

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen  
Korallen**

Organisationsnummer: 769619-5010

## Fastigheten

<b>Kommun:</b>	Malmö
<b>Församling</b>	Limhamn
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Malmö Ledsnäckan 1
<b>Adress</b>	Hattsnäcksgränd 1-3
<b>Postadress:</b>	216 31 Limhamn
<b>Tomtareal:</b>	2 434 m <sup>2</sup>
<b>Servitut:</b>	Fastigheten belastas av servitut avseende Ga:1 och Ga:2

## Gemensamhetsanläggningar:

Andelstal

Ledsnäckan	Ga:2	9/18
Gemensamhetsanläggning avseende drift och skötsel av gångväg för gående och renhållning.		

## Byggnader

### Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader med vardera ett trapphus
Våningsantal:	4 respektive 5 våningar med underliggande källare och garage
Färdigställandeår:	2011

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

**Boarea:** 2 529,0 m<sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Delvis kantisolerad fribärande betongplatta på mark på en dränerande, kapillärbrytande och värmeisolerande undergrund.
Yttervägg källare	Betong. Utvändig beklädnad med isodrän innan återfyllnad.
Yttervägg övrigt	Utfackningsvägg med fasadtegel eller fasadskivor.
Lägenhetsskilj. vägg	Betong alt. dubbel gips på stålreglar
Yttertak	Papptak på en stomme av TRP-plåt.
Bjälklag	Betong
Balkonger	Prefabricerade betongelement
Hissar	Linhissar till alla bostadsplan och garageplan.
Trappor	Förtillverkade betongelement med ytskikt av cementmosaik. Trapppräcken av lackerad stål med överliggare av oljad ek.
Värmesystem	Fjärrvärme. Fabrikslakerade vita vattenradiatorer. Temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator.
Ventilation	Ventilation sker via lägenhetsaggregat.
El-system	Elcentral med automatsäkringar. Mätare i källaren.
Media	Multimediauttag i hall, sovrum, vardagsrum och kök. Kabel-TV med basutbud och bredband.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp.

### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	1
2 RoK	7
3 RoK	11
4 RoK	9
5 RoK	1
Summa	29

## Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Tapet/Målat	Grängat	
Kök	Ekparkett*	Tapet/Målat	Grängat	Infälld spis med keramikhäll Inbyggd ugn Kyl/Frys i 1-2:or. Kyl och frys i 3-5:or
Badrum	Klinker	Kakel/Målat	Målat	Tvättmaskin o kondensumlare
Toaletterum	Klinker	Kakel/Målat	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett*	Tapet/Målat	Grängat	
Övriga rum	Ekparkett*	Tapet/Målat	Grängat	

\*) Lackerad ekparkett, 14 mm lamellbräda

## Gemensamt

### Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:

Miljörum för källsortering  
Cykel- och barnvagnsrum

Dessutom finns gemensam:

Kabel-TV anslutning med bredband  
Postboxar i entrén

### Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren

### Parkering

Föreningen har via helägt parkeringbolag tillgång till 29 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Garageplatserna är belägna i källarplanet.

## Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

## Taxeringsvärde

### Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2012)

Bostäder	26 706 tkr
Garage	1 000 tkr
<b>Totalt</b>	<b>27 706 tkr</b>

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

## Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

## Inflyttning

Inflyttning kommer att ske under november månad 2011.

## Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet, lagfart samt anslutningsavgifter	28 461 tkr
Byggkostnad	76 498 tkr
<b>Total slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>104 959 tkr</b>

## Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Dessutom återförs moms avseende garagets anskaffningskostnad. SBAB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde i Ledsnäckan 1.

Medlemmarnas insatser	78 972 tkr
Momsrestitution	2 520 tkr *
Bottenlån	23 467 tkr
<b>Summa finansiering</b>	<b>104 959 tkr</b>

\*) Garagets andel av moms i hela anskaffningskostnaden.

## Kapitalkostnader

### Brutto kapitalkostnad

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Avskrivning tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån	23 467	4,30	1 009	99	1 109	ränta preliminär
Kapitalkostnad	23 467	4,30	1 009	99	1 109	

### Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Amortering	100	105	111	117	123	130	171
Avskrivning	100	105	111	117	123	130	171

Den ekonomiska planen förutsätter att amortering sker i takt med avskrivningarna.

### Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
	1 109	1 110	1 111	1 112	1 114	1 115	1 125
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>1 109</b>	<b>1 110</b>	<b>1 111</b>	<b>1 112</b>	<b>1 114</b>	<b>1 115</b>	<b>1 125</b>

## Driftkostnader

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål		2,00%	
Uppvärmning	145 MWh	108 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, arvoden, fastighetsskötsel och städning		217 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning		36 tkr	preliminär
VA-kostnader	2 900 m <sup>3</sup>	51 tkr	preliminär
Fastighetsel	48 MWh	66 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring		18 tkr	preliminär
Skatter (fastighetsskatt garage)		10 tkr	preliminär
Övriga kostnader inkl kabel-TV		76 tkr	preliminär
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>582 tkr</b>	

### Driftkostnader år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning *	108	110	112	115	117	119	132
Fast-skötsel och adm.*	217	221	226	230	235	239	264
Renhållning och återvinning*	36	36	37	38	39	39	44
VA-kostnader*	51	52	53	54	56	57	63
Fastighetsel*	66	67	69	70	71	73	80
Försäkringar*	18	18	18	19	19	20	22
Fastighets-avgift och -skatt **	10	10	10	11	11	34	65
Övriga kostnader*	76	78	79	81	82	84	93
Summa driftkostnader	582	593	605	617	630	665	762

\*) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med inflation.

\*\*) Fastighetsskatt för garage och fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom år 2011 ingår i anskaffningskostnaden. From året efter av skatteverket fastställt värdeår gäller frihet från att betala kommunal fastighetsavgift i fem år. Därefter betalas halv fastighetsavgift i fem år.

### Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

Inre underhåll av lägenheten  
Hushållsel  
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg  
TV-kanaler utöver basutbud  
Samtalskostnader för telefoni  
Bilplats

### Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till fond för yttre underhåll *	78 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>78 tkr</b>

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

### Årliga kostnader

	Andelstal 1	Andelstal 2 *	Totalt
Kapitalkostnad	1 009 tkr	99 tkr	1 109 tkr
Driftkostnad		582 tkr	582 tkr
Fondavsättning		78 tkr	78 tkr
Summa kostnader	1 009 tkr	759 tkr	1 768 tkr

### Årliga intäkter

	Andelstal 1	Andelstal 2 *	Totalt
Årsavgifter	1 009 tkr	506 tkr	1 515 tkr
Hyresintäkter			(598,9 kr/m <sup>2</sup> )
Garageplatser **	29 st	(680 kr/pl * mån)	237 tkr
Övriga bilplatser	4 st	(350 kr/pl * mån)	17 tkr
Summa intäkter			1 768 tkr

\* I Brf Korallen tillämpas valbara insatser som innebär att köpare av respektive lägenhet innan ekonomisk plan upprättats erbjudits erbjudits att välja mellan olika kombinationer av insats och årsavgift

### Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Garageplatser **	237	241	246	251	256	261	361
Övriga bilplatser	17	17	17	18	18	19	20
Summa hyresintäkter	253	258	264	269	274	280	381

\*\*) Intäkten för garageplatser kommer från ett av föreningen helägt parkeringsbolag.

Medlem som hyr garageplats av parkeringsbolaget erlägger moms på hyran.

Garageverksamheten bör med nuvarande regler bedrivas i parkeringsbolaget i tio år varefter det kan avvecklas.

PS - ed  
AS



## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen		
	1% lägre	4,30%	1% högre
1	506	599	692
2	519	611	703
3	531	623	715
4	544	636	727
5	557	648	739
6	567	658	749
11	621	709	797

### Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	599	599	599
2	609	611	613
3	620	623	626
4	631	636	641
5	642	648	655
6	650	658	667
11	693	709	726

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när kommunal fastighetsavgift tillkommer år 6 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar.

### Insatser, årsavgifter och andelstal

Gatu- adress	Lägenhet beteckn	Lägenhets- registrets Lgh-nr	Lägenhets- storlek	Boarea m <sup>2</sup>	Insats kr	Varav över- insats kr	Årsavgift kr	Andelstal %	
								Första	Andra
Hattsnäckgränd 1	C001	1001	4 Rok	100,0	2 495 000	0	68 624	4,8427%	3,9075%
	C002	1002	1 Rok	47,0	1 584 000	589 000	10 248	0,0000%	2,0268%
	C003	1003	4 Rok	100,0	2 395 000	0	68 624	4,8427%	3,9075%
	C101	1101	4 Rok	100,0	3 167 000	572 000	44 466	2,4365%	3,9319%
	C102	1102	2 Rok	54,5	1 095 000	0	40 525	2,8597%	2,3075%
	C103	1103	4 Rok	102,0	2 495 000	0	70 250	4,9574%	4,0001%
	C201	1201	4 Rok	100,0	2 695 000	0	69 052	4,8729%	3,9319%
	C202	1202	2 Rok	54,5	1 195 000	0	40 525	2,8597%	2,3075%
	C203	1203	4 Rok	102,0	2 595 000	0	70 250	4,9574%	4,0001%
	C301	1301	3 Rok	74,0	3 395 000	0	52 195	3,6833%	2,9720%
	C302	1302	3 Rok	75,0	3 395 000	0	52 793	3,7255%	3,0061%
Hattsnäckgränd 3	D001	1003	2 Rok	73,0	1 995 000	0	51 169	3,6109%	2,9136%
	D002	1004	3 Rok	90,0	2 195 000	0	61 352	4,3295%	3,4934%
	D003	1001	2 Rok	68,0	1 995 000	0	48 173	3,3995%	2,7430%
	D004	1002	4 Rok	100,0	2 695 000	0	68 624	4,8427%	3,9075%
	D101	1102	2 Rok	73,0	1 995 000	0	51 596	3,6410%	2,9379%
	D102	1103	3 Rok	90,0	2 707 000	512 000	39 782	2,1798%	3,5177%
	D103	1104	3 Rok	84,5	2 879 000	484 000	37 666	2,0638%	3,3306%
	D104	1101	4 Rok	100,0	2 795 000	0	69 052	4,8729%	3,9319%
	D201	1202	2 Rok	73,0	2 095 000	0	51 596	3,6410%	2,9379%
	D202	1203	3 Rok	90,0	2 295 000	0	61 778	4,3596%	3,5177%
	D203	1204	3 Rok	84,5	2 495 000	0	58 492	4,1277%	3,3306%
	D204	1201	4 Rok	100,0	2 995 000	0	69 052	4,8729%	3,9319%
	D301	1302	2 Rok	73,0	2 195 000	0	51 596	3,6410%	2,9379%
	D302	1303	3 Rok	90,0	2 395 000	0	61 778	4,3596%	3,5177%
	D303	1304	3 Rok	84,5	3 564 000	969 000	16 839	0,0000%	3,3306%
	D304	1301	4 Rok	100,0	4 339 000	1 144 000	19 879	0,0000%	3,9319%
	D401	1402	5 Rok	126,0	4 595 000	0	85 313	6,0204%	4,8578%
D402	1401	4 Rok	120,5	6 242 000	1 347 000	23 417	0,0000%	4,6315%	
Summa				2 529,0	78 972 000	5 617 000	1 514 706	100,0000%	100,0000%

Fördelning av årsavgifter sker med hjälp av två skilda andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Det första andelstalet skall användas för att fördela räntekostnader för det ursprungliga lån som föreningen upptagit för finansiering av ursprunglig anskaffningskostnad enligt den första ekonomiska planen. Det andra andelstalet skall användas för att fördela föreningens övriga kostnader och intäkter.

PS el  
vs

## Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets två andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall uttas av bostadsrättshavare (köparen). Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Brf Korallen har förvärvat samtliga andelar i Lövgången Syd ek. för. för en köpeskilling om 11.946.761 kr från Veidekke Bostads dotterbolag. Bolagsverket har meddelat tillstånd till fusion mellan föreningarna. Fusionen är verkställd och fastigheten Ledsnäcken 1 är nu direktägd av Brf Korallen. Brf Korallen kommer i sin balansräkning vid färdigställande att ha ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet på fastigheten med 11.946.761 kr. Brf Korallen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då Brf Korallen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.
- C** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:  
Avtal med SBAB om finansiering under projektiden samt slutfinansiering av bottenlån  
Andelsöverlåtelseavtal avseende ek. för. Lövgången Syd.  
Arrendeavtal med Lövgången Syd ek för under del av byggtiden.  
Fusionsplan med Lövgången Syd ek. för.  
Hysesavtal med eget Korallen Parkering AB avseende uthyrning av samtliga garageplatser  
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.  
Avtal med el-nätägare  
Avtal med el-energileverantör  
Avtal avseende fastighetskötsel och städning  
Renhållnings- och återvinningsavtal  
VA-abonnemang  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring  
Fjärrvärmeabonnemang  
Avtal om kabel-TV och bredband  
Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal
- D** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- E** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

---

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Lund 2011-09-05

Ort och datum

Elisabeth Dahlgren

Peter Samuelsson

Martin Böök

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2011-09-05 för bostadsrättsföreningen Korallen, Malmö kommun, med org.nr 769619-5010.

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.

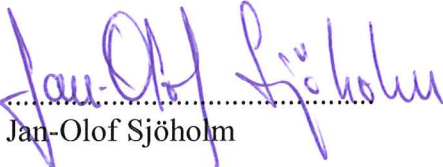
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 5 september 2011

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

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