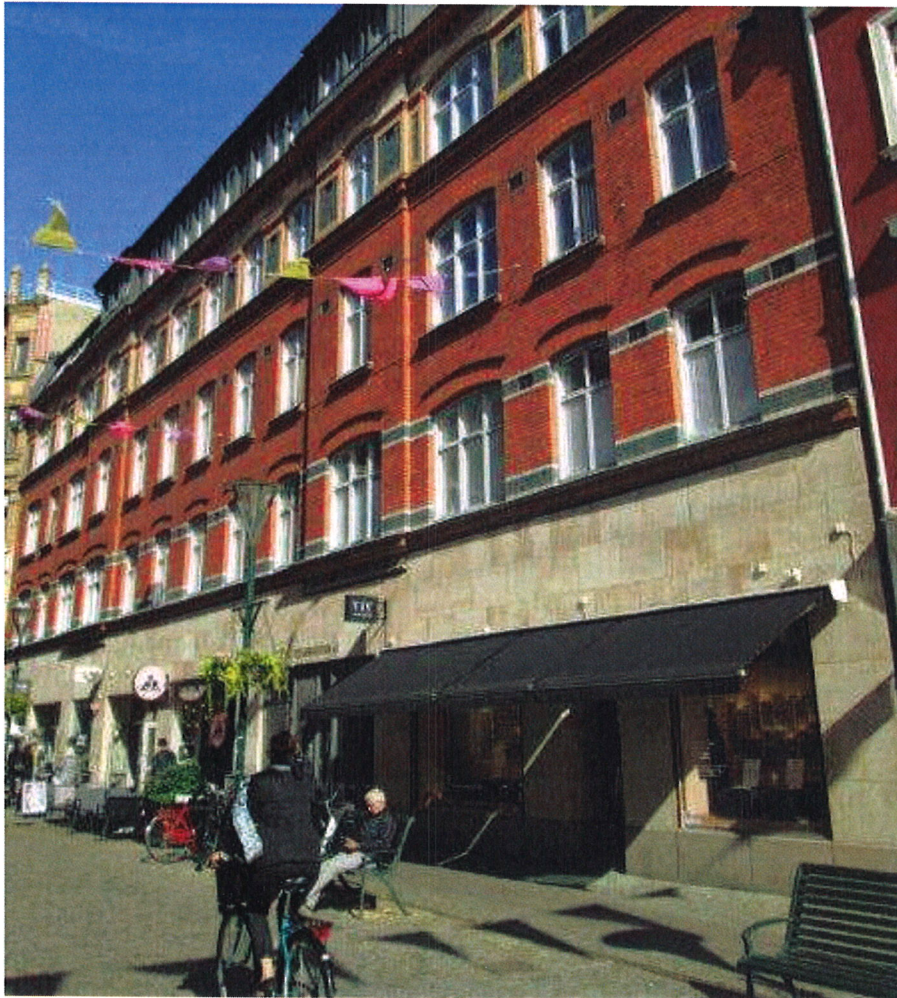


**NY
EKONOMISK PLAN
för
BRF STADSLIV
org.nr. 769611-9713**



Ny Ekonomisk plan BRF Stadsliv

Ny Ekonomisk plan

Ny Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stadsliv, Baltzargatan 41 i Malmö.
Org.nr: 769611-9713

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	3
2. Beskrivning av fastigheten Claus Mortensen 42	3
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
4. Taxeringsvärde	5
5. Marknadsvärde	5
6. Föreningens anskaffningskostnad	5
7. Finansieringsplan.....	6
8. Föreningens kostnader.....	6
8.1 Drift- och underhållskostnader	6
8.2 Fastighetsavgift	7
8.3 Avskrivningar	7
9. Föreningens intäkter	7
10. Nyckeltal	7
11. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
11.1 Ekonomisk prognos	8
11.2 Känslighetsanalys	9
12. Lägenhetsbeskrivning.....	10
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	11

- 1 Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
- 2 Bilaga: Ursprunglig ekonomisk plan
- 3 Bilaga: Fastighetsrättslig beskrivning 3D

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stadsliv, organisations nr: 769611-9713, som registrerats hos Bolagsverket 2005-01-17, har enligt stadgarna, som registrerades 2018-03-07, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv grundar sig på den ursprungliga förvärvskostnaden med de ändrade förhållandena som gäller idag. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Fastigheten har genomgått en 3 dimensionell fastighetsdelning i syfte att avskilja bostadsdel från lokaldel. Bostadsdelen, som Brf Stadsliv är lagfaren ägare till, har fått fastighetsbeteckningen Claus Mortensen 42 och lokaldelen har fått fastighetsbeteckningen Claus Mortensen 43. Fastighetsbildningen vann laga kraft 2020-01-02. Föreningen sålde 2020-03-02 fastigheten Claus Mortensen 43 till ett av föreningen helägt aktiebolag, Claus Mortensen 43 AB, org.nr. 559240-0153. 2020-03-02 sålde föreningen aktierna i Claus Mortensen 43 AB till Aktiebolagen Viola Tricolor, org.nr. 556330-9763.

P.g.a. förhållanden i föreningen avseende den 3 dimensionella fastighetsdelningen samt ändrade lånevillkor för föreningen har föreningens styrelse beslutat att upprätta en ny ekonomisk plan.

Under 2020 såldes butikslokalerna efter en 3 dimensionell fastighetsdelning. Av nettobehållningen 27,5 miljoner amorterades 24,3 miljoner och resterande har avsatts för fastighetsunderhåll. Föreningen har bytt samtliga terrasser i markplan och på översta våningarna men också överlämnat underhållsansvaret för dessa på respektive bostadsrättsinnehavare. Vidare sker målning och vid behov renovering av samtliga fönster mot gården, slipning och vaxning av golven i korridorerna, målning av korridorerna, byte av samtliga fönster mot Baltzarsgatan samt diverse mindre arbeten. Syftet är att därmed minska på kommande fastighetsunderhåll och hållas oss till en realistisk underhållsplan.

2. Beskrivning av fastigheten Claus Mortensen 42

Fastighetsbeteckning: Malmö Claus Mortensen 42

Kommun: Malmö

3D-bildning: 2020-01-02

Adress: Baltzarsgatan 41 i Malmö

Tomtareal: 1 182 kvm

Bostadsareal: 2 537 kvm (efter fastighetstaxering februari 2021)

Ägarstatus: Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-14.

Gemensamhetsanläggning: CLAUS MORTENSEN GA:1

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av del av passage i markplan med dess ytskikt för tak, väggar och golv och de dörrar som behövs för åtkomst av de gemensamma delarna av passagen.

Ny Ekonomisk plan BRF Stadsliv

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. För anläggningen upplåts erforderlig utrymme för Claus Mortensen ga:1 inom fastigheten Claus Mortensen 42.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Claus Mortensen 42; 1

Claus Mortensen 43; 1

Summa andelstal: 2

Gemensamhetsanläggning: CLAUS MORTENSEN GA:2

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av;

- fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar, såsom pumpar och expansionskärl, från och till avlämningspunkt i allmänt fjärrvärmenät till den punkt där förgreningsledningar går till/ansluter från respektive fastighet,
- kall-, varm- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar, såsom pumpar, från och till avlämningspunkt i allmänt vatten- och spillvattennät till den punkt där förgreningsledningar går till/ansluter från respektive fastighet.

För anläggningen upplåts erforderligt utrymme för Claus Mortensen ga:2 inom fastigheterna Claus Mortensen 42 och 43.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Claus Mortensen 42; 4

Claus Mortensen 43; 1

Summa andelstal: 5

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

Byggnadsår: Byggnaden uppfördes 1897 till en chokladfabrik och byggdes om till bostadsrätter under 2005-2007.

Antal våningar: 5

Antal trapphus: 3

Källare: Ja

Vind: Inredd vind. Vindsvåningar

Fasader: Tegelfasad mot gata. Putsad och målad tegel mot innergård

Balkonger: 14 st

Yttertak: Plåt- och papptak

Fönster: Trä original, merparten av fastighet. Träfönster på vån 5 från 2007.

Alu-beklädda takfönster, utbytta 2018

Hiss: 3

Portar/Dörrar: Samtliga portar, dörrar och lgh-dörrar från 2007

Sophantering: Miljörum

Ny Ekonomisk plan BRF Stadsliv

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Merpart av fastighet; Mekanisk frånluft (F-ventilation)

Del av fastighet (3 st lgh); Mekanisk frånluft med värmeväxlare (FX-ventilation)

Spillvatten: Från 2007

Tappvatten: Från 2007

Värmeledningar/Radiatorer: Från 2007

EL: Från 2007

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Ja. 2018

Energideklaration: Ja. 2018

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Ingen uppgift

Lägenhetssammansättning: 31 st. med 1-5 rok, bad och wc.

Till lägenheterna hör förråd samt balkong

Parkering: Finns ej

Internet/kabel tv: Fiber inkopplat

4. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2020 är 80 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är beräknat till 43 000 000 kr och markvärdet är beräknat till 37 000 000 kr. Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild fastighetstaxering.

5. Marknadsvärde

105 000 000 kr. Värdering utförd av SBAB 2020-01-20.

6. Föreningens anskaffningskostnad

Föreningens anskaffningskostnad	Kr
Ursprunglig anskaffningskostnad Mark	21 600 000
Ursprunglig anskaffningskostnad Byggnad	98 400 000
Total ursprunglig anskaffningskostnad	120 000 000
Avgår 3D fastighetsdelning Mark	- 1 241 379
Avgår 3D fastighetsdelning Byggnad	- 16 648 387
Total Anskaffningskostnad	102 110 234

7. Finansieringsplan

Låneinstitut	Belopp kr	Bundet till	Ränta %	Ränta kr	Amortering	Kapitalkostnad
SBAB	16 152 190	2021-02-19	1,15%	185 750	0	185 750
SBAB	17 615 620	2020-09-18	1,15%	202 580	0	202 580
SBAB	16 152 190	2020-09-07	1,20%	193 826	0	193 826
Summa lån	49 920 000	Snittränta:	1,17%	582 156		582 156

Summa lån:	49 920 000
Ursprungliga insatser:	50 526 223
Summa finansiering:	100 446 223

Säkerhet för lånen är pantbrev.

8. Föreningens kostnader

8.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/kvm	BOA
			2 537
Försäkringar	15 000	6	
Administration	130 378	51	
Fastighetsel	41 578	16	
Vatten och avlopp	55 390	22	
Värme och varmvatten	231 430	91	
Sophämtning	46 799	18	
Fastighetsskötsel	75 489	30	
Renhållning	70 000	27	
Internet	88 908	35	
Kabel TV, Porttelefon	30 133	12	
Styrelsearvoden	61 150	24	
Summa drift- och underhållskostnader	846 255	334	
Avsättning yttre underhåll	129 000	51	
Årlig höjning av driftkostnad, %	2%		

Driftskostnaderna är beräknade efter normal förbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för el. Bostadsrätthavarna svarar för inre underhåll.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av byggnaderna och marken. För detta ändamål avsätter föreningen 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde för framtida underhåll i en underhållsfond.

8.2 Fastighetsavgift

	Kr
Beräknat taxeringsvärde bostäder 2020	80 000 000
Beräknad kommunal fastighetsavgift	44 299

Den kommunala fastighetsavgiften för hus med bostadsrätter uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 429 kr/lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0% per år.

8.3 Avskrivningar

	Kr
Avskrivningsunderlag byggnad	81 751 613
Avskrivning per år, 1 %	817 516

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

9. Föreningens intäkter

	Kr	kr/kvm
Årsavgift bostäder	1 627 716	642
Årsavgift bredband	93 000	37
Totala intäkter år 1	1 720 716	678
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2%	

Årsavgiften antas öka med i snitt 2% per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfond.

10. Nyckeltal

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 248
Belåning	19 677
Insatser	19 916
Driftkostnader	334
Avsättning underhållsfond	51
Årsavgift	642

11. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden år 2021-2026 samt år 2031 och 2036 givet ett inflationsantagande om 2% per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfond. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3% istället för 2% respektive en antagen ränteökning om 1%.

Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

11.1 Ekonomisk prognos

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Ränta	582 400	582 000	582 000	582 000	582 000	582 000	582 000	582 000
Ränta %	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%	1.17%
Avskrivningar	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516
Driftkostnader	846 256	863 000	880 000	898 000	916 000	934 000	1 031 000	1 138 000
Reparationer och underhåll			20 000		16 000	140 000	25 000	25 000
Fastighetsavgift	44 299	45 000	46 000	47 000	48 000	49 000	54 000	59 000
Summa kostnader	2 290 471	2 307 516	2 345 516	2 344 516	2 379 516	2 522 516	2 509 516	2 621 516
Årsavgift/kvm (bostäder)	642	654	667	681	695	708	798	863
Övriga intäkter	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000
Årsavgifter bostäder	1 627 716	1 660 000	1 693 000	1 727 000	1 762 000	1 797 000	1 984 000	2 190 000
Summa intäkter	1 720 716	1 753 000	1 786 000	1 820 000	1 855 000	1 890 000	2 077 000	2 283 000
Årets bokföringsmässiga resultat	-569 755	-554 516	-559 516	-524 516	-524 516	-632 516	-432 516	-338 516
Årets bokföringsmässiga resultat efter återföring av avskrivningar	247 761	263 000	258 000	293 000	293 000	185 000	385 000	479 000

Ny Ekonomisk plan BRF Stadsliv

Kassaflödesanalys								
Årets resultat enligt ovan	-569 755	-554 516	-559 516	-524 516	-524 516	-632 516	-432 516	-338 516
Återföring avskrivningar	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516	817 516
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde före avsättning till underhållsfond	247 761	263 000	258 000	293 000	293 000	185 000	385 000	479 000
Avsättning till yttre underhållsfond	-129 000	-131 580	-134 212	-136 896	-139 634	-142 426	-157 250	-173 617
Årets kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	118 761	131 420	123 788	156 104	153 366	42 574	227 750	305 383
Ingående saldo kassa	0							
Akkumulerat saldo kassaflöde	247 761	510 761	768 761	1 061 761	1 354 761	1 539 761	2 778 761	4 980 761
Ingående Ack. Avsättning till underhållsfond	0							
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	129 000	260 580	394 792	531 687	671 321	813 748	1 569 764	2 404 468

11.2 Känslighetsanalys

Löpande priser	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Erforderlig årsavgift för att täcka bostadsrättsföreningens utbetalningar Belopp i kr/kvm BOA Dagens inflationsnivå och;									
1. Dagens räntenivå		642	654	667	681	695	708	782	863
2. Dagens räntenivå +1%		838	851	864	878	891	905	979	1 060
3. Dagens räntenivå +2%		1 035	1 048	1 061	1 074	1 088	1 102	1 176	1 257
4. Dagens räntenivå +3%		1 232	1 245	1 258	1 271	1 285	1 299	1 372	1 454
5. Dagens räntenivå -1%		445	458	471	484	498	512	585	667

Ny Ekonomisk plan BRF Stadsliv

Dagens räntenivå och;

1. Dagens inflationsnivå	642	654	667	681	695	708	782	863
2. Dagens inflationsnivå +1%	645	658	671	684	698	712	786	868
3. Dagens inflationsnivå +2%	648	661	674	688	702	716	790	872
4. Dagens inflationsnivå +3%	652	665	678	691	705	719	794	877
5. Dagens inflationsnivå -1%	638	651	664	677	691	705	778	859

12. Lägenhetsbeskrivning

Lgh nr	Typ	Adress	Area	Årsavgift	Andelstal årsavgift	Andelstal förmögenhet	Insats
121-1-0201	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	45 m ²	30 288	1.86 %	1.86 %	900 000
121-1-0202	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	63 m ²	44 943	2.76 %	2.76 %	1 225 000
121-1-0203	2,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	87 m ²	55 853	3.43 %	3.43 %	1 575 000
121-1-0204	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	54 m ²	35 987	2.21 %	2.21 %	1 100 000
121-1-0205	1,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	49 m ²	32 079	1.97 %	1.97 %	975 000
121-1-0206	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	100 m ²	64 321	3.95 %	3.95 %	1 395 000
121-1-0207	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	98 m ²	64 972	3.99 %	3.99 %	1 995 000
121-1-0208	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	87 m ²	56 505	3.47 %	3.47 %	1 850 000
121-1-0209	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	68 m ²	43 640	2.68 %	2.68 %	1 425 000
121-1-0310	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	48 m ²	30 776	1.89 %	1.89 %	1 000 000
121-1-0311	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	61 m ²	44 943	2.76 %	2.76 %	1 325 000
121-1-0312	2,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	84 m ²	57 156	3.51 %	3.51 %	1 700 000
121-1-0313	2,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	68 m ²	43 152	2.65 %	2.65 %	1 400 000
121-1-0314	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	49 m ²	32 730	2.01 %	2.01 %	1 095 000
121-1-0315	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	95 m ²	64 321	3.95 %	3.95 %	1 525 000
121-1-0316	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	96 m ²	66 926	4.11 %	4.11 %	2 125 000
121-1-0317	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	90 m ²	57 156	3.51 %	3.51 %	2 000 000
121-1-0318	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	67 m ²	44 292	2.72 %	2.72 %	1 495 000
121-1-0419	1,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	47 m ²	30 776	1.89 %	1.89 %	1 095 000
121-1-0420	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	64 m ²	44 943	2.76 %	2.76 %	1 425 000
121-1-0421	2,5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	87 m ²	57 156	3.51 %	3.51 %	1 895 000
121-1-0422	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	68 m ²	43 152	2.65 %	2.65 %	1 525 000
121-1-0423	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	50 m ²	32 730	2.01 %	2.01 %	1 195 000
121-1-0424	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	96 m ²	64 321	3.95 %	3.95 %	1 650 000
121-1-0425	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	98 m ²	66 926	4.11 %	4.11 %	2 400 000
121-1-0426	3 RoK brf	Baltzarsgatan 41 A	89 m ²	57 156	3.51 %	3.51 %	2 095 000
121-1-0427	2 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	69 m ²	44 292	2.72 %	2.72 %	1 625 000
121-1-0528	4 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	115 m ²	73 277	4.5 %	4.5 %	2 495 000
121-1-0529	1 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	91 m ²	62 367	3.83 %	3.83 %	2 275 000
121-1-0530	5 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	165 m ²	88 095	5.41 %	5.41 %	3 275 000
121-1-0531	4 RoK brf	Baltzarsgatan 41 B	147 m ²	92 492	5.68 %	5.68 %	3 495 000

Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal som i huvudsak är baserat på ett driftstal.

13. 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 en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Till 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 bostadens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

G. Inom föreningen finns följande fond:

- Fond för yttre underhåll

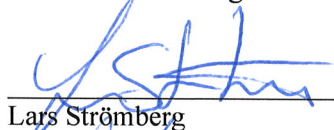
H. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl. Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

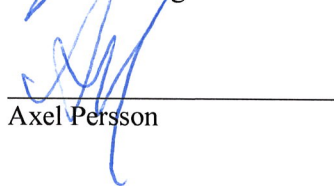
J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö 2020-12-10

Bostadsrättsföreningen Stadsliv



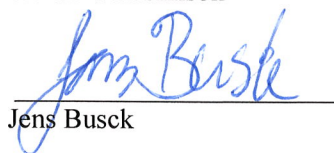
Lars Strömberg



Axel Persson



Stefan Wilhelmson



Jens Busck

