

# Ekonomisk plan

för



Bostadsrättsföreningen

## Näktergalen 18

(769618-0046)

## Malmö

Upprättad i februari 2008

av

**SBR – Svensk Bostadsrättsbildning**

part of



# Innehåll

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Beräknade kostnader för förvärv & finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter & kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter
- 7 Insatser & boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor

## Kontaktuppgifter

För föreningen:

Johan Nilsson  
Lugna gatan 70  
211 59 Malmö  
Tel. 0705-53 41 74

För SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

D. Ingemar Bjerkborn  
Henrik Smithsgatan 14  
211 56 Malmö  
Tel. 040-611 99 60  
[ingemar@bjerkborn.se](mailto:ingemar@bjerkborn.se)

# 1. Allmänna förutsättningar

# Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18 (769618-0046) som har registrerats hos Bolagsverket (se *Registreringsbevis* under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av tomträtten Näktergalen 18 med adress Lugna gatan 70-76, (78). Byggnaderna innehåller 71 bostadslägenheter och 30 garageplatser. Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1978.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-tekniskt.

Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet. Planen re-

dovisar därför den slutliga kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och intagna offerter.

I framläggandet av denna ekonomiska plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Tomträttens mycket centrala läge, insatsens och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida utveckling både för föreningen men i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under mars/april 2008 då fastigheten tillträtts.

Inflyttningen har skett.

## Planens offentlighet

3 kap. 5§ BRL Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.



Vy från Kaptensgatan

## Nyckeltal

Snittpris per kvm: 14 823:-  
Avgift per kvm och år: 568:-  
Genomsnittlig ökning av boendekostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: +9%

## 2. Beskrivning av fastigheten

## Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Näktergalen 18, Malmö kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Adress	Lugna gatan 70-76, (78) 211 59 Malmö
Tomtareal	2 474kvm
Area	6 010 kvm bostadsarea
Byggnadsutformning	På tomten finns 1 hyreshusenhet. Totalt finns det 71 hyreslägenheter fördelade på 2 trappuppgångar med 6 våningar och 2 trappuppgångar 7 våningar. Hiss i samtliga trappuppgångar. Under gårdsplanen finns 30 garageplatser.
Byggnadsår	1978
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor
Försäkringar	Fastighetsägarnas försäkringsbolag
Taxeringsvärde	69 060 Tkr varav markvärde 24 000 Tkr
Typkod	321
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sop- och pappersavfallsrum Fläkt- och hissmaskinrum över tak Källare: el-central, förråd, tvättstuga och skyddsrum 4 Trapphus Kabel-TV Garage under gårdsplanen
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Undergrund: grus Grundmurar: betong Stomme: betong Bjälklag: trä/betong Fasad: tegel mörkrött Tak: platt, träregelstomme, gummiduk, 10 cm sjösten Fönster: 1+2-glas Entréplan: marmorkrossgolv, klinker/kakel på väggar, målat tak Trapphus: linoleumgolvplattor, mönster- och strukturmålade väggar, målat tak, betongtrappor med terrazzobeläggning Uppvärmning: fjärrvärme Ventilation: frånluftsystem, självdrag Garage: 30 platser



Vy från Kaptensgatan

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök: elspis, kyl, frys, fläkt, målade köks-skåp (1970-tal). Målad väv på väggar och målade tak.

Badrum: delkaklat med badkar eller dusch, tvättställ och WC-stol. Torkslingor. Golv PVC.

Invändigt golv: parkett, laminat, klinker eller plastmatta.

Invändiga tak: målade.

Invändiga väggar: kakel, målad väv.

### 3. Fastighetens skick



## Fastighetens skick

Byggnaden har kontinuerligt under åren genomgått löpande underhåll då tak, fasader, fönster, tvättstuga, trappor, portar, vissa stamledningar samt en del plåt-detalyer som rännor och rör återställts till nyskick. Det nuvarande skicket måste anses som acceptabelt. Fastigheten avviker varken positivt eller negativt i detta avseende från övriga fastigheter i området.

Fastigheten har 2008-01-08 besiktigats avseende fastighetens övergripande skick – byggnads-, el- och VVS-tekniskt. Ansvarig för besiktningen har varit projektledare Jan Johansson, Midroc Engineering AB. Se bilagda protokoll under rubriken *Besiktningensprotokoll*.

Vidstående sammanställning har upprättats på så sätt att det som avser åtgärder belöpande på de fem första åren har upptagits i reparationsfonden. Vad avser åtgärder belöpande på tio års sikt finns en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Åtgärder avseende det inre underhållet; reparationer, standardhöjning ankommer den enskilde bostadsrättshavaren och har därför ej medtagits. Viss särskild avvikelse kan föreligga i det enskilda fallet.

I de avseende där det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som mycket gott.



Vy från innergården



Näktergalens holk

## Sammanställning av reparationsbehovet i föreningen

### Alternativ 1. Reparation av fönster

Ar	1	2-5	10
Bygg	815000	760000	111000
El	450000	150000	0
VVS	50000	685200	2180000
+moms	328750	398800	572500
<b>Totalt</b>	<b>1643750</b>	<b>1994000</b>	<b>2862500</b>

### Alternativ 2. Byte av fönster

Ar	1	2-5	10
Bygg	1365000	1310000	110000
El	450000	150000	0
VVS	50000	685200	2180000
+moms	466250	536300	572500
<b>Totalt</b>	<b>2331250</b>	<b>2681500</b>	<b>2862500</b>

Denna ekonomiska plan är upprättad med att alternativ 1 genomförs. Om alternativ 2 (byte av fönster) genomförs medför det en höjning av årsavgiften med ungefär 11:-/kvm.

I denna ekonomiska plan finns kostnad för reovering av stamledning ("lining") medtaget. Skulle filmningen av ledningarna visa att reovering ej behövs, kan avsättningen till underhåll minskas med åtminstone 150 000:- per år. Det innebär i genomsnitt en sänkning av årsavgiften med c:a 25:-/kvm.

Från och med 2010 krävs innergrind och nödtelefon i hiss, kostnad för installation av detta finns medtaget i reparationsfonden.

## 4. Beräknade kostnader för förvärv & finansieringsplan

# Förvärvskostnader och Finansiering

Sammanställning kostnader & finansiering (Se bilaga denna punkt)

## Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen med 1/3 på 10 år, 1/3 på 3 år – samt 1/3 rörligt. Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de närmaste kommande åren.

## Verklig räntekostnad och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt mindre än kalkylerat då lånedelen för renoveringen inte kommer att lyftas omedelbart. Om så sker över en 3 års period minskar räntebelastningen årligen med ca 115 000:-.

## Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden har upptagits till 625 040:- vilken först utgår under 2009. 2008 års tomträttsavgäld är 248 078:-. Överskottet på c:a 250 000:- överförs till dispositionsfonden.

## Fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder har avskaffats och ersatts av en kommunal fastighets-

avgift. Den kommunala fastighetsavgiften är 85 200:-.

## Hyresrätt kontra Bostadsrätt

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt (se tabellen *Anslutningsgrad* under rubriken *Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys*). Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyreshöjningar, vilket även Hyresgästföreningen befarar som sannolikt. Därtill kommer även ett dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

## Årsavgiften

Trots dessa positiva avvikelser från grundkalkylen har styrelsen beslutat att från dag 1 uttaxera månadsavgiften i enlighet med grundkalkylen.

## Övriga kostnader

Initiala kostnader för föreningsbildning, lagfart och pantbrevskostnad är av engångskaraktär och uppgår till c:a 1 120 000:-.



Vy från Lugna gatan

# Kostnader för förvärv av tomträtten till fastigheten Näktergalen 18 samt dess finansiering

## Anskaffningskostnad

Köpeskilling	109 000 000
Föreningsbildning	312 500
Lagfart 1,5 % Tax. värde	608 680 *
Dispositionsfond	250 000
Reparationsbehov	3 637 750
Pantbrev	<u>200 000</u>
<b>Totalt</b>	<b>114 008 930</b>

## Finansieringsplan

Lån 1	Ränta	Ränta kr	Amortering
För bostäderna	<u>24 922 000</u> 4,75%	<u>1 183 795</u>	<u>75 536</u>
	<b>24 922 000</b>	<b>1 183 795</b>	<b>75 536</b>
<b>Insatser</b>	<b>89 086 930</b>		
<b>Totalt</b>	<b>114 008 930</b>		

## Taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad		<u>Skatt</u>
Bostäder	68 000 000	98,5	24 000 000	44 000 000		
Lokaler	<u>1 060 000</u>	1,5	<u>0</u>	<u>1 060 000</u>	1,0%	<u>10 600</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>69 060 000</b>	<b>100,0</b>	<b>24 000 000</b>	<b>45 060 000</b>		<b>10 600</b>

\*Vid likvidavräkning på tillträdesdagen betalar/belastas säljaren, enligt särskild överenskommelse, mellanskillnaden (428 220:-) mellan verklig (1 036 900:-) och här uppgiven lagfartskostnad (608 680:-)

## 5. Beräkning av föreningens årliga intäkter & kostnader

## Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	2008		
	Bostäder	Lokaler	Hela Huset
Garage (30 st á 7200 kr)		216 000	216 000
Hyror lägenheter	0		0
Månadsavgift lägenheter restpost	3 416 527		3 416 527
Ränteintäkter	<u>25 000</u>	<u>0</u>	<u>25 000</u>
<i>Intäkter totalt</i>	<u>3 441 527</u>	<u>216 000</u>	<u>3 657 527</u>
<b>Driftkostnader inkl moms</b>			
Uppvärmning	606 207	0	606 207
Elförbrukning	199 036	0	199 036
Vattenförbrukning	157 104	0	157 104
Renhållning (Sophämtning)	141 809	0	141 809
Försäkringar	35 026	0	35 026
Trappstädning	30 000	0	30 000
Kabel-TV	42 600	0	42 600
Förvaltning	129 038	0	129 038
Övriga driftskostnader	50 000	0	50 000
Tomträttsavgäld	625 040	0	625 040
<i>Underhållskostnader</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond:			
enligt underhållsplan	<u>286 536</u>	<u>0</u>	<u>286 536</u>
<i>Summa driftkostnader</i>	<u>2 302 396</u>	<u>0</u>	<u>2 302 396</u> 383
			kr/kvm
Kvar till kapitalet och skatter	1 139 131	216 000	1 355 131
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader fastighetslån	1 183 795	0	1 183 795
Amorteringar/avskrivning	<u>75 536</u>	<u>0</u>	<u>75 536</u>
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<u>1 259 331</u>	<u>0</u>	<u>1 259 331</u>
<i>Vinst före skatter</i>	<i>-120 200</i>	<i>216 000</i>	<i>95 800</i>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Kommunal fastighetsavgift (71 á 1200kr)	85 200	0	85 200
Fastighetsskatt lokaler	<u>0</u>	<u>10 600</u>	<u>10 600</u>
<i>Summa fastighetsskatt/avgift</i>	<i>85 200</i>	<i>10 600</i>	<i>95 800</i>
<i>Kostnader totalt</i>	<u>3 646 927</u>	<u>10 600</u>	<u>3 657 527</u>
Intäkter./Kostnader = vinst	-205 400	205 400	0

## 6. Fördelningsgrunder avseende insatser & årsavgifter



# Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

## Insatser

Frågan om differentiering av insatser har varit föremål för en ingående och djup diskussion. Parametrar har bl.a. varit lägenhetsstorlek, belägenhet i fastigheten, störningseffekter etc. Efter flera förslag har styrelsen beslutat om nedanstående differentiering:

- 1 Höjningar och sänkningar av insatsen ska ta ut varandra eftersom den totala insatsen för samtliga lägenheterna ej ska ändras.
- 2 De lägenheter som ligger nedanför våningsplan 4 erhåller en sänkning av insatsen. Nivåerna ligger ungefärligen på -0,5 % för våning 3, -1 % för våning 2 och -1,5 % för våning 1.
- 3 De lägenheter som ligger ovanför våningsplan 4 erhåller en höjning av insatsen. Våning 5 får en höjning med c:a 0,7 %, våning 6 med c:a 1,3 % och våning 7 med ungefär 2 %.
- 4 Balkong kontra inte balkong ska ej påverka insatsen.

## Årsavgifter

Frågan om andelstalsbestämningen har varit föremål för en mycket ingående diskussion. Expertis har konsulterats och referenspersoner utanför styrelsen har fått lämna synpunkter på olika alternativ.

Hyresnivåerna i fastigheten har mycket stora differenser. Ett andelstalsystem grundat på kvadratmeter skulle ge oönskade effekter med stora boendekostnadsökningar respektive minskningar. Detta skulle framförallt få långtgående effekter på de enskilda hyresgästerna. För att dämpa dessa effekter har styrelsen därför beslutat att andelstalsberäkningen för driftskostnader skall baseras på de nuvarande hyresnivåerna för att sedan under en 3-årsperiod stegvis övergå till ett andelstalsystem baserat på lägenhetsyta.

I övrigt har styrelsen inte beslutat om några differentieringar.



## 7. Insatser & Boendekostnader

# Insatser och Boendekostnader

## 7:1 Insatser och Boendekostnader

Visar förenklat insatser, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå. Obs! jämförelsen mellan 2008 års hyresnivå sker mot i planen fastställd månadsavgift och ränteinbetalning vid 100 %-ig belåning och 30% ränteavdrag. Kalkylräntan är 4,75 %.

Slutligen visas även den utjämnade boendekostnaden för samtliga bostadsrättshavare.

För att mildra effekten av övergång från hyresrätt till bostadsrätt har styrelsen beslutat att stegvis införa full årsavgift. År 1 får samtliga en nivå på sina årsavgifter så att boendekostnaderna ligger 9 % över tidigare hyra. År 2 förändras årsavgiften så att boendekostnaden ligger halvvägs mellan boendekostnaden för år 1 och boendekostnad med full årsavgift. År 3 införs den fulla årsavgiften.

## 7:2 Diagram över hyreskontra bostadsrättsinnehav

Visar utvecklingen över tiden mellan hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet visar att en initialnettokostnadsökning om 9 %

utjämnas inom 2-3 år av kommande hyreshöjningar. Därefter kommer boendekostnaden i bostadsrättsformen att understiga motsvarande kostnad i upplåtelseformen hyresrätt.

## 7:3 Detaljerad lägenhetsredovisning

En detaljerad redovisning av insatser, andelstal och differentieringar mm.



### Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 14 823:-  
Avgift per kvm och år: 568:-  
Genomsnittlig ökning av boendekostnad år 1 med full belåning och ränteavdrag: +9%

## BRF Näktergalen 18

Namn	Kvm	Insats kronor	Månads- avgift	Boende- kostnad	Månads- hyra 2008	Förändrad Mån kostnad	%	Nettoboendekostnad/mån		
								Utjämnad kostnad		
								År 1	År 2	År 3
Tove Davidsen	91	1 328 670	4 311	7 992	7 210	782	11	7 830	7 911	7 992
Jill Rudell/Moa Nellbring	98	1 430 875	4 643	8 607	7 550	1 058	14	8 199	8 403	8 607
Sylvia Vadja	76	1 109 658	3 600	6 675	6 191	484	8	6 723	6 699	6 675
Lars Johannesen	111	1 628 912	5 258	9 772	8 609	1 163	14	9 350	9 561	9 772
Cindy Deak Holm	98	1 438 139	4 643	8 627	7 926	701	9	8 608	8 618	8 627
Britt-Marie Nilsson	76	1 115 291	3 600	6 691	6 284	406	6	6 825	6 758	6 691
Miguel Robaina	111	1 637 139	5 258	9 795	8 614	1 181	14	9 354	9 575	9 795
Håkan Wiberg	98	1 445 402	4 643	8 648	7 926	722	9	8 608	8 628	8 648
Martin Petersen	76	1 120 924	3 600	6 706	6 425	281	4	6 978	6 842	6 706
Ola Johansson	111	1 645 366	5 258	9 817	8 617	1 201	14	9 358	9 588	9 817
Elsa Kinell	98	1 452 665	4 643	8 668	7 929	738	9	8 611	8 639	8 668
Peter Almqvist	76	1 126 557	3 600	6 722	6 421	301	5	6 973	6 848	6 722
Martin Rittsel	111	1 656 156	5 258	9 847	8 613	1 234	14	9 354	9 601	9 847
Ellen Aurelius	98	1 462 192	4 643	8 694	7 929	765	10	8 611	8 653	8 694
Edith Mendez	76	1 133 945	3 600	6 742	6 434	308	5	6 987	6 865	6 742
Thomas Bjerborn	111	1 666 946	5 258	9 877	8 607	1 270	15	9 347	9 612	9 877
Maria Csonidisz	98	1 471 718	4 643	8 720	7 929	791	10	8 611	8 666	8 720
Catarina don Santos	76	1 141 333	3 600	6 763	6 284	479	8	6 825	6 794	6 763
Jonas Nirfalk	111	1 677 737	5 258	9 907	8 617	1 290	15	9 358	9 633	9 907
Bertil Hallberg	98	1 481 245	4 643	8 747	7 923	824	10	8 604	8 676	8 747
Mia Lövgren	76	1 148 721	3 600	6 783	6 284	499	8	6 825	6 804	6 783
Jan-Erik Johansson	79	1 153 461	3 742	6 938	6 324	614	10	6 868	6 903	6 938
Milica Pisanjuk	46	671 635	2 179	4 040	4 086	-46	-1	4 437	4 239	4 040
Hosseini Seid Ali	79	1 159 316	3 742	6 955	6 487	468	7	7 045	7 000	6 955
Peter Fuxby	62	909 843	2 937	5 458	5 383	75	1	5 846	5 652	5 458
Anette Wickman	79	1 165 171	3 742	6 971	6 639	332	5	7 210	7 090	6 971
Kjell-Inge Nilsson	62	914 438	2 937	5 471	5 524	-53	-1	5 999	5 735	5 471
Ruth Tengroth	79	1 171 026	3 742	6 987	6 639	348	5	7 210	7 099	6 987
Mona Alexandersson	62	919 033	2 937	5 484	5 533	-49	-1	6 009	5 746	5 484
Vakant	79	1 178 706	3 742	7 008	6 629	379	6	7 199	7 104	7 008
Gianfranco Maggi	62	925 060	2 937	5 500	5 383	117	2	5 846	5 673	5 500
Stefan Gustavsson	79	1 186 385	3 742	7 030	6 634	395	6	7 205	7 117	7 030
Agne Broberg	62	931 087	2 937	5 517	5 520	-3	0	5 994	5 756	5 517
Helen Grönwall	79	1 194 065	3 742	7 051	6 629	422	6	7 199	7 125	7 051
Vakant	76	1 148 721	3 600	6 783	6 407	376	6	6 958	6 871	6 783
Catia Hansen	83	1 211 864	3 932	7 290	6 501	789	12	7 060	7 175	7 290
Marianne Henriksson	66	963 651	3 127	5 797	5 399	397	7	5 864	5 830	5 797
Harry Olsson	77	1 124 259	3 648	6 763	6 205	558	9	6 739	6 751	6 763
Susanna Nilsson	100	1 467 489	4 737	8 803	7 822	982	13	8 495	8 649	8 803
Greta Håkansson	66	968 542	3 127	5 810	5 777	34	1	6 274	6 042	5 810
Jeanette Demerström	77	1 129 966	3 648	6 779	6 578	201	3	7 144	6 961	6 779
Lenita Sjöberg	100	1 474 900	4 737	8 824	7 850	974	12	8 525	8 675	8 824
Björn Lundgren	66	973 434	3 127	5 824	5 777	47	1	6 274	6 049	5 824
Anette Persson	77	1 135 673	3 648	6 794	6 581	213	3	7 147	6 971	6 794
Bo Rönnberg	100	1 482 312	4 737	8 845	7 834	1 011	13	8 508	8 676	8 845
Ulla Browne	66	978 326	3 127	5 837	5 627	210	4	6 111	5 974	5 837
Mikael Axner	77	1 141 380	3 648	6 810	6 581	229	3	7 147	6 979	6 810
Lisa Fors	100	1 492 033	4 737	8 871	7 834	1 038	13	8 508	8 690	8 871
Signe Andersson	66	984 742	3 127	5 855	5 777	78	1	6 274	6 064	5 855
Kiriaki Apostolidou	77	1 148 865	3 648	6 831	6 432	399	6	6 985	6 908	6 831
Marton Balog	100	1 501 754	4 737	8 898	7 831	1 068	14	8 504	8 701	8 898

# Insatser och Boendekostnader

7:1

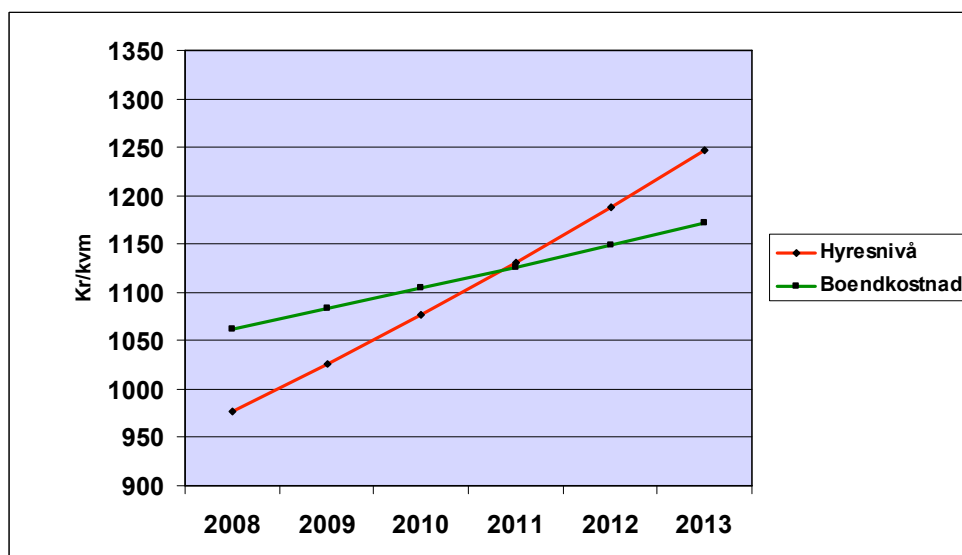
Namn	Kvm	Insats kronor	Månads- avgift	Boende- kostnad	Månads- hyra 2008	Förändrad Mån kostnad	%	Utjämnad kostnad		
								År 1	År 2	År 3
Linnea Nilsson	66	991 157	3 127	5 873	5 777	96	2	6 274	6 073	5 873
Olof Lennartsson	77	1 156 350	3 648	6 852	6 432	420	7	6 985	6 918	6 852
Martin Kruszynski	82	1 197 263	3 885	7 202	6 483	719	11	7 040	7 121	7 202
Johan Avendal	93	1 357 872	4 406	8 168	7 154	1 014	14	7 769	7 969	8 168
Anniiki Liliengren	79	1 153 461	3 742	6 938	6 264	675	11	6 802	6 870	6 938
Erik Grundtman	82	1 203 341	3 885	7 219	6 706	513	8	7 283	7 251	7 219
Matilda Davidsson	93	1 364 764	4 406	8 187	7 381	807	11	8 015	8 101	8 187
Sven-Olof Johansson	96	1 408 789	4 548	8 451	7 608	843	11	8 263	8 357	8 451
Tommy Björkman	82	1 209 418	3 885	7 236	6 856	380	6	7 445	7 341	7 236
Maj Stein	93	1 371 657	4 406	8 206	7 530	676	9	8 178	8 192	8 206
Alexandra Aidoukovitch	96	1 415 904	4 548	8 471	7 618	853	11	8 273	8 372	8 471
Birthe Danielsen	82	1 215 496	3 885	7 253	6 706	547	8	7 283	7 268	7 253
Anna-Stina Ström	93	1 378 550	4 406	8 225	7 381	845	11	8 015	8 120	8 225
Ada Hernandez	96	1 423 019	4 548	8 491	7 466	1 024	14	8 108	8 300	8 491
Christin Marani	82	1 223 467	3 885	7 275	6 706	569	8	7 283	7 279	7 275
Lisbeth Winge	93	1 387 590	4 406	8 250	7 381	870	12	8 015	8 133	8 250
Bertil Håkansson	96	1 432 351	4 548	8 517	7 613	904	12	8 267	8 392	8 517
Fredrik Svensson	82	1 231 438	3 885	7 297	6 852	444	6	7 442	7 369	7 297
Vakant	93	1 396 631	4 406	8 276	7 381	895	12	8 015	8 145	8 276
Lennart Lydeen	96	1 441 683	4 548	8 542	7 618	924	12	8 273	8 408	8 542

Totalt: 6 010 89 086 930 531 556 9% 531 556 531 556 531 556

Nyckeltal: 14 823 568 9%  
kr/kvm kr/kvm  
och år

## Diagram över hyres- kontra bostadsrättsinnehav

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hyresnivå	977	1026	1077	1131	1188	1247
Boendekostnad	1061	1083	1104	1126	1149	1172



Genomsnittlig hyresnivå 2008:  
977:-/kvm

Genomsnittlig boendekostnad vid köp: 1 061:-/kvm = en genomsnittlig höjning med c:a 9 % jämfört med dagens hyresnivå.

Ovanstående graf symboliserar prognostiserade kostnader för fortsatt hyresrätt kontra bostadsrätt. Under den närmsta 5-årsperioden spås en höjning av hyrorna på ungefär 25-40 %. Vi har varit något försiktiga och kalkylerat en höjning med 25 % under 5 år, inklusive en indexhöjning (inflationen) på 2 % per år.

Avgiften för bostadsrätterna har räknats upp med en inflationstakt på 2 % per år.

I ovanstående graf ser man att efter 2-3 år når man en brytpunkt där kostnaden för hyresrätten passerar bostadsrätten. Dessa kurvor visar även att avståndet mellan boendeformerna fortsätter att öka år efter år.

# Detaljerad lägenhetsredovisning

## BRF Näktergalen 18

<i>Lgb</i>	<i>Namn</i>	<i>Kvm</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel</i>	<i>Insats</i>	<i>Ber.Års</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Rta/år</i>	<i>Rta/år</i>	<i>B-kost</i>	<i>Kr</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Årsbyra</i>	<i>Hyra</i>	<i>Månads-</i>
			<i>rum</i>	<i>%</i>	<i>kronor</i>	<i>avgift</i>	<i>avgift</i>	<i>4,75%</i>	<i>70%</i>	<i>netto</i>	<i>/kvm</i>	<i>kostnad</i>	<i>2008</i>	<i>/kvm</i>	<i>hyra</i>
										<i>/år</i>					<i>2008</i>
7011	Tove Davidsen	91	4	1,51	1 328 670	51 731	4 311	63 112	44 178	95 909	1 054	7 992	86 524	951	7 210
7012	Jill Rudell/Moa Nellbring	98	4	1,63	1 430 875	55 710	4 643	67 967	47 577	103 287	1 054	8 607	90 597	924	7 550
7013	Sylvia Vadja	76	3	1,26	1 109 658	43 204	3 600	52 709	36 896	80 100	1 054	6 675	74 291	978	6 191
7021	Lars Johannesen	111	5	1,85	1 628 912	63 101	5 258	77 373	54 161	117 262	1 056	9 772	103 311	931	8 609
7022	Cindy Deak Holm	98	4	1,63	1 438 139	55 710	4 643	68 312	47 818	103 529	1 056	8 627	95 111	971	7 926
7023	Britt-Marie Nilsson	76	3	1,26	1 115 291	43 204	3 600	52 976	37 083	80 287	1 056	6 691	75 411	992	6 284
7031	Miguel Robaina	111	5	1,85	1 637 139	63 101	5 258	77 764	54 435	117 535	1 059	9 795	103 362	931	8 614
7032	Håkan Wiberg	98	4	1,63	1 445 402	55 710	4 643	68 657	48 060	103 770	1 059	8 648	95 111	971	7 926
7033	Martin Petersen	76	3	1,26	1 120 924	43 204	3 600	53 244	37 271	80 475	1 059	6 706	77 102	1 015	6 425
7041	Ola Johansson	111	5	1,85	1 645 366	63 101	5 258	78 155	54 708	117 809	1 061	9 817	103 402	932	8 617
7042	Elsa Kinell	98	4	1,63	1 452 665	55 710	4 643	69 002	48 301	104 012	1 061	8 668	95 152	971	7 929
7043	Peter Almqvist	76	3	1,26	1 126 557	43 204	3 600	53 511	37 458	80 662	1 061	6 722	77 051	1 014	6 421
7051	Martin Rittsel	111	5	1,85	1 656 156	63 101	5 258	78 667	55 067	118 168	1 065	9 847	103 358	931	8 613
7052	Ellen Aurelius	98	4	1,63	1 462 192	55 710	4 643	69 454	48 618	104 328	1 065	8 694	95 152	971	7 929
7053	Edith Mendez	76	5	1,26	1 133 945	43 204	3 600	53 862	37 704	80 908	1 065	6 742	77 207	1 016	6 434
7061	Thomas Bjerborn	111	5	1,85	1 666 946	63 101	5 258	79 180	55 426	118 527	1 068	9 877	103 284	930	8 607
7062	Maria Csonidisz	98	4	1,63	1 471 718	55 710	4 643	69 907	48 935	104 645	1 068	8 720	95 152	971	7 929
7063	Catarina don Santos	76	3	1,26	1 141 333	43 204	3 600	54 213	37 949	81 153	1 068	6 763	75 411	992	6 284
7071	Jonas Nirfalk	111	5	1,85	1 677 737	63 101	5 258	79 692	55 785	118 885	1 071	9 907	103 402	932	8 617
7072	Bertil Hallberg	98	4	1,63	1 481 245	55 710	4 643	70 359	49 251	104 962	1 071	8 747	95 073	970	7 923
7073	Mia Lövgren	76	3	1,26	1 148 721	43 204	3 600	54 564	38 195	81 399	1 071	6 783	75 411	992	6 284
7211	Jan-Erik Johansson	79	3	1,31	1 153 461	44 909	3 742	54 789	38 353	83 262	1 054	6 938	75 892	961	6 324
7212	Milica Pisanjuk	46	1	0,77	671 635	26 150	2 179	31 903	22 332	48 482	1 054	4 040	49 032	1 066	4 086
7221	Hosseini Seid Ali	79	3	1,31	1 159 316	44 909	3 742	55 068	38 547	83 457	1 056	6 955	77 845	985	6 487
7222	Peter Fuxby	62	2	1,03	909 843	35 245	2 937	43 218	30 252	65 498	1 056	5 458	64 597	1 042	5 383
7231	Anette Wickman	79	3	1,31	1 165 171	44 909	3 742	55 346	38 742	83 651	1 059	6 971	79 666	1 008	6 639
7232	Kjell-Inge Nilsson	62	2	1,03	914 438	35 245	2 937	43 436	30 405	65 650	1 059	5 471	66 289	1 069	5 524
7241	Ruth Tengroth	79	3	1,31	1 171 026	44 909	3 742	55 624	38 937	83 846	1 061	6 987	79 666	1 008	6 639
7242	Mona Alexandersson	62	2	1,03	919 033	35 245	2 937	43 654	30 558	65 803	1 061	5 484	66 392	1 071	5 533

# Detaljerad lägenhetsredovisning

<i>Lgb</i>	<i>Namn</i>	<i>Kvm</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel</i>	<i>Insats</i>	<i>Ber.Års</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Rta/år</i>	<i>Rta/år</i>	<i>B-kost</i>	<i>Kr</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Årsbyra</i>	<i>Hyra</i>	<i>Månads-</i>
			<i>rum</i>	<i>%</i>	<i>kronor</i>	<i>avgift</i>	<i>avgift</i>	<i>4,75%</i>	<i>70%</i>	<i>netto</i>	<i>/kvm</i>	<i>kostnad</i>	<i>2008</i>	<i>/kvm</i>	<i>hyra</i>
										<i>/år</i>					<i>2008</i>
7251	Vakant	79	3	1,31	1 178 706	44 909	3 742	55 989	39 192	84 101	1 065	7 008	79 548	1 007	6 629
7252	Gianfranco Maggi	62	2	1,03	925 060	35 245	2 937	43 940	30 758	66 004	1 065	5 500	64 597	1 042	5 383
7261	Stefan Gustavsson	79	3	1,31	1 186 385	44 909	3 742	56 353	39 447	84 357	1 068	7 030	79 613	1 008	6 634
7262	Agne Broberg	62	2	1,03	931 087	35 245	2 937	44 227	30 959	66 204	1 068	5 517	66 235	1 068	5 520
7271	Helen Grönwall	79	3	1,31	1 194 065	44 909	3 742	56 718	39 703	84 612	1 071	7 051	79 548	1 007	6 629
7272	Vakant	76	3	1,26	1 148 721	43 204	3 600	54 564	38 195	81 399	1 071	6 783	76 881	1 012	6 407
7411	Catia Hansen	83	3	1,38	1 211 864	47 183	3 932	57 564	40 294	87 478	1 054	7 290	78 013	940	6 501
7412	Marianne Henriksson	66	2	1,10	963 651	37 519	3 127	45 773	32 041	69 561	1 054	5 797	64 791	982	5 399
7413	Harry Olsson	77	3	1,28	1 124 259	43 772	3 648	53 402	37 382	81 154	1 054	6 763	74 461	967	6 205
7421	Susanna Nilsson	100	4	1,66	1 467 489	56 847	4 737	69 706	48 794	105 641	1 056	8 803	93 863	939	7 822
7422	Greta Håkansson	66	2	1,10	968 542	37 519	3 127	46 006	32 204	69 723	1 056	5 810	69 320	1 050	5 777
7423	Jeanette Demerström	77	3	1,28	1 129 966	43 772	3 648	53 673	37 571	81 344	1 056	6 779	78 937	1 025	6 578
7431	Lenita Sjöberg	100	4	1,66	1 474 900	56 847	4 737	70 058	49 040	105 888	1 059	8 824	94 201	942	7 850
7432	Björn Lundgren	66	3	1,10	973 434	37 519	3 127	46 238	32 367	69 886	1 059	5 824	69 320	1 050	5 777
7433	Anette Persson	77	3	1,28	1 135 673	43 772	3 648	53 944	37 761	81 534	1 059	6 794	78 976	1 026	6 581
7441	Bo Rönnberg	100	4	1,66	1 482 312	56 847	4 737	70 410	49 287	106 134	1 061	8 845	94 006	940	7 834
7442	Ulla Browne	66	2	1,10	978 326	37 519	3 127	46 470	32 529	70 049	1 061	5 837	67 525	1 023	5 627
7443	Mikael Axné	77	3	1,28	1 141 380	43 772	3 648	54 216	37 951	81 723	1 061	6 810	78 976	1 026	6 581
7451	Lisa Fors	100	4	1,66	1 492 033	56 847	4 737	70 872	49 610	106 457	1 065	8 871	94 006	940	7 834
7452	Signe Andersson	66	2	1,10	984 742	37 519	3 127	46 775	32 743	70 262	1 065	5 855	69 320	1 050	5 777
7453	Kiriaki Apostolidou	77	3	1,28	1 148 865	43 772	3 648	54 571	38 200	81 972	1 065	6 831	77 180	1 002	6 432
7461	Marton Balog	100	4	1,66	1 501 754	56 847	4 737	71 333	49 933	106 781	1 068	8 898	93 968	940	7 831
7462	Linnea Nilsson	66	2	1,10	991 157	37 519	3 127	47 080	32 956	70 475	1 068	5 873	69 320	1 050	5 777
7463	Olof Lennartsson	77	3	1,28	1 156 350	43 772	3 648	54 927	38 449	82 221	1 068	6 852	77 180	1 002	6 432
7611	Martin Kruszynski	82	3	1,36	1 197 263	46 615	3 885	56 870	39 809	86 424	1 054	7 202	77 792	949	6 483
7612	Johan Avendal	93	3	1,55	1 357 872	52 868	4 406	64 499	45 149	98 017	1 054	8 168	85 847	923	7 154
7613	Anniiki Liliengren	79	3	1,31	1 153 461	44 909	3 742	54 789	38 353	83 262	1 054	6 938	75 163	951	6 264
7621	Erik Grundtman	82	3	1,36	1 203 341	46 615	3 885	57 159	40 011	86 626	1 056	7 219	80 472	981	6 706
7622	Matilda Davidsson	93	3	1,55	1 364 764	52 868	4 406	64 826	45 378	98 246	1 056	8 187	88 567	952	7 381
7623	Sven-Olof Johansson	96	2	1,60	1 408 789	54 573	4 548	66 917	46 842	101 416	1 056	8 451	91 300	951	7 608
7631	Tommy Björkman	82	3	1,36	1 209 418	46 615	3 885	57 447	40 213	86 828	1 059	7 236	82 269	1 003	6 856
7632	Maj Stein	93	3	1,55	1 371 657	52 868	4 406	65 154	45 608	98 476	1 059	8 206	90 363	972	7 530
7633	Alexandra Aidoukovitch	96	3	1,60	1 415 904	54 573	4 548	67 255	47 079	101 652	1 059	8 471	91 416	952	7 618



# Detaljerad lägenhetsredovisning

7:3

<i>Lgb</i>	<i>Namn</i>	<i>Kvm</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel</i>	<i>Insats</i>	<i>Ber.Års</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Rta/år</i>	<i>Rta/år</i>	<i>B-kost</i>	<i>Kr</i>	<i>Ber.Mån</i>	<i>Årsbyra</i>	<i>Hyra</i>	<i>Månads-</i>
		<i>rum</i>	<i>%</i>	<i>kronor</i>	<i>avgift</i>	<i>avgift</i>	<i>4,75%</i>	<i>70%</i>	<i>netto</i>	<i>/kvm</i>	<i>kostnad</i>	<i>2008</i>	<i>/kvm</i>	<i>hyra</i>	<i>2008</i>
7641	Birthe Danielsen	82	3	1,36	1 215 496	46 615	3 885	57 736	40 415	87 030	1 061	7 253	80 472	981	6 706
7642	Anna-Stina Ström	93	3	1,55	1 378 550	52 868	4 406	65 481	45 837	98 705	1 061	8 225	88 567	952	7 381
7643	Ada Hernandez	96	3	1,60	1 423 019	54 573	4 548	67 593	47 315	101 889	1 061	8 491	89 595	933	7 466
7651	Christin Marani	82	3	1,36	1 223 467	46 615	3 885	58 115	40 680	87 295	1 065	7 275	80 472	981	6 706
7652	Lisbeth Winge	93	3	1,55	1 387 590	52 868	4 406	65 911	46 137	99 005	1 065	8 250	88 567	952	7 381
7653	Bertil Håkansson	96	3	1,60	1 432 351	54 573	4 548	68 037	47 626	102 199	1 065	8 517	91 352	952	7 613
7661	Fredrik Svensson	82	3	1,36	1 231 438	46 615	3 885	58 493	40 945	87 560	1 068	7 297	82 229	1 003	6 852
7662	Vakant	93	3	1,55	1 396 631	52 868	4 406	66 340	46 438	99 306	1 068	8 276	88 567	952	7 381
7663	Lennart Lydeen	96	3	1,60	1 441 683	54 573	4 548	68 480	47 936	102 509	1 068	8 542	91 416	952	7 618
Totalt:		6 010		100,0	89 086 930	3 416 527	284 711	4 231 629	2 962 140	6 378 667	1 061	531 556	5 873 473	977	489 456

Nyckeltal:

**14 823 568**  
kr/kvm kr/kvm  
och år

## 8. Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys

# Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
<i>Kapitalkostnader</i>											
Räntekostnader	1 183 795	1 180 207	1 176 619	1 173 031	1 169 443	1 165 855	1 162 267	1 158 679	1 155 091	1 151 503	1 147 915
Amorteringar	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536	75 536
<b>Driftskostnader</b>	<b>2 015 860</b>	<b>2 056 177</b>	<b>2 097 301</b>	<b>2 139 247</b>	<b>2 182 032</b>	<b>2 225 672</b>	<b>2 270 186</b>	<b>2 315 589</b>	<b>2 361 901</b>	<b>2 409 139</b>	<b>2 457 322</b>
<i>Underhållskostnader</i>											
Yttre underhållsfond enligt underhållsplan	286 536	292 267	298 112	304 074	310 156	316 359	322 686	329 140	335 723	342 437	349 286
<i>Övriga kostnader</i>											
Fastighetsavgifter	85 200	86 904	88 642	90 415	92 223	94 068	95 949	97 868	99 825	101 822	103 858
Fastighets-skatt lokaler	10 600	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703	11 937	12 176	12 420	12 668	12 921
<b>Summa Kostnader (löpande)</b>	<b>3 657 527</b>	<b>3 691 091</b>	<b>3 736 210</b>	<b>3 782 303</b>	<b>3 829 390</b>	<b>3 877 490</b>	<b>3 926 624</b>	<b>3 976 813</b>	<b>4 028 077</b>	<b>4 080 438</b>	<b>4 133 918</b>
<i>Intäkter exklusive årsavgifter</i>											
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Garage	216 000	220 320	224 726	229 221	233 805	238 481	243 251	248 116	253 078	258 140	263 303
<i>Årsavgifter</i>											
Löpande penningvärde totalt	3 416 527	3 445 771	3 486 484	3 528 082	3 570 585	3 614 009	3 658 373	3 703 696	3 749 998	3 797 298	3 845 615
Löpande penningvärde/kvm	568	573	580	587	594	601	609	616	624	632	640
Fast penningvärde totalt	3 349 536	3 311 967	3 285 391	3 259 403	3 233 988	3 209 136	3 184 834	3 161 069	3 137 831	3 115 107	3 092 886
Fast penningvärde/kvm	557	551	547	542	538	534	530	526	522	518	515
<b>Summa Intäkter (löpande)</b>	<b>3 657 527</b>	<b>3 691 091</b>	<b>3 736 210</b>	<b>3 782 303</b>	<b>3 829 390</b>	<b>3 877 490</b>	<b>3 926 624</b>	<b>3 976 813</b>	<b>4 028 077</b>	<b>4 080 438</b>	<b>4 133 918</b>

Ränteantagande: 4,75%

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på helår, 1/1-31/12

# Känslighetsanalys

## Fast penningvärde

Årsavgift	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 7 kr	År 8 kr	År 9 kr	År 10 kr	År 11 kr
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>	3 349 536	3 311 967	3 285 391	3 259 403	3 233 988	3 209 136	3 184 834	3 161 069	3 137 831	3 115 107	3 092 886
<hr/>											
<b>Enligt ekonomisk prognos men med</b>											
Räntenivå +1%	3 614 654	3 540 392	3 533 298	3 505 967	3 479 172	3 452 902	3 427 147	3 401 897	3 377 143	3 352 873	3 329 080
Räntenivå +2%	3 838 203	3 784 109	3 772 237	3 740 220	3 708 832	3 678 059	3 647 889	3 618 311	3 589 313	3 560 884	3 533 012
Räntenivå -1%	3 105 203	3 065 481	3 067 700	3 049 498	3 031 653	3 014 158	2 997 006	2 980 191	2 963 705	2 947 542	2 931 696
Räntenivå -2%	2 860 870	2 825 939	2 832 854	2 819 257	2 805 927	2 792 858	2 780 045	2 767 484	2 755 169	2 743 095	2 731 258
<hr/>											
<b>Enligt ekonomisk prognos men med</b>											
Inflationsnivå +1%	3 317 017	3 278 023	3 240 264	3 203 701	3 168 295	3 134 011	3 100 812	3 068 666	3 037 538	3 007 398	2 978 212
Inflationsnivå -1%	3 382 700	3 366 838	3 351 167	3 335 686	3 320 393	3 305 284	3 290 359	3 275 615	3 261 049	3 246 660	3 232 446
Inflationsnivå +2%	3 285 122	3 235 232	3 187 388	3 141 507	3 097 509	3 055 316	3 014 856	2 976 056	2 938 849	2 903 171	2 868 958
Inflationsnivå -2%	3 416 527	3 412 939	3 409 351	3 405 763	3 402 175	3 398 587	3 394 999	3 391 411	3 387 823	3 384 235	3 380 647

*Analysen avser belår, 1/1-31/12*

# Anslutningsgrad

## Andel hyresgäster som köper

	100%	90%	80%	70%
Ökade räntekostnader (kr)	0	423 163	846 326	1 269 489
Ökade hyresintäkter (kr)	0	245 809	491 618	737 427
Ökat kostnadsnetto (kr)	0	177 354	354 708	532 062
<b>Årsavgift (kr/kvm och år)</b>	<b>568</b>	<b>601</b>	<b>642</b>	<b>694</b>

### Observera!

Om 80 % av hyresgästerna ansluter sig blir årsavgiften teoretiskt 642 kr/kvm och år för de anslutna hyresgästerna.

Detta behöver dock inte betyda att årsavgiften hamnar på denna nivå eftersom styrelsen beslutar med hänsyn tagen till totala kassaflödesnettot.

Kassanettet påverkas positivt av icke utnyttjade avsättningar till reparationer, hyreshöjningar, försäljningar av tomma lägenheter etc.

En analys av kassaflödet ger vid hand att någon höjning av den i planen fastställda årsavgiften ej ska behövas vid en 80 %-ig anslutning.

## 9. Särskilda förhållanden

## Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabell eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktiebolaget, Fundirent AB, av Intercast AB innehållande endast tomträtten Malmö Näktergalen 18 jämte bolagets kassa. Därefter överlåtes tomträtten från bolaget till föreningen för dess bokförda värde. Lagfart kommer dock att utgå på fastighetens taxeringsvärde. Aktieförvärvet och fastighetens bokförda värde kommer totalt att uppgå till den i denna plan beräknade köpeskillingen. Uppskrivning av fastigheten möts av nedskrivning av aktier. Bolaget kommer därefter att likvideras. Säljaren – Intercast AB – lämnar sådana garantier att föreningen inte drabbas av kostnader för förvärvet annat än vad som redovisats i denna plan.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
  - Fond för yttre underhåll
  - Dispositionsfond
- I enlighet med vad som framgår av rubriken *Besiktningssprotokoll* bland bilagorna har omedelbar avsättning till renovering skett med 3 637 750:- för de första 5 årens uppgradering av fastigheternas skick. Därutöver görs avsättning 165 000:- + 121 536:- årligen för reparationer och underhåll. Detta torde väl svara mot behovet. Dessutom finns en dispositionsfond om 250 000:-.
- Tomträttsavgälden har upptagits till 625 040:- vilken först utgår under 2009. 2008 års tomträttsavgäld är 248 078:-. Överskottet överföres till dispositionsfonden. M.a.o. är avgiften för år 2008 något högre än erforderligt.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara mycket gott bl.a. beroende på ovanstående två punkter och att den avsatta reparationskostnaden ej kommer räntebelastas förrän åtgärden vidtagits och lånet upptagits.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.

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

Malmö i mars 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18



Jenny Nirfalk



Tove Davidsen



Christin Marani



Bertil Hallberg



Johan Nilsson



## 10. Intyg

**INTYG**

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18*, org nr. 769618-0046, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 1 stycken hus innehållande sammanlagt 71 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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

Malmö 2008-03-19



Lennart Björnsson  
NAI Svefa  
Box 17122  
200 10 Malmö

Malmö 2008-03-19



Per Wieslander  
NAI Svefa  
Box 17122  
200 10 Malmö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## 11. Bilagor

*Registreringsbevis*

*Fastighetsutdrag*

*Stadgar*

*Besiktningsprotokoll*

*Lägenhetsplaner*

*Kontaktlista Brf-styrelse*

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2007-12-14	2007-12-14
Utskriftsdatum/tid	Sida
2008-02-29, 19.36	1

Org.nummer: 769618-0046

Firma: Bostadsrättsförening Näktergalen 18

Adress: c/o Johan Nilsson  
Lugna gatan 70  
211 59 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

480925-3083 Davidsen, Tove Rytter, Lugna gatan 70, 211 59 MALMÖ  
450506-3356 Hallberg, Bertil Sölve Ingvar, Lugna gatan 70, 211 59 MALMÖ  
420305-3329 Marani, Christin Elisabet, Lugna Gatan 76, 211 59 MALMÖ  
800407-4079 Nilsson, Johan Christoffer, Lugna gatan 70, 211 59 MALMÖ  
640417-4341 Nirfalk, Jenny Nora Margareta, Lugna gatan 70, 211 59 MALMÖ

**REVISOR(ER)**

690405-9281 Zimmerman, Nathalie, Lugna Gatan 76 bv, 211 59 MALMÖ

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter  
med högst 2 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2007-12-14, 2007-12-18

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska  
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt  
medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.  
En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse,  
kallas bostadsrätt.  
En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

ORG.NUMMER: 769618-0046

Objektets registreringsdatum 2007-12-14	Nuvarande firmas reg.dat. 2007-12-14
Utsiftsdatum/tid 2008-02-29, 19.36	Side 2

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

**KALLELSE**

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

\*\*\*\*\* Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av \*\*\*\*\*  
Bolagsverket

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation  
17 Mars 2008

## Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Malmö Näktergalen 18 Nyckel: 120037571 Fastigheten är upplåten med tomträtt	1988-05-06	2008-01-09	2008-03-14
<b>Församling</b> Malmö Sankt Pauli			

## Adress

**Adress**  
Lugna Gatan 70-76, (78)  
211 59 Malmö

## Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 13 30)	E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	6163204.8	374326.8	6163976.2	118824.5	MALMÖ

## Areal

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	2 474 kvm	2 474 kvm	

## Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556465-9927 Fastighets AB Fundirent Volframg 14 213 64 Malmö Köp: 1994-03-22 Köpeskilling: 26.500.000 SEK, avser hela tomträtten.	1/1	1994-04-07	10587

## Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1977-02-23	201	1977-02-01
<b>Ändamål</b> Bostadsbebyggelse	<b>Avgäld</b> 248.078 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 21 år	<b>Perioddatum från</b> 1978-01-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2041-01-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	

Anmärkning: Avgäldsperiod Från 1999-01-01:10 år, ny avgäld 625.040 kr fr o m 2009-01-01 enl anm 08/580

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun 205 80 Malmö Köp: 1887-04-23 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Övr fång 50/184, 52/14, 52/277, 54/197, 55/358, 55/499, 56/55, 56/56, 56/189, 56/441, 56/442, 56/443, 56/455, 57/31, 57/138, 57/248, 58/702, 59/811, 60/17, 63/435, 65/317, 65/500, 65/501, 66/55, 66/178, 66/557, 67/895, 68/881, 69/161, 69/273, 69/491, 69/492, 69/579, 69/580, 69/807, 69/1113, 69/1114, 71/743, 71/745, 73/507, 74/23, 74/55, 74/84, 74/370, 74/379, 74/476, 74/659, 74/702, 75/343, 75/1308, 76/18, anm 81/93, idnr kompl 94/6307	1/1	1887-05-02	59

## Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 14.922.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.995.000 SEK	1979-12-19	13198
2	1.927.000 SEK	1979-12-19	13199
3	78.000 SEK	1979-12-19	13200
4	1.922.000 SEK	1980-02-13	1177
5	2.000.000 SEK	1989-12-22	39369

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1886	1280K-PL11
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Anmärkning: Se karta 8R		
Stadsplan	1976-08-24	1280K-PL1315
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 101033-4 Omfattar hel registerfastighet	2007	2007
<b>Taxeringsvärde</b> 69.060.000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 45.060.000 SEK	<b>därav markvärde</b> 24.000.000 SEK
<b>Taxerad ägare</b> 556465-9927 Fastighets AB Fundirent Volframg 14 213 64 Malmö	<b>Andel</b> 1/1	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
		<b>Ägandetyp</b> Tomträtt

### Värderingsenhet bostadsmark 001898257.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Riktvärde byggrätt
24.000.000 SEK	1280026	3.200 SEK/kvm
<b>Byggrätt ovan mark</b> 7 512 kvm	<b>Klassificering av byggnadsrätt</b> Uppgift saknas	

### Värderingsenhet bostäder 001896257.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	Under byggnad
44.000.000 SEK	6 010 kvm	Nej
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 5.737.000 SEK/år	<b>Värdeår</b> 1978
<b>Nybyggnadsår</b> 1978	<b>Tillbyggnadsår</b>	

### Värderingsenhet lokaler 001897257.

Taxeringsvärde	Lokalyta	Under byggnad
1.060.000 SEK	787 kvm	Nej
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 186.000 SEK/år	<b>Värdeår</b> 1978
<b>Nybyggnadsår</b> 1978	<b>Tillbyggnadsår</b>	

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

**Gemensamhetsanläggningar**  
Malmö Innerstaden GA:38

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-12-02	1280K-160/1976

### Ursprung

Malmö Innerstaden 6:142

### Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Södra Förstaden Näktergalen 18	1982-03-01	1280K-1/1982

© Lantmäteriet 2008

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18

Antagna den 07 november 2007

## § 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

## § 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## § 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

## § 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

på ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisorberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och revisorerna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
13. val av valberedning

Registrerades av Bolagsverket  
2007-12-14



14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

#### **§ 7 Medlems röst**

vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

#### **§ 8 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst inga och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

#### **§ 9 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens kvm, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

#### **§ 10 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning lämnar räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

#### **§ 11 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergången av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrätthavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

### **§ 12 Underhåll**

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### **§ 13 Fonder**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

### **§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, med inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans underhåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på förningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **§ 16 Upplösning av föreningen**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

## **Utlåtande över utförd statusbesiktning Malmö Näktergalen 18 inför ekonomisk plan.**

---

### **Noteringar vid besiktning 2008-01-08**

#### **Beställare**

Brf Näktergalen 18  
c/o Johan Nilsson  
Lugna gatan 70  
211 59 Malmö

#### **Förvaltare**

Jönssons Fastighetservice  
Scheelegatan 9  
212 28 Malmö

#### **Fastighetsägare**

Fastighets AB Fundirent  
Volframgatan 14  
213 64 Malmö

#### **Statusbesiktning bygg**

Jan Johansson  
Midroc Engineering AB  
Skeppsgatan 11  
211 19 Malmö

#### **Biträdande besiktningsmän**

Åke Sandahl, Örestads VVS-Byrå, VVS  
Bert Andersson, Elprojekt i Malmö, El

#### **Datum för besiktning**

Besiktning har påbörjats 2008-01-08 och avslutats samma dag.

#### **Närvarande vid syn**

Jan Johansson, Midroc Engineering.  
Åke Sandahl, VVS besiktningsman  
Bert Andersson, El besiktningsman  
Ingemar Bjerkbom, SBR  
Bertil Hallberg, Brf Näktergalen 18  
Lasse, Jönssons Fastighetservice

### **Omfattning**

Okulärbesiktning av byggnaderna ut och invändigt för att fastställa statusen/konditionen. Någon provtagning har ej utförts.

Trädgårdsanläggningens standard och kvalitet har bedömts

### **Handlingar**

Vid besiktning föreligger följande handlingar:

- a) Uppgifter från Lantmäteriverket, fastighetsutdrag.
- b) Registreringsbevis Brf Näktergalen 18
- c) Skriftliga synpunkter från lgh 7653

### **Fel och brister**

Fel och brister antecknas

Kostnader för att åtgärda dessa till godtagbar standard har värderats.

Viss standard på fastigheten har ej beaktats ekonomiskt då det kan anses vara normalt för en byggnad med motsvarande ålder eller läge.

### **Övrigt**

#### **Byggnadens standard och kvalitet**

Byggnaderna färdigställdes 1978. 71 lägenheter i 4 trapphus, 2 trapphus i 7 plan och 2 i 6 plan. Källare under hela huset med lägenhetsförråd, tvättstuga, undercentraler och skyddsrum, samt garage under gårdsplan. Platt tak på uppstolpad träregelstomme med ytskikt gummiduk och däröver ett ca 10 cm tjockt lager av sjösten. Fläktrum och hissmaskinrum över tak. Fasad av mörkröd tegel.

Stomme av betong

Gården är delvis belagt med plattor, rik växtlighet, spaljéer, cykelställ med tak samt staket och låsta grindar med porttelefon från trottoar.

Liknande byggnader finns i ytterligare 2 "kvarter"

71 st lägenheter på totalt 5984 m<sup>2</sup> boa

Fjärrvärme uppvärmda radiatorer. Målade träfönster med kopplade bågar 1+2-glas isolerruta

Plåtbeslag av koppar på tak och fasad. Delvis plåtklädda burspråk.

Balkonger med betongplatta och murade skärmar, flertalet inglasade

Flertal läckage och problem med tak

Ytterbåge på fönster färgsläpp och mörkare omålat trä

### **Status lägenheter**

Några lägenheter valdes ut av Brf Näktergalen som typiska lägenheter för att bestämma status på standard ytskikt och installationer.

Golv: Parkett, laminat, klinker och plastmatta

Väggar: Tapeter, målad väv och kakel  
Tak: Målade  
Inredning: Målade köksskåp från 70-talet, utbytta vitvaror  
Övrigt:

Alla lägenheterna uppvisade liknande standard

### Övriga utrymmen

Entréplan: Marmorkrossgolv  
Klinker/kakel på väggar  
Målat tak  
Stort vindfång av aluminiumpartier med låsta inner och ytterdörrar

Trapphus: Linoleum plattor på golv  
Mönster och struktur målade väggar  
Målat tak  
Betongtrappor med terrazzo beläggning och plattstålsräcke/handledare

Källare: Målade betonggolv  
Målade väggar och tegelväggar  
Målade tak

Tvättstuga: Klinker eller plastmatta på golv  
Målad väv eller kakel på vägg  
Målad väv i tak  
Maskiner och utrustning av varierade ålder och kvalitet

Skyddsrum/förråd: Målade betonggolv  
Målade betongväggar  
Målat betongtak  
Förrådsväggar av ståltrådsnät

Garage: Obehandlat betonggolv  
Målade väggar  
Träullsplattor i tak

<b>Åtgärdsbehov inom</b>	<b>1 år</b>	<b>5 år</b>	<b>10 år</b>
<b>Notering</b>			
Omläggning med nytt tätskikt på tak	300 000	300 000	
Rivning och lagning av fukt skadade delar på "vind"	100 000	100 000	
Målning och rep av ytterbågar på fönster	150 000	150 000	
Alt. Byte av ytterbågar (ingår ej i summa nedan)	700 000	700 000	
Läckage i garage	50 000		
Omfogning av mjukfog i fasad	40 000	40 000	
Komplettering kopparplåtsockel fläkthuvsvägg	30 000		
Lagning sprickor i balkongskärm	10 000	10 000	10 000
Lagning balkongframkant vid betongsprängning	50 000	50 000	50 000
Luddlåda	5 000		
Fuktskador i en del badrum	20 000	40 000	
Fukt i källarväggar, målning silikatfärg	20 000	20 000	
Hälften vitvaror behöver bytas inom 10 år		300 000	300 000
Köksskåp slitna och med låg standard bytes inom 10 år	900 000	1 600 000	1 000 000
Byggnadsarbeten i samband med elinstallationer	10 000	20 000	
Byggnadsarbeten i samband med vvs installationer	30 000	30 000	50 000
<b>SUMMA</b>	<b>1 715 000</b>	<b>2 660 000</b>	<b>1 410 000</b>

### Distribution

Besiktningens utlåtandet kommer att tillställas parterna enligt nedan.

Ingemar Bjerkborn      1 original

Malmö 2008-01-08  
 Midroc Engineering AB

Jan Johansson  
 Besiktningensman

# ELPROJEKT I MALMÖ AB

Näktergalen 18 , Malmö, EL, Tele, Hiss

2429050 Sid 1(3)

## BESIKTNINGSOBJEKT

Näktergalen 18  
Malmö

### Beställare

Brf Näktergalen  
Lugna Gatan 70  
21159 Malmö

## ANTECKNING VID STATUSBESIKTNING 2008-01-08

### Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Byggnadsår 1976  
Installationerna renoverade delvis efter hand i delar.  
Dokumentation finnes i form av förfrågningsunderlag  
Antal lägenheter 71st  
Antal lokaler 0  
Garage

### Nätägare

El E.on  
Kabel TV (Uppgift saknas)

### Kortfattad beskrivning av installationerna:

3 st lägenheter och allmänna utrymmen besökta.

### Elinstallationer.

Elservis indragen i elrum mot Lugna Gatan  
Huvudcentral är typ i plåtcentral.  
Elenergi i lägenheter mätes över en 3-fasmätare för varje plac nisch i källartrappor  
Elenergi för fastigheten mätes över elmätare i elrum  
Huvudledningar till lägenheter och lokaler förlagda i källaren och vertikalt i rör i våningarna.  
Separata huvudledningar till lägenheter.  
Installation utförd plastisolerade ledningar.

### Allmänna utrymmen

Installationer i allmänna utrymmen är ej renoverade.  
Låg belysningsnivå i allmänna utrymmen.  
Glödljus i korridorer.  
Lysrör i garage och trappor.  
Glober och kåpor saknas på många armaturer.

---

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869



# ELPROJEKT I MALMÖ AB

Näktergalen 18 , Malmö, EL, Tele, Hiss

2429050 Sid 2(3)

## Lägenheter

I lägenheter är installationerna är 3-fasigt anslutna.  
Elstandarden i lägenheterna är i nivå med byggnadsperioden.  
Elcentral med gängsäkringar i utanpåliggande plåtcentral.  
Jordfelsbrytare finns ej.  
Infällda ledningar och väggapparater.  
Elspis .  
Ojordad installation.

## **Teleinstallationer**

Telejack indraget i hall.  
Porttelefon. Fabr. Rito. Från byggnadsåret  
Centralantenn, kabel TV.  
Elektriskt portlås.  
Bredband saknas.

## **Hiss**

Linhiss för 6 personer, 500 kg i varje trapphus.  
Grind i korg och nödtelefon erfordras 2010.  
Plan noggranhet vid stannplan behöver justeras.

## **Övrigt**

Reparationer utförda efter hand på delar av installationerna.  
Ingen totalomfattande renovering är utförd.

## **Förslag till underhåll**

### Källare, trappor, garage

Renovering av belysning utföres.

### Elservis och huvudcentral

Fastighetens automation moderniseras.

## Lägenheter

Standarden höjes med jordfelsbrytare,

## Hiss

Hisskompletteras med automatisk dörr och nödtelefon inne i korg.

## **Kostnadsbedömning, underhåll:**

Eventuella byggnadsarbeten är ej inräknade.

### Underhållsbehov 0-2 år

Reparation av installation i källare, garage 100 000:-

---

Adress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Vinstorpsvägen 74 234 41 Lomma	040-41 13 40	040-41 13 62	5783-7817	413 8778-8	556441-4869

# ELPROJEKT I MALMÖ AB

Näktergalen 18 , Malmö, EL, Tele, Hiss

2429050 Sid 3(3)

Grind i hissar och nödtelefon 200 000:-  
Porttelefon 150 000:-

Underhållsbehov inom 5 år:

Komplettering av installation i lägenheter 100 000:-  
Installation i trappor 50 000:-

Underhållsbehov inom 10 år:

-

Malmö och Lomma 2008-01-08

**ELPROJEKT I MALMÖ AB**

Bert Andersson



Brf. Näktergalen 18  
Malmö

### STATUSBESIKTNING

<b>Tid för syn</b>	Besiktning har påbörjats 2008-01-08 och avslutats samma dag.
<b>Omfattning</b>	Besiktningen avser att fastställa konditionen på fastighetens VVS-system. Uppdraget omfattar även en grov kostnadsbedömning för att uppdatera systemen.
<b>Beställare</b>	Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18 c/o Johan Nilsson Lugna gatan 70 211 64 MALMÖ
<b>Syneförrättare</b>	Åke Sandahl Örestads VVS-byrå AB Rosenlundsgatan 5 214 30 MALMÖ
<b>Övriga närvarande</b>	Ingemar Bjerkborn, Bostadsrättsbildning SBR Kent Sylsjö, Bostadsrättsbildning SBR Jan Johansson, Byggbesiktningsman, Midroc Engineering Michael Wiltford, Midroc Engineering Axel Sturesson, Midroc Engineering Bert Andersson, Elbesiktningsman, El-Projekt AB Bertil Hallberg, Styrelsemedlem, Brf Näktergalen 18 Lars Jönsson, Fastighetskötare, Jensens Fastighetsservice
<b>Bilaga VVS</b>	Brf. Näktergalen 18
<b>Distribution</b>	Detta dokument med bilaga har 2008-01-18 distribuerats till:  Mailkopia Jan Johansson Midroc  Detta dokument med bilaga har 2008-01-18 distribuerats till:  Originalkopia med post Jan Johansson Midroc

Malmö 2008-01-18  
Örestads VVS-byrå AB

Åke Sandahl



<b>Allmänt</b>	Byggnadsår 1978. Fastigheten innehåller ca 6000 m <sup>2</sup> yta fördelat på 71 lägenheter och biutrymmen.
<b>Relationshandlingar</b>	Kallvatten- och avloppsritning för källare finns hos VA-verket och hos Byggnadsnämnd. Värme- och sanitetsritningar saknas i övrigt. Ventilationsritningar för byggnaden finns på Byggnadsnämndens arkiv.
<b>OVK-besiktning</b>	Senaste OVK är utförd 2005-06-28.
<b>Vatten- och avloppssystem</b>	<p>Från byggnadsåret i de lägenheter som besöktes. Kall- och varmvattenledningar är gjorda av cu-rör. Vattenmätare 2 x 2,5 m<sup>3</sup> är placerade i undercentral källare. Huvudavstängningar för lgh finns i källare. Tappvattenvärmeväxlare finns i undercentral källare. VVC-pump finns i undercentral källare. VVC-torkslingor finns i badrum. Det finns en förhöjd risk för legionellabakterier i systemet eftersom torkslingor kan stängas av. Åtgärd bör utföras så att inte dessa kan stängas av. Isolering saknas delvis på vvc-rör. Avloppsrören som är åtkomliga för yttre inspektion uppvisar korrosionsangrepp. För att konstatera hur mycket godstjocklek som finns kvar i rören, föreslås att två provbitar kapas bort och skickas för analys. Som alternativ till utbyte kan avloppsrören rengöras och infordras invändigt.</p> <p>Filmning av ledningar under källargolv bör utföras för att undersöka status. Enligt ritningar är ledningar utförda av gjutjärnsrör.</p> <p>Badkarsbrunnar ligger generellt innanför badkar med ett inloppsrör från badkarsutlopp. Badkarsfronter är avtagbara.</p>
<b>Värmesystem</b>	Lägenheter uppvärms med radiatorer. Termostatventiler är monterade i lgh. Cirkulationspump för primärvärmevatten till shuntgrupper är placerad i undercentral källare. Styrutrustning är av fabrikat TA äldre modell från byggåret. Fjärrvärmeväxlare finns i undercentral källare.
<b>Frånluftssystem</b>	Frånluftssystem i lägenheter. Springventiler ovan fönster i respektive lägenhet. En del är övertejpade. Kanal från kök och bad i respektive lägenhet till frånluftsfläkt på vind FF1 resp. FF2. Fläktar och volymkåpor från byggnadsåret. Styrutrustning är av fabrikat TA, äldre modell från byggåret.
<b>Lägenheter</b>	<p>4 lägenheter har besökts för att få en uppfattning om skick och status på installationer vilket sammanfattas nedan.</p> <p>I en av lägenheterna upplevde innehavaren att det samlades mycket damm kring frånluftsventiler och i kökskåpans fettfilter.</p> <p><u>Kök</u> Volymkåpa ansluten till centralt frånluftssystem. Spjällreglage i en av lägenheterna verkar vara sönder. Diskmaskin insatt i några lägenheter. 2-greppsblandare utbyta i några lägenheter.</p>



#### Badrum/WC/duschar

Badkarsbrunn placerad under badkar bakom demonterbar front.  
Tvättställ utbyta i några lägenheter.  
Vattenklosett utbyta i några lägenheter.  
Torkslingor anslutna till VVC-ledningar i badrum.

Fuktskada i tak på ett WC på plan 5, trappa 76.  
Ingen utökning efter att man lagat läckage på yttertak (kan möjligen även vara skada från vattenklosett på våningen över).

#### Ventilation

Vissa springventiler för uteluft övertejpade av innehavare.  
Vädringsluckor i fönster.  
Frånluftsventil i bad/wc/dusch.  
Frånluftsventil i spiskåpa kök.

### **KÄLLARE**

#### **Tvättstuga 1**

2 st tvättmaskiner W75MP från 1995  
1 st torktumlare TT166 från 1998  
1 st torkskåp TS121 från 1995/98

#### **Tvättstuga 2**

1 st tvättmaskin W75MP från 1995  
1 st tvättmaskin W465H från 2007  
1 st torktumlare T4190 från 2007  
1 st torkskåp TS 4121 från 2007

Avlopp från tvättmaskiner till luddlådor **utan** filter.

#### **Fastighetsservice**

Utrymme för fastighetsskötare finns i källare.

#### **Skyddsrum**

Skyddsrum finns i källare.

#### **Garage**

2 st pumpgropar samt slam- och bensinavskiljare.  
Spolplats.  
Tilluftsggregat TA1 med luftvärmebatteri anslutet till primärvärmesystem via shuntanordning.  
Frånluftsfläkt FF3 placerad på vind. Fläktrum trappa 76.

#### **Källare övrigt**

Ett antal avloppsstammar visade början till sprickbildning, bör undersökas närmare.

#### **Trapphus**

Radiator i bottenplan.  
Sopschakten är anslutna till frånluftsfläkt på vind FF1 resp. FF2.  
Tilluftsggregat med luftvärmebatteri i vardera trapphuset (4 st) anslutna till primärvärmesystem via shuntanordning.

Överluft via övertryck till lägenheter, sopschakt och hiss.

#### **Vind**

#### **Sopanläggningar**

Befintliga sopschakt (4 st) är anslutna till central i vacuumsugsoppanläggning inom Lugnet.

**Underhållsbehov-  
Kostnader**

Åtgärder som bör läggas in i underhållsplanering.  
Nedanstående belopp exkl. mervärdesskatt.

**Inom 0-2 år**Varmvattencirkulation

Isolering av ledningar bitvis där isolering är trasig 10.000:-

Tvättstugor

Luddlådor komplettering 5.000:-

Åtgärder VVC-system torkslingor 35.000:-

**Inom 2-5 år**Ventilation

Rensning av kanaler, iordningställande av luftintag 100.000:-

Utbyte av volymkåpor 300.000:-

Utbyte av reglerutrustning 200.000:-

Utbyte av termostatventiler 300:-/st

**Underhållsplan**Avloppssystem.

Högtrycksspolning och filmning av stammar för att bestämma 50.000:-

återstående livslängd i kombination med analys av godstjocklek.

En invändig behandling kostar ca 25-35.000:- per lgh.

Ovanstående kostnadsuppgifter är exklusive mervärdesskatt.

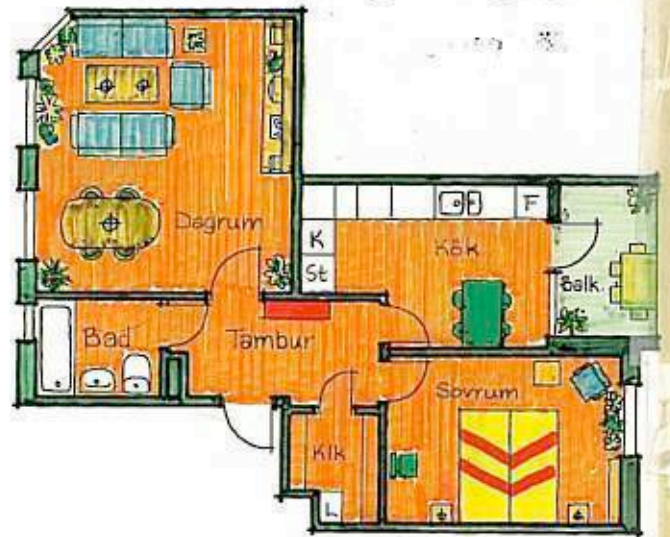
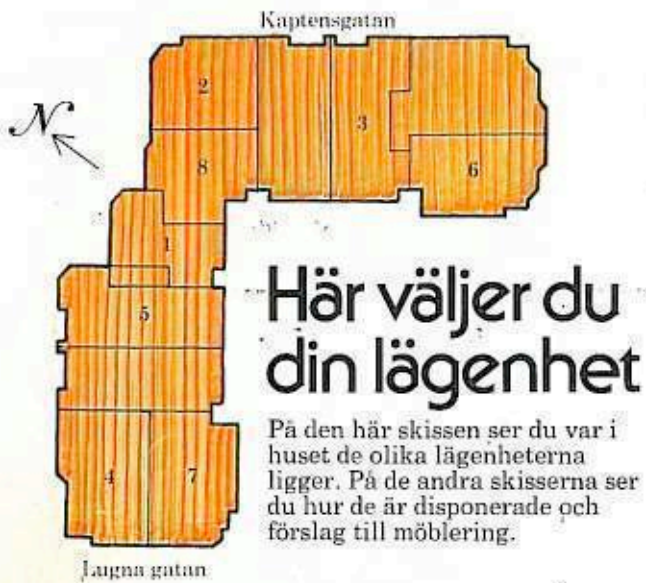
Malmö den 18 januari 2008

**Örestads VVS-byrå AB**

Åke Sandahl

# Bostaden

## Från en tvåa på 62 m<sup>2</sup>



#### 1. 2 rum och kök, 62 m<sup>2</sup>

Genomgående tvåa med norr-söder-läge och balkong i söder.

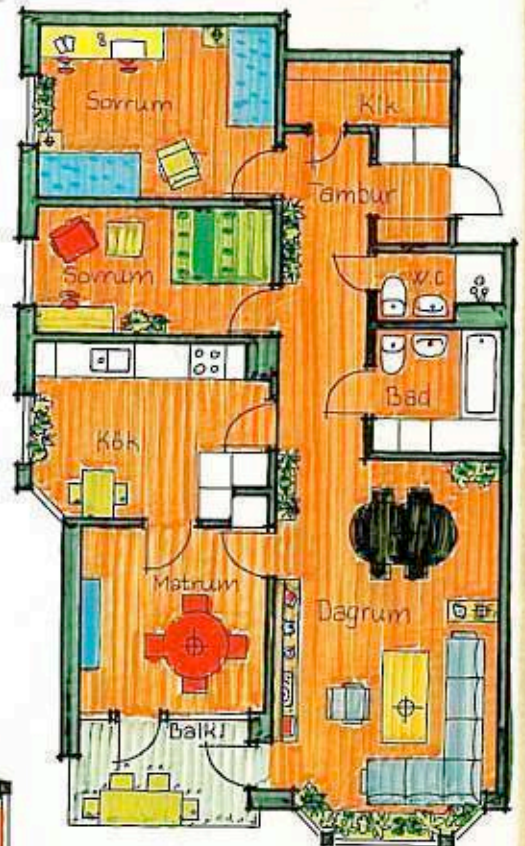
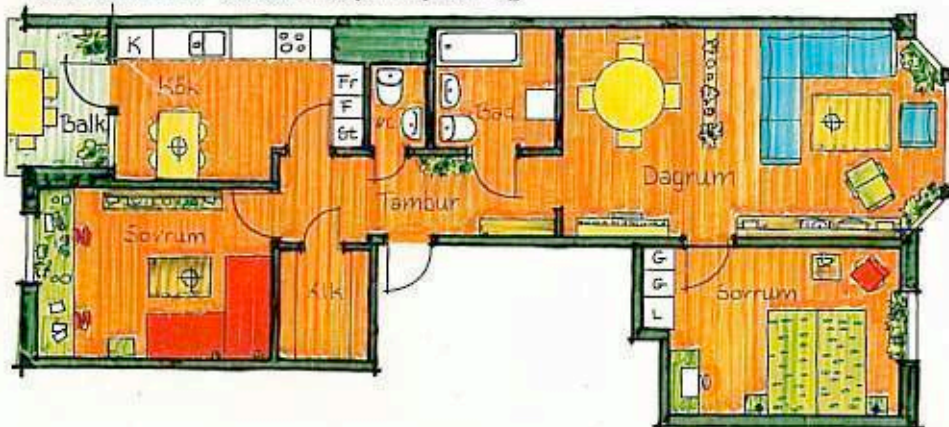


#### 2. 2 rum och kök, 66 m<sup>2</sup>

Kök och sovrums vetter ut mot Kaptensgatan i öster och ligger alltså skyddade mot sol större delen av dagen.

#### 3. 3 rum och kök, 82 m<sup>2</sup>

Den största trerummaren, med öst-västligt läge och balkong i väster i anslutning till köket. Finns även i variant om 77 m<sup>2</sup> och samma principlösning.



#### 4. 4 rum och kök, 98 m<sup>2</sup>

Sovrum och kök mot norr, vardagsrum och matrum (eller sovrums) mot väster. Åt väster vetter också balkongen, som alltså har eftermiddagssol. Gästtoalett med dusch, liksom i övriga fyrrummare och större.

# på Lugnet: 2 till en femma på 111

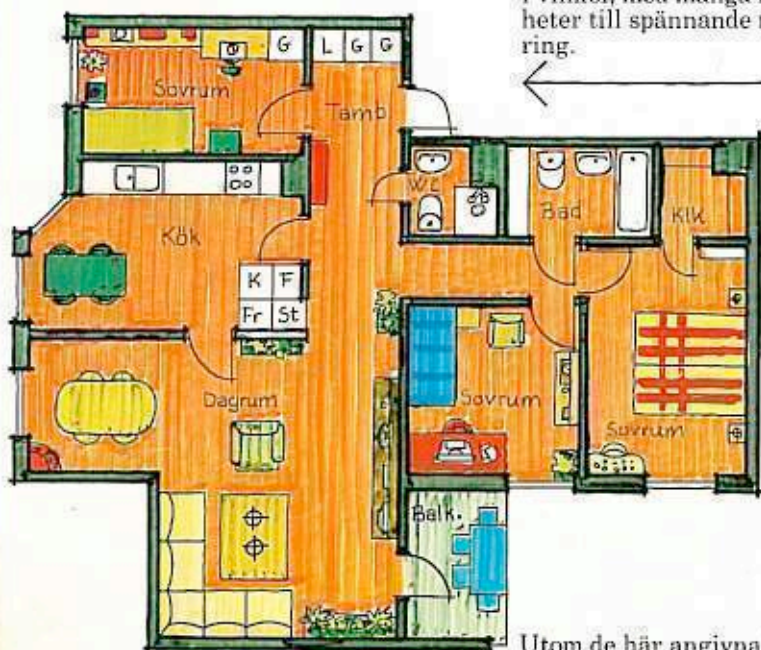


**5. 3 rum och kök, 79 m<sup>2</sup>**  
Genomgående trerumslägenhet med balkong mot söder. Finns också i en variant om 76 m<sup>2</sup> (stora sovrummet mot norr något mindre). Bägge har gästtoalett, liksom övriga lägenheter i fastigheten om tre rum och kök eller större.

**6. 3 rum och kök, 96 m<sup>2</sup>**  
En trerummare som kan göras om till en fyrrumslägenhet! Hela lägenheten med västerläge. Finns också i variant om 93 m<sup>2</sup> mot öster.

**7. 5 rum och kök, 111 m<sup>2</sup>**  
Fastighetens största lägenhet, med utrymmen för hobbies eller representation. Hela lägenheten är placerad i söderläge.

**8. 4 rum och kök, 100 m<sup>2</sup>**  
En fyra med solbelyst balkong åt söder. Trevligt vardagsrum i vinkel, med många möjligheter till spännande möblering.



1 meter = 7.5 mm



Utom de här angivna lägenhetsalternativen finns också enstaka lägenheter om 1 rum och kök, lägenheter med terrass i bottenvåningen o s v.





## **Bostadsrättföreningen Näktergalen 18, Lugna gatan 70 – 76**

Ring gärna oss i Styrelsen om du har några frågor!

Christin Marani, Lugna gatan 76, Tfn 040-97 22 26, Mobil 070-940 88 26

Jenny Nirfalk, Lugna gatan 70, Tfn 040-97 85 83, Mobil 0707-14 20 54

Tove Davidsen, Lugna gatan 70, Tfn 040-23 55 13

Johan Nilsson, Lugna gatan 70, Tfn 040-97 91 25, Mobil 0705-53 41 74

Bertil Hallberg, Lugna gatan 70, Mobil 073-030 19 70

Revisor: Nathalie Zimmerman, Lugna gatan 76, Tfn 040-66 70 408, Mobil 0709-30 15 63