

**EKONOMISK PLAN**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASSESSORERNA  
769617-6762

**Registrerades av Bolagsverket 2010-12-10**

*november 2010*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>EKONOMISK PLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Byggnadsbeskrivning.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Teknisk status.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Taxeringsvärde .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Föreningens anskaffningskostnad.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Finansiering.....</b>	<b>6</b>
<b>6.1 Kommande lån för reparatoner.....</b>	<b>6</b>
<b>7 Föreningens utgifter .....</b>	<b>7</b>
<b>7.1 Drift- och underhållskostnader .....</b>	<b>7</b>
<b>7.2 Historiska driftkostnader.....</b>	<b>7</b>
<b>7.3 Fastighetsskatt/avgift.....</b>	<b>8</b>
<b>8 Föreningens inkomster.....</b>	<b>8</b>
<b>9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>9</b>
<b>9.1 Ekonomisk prognos.....</b>	<b>10</b>
<b>9.2 Känslighetsanalys I .....</b>	<b>11</b>
<b>10 Lägenhetsredovisning.....</b>	<b>12</b>
<b>10.1 Kontraktsvillkor lokaler.....</b>	<b>15</b>
<b>11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....</b>	<b>16</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASSESSORERNA

### 1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Assessorerna med org.nr. 769617-6762 har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-01. 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 till Grundborgen CEGWSX AB (556709-5970). Bolagets enda tillgång är fastigheterna Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3. Brf Assessorerna förvärvar sedan fastigheterna (interntransaktion) från bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Grundborgen CEGWSX 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.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Assessorn 1-3
Kommun	Malmö
Församling	Malmö Sankt Johannes
Adress/belägenhet	Flensburgsgatan 6-8, Värmlandsgatan 2-4, Södra Förstadsgatan 117-119
Tomtarea	2 742 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1929-05-16

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	1939
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	5 937,6 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	91 lägenheter om sammanlagt 5 592,6 m <sup>2</sup> .
Lokaler	5 lokaler om sammanlagt 345,0 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	3 tvättstugor, 3 soprum, cykelförråd på gård, lägenhetsförråd i källarplan, 8 trapphus.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft (Assessor 1)/ självdrag (Assessor 2 och 3)
Hiss	Hiss finns till de två trapphusen i Assessor 1.
Grundläggning	Källare.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Målad plåt/Takpapp mot gårddssidan, tegelpannor mot gatsidan.
Fasader	Tegel.
Fönster	Moderna fönster från 80-/90-talet.
Trapphus, entré	Entréportar i trä respektive aluminium med glasade partier. Trapphus har målade väggar.

	Trappor och vilplan av betong med terrazzobeläggning.
Tvättstuga	Tvättstuga finns i källarplan i respektive fastighet.
Sophantering	Soprum med källsortering finns på bottenvåningen i respektive fastighet.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 2010-05-27. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsslåtandet till ca 14 562 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 7 862 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks dels genom upptag av ett nytt lån på 6 700 000 kr år 10 i kalkylen, vilket ungefärlig motsvarar det underhåll som enligt underhållsplanen ska utföras år 10 och 11, och dels genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2010 är 44 255 000, fördelat på bostäder 42 083 000 kr och lokaler 2 172 000 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.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköps pris	100 000 000	kr	16 842	kr/kvm
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	664 650	kr		
Pantbrevskostnad	392 695	kr	Befintliga pantbrev:	45 384 000
Ombildningskostnad	775 000	kr		
Reparationsfond	7 862 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	105 655	kr		
<u>Anskaffningskostnad</u>	<u>109 800 000</u>	<u>kr</u>	<u>18 492</u>	<u>kr/kvm</u>

<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.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings-tid	Ränta %	Ränte-kostn kr	Amort-ering kr	Kapital-kostnad kr	Ränta efter löptid %
		år					
Bottenlån 1	10 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	2,48	248 000	17 429	265 429	4,25
Bottenlån 2	10 000 000	ca 3 år	3,48	348 000	17 429	365 429	4,50
Bottenlån 3	10 000 000	ca 5 år	4,09	409 000	17 429	426 429	4,50
Bottenlån 4	10 000 000	ca 7 år	4,37	437 000	17 429	454 429	4,50
Lån vilande insatser lokaler	4 028 000	Rörlig	2,48	99 894	0	99 894	4,25
Lån vilande insatser bostäder	16 098 476	Rörlig	2,48	399 242	0	399 242	4,25
Summa lån år 1	60 126 476	Snittränta:	3,23	1 941 137	69 714	2 010 851	
<u>Insatser:</u>	48 295 123						
<u>Upplåtelseavgifter:</u>	1 378 401						
Summa finansiering år 1	109 800 000						

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	6 700 000	år 10	4,50	301 500	11 677	313 177
Summa reparationslån	6 700 000	Snittränta:	4,50	301 500	11 677	313 177

<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.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	25 000	kr	4	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	100 000	kr	17	kr/kvm
Vatten	198 500	kr	33	kr/kvm
Värme	767 500	kr	129	kr/kvm
El	153 500	kr	26	kr/kvm
Renhållning	117 500	kr	20	kr/kvm
Trappstädning	96 000	kr	16	kr/kvm
Fast skötsel	100 000	kr	17	kr/kvm
Försäkring	41 563	kr	7	kr/kvm
Kabel TV	87 360	kr	15	kr/kvm
Löpande underhåll	60 000	kr	10	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	1 746 923	kr	294	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	132 765	kr	22	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad		2 %		

Bedömmningen 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 underhållsplansen 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	2008	
Vatten	151 000	246 000	kr
Värme	791 000	744 000	kr
El	164 000	143 000	kr
Renhållning	133 000	102 000	kr

Arsavgifterna antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen kan föreningsgen installeras en lägre ökningsstakt för årsavgifter.

Kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningsgen installeras i en lägre ökningsstakt för årsavgifter.

Arsavgift bostäder:	2 622 070	kr	625	kr/kvm	Hyrseintäkter bostäder:	1 536 017	kr	1 099	kr/kvm	Hyrseintäkter lokaler:	419 417	kr	1216	kr/kvm
Arlig hyjning av avgifter (snitt):			2	%	Arlig hyjning av hyror (snitt):			2	%	Arlig hyjning av hyror (snitt):			2	%

## 8 Föremigens inkomster

Fastighetskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelar och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Den kommuinala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximit 1 277 kr per årgenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Taxeringsvärdet bostäder	42 083 000	kr	Kommunal fastighetsavgift	116 207	kr	Taxeringsvärdet lokaler	2 172 000	kr	Fastighetskatt	21 720	kr

## 7.3 Fastighetskatt/avgift

## **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 2,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 14 562 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 7 862 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) 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 75% av bostäderna och 0% av lokalerna uppläts med bostadsrätt.

År	1	2	3	4	5	6	11
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Ränta	1 941 137	2 205 088	2 468 506	2 566 638	2 562 859	2 599 359	2 886 535
Avskrivningar	130 895	141 366	152 675	164 889	178 081	192 327	282 591
Drift	1 746 923	1 781 862	1 817 499	1 853 849	1 890 926	1 928 744	2 129 490
Fastighetsskatt/avgift	137 927	140 686	143 499	146 369	149 297	152 283	168 132
S:a kostnader	3 956 881	4 269 002	4 582 180	4 731 745	4 781 162	4 872 713	5 466 748
Årsavgift/kvm (bostäder)	625	638	650	663	677	690	762
Årsavgifter bostäder	2 622 070	2 674 512	2 728 002	2 782 562	2 838 213	2 894 978	3 196 289
Hyresintäkter bostäder	1 536 017	1 566 737	1 598 072	1 630 035	1 662 634	1 695 887	1 872 596
Hyresintäkter lokaler	419 417	427 805	436 361	445 089	453 990	463 070	511 267
Ränteintäkter	2 113	13 136	20 013	22 683	24 379	27 131	46 822
S:a intäkter	4 579 617	4 682 190	4 782 448	4 880 367	4 979 217	5 081 065	5 626 774
Årets resultat	622 736	413 189	200 269	148 622	198 054	208 352	160 027
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	622 736	413 189	200 269	148 622	198 054	208 352	160 027
Återföring avskrivningar	130 895	141 366	152 675	164 889	178 081	192 327	282 591
Amorteringar	-69 714	-75 291	-81 315	-87 820	-94 846	-102 433	-163 119
Amortering i % per år	0,12	0,13	0,14	0,15	0,16	0,17	0,27
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	683 916	479 263	271 629	225 691	281 290	298 246	279 499
Avsättning till yttre underhåll	-132 765	-135 420	-138 129	-140 891	-143 709	-146 583	-161 840
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	551 151	343 843	133 501	84 800	137 580	151 663	117 659
Ingående sa.do kassa	105 655						
Ackumulerat saldo kassa	789 571	1 268 835	1 540 464	1 766 156	2 047 445	2 345 691	4 074 356
Ack avs underhåll enl ek plan	132 765	268 185	406 314	547 205	690 914	837 498	1 615 580

## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2010 kr	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2020 kr
Ränteantagande	3,2%	3,7%	4,2%	4,6%	4,6%	4,9%	5,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 941 137	2 239 714	2 537 714	2 733 244	2 729 200	2 922 787	3 521 801
Avskrivningar	130 895	141 366	152 675	164 889	178 081	192 327	282 591
Drift- och underhållskostnader	1 746 923	1 799 680	1 854 031	1 910 022	1 967 705	2 027 130	2 352 281
Fastighetsskatt/avgift	137 927	142 092	146 384	150 804	155 359	160 050	185 723
Summa kostnader	3 956 881	4 322 853	4 690 803	4 958 960	5 030 344	5 302 295	6 342 396
Återföring avskrivningar	-130 895	-141 366	-152 675	-164 889	-178 081	-192 327	-282 591
Ainorteringar	69 714	75 291	81 315	87 820	94 846	102 433	163 119
Fond för ytter underhåll	132 765	136 775	140 905	145 160	149 544	154 061	178 772
Summa utgifter och avsättningar	4 028 466	4 393 553	4 760 348	5 027 051	5 096 653	5 366 461	6 401 696
Hyresintäkter imm	1 955 434	2 014 097	2 074 520	2 136 755	2 200 858	2 266 884	2 627 939
Avgifter	2 073 032	2 379 456	2 685 828	2 890 296	2 895 796	3 099 578	3 773 757
- förändring mot prognos	-20,9%	-11,0%	-1,5%	3,9%	2,0%	7,1%	18,1%
Summa intäkter	4 028 466	4 393 553	4 760 348	5 027 051	5 096 653	5 366 461	6 401 696

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Uppfåtelse- avgift	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1-1004	1	3ROK	73,0	1,1446	1,2228	768 335			3 562	
1-1003	1	2ROK	62,0	1,0341	1,1047	661 755			3 219	
1-1002	1	1ROK	53,0	0,9437	1,0082	543 615			2 937	
1-1001	1	2ROK	64,0	1,0542	1,1262	681 133			3 281	
1-1014	2	3ROK	73,0	1,1446	1,2228	834 713			3 562	
1-1013	2	2ROK	64,0	1,0542	1,1262	742 812			3 281	
1-1012	2	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	804 079			3 469	
1-1011	2	4ROK	100,0	1,4158	1,5125	1 085 415			4 406	
1-1024	3	3ROK	73,0	1,1446	1,2228	834 713			3 562	
1-1023	3	2ROK	64,0	1,0542	1,1262	742 812			3 281	
1-1022	2	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	804 079			3 469	
1-1021	3	4ROK	100,0	1,4158	1,5125	1 085 415			4 406	
1-1034	4	3ROK	73,0	1,1446	1,2228	834 713			3 562	
1-1033	4	2ROK	64,0	1,0542	1,1262	742 812			3 281	
1-1032	4	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	804 079			3 469	
1-1031	4	4ROK	100,0	1,4158	1,5125	1 085 415			4 406	
1-1102	1	2ROK	71,0	1,1245	1,2013	748 957			3 500	
1-1101	1	3ROK	80,0	1,2149	1,2979	836 158			3 781	
1-1104	1	4ROK	99,0	1,4058	1,5017	1 020 247			4 375	
1-1103	1	1ROK	44,0	0,8533	0,9116	487 349			2 656	
1-1112	2	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	819 079			3 469	
1-1111	2	3ROK	83,0	1,2451	1,3301	936 825			3 875	
1-1114	2	4ROK	101,0	1,4259	1,5232	1 120 626			4 438	
1-1113	2	2ROK	58,0	0,9940	1,0618	681 545			3 093	
1-1122	3	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	819 079			3 469	
1-1121	3	3ROK	83,0	1,2451	1,3301	936 825			3 875	
1-1124	3	4ROK	101,0	1,4259	1,5232	1 120 626			4 438	
1-1123	3	2ROK	58,0	0,9940	1,0618	681 545			3 093	
1-1132	4	2ROK	70,0	1,1145	1,1906	819 079			3 469	
1-1131	4	3ROK	83,0	1,2451	1,3301	936 825			3 875	
1-1134	4	4ROK	105,0	1,4661	1,5661	1 161 471			4 563	
1-1133	4	2ROK	53,0	0,9437	1,0082	630 489			2 937	
2-1231	1	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	559 360			2 856	
2-1230	1	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	559 360			2 856	
2-1228	2	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1227	2	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940	141 860		2 856	
2-1224	3	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1223	3	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1220	4	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1219	4	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1229	1	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	559 360			2 856	
2-1214	1	1RKU	11,5	0,5269	0,5628	182 443			1 640	
2-1226	2	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1225	2	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1222	3	2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	

201012094381

Lgh nr	Väning Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Upplåtelse- avgift	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
2-1221	3 2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1218	4 2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1217	4 2ROK	50,4	0,9176	0,9803	588 940			2 856	
2-1209	2 2ROK	78,4	1,1989	1,2807	855 656			3 731	
2-1210	2 1ROK	39,6	0,8091	0,8644	478 660			2 518	
2-1211	2 1ROK	39,6	0,8091	0,8644	478 660			2 518	
2-1212	2 3ROK	67,3	1,0874	1,1616	801 509			3 384	
2-1205	3 2ROK	78,4	1,1989	1,2807	855 656			3 731	
2-1206	3 1ROK	39,6	0,8091	0,8644	478 660			2 518	
2-1207	3 1ROK	40,0	0,8132	0,8687	482 744			2 531	
2-1208	3 3ROK	67,3	1,0874	1,1616	801 509			3 384	
2-1201	4 2ROK	78,4	1,1989	1,2807	855 656			3 731	
2-1202	4 1ROK	39,6	0,8091	0,8644	478 660			2 518	
2-1203	4 1ROK	39,6	0,8091	0,8644	478 660			2 518	
2-1204	4 3ROK	67,3	1,0874	1,1616	801 509			3 384	
3-1004	0 1RKV	30,0	0,7127	0,7614	381 698			2 218	
3-1001	0 3ROK	67,0	1,0844	1,1584	740 200			3 375	
3-1003	1 1ROK	59,0	1,0040	1,0725	628 618	256 382		3 125	
3-1002	1 1ROK	32,0	0,7328	0,7828	401 077			2 281	
3-1008	2 3ROK	67,0	1,0844	1,1584	818 446			3 375	
3-1009	2 1ROK	38,0	0,7931	0,8472	482 322			2 468	
3-1010	2 1ROK	46,0	0,8734	0,9330	564 011			2 718	
3-1012	2 4ROK	110,0	1,5163	1,6198	1 196 824	453 176		4 719	
3-1017	3 3ROK	67,0	1,0844	1,1584	818 446	186 554		3 375	
3-1018	3 1ROK	38,0	0,7931	0,8472	482 322			2 468	
3-1016	3 1ROK	46,0	0,8734	0,9330	564 011			2 718	
3-1021	3 3ROK	110,0	1,5163	1,6198	1 196 824			4 719	
3-1030	4 3ROK	67,0	1,0844	1,1584	818 446			3 375	
3-1029	4 1ROK	29,0	0,7027	0,7506	390 421			2 187	
3-1023	4 2ROK	52,0	0,9337	0,9974	650 278			2 906	
3-1024	4 3ROK	96,0	1,3756	1,4696	1 099 570	340 430		4 281	
3-1007	1 3ROK	66,0	1,0743	1,1476	730 511			3 344	
3-1015	2 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	604 856			2 843	
3-1019	3 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	629 856			2 843	
3-1020	3 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	604 856			2 843	
3-1014	2 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	629 856			2 843	
3-1028	4 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	629 856			2 843	
3-1027	4 2ROK	50,0	0,9136	0,9760	604 856			2 843	
3-1006	1 2ROK	52,0	0,9337	0,9974	594 863			2 906	
3-1005	1 2ROK	55,0	0,9638	1,0296	623 931			3 000	
3-1013	2 2ROK	52,0	0,9337	0,9974	625 278			2 906	
3-1011	2 2ROK	55,0	0,9638	1,0296	680 912			3 000	
3-1031	3 2ROK	52,0	0,9337	0,9974	625 278			2 906	
3-1022	3 2ROK	55,0	0,9638	1,0296	680 912			3 000	
3-1026	4 2ROK	55,0	0,9638	1,0296	680 912			3 000	
3-1025	4 2ROK	52,0	0,9337	0,9974	625 278			2 906	
<b>Lokaler</b>									
2-2213	1	85,0	2,1177		1 169 815			11 583	
2-2215	1	55,0	1,0206		642 609			5 582	

Lgh nr	Våning Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Upplåtelse- avgift	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
2-2216	1	103,0	1,9375		1 209 564			10 597	
2-3214	-1	25,0	0,1463		167 619			800	
3-3001	1	77,0	1,1680		838 493			6 389	
Tot:		5 937,6	100,0000	100,0000	64 393 497	4 028 102	1 378 401	291 341	34 951
75% anslutning (bostäder):		4 194,5			48 295 123	20 126 476	1 378 401	218 506	162 953

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. Justeringar har gjorts för balkong, bottenvåning, hus samt stor yta per rum.

Av den totala boarean är 4 194,5 kvm upplåten med bostadsrätt och 1 398,2 kvm upplåten med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 0,0 kvm upplåten med bostadsrätt och 345,0 kvm upplåten med hyresrätt.

## 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

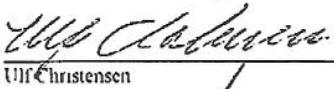
Lokal nr	Vänings- plan	Lokal- Typ	Hyres- area	Hyra kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt	Förläng- ning mån %	
2-2213	1	REST	85	PIZZABRÖDERNA I MALMÖ HB	138 996	1 635	11-09-30	100	5	36
2-2215	1	BUTI	55	Chalhoud;Sam	66 989	1 218	12-03-31	100	23	36
2-2216	1	BUTI	103	VIDEO 12 HB	127 169	1 235	13-09-30	100	7	36
2-3214	-1	LAGE	25	PIZZABRÖDERNA I MALMÖ HB	9 600	384	11-09-30	100		36
3-3001	1	BUTI	77	Mohammad Almol Akin;Shah	76 663	996	12-12-31	100	24	36

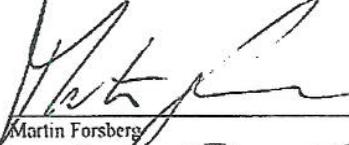
## **11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- A. Insats och årsavgift fastställes 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 ytter underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl 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. hänsför 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.

201012094385

Malmö 2010-11-16

  
Ulf Christensen  
  
Eva Måansson

  
Martin Forsberg  
  
Anders Wåke

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

201012094386

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 november 2010 för bostadsrättsföreningen Assessorerna, org. nr. 769617-6762.

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.

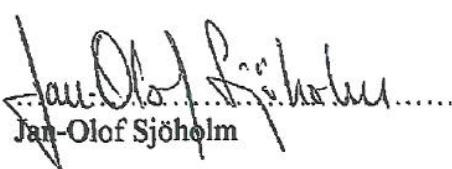
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

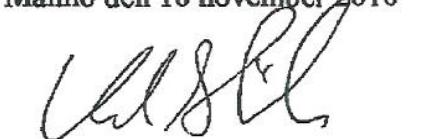
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 17 november 2010

  
Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 18 november 2010

  
Urban Blücher

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

**Bilaga till intyg, 2010-11-17 och 2010-11-18, över ekonomisk plan för  
bostadsrättsföreningen Assessorerna**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Assessorerna, 2010-10-01
- Stadgar, registrerade 2010-09-27
- Allmän fastighetsinformation för Malmö Assessorn 1-3, dat 2010-05-14
- Offert finansiering Swedbank, daterad 2010-11-10
- Protokoll statusbesiktning, underhållsplansplan, daterad 2010-05-25