år 1</b>	<b>112 000</b>	<b>172 996</b>	<b>35 795</b>		<b>320 790</b>

Pantbrev finns uttagna om 10.400.000 kr

<b>Finansiering</b>	
Insatser	25 347 800
Föreningens lån	10 992 635
<b>Summa finansiering</b>	<b>36 340 435</b>

<b>Nyckeltal</b>	
Anskaffningskostnad per kvm	16 232
Belåning per kvm	5 352
Belåning ex hr	5 352
Genomsnittsansats per kvm	12 341
Driftskostnader per kvm år 1	389
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	630

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

*Kvm 2 054*

<b>Kapitalkostnader</b>		
Avskrivningar	213 379	104
Räntor	302 258	147
<b>Summa kapitalkostnader:</b>	<b>515 637</b>	<b>251</b>

<b>Driftkostnader</b>		<i>kr/kvm</i>
Elförbrukning - (exkl hushållsel)	70 000	34
Vatten och avlopp	48 000	23
Uppvärmning	280 000	136
Sophämtning	41 000	20
Fastighetsförsäkring	32 000	16
Fastighetsskötsel och städning	120 000	58
Ekonomisk Förvaltning	40 000	19
Revision/styrelsearvode	34 000	17
Löpande underhåll/Övrigt	135 000	66
<b>Summa drift:</b>	<b>800 000</b>	<b>389</b>

\*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Medlemmarna kommer att ta ett aktivt ansvar för förvaltningen av föreningens hus.

<b>Underhållsfondering</b>		
Underhållsfond	165 000	80

<b>Skatter och avgifter</b>		
Fastighetsskatt lokaler	0	
Fastighetsavgift bostäder*	28 589	
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>28 589</b>	<b>14</b>

\*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 243 kr/år och lägenhet.

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>		
Årsavgifter	1 294 290	630
Hysesintäkt garage	45 000	22
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 339 290</b>	

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	Antal rum	Area kvm	Insatser alla	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
1	Grönegatan 2	2,0	64	936 000	41 602	3 467	0,03214
2	Grönegatan 2	3,0	113	1 755 000	67 969	5 664	0,05251
3	Grönegatan 2	3,0	105	1 657 500	63 793	5 316	0,04929
4	Grönegatan 2	3,0	113	1 755 000	67 969	5 664	0,05251
5	Grönegatan 2	3,0	105	1 778 400	63 793	5 316	0,04929
6	Grönegatan 2	3,0	76	1 092 000	48 790	4 066	0,03770
7	Grönegatan 2	4,0	113	1 755 000	67 969	5 664	0,05251
8	Grönegatan 2	4,0	105	1 696 500	63 793	5 316	0,04929
9	Grönegatan 2	3,0	76	1 092 000	48 790	4 066	0,03770
10	Grönegatan 2	4,0	113	1 755 000	67 969	5 664	0,05251
11	Grönegatan 2	4,0	105	1 778 400	63 793	5 316	0,04929
12	Grönegatan 2	5,0	133	2 340 000	75 743	6 312	0,05852
13	Grönegatan 2	2,0	58	1 248 000	38 827	3 236	0,03000
14	Grönegatan 2	2,0	75	936 000	48 216	4 018	0,03725
15	Grönegatan 2	2,0	75	936 000	48 216	4 018	0,03725
16	Grönegatan 2	2,0	75	936 000	48 216	4 018	0,03725
17	Grönegatan 2	3,0	93	225 354	62 775	5 231	0,04850
18	Grönegatan 2	3,0	90,5	219 296	61 088	5 091	0,04720
19	Östra Promenaden 15	3,0	78,5	190 218	52 988	4 416	0,04094
20	Östra Promenaden 15	2,0	52	126 004	35 100	2 925	0,02712
21	Östra Promenaden 15	3,0	77	186 583	51 975	4 331	0,04016
22	Östra Promenaden 15	3,0	84	203 545	56 700	4 725	0,04381
23	Grönegatan 2	3,0	75	750 000	48 216	4 018	0,03725
<b>23</b>			<b>2054</b>	<b>25 347 800</b>	<b>1 294 290</b>	<b>107 858</b>	<b>1,0000</b>

Förråd/parkering m.m.	Hyra
Garage, 5 platser a 750 kr/mån	9 600
	9 600

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 054	
Kvm BR	2 054	

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Genomsnittsränta	2,75%	2,80%	2,85%	2,90%	2,95%	3,00%	3,25%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	10 992 635	10 951 436	10 908 774	10 864 599	10 818 855	10 771 488	10 508 213

### KOSTNADER

Ränta	302 258	306 601	310 861	315 034	319 117	323 106	341 479
Avskrivningar	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372
Driftkostnader	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	975 196
Fastighetsavgift	28 589	29 161	29 744	30 339	30 946	31 565	34 850
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 314 219</b>	<b>1 335 134</b>	<b>1 356 297</b>	<b>1 377 712</b>	<b>1 399 381</b>	<b>1 421 307</b>	<b>1 534 896</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	630	646	662	679	696	713	807
Årsavgifter	1 294 290	1 326 647	1 359 813	1 393 809	1 428 654	1 464 370	1 656 801
Hysesintäkt garage	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 339 290</b>	<b>1 372 547</b>	<b>1 406 631</b>	<b>1 441 563</b>	<b>1 477 363</b>	<b>1 514 054</b>	<b>1 711 655</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>25 071</b>	<b>37 414</b>	<b>50 335</b>	<b>63 852</b>	<b>77 983</b>	<b>92 747</b>	<b>176 759</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

### KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	25 071	37 414	50 335	63 852	77 983	92 747	176 759
Återföring avskrivningar	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372	183 372
Amorteringar lån	-41 199	-42 662	-44 176	-45 743	-47 367	-49 048	-58 391
Amortering i % per år	0,37%	0,39%	0,40%	0,42%	0,44%	0,46%	0,56%

<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>167 244</b>	<b>178 124</b>	<b>189 531</b>	<b>201 480</b>	<b>213 988</b>	<b>227 071</b>	<b>301 739</b>
Avsättning till yttre underhåll	-165 000	-168 300	-171 666	-175 099	-178 601	-182 173	-201 134
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 244</b>	<b>9 824</b>	<b>17 865</b>	<b>26 381</b>	<b>35 387</b>	<b>44 898</b>	<b>100 605</b>

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	2,75%	3,80%	3,85%	3,90%	3,95%	4,00%	4,25%
<i>Inflationsantagande (+1 %)</i>	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<i>Kapitalskuld</i>	10 992 635	10 951 436	10 908 774	10 864 599	10 818 855	10 771 488	10 508 213
<b>KOSTNADER</b>							
Ränta	302 258	416 115	419 949	423 680	427 306	430 821	446 561
Avskrivningar	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379
Driftkostnader	800 000	824 000	848 720	874 182	900 407	927 419	1 075 133
Fastighetsavgift	28 589	29 447	30 330	31 240	32 177	33 142	38 421
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 344 226</b>	<b>1 482 941</b>	<b>1 512 377</b>	<b>1 542 481</b>	<b>1 573 269</b>	<b>1 604 761</b>	<b>1 773 494</b>
<b>INTÄKTER</b>							
Årsavgifter bostäder kr/kvm	630	649	669	689	709	730	847
Årsavgifter	1 294 290	1 333 119	1 373 112	1 414 306	1 456 735	1 500 437	1 739 418
Hysesintäkt garage	45 000	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	60 476
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 339 290</b>	<b>1 379 469</b>	<b>1 420 853</b>	<b>1 463 478</b>	<b>1 507 383</b>	<b>1 552 604</b>	<b>1 799 894</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 936</b>	<b>-103 472</b>	<b>-91 525</b>	<b>-79 002</b>	<b>-65 886</b>	<b>-52 157</b>	<b>26 399</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	-4 936	-103 472	-91 525	-79 002	-65 886	-52 157	26 399
Återföring avskrivningar	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379	213 379
Amorteringar	-41 199	-42 662	-44 176	-45 743	-47 367	-49 048	-58 391
Amortering i % per år	0,37%	0,39%	0,40%	0,42%	0,44%	0,46%	0,56%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>167 244</b>	<b>67 245</b>	<b>77 679</b>	<b>88 633</b>	<b>100 126</b>	<b>112 174</b>	<b>181 387</b>
Avsättning till yttre underhåll	-165 000	-169 950	-175 049	-180 300	-185 709	-191 280	-221 746
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 244</b>	<b>-102 705</b>	<b>-97 370</b>	<b>-91 667</b>	<b>-85 583</b>	<b>-79 106</b>	<b>-40 359</b>
<b>Betalnetto +/- 0</b>	<b>2 244</b>	<b>-102 705</b>	<b>-97 370</b>	<b>-91 667</b>	<b>-85 583</b>	<b>-79 106</b>	<b>-40 359</b>
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto ova	629	699	716	733	751	769	866




**K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**


- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C Tillkommande kostnader för bostadsrättshavare är elabonnemang för hushållsel samt bredband. Föreningen tillhandahåller enbart TV för kanalerna TV1, TV2 och TV4
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2015-09-06

Bostadsrättsföreningen Östra Kanal

  
.....  
Mats Sturk

  
.....  
Tobias Gerebrand

  
.....  
Tarja Nikula

## Intyg ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Östra Kanal, org. nr 769613-3425, daterad 2015-09-06, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Huskropparna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifter som lämnats i plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

### Granskade handlingar:

Stadgar

Registreringsbevis

Årsredovisning 2014

Bankutdrag Nordea med lånebild, 2015-08-31

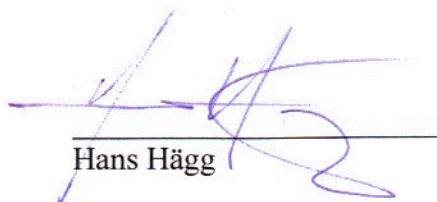
Lägenhetsförteckning

Beräkning nytt taxeringsvärde

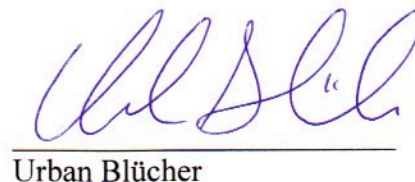
Fastighetsutdrag

Underhållsplan 2013

Malmö den 7 september 2015



Hans Hägg



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.