

# **Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen Påsjö Västra i Helsingborg**  
**769611-7147**

# **EKONOMISK PLAN**

## **FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÅLSJÖ VÄSTRA**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärden
5. Anskaffningskostnader
6. Finansiering
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Ekonomisk prognos
- 9a. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; antal rum, lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror.
- 9b. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Underhållsbehov
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

**Bilaga: Beskrivning och besiktning av fastigheten**

Denna ekonomiska plan har upprättats  
med biträde av:  
**Fastighetsjurist Christina Fregne**  
Fastighetsägarna Syd AB

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pålsjö Västra, som registrerats hos Bolagsverket i Sundsvall med organisationsnummer 769611-7147, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital-kostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Pålsjö Norra 7 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Genom föreningens fastighetsförvärv kommer de idag i fastigheten boende, erbjudas att förvärva bostadslägenheterna med bostadsrätt. Föreningens förvärv av fastigheten beräknas genomföras under december 2004 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske i december 2004.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Anders Malmström, Epcon KPA Konsult AB, se bilaga.

Föreningens driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fastighetens beteckning och areal m.m.

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Fastighetsbeteckning  | Helsingborg, Pålsjö Norra 7 |
| Adress                | Drottninggatan 141          |
| Kommun                | Helsingborg                 |
| Tomtens areal         | 665 kvm                     |
| Bostädernas bruksarea | ca 853 kvm                  |
| Lokalens bruksarea    | ca 176 kvm                  |

### Byggnadens typ och kortfattad byggnadsbeskrivning

|                       |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad               | Ett bostadshus i 4 plan med suterrängvåning i källarplan, samt en lågdel i 1 plan.                                                                                           |
| Byggnadsår            | 1935                                                                                                                                                                         |
| Stomme                | Betong/tegel                                                                                                                                                                 |
| Bjälklag              | Betong                                                                                                                                                                       |
| Gård, gårdsutrustning | Trädgård till största delen bestående av gräs, rabatter och stenbelagda gångtytor. Förråd för cyklar finns i anslutning till källaringång.                                   |
| Fasader               | Samtliga fasader är tilläggsisolerade och putsade. Både indragna och utanpåliggande balkonger finns, med balkongplattor av betong. Terrasser finns över våning 2 och lågdel. |
| Fönster               | Till största delen bestående av pivåhängda träfönster med isolerglasruta. Beklädnad utvändigt med plåt har utförts 1998/99.                                                  |
| Yttertak              | Platt tak med pappbeklädnad.                                                                                                                                                 |
| Entréer, trapphus     | Trapp- och golvbeläggning av marmor. Väggar och tak är målade.                                                                                                               |
| Lägenhetsförråd       | Finns i källaren.                                                                                                                                                            |



Sophantering

Förråd för källsortering finns i anslutning till källaringång.

Hiss

Inga hissar finns i byggnaden

Uppvärmning

Vattenburet värmesystem med radiator av äldre datum. Samtliga termostater är utbytta. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme, med fjärrvärmecentral i källaren. Värmestammar är av äldre datum, vissa värmeledningar är utbytta.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med spaltventiler i fönster och fasadventiler. Fläktaggregat är placerade på tak. I lägenheterna finns köksfläkt med evakuering. Till kontor i källarplan finns värmepump luft/luft med kyla.

#### Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

8 st lägenheter fördelade i ett bostadshus i 4 plan, samt en kontorslokal i källaren.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter (G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall

G Klinker alt. stengolv/marmor  
V Strukturtapet målad alt. enbart målat  
T Målat  
Ö Skjutdörrar till garderob i vissa lägenheter

Vardagsrum

G Parkett  
V Strukturtapet målad alt. enbart målat  
T Målat  
Ö Öppen spis i vissa lägenheter

Sovrum

G Parkett  
V Strukturtapet målad alt. enbart målat  
T Målat alt. målad väv

Kök

G Klinker/plastmatta  
V Strukturtapet målad alt. enbart målat  
T Målat  
Ö Köksinredning med olika typer av luckor förekommer, samtliga av nyare fabrikat. Vitvaror (spis, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin) av varierande ålder, merparten av nyare modell.

## Badrum

G Klinker

V Kakel h ca 2,1 m däröver målad väv, helkaklat i vissa lägenheter

T Målat/målad väv

Ö Porslin (tvättställ, WC-stol) av nyare fabrikat.

Badkar förekommer i två lägenheter. Elektrisk handdukstork, elektrisk golvvärme och frånluftsventilation.

## WC alt. WC/dusch

G Klinker

V Kakel

T Målat

Ö Porslin (WC-stol och tvättställ) av nyare fabrikat.

Elektriskt värmegolv i WC/dusch.

Frånluftsventilation.

## Balkong

G Betong

V Målad puts

T Obehandlad undersida ovanförliggande balkong

Ö Balkongräcke av lackerade aluminiumprofiler med beklädnad av skivor och glas.

## Gemensamma anordningar

Porttelefon vid entré. Tvättstuga, torkrum och toalett i källarutrymme. Cykelförråd.

## Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd finns i källaren.

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är ej skyldig att ingå i gemensamhetsanläggningar.

## Servitut

I fastighetsregistret finns ingen anteckning om servitut.

### 3. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad

### 4. Taxeringsvärde 2003

|          |              |
|----------|--------------|
| Bostäder | 3 797 000 kr |
| Lokal    | 675 000 kr   |
| Summa    | 4 472 000 kr |

### 5. Anskaffningskostnader värdering

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Köpeskilling                     | 25 150 000 |
| Lagfart                          | 377 250    |
| Uttag av nya pantbrev            | 112 102    |
| Ombildnings- och reparationsfond | 250 000    |
| Summa                            | 25 889 352 |

### 6. Finansieringsplan

|          |            |
|----------|------------|
| Insatser | 17 324 000 |
| Lån      | 8 565 352  |
| summa    | 25 889 352 |

| Långgivare    | Lånebelopp | Ränta% | Ränta kr | Amort på<br>årsbasis kr | Bindningstid |
|---------------|------------|--------|----------|-------------------------|--------------|
| Nytt lån      | 8 565 352  | 3,22%  | 275 804  |                         |              |
| Varav Rörligt | 2 855 117  | 2,35%  | 67 095   |                         |              |
| 2 år          | 2 855 117  | 3,20%  | 91 364   |                         |              |
| 5 år          | 2 855 117  | 4,11%  | 117 345  |                         |              |

#### 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

| Kapital                                             | År 1           | Kr/Kvm     |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------|
| Räntekostnader                                      | 275 804        | 323        |
| Amortering                                          | 0              | 0          |
| <b>Drift- och underhåll Bostäder</b>                |                |            |
| Fastighetsskötsel & städn.                          | 239 240        | 280        |
| Avskrivning                                         | 89 440         | 105        |
| Övrigt                                              | 50 000         | 59         |
| <b>Fondavsättningar</b>                             |                |            |
| Fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar | 13 416         | 16         |
| <b>Skatter</b>                                      |                |            |
| Fastighetsskatt                                     | 25 735         | 30         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>693 635</b> | <b>813</b> |

#### 8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

|              |                |     |
|--------------|----------------|-----|
| Årsavgifter  | 493 635        | 579 |
| Hyrer        | 200 000        |     |
| <b>Summa</b> | <b>693 635</b> |     |

Fastighetsskatt ugår med 0,5% för bostadsdelen och 1% för lokaldelen av taxeringsvärdet som ändras var tredje år. I kalkylen ändras taxeringsvärdet i takt med inflationen. I beräkningarna antas att samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Observera att taxeringsvärdet är hämtat före ombyggnad.



## 9. Ekonomisk prognos

Antaganden: Årlig inflation 2% och oförändrade räntor

| Årliga Kostnader                   | År 1           | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 11          | År 1<br>kr/kvm |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>Kapitalkostnader</u>            |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Räntor                             | 275 804        | 275 804        | 275 804        | 275 804        | 275 804        | 275 804        | 275 804        | 323            |
| Amorteringar                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Skatter                            |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Fastighetsskatt (2003)             | 25 735         | 26 250         | 26 775         | 27 310         | 27 856         | 28 414         | 31 371         | 30             |
| <u>Underhåll</u>                   |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Avsättning till yttre fond         | 13 416         | 13 684         | 13 958         | 14 237         | 14 522         | 14 812         | 16 354         | 16             |
| <u>Drift &amp; underhåll</u>       |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Fastighetsskötsel & städn.         | 239 240        | 244 025        | 248 905        | 253 883        | 258 961        | 264 140        | 291 632        | 280            |
| Avskrivning                        | 89 440         | 91 229         | 93 053         | 94 914         | 96 813         | 98 749         | 109 027        | 105            |
| Övrigt                             | 50 000         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 59             |
| <b>Summa Drift &amp; Underhåll</b> | <b>328 680</b> | <b>335 254</b> | <b>341 959</b> | <b>348 798</b> | <b>355 774</b> | <b>362 889</b> | <b>400 659</b> | <b>385</b>     |
| Lokalintäkter                      | 200 000        | 204 000        | 208 080        | 212 242        | 216 486        | 220 816        | 243 799        | 0              |
| Årsavgifter                        | 493 635        | 446 992        | 450 416        | 453 908        | 457 470        | 461 103        | 480 389        | 579            |
| <b>Summa</b>                       | <b>693 635</b> | <b>650 992</b> | <b>654 416</b> | <b>661 988</b> | <b>669 712</b> | <b>677 590</b> | <b>701 206</b> | <b>579</b>     |

9a. Lägenhetsförteckning

| LGH NR | Yta (kvm) | Antal<br>rok | Insats alla<br>lgh | Andelstal<br>Alla | Årsavgift<br>(deltagande) | Årsavgift<br>per månad |
|--------|-----------|--------------|--------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| 101    | 53        | 2            | 978 000            | 6,21%             | 30 671                    | 2 556                  |
| 102    | 140       | 3            | 1 400 000          | 16,41%            | 81 019                    | 6 752                  |
| 104    | 107       | 4            | 1 874 000          | 12,54%            | 61 921                    | 5 160                  |
| 205    | 53        | 2            | 1 068 000          | 6,21%             | 30 671                    | 2 556                  |
| 206    | 110       | 3            | 2 771 000          | 12,90%            | 63 658                    | 5 305                  |
| 207    | 147       | 4            | 3 111 000          | 17,23%            | 85 070                    | 7 089                  |
| 309    | 145       | 5            | 3 653 000          | 17,00%            | 83 912                    | 6 993                  |
| 310    | 98        | 4            | 2 469 000          | 11,49%            | 56 713                    | 4 726                  |
| 0      | 0         | 0            | 0                  | 0,00%             | 0                         | 0                      |
|        | 853       |              | 17 324 000         |                   |                           |                        |

**9b. Känslighetsanalys,** dvs hur årsavgiften påverkas vid olika inflations- och räntenivåer  
När inflationen förändras förändras taxeringsvärde, drift- och underhållskostnader samt räntan

|                                           | Ar 1      | Ar 2      | Ar 3      | Ar 4      | Ar 5      | Ar 6      | Ar 7      | Ar 8      | Ar 9      | Ar 10     | Ar 11     |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| KPI sjunker med 2% (KPI=0% och ränta=2%)  | 493 635   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   | 339 138   |
| KPI sjunker med 1% (KPI=1% och ränta=3%)  | 493 635   | 426 470   | 428 165   | 429 877   | 431 606   | 433 353   | 442 350   |           |           |           |           |
| KPI som nu, dvs KPI=2% och ränta=4%       | 493 635   | 446 992   | 450 416   | 453 908   | 457 470   | 461 103   | 480 389   |           |           |           |           |
| KPI stiger med 1% (KPI=3% och ränta= 5%)  | 493 635   | 607 134   | 618 500   | 630 206   | 642 265   | 654 685   | 442 350   |           |           |           |           |
| KPI stiger med 2% (KPI=4% och räntan =6%) | 493 635   | 696 465   | 711 767   | 727 681   | 744 231   | 761 444   | 858 401   |           |           |           |           |
| <b>Gundscenario</b>                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Drift</b>                              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fastighetsskötsel & städn.                | 239 240   | 244 025   | 248 905   | 253 883   | 258 961   | 264 140   | 269 423   | 274 812   | 280 308   | 285 914   | 291 632   |
| Avskrivning                               | 89 440    | 91 229    | 93 053    | 94 914    | 96 813    | 98 749    | 100 724   | 102 738   | 104 793   | 106 889   | 109 027   |
| Räntekostnader                            | 275 804   | 8 565 352 | 8 565 352 | 275 804   | 275 804   | 275 804   | 275 804   | 275 804   | 275 804   | 275 804   | 275 804   |
| Amortering                                | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Kvar på lån efter amortering              | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 |
| <b>Ränta: 3,22%</b>                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Underhåll: avsättningen = TaxV *)         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Avsättning till yttre fond                | 13 416    | 13 684    | 13 958    | 14 237    | 14 522    | 14 812    | 15 109    | 15 411    | 15 719    | 16 033    | 16 354    |
| Fastighetsskatt                           | 25 735    | 26 250    | 26 775    | 27 310    | 27 856    | 28 414    | 28 982    | 29 561    | 30 153    | 30 756    | 31 371    |
|                                           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <b>Summa</b>                              | 693 635   | 650 992   | 658 496   | 666 150   | 673 956   | 681 919   | 690 042   | 698 327   | 706 777   | 715 396   | 724 188   |

## 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgifter | 493 635 | 446 992 | 450 416 | 453 908 | 457 470 | 461 103 | 464 809 | 468 589 | 472 445 | 476 378 | 480 389 |
| Hyror       | 200 000 | 204 000 | 208 080 | 212 242 | 216 486 | 220 816 | 225 232 | 229 737 | 234 332 | 239 019 | 243 799 |
| summa       | 693 635 | 650 992 | 658 496 | 666 150 | 673 956 | 681 919 | 690 042 | 698 327 | 706 777 | 715 396 | 724 188 |



| Scenario KPI: +1%                           |           |           |           | KPI: 3%   |           | Ränta: 5,00% |           |           |           |           |           |  |  |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|
| Drift                                       | Ar 1      | Ar 2      | Ar 3      | Ar 4      | Ar 5      | Ar 6         | Ar 7      | Ar 8      | Ar 9      | Ar 10     | Ar 11     |  |  |
| Fastighetsskötsel & städn.                  | 239 240   | 246 417   | 253 810   | 261 424   | 269 267   | 277 345      | 285 665   | 294 235   | 303 062   | 312 154   | 321 519   |  |  |
| Avskrivning                                 | 89 440    | 92 123    | 94 887    | 97 734    | 100 666   | 103 685      | 106 796   | 110 000   | 113 300   | 116 699   | 120 200   |  |  |
| Kapital                                     |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |
| Räntekostnader                              | 275 804   | 428 268   | 428 268   | 428 268   | 428 268   | 428 268      | 428 268   | 428 268   | 428 268   | 428 268   | 428 268   |  |  |
| Amortering                                  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0            | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |  |  |
| Kvar på lån efter amortering                | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352    | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 |  |  |
| Underhåll: avsättningen = TaxV *)           | 0,003     |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |
| Avsättning till yttre fond                  | 13 416    | 13 818    | 14 233    | 14 660    | 15 100    | 15 553       | 16 019    | 16 500    | 16 995    | 17 505    | 18 030    |  |  |
| Skatt                                       |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |
| Fastighetsskatt                             | 25 735    | 26 507    | 27 302    | 28 121    | 28 965    | 29 834       | 30 729    | 31 651    | 32 600    | 33 578    | 34 586    |  |  |
| Summa                                       | 0         |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |
|                                             | 643 635   | 807 134   | 818 500   | 830 206   | 842 265   | 854 685      | 867 477   | 880 653   | 894 225   | 908 204   | 922 602   |  |  |
| 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |
| Årsavgifter                                 | 493 635   | 607 134   | 618 500   | 630 206   | 642 265   | 654 685      | 667 477   | 680 653   | 694 225   | 708 204   | 722 602   |  |  |
| Hyror                                       | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000      | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   |  |  |
| summa                                       | 643 635   | 807 134   | 818 500   | 830 206   | 842 265   | 854 685      | 867 477   | 880 653   | 894 225   | 908 204   | 922 602   |  |  |

| Scenario KPI: +2%                           |           |           |           | KPI: 4%   |           | Ränta: 6,00% |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|--|--|--|--|
| Drift                                       | Ar 1      | Ar 2      | Ar 3      | Ar 4      | Ar 5      | Ar 6         | Ar 7      | Ar 8      | Ar 9      | Ar 10     | Ar 11     |  |  |  |  |  |
| Fastighetsskötsel & städn.                  | 239 240   | 248 810   | 258 762   | 269 112   | 279 877   | 291 072      | 302 715   | 314 824   | 327 416   | 340 513   | 354 134   |  |  |  |  |  |
| Avskrivning                                 | 89 440    | 93 018    | 96 738    | 100 608   | 104 632   | 108 817      | 113 170   | 117 697   | 122 405   | 127 301   | 132 393   |  |  |  |  |  |
| Kapital                                     |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
| Räntekostnader                              | 275 804   | 513 921   | 513 921   | 513 921   | 513 921   | 513 921      | 513 921   | 513 921   | 513 921   | 513 921   | 513 921   |  |  |  |  |  |
| Amortering                                  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0            | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |  |  |  |  |  |
| Kvar på lån efter amortering                | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352    | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 | 8 565 352 |  |  |  |  |  |
| Underhåll: avsättningen = TaxV *)           | 0,003     |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
| Avsättning till yttre fond                  | 13 416    | 13 953    | 14 511    | 15 091    | 15 695    | 16 323       | 16 976    | 17 655    | 18 361    | 19 095    | 19 859    |  |  |  |  |  |
| Skatt                                       |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
| Fastighetsskatt                             | 25 735    | 26 764    | 27 835    | 28 948    | 30 106    | 31 311       | 32 563    | 33 866    | 35 220    | 36 629    | 38 094    |  |  |  |  |  |
| Summa                                       | 0         | 0         |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
|                                             | 643 635   | 896 465   | 911 767   | 927 681   | 944 231   | 961 444      | 979 345   | 997 962   | 1 017 323 | 1 037 459 | 1 058 401 |  |  |  |  |  |
| 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER |           |           |           |           |           |              |           |           |           |           |           |  |  |  |  |  |
| Årsavgifter                                 | 493 635   | 696 465   | 711 767   | 727 681   | 744 231   | 761 444      | 779 345   | 797 962   | 817 323   | 837 459   | 858 401   |  |  |  |  |  |
| Hyror                                       | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000      | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   | 200 000   |  |  |  |  |  |
| summa                                       | 643 635   | 896 465   | 911 767   | 927 681   | 944 231   | 961 444      | 979 345   | 997 962   | 1 017 323 | 1 037 459 | 1 058 401 |  |  |  |  |  |

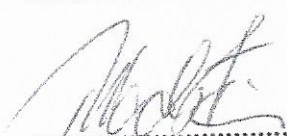


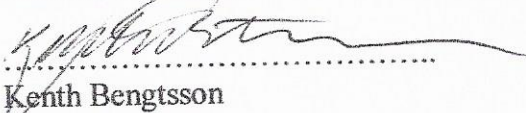
**10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

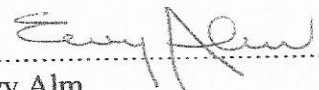
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften fördelas så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Helsingborg 2004-12-10

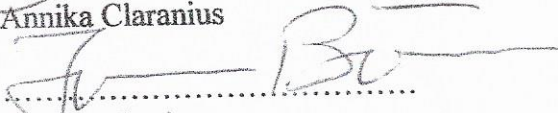
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÅLSJÖ VÄSTRA

  
.....  
Thomas Wadstein

  
.....  
Kenth Bengtsson

  
.....  
Ewy Alm

  
.....  
Annika Claranius

  
.....  
Ingemar Börjesson

## 11. Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Anders Malmström. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förväntade renoveringar inom tre år, som framgår av besiktningsprotokollet, täcks in i det belopp som avsatts till dispositionsfond inom den totala anskaffningskostnaden. Kostnader för renoveringar därutöver avses finansieras med fonderade medel, intäkter från upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt och vid behov upptagande av ytterligare lån i föreningen.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheten, varför dessa få antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

## 12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättföreningen Pålsvästra**, organisationsnummer 769611-7147, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi noterar att föreningen utgått från den tidigare fastighetsägarens uppgifter avseende upptagna driftskostnader. Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster samt andelsägare till fastigheten och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis  
Stadgar  
Utdrag ur fastighetsdata  
Teknisk utredning  
Ekonomisk plan

Linköping 2004-12-07



Claes Mörk  
Jur.kand.

Stockholm 2004-12-07



Björn Rydén  
Jur.kand.

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.



## SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från ovan redovisade besiktning föreslår vi följande renoveringsåtgärder. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som kompletta kostnader inkl alla hjälpmedel, ställningar etc men exkl lagstadgad mervärdesskatt.

### Inom 1 år

#### 1. Pax-fläkt i lägenhet Ahlm

Pax-fläkt finns monterad i WC/dusch. Enligt uppgift finns även frånluftsfläkt monterad på taket. Pax-fläkt fyller därmed ingen funktion utan kommer snarare i konflikt med övrig ventiationsanläggning.

Åtgärd: Pax-fläkt i WC/bad demonteras och nytt ventilationsdon monteras

Omfattning: Lägenhet Ahlm

Bedömd kostnad: **ca 2.000 kr**

#### 2. Rötskadade fönsterdörrar

Rötskada förekommer på 2 st fönsterdörrar i lägenhet Oldby/Bengtsson

Åtgärd: Bef fönsterdörr rivs och ny fönsterdörr monteras

Omfattning: 2 st fönsterdörrar

Bedömd kostnad: **ca 15.000 kr**

#### 3. Plastmatta saknas under kylskåp

I lägenhet Ahlm saknas plastmatta under kylskåp. Nytt kylskåp har nyligen monterats.

Åtgärd: Plastmatta läggs under kylskåp

Omfattning: Lägenhet Ahlm

Bedömd kostnad: **ca 1.000 kr**

#### 4. Rostiga skruvar vid infästning plåtbeklädnad fönster.

Skrivar som använts vid infästning av plåtbeklädnad på bef fönster rostar kraftigt.

Åtgärd: Bef infästningar demonteras och nya rostfria skruvar monteras.

Omfattning: ca 70 fönster/fönsterdörrar

Bedömd kostnad: **ca 25.000 kr**

#### **5. Ventilering av utrymme i källare under trappan**

Förhöjd fukthalt råder i utrymmet under trappan i källarplan.  
Ventilationen av utrymmet är bristfällig.

Åtgärd: Frånluftsfläkt installeras och ventilering av  
utrymmet säkerställs

Omfattning: Utrymme under trappa i källarplan

Bedömd kostnad: **ca 10.000 kr**

#### **6. Plåttäckning runt ventilationskanaler i bef skorstenar.**

Nya ventilationskanaler har anslutits till bef skorstenskanaler. Tätning har utförts med fogskum som fritt exponeras av väder och vind. Risk finns att tätning med fogskum skadas och att läckage kan uppkomma.

Åtgärd: Plåttäckning utförs runt nya ventilationskanaler  
som är anslutna till bef skorstenar.

Omfattning: 2 st skorstenar

Bedömd kostnad: **ca 10.000 kr**

### **Inom 3 år**

#### **7. Källarfönster på fasad åt öster**

Källarfönster i fasad åt öster är av trä. Fönsterna sitter i ett utsatt läge. Rötskador förekommer på samtliga fönster.

Åtgärd: Samtliga träfönster åt öster rivs och öppningar muras  
igen med glasblock.

Omfattning: 7 st källarfönster

Bedömd kostnad: **ca 20.000 kr**

#### **8. Omfogning skorstenar och nya skorstenskronor**

Fogar på samtliga skorsten är dåliga. Skorstenskronor av betong är spräckta på två skorstenar.

Åtgärd: Omfogning av samtliga skorstenar och gjutning av  
nya skorstenskronor,

Omfattning: Omfogning 4 skorstenar, nya kronor på 2 skorstenar

Bedömd kostnad: Omfogning **ca 15.000 kr**

Nya skorstenskronor **ca 15.000 kr**

### 9. Renovering av staket längs Strandvägen

Staket av murade tegelpelare och smidesräcke är i behov av renovering.

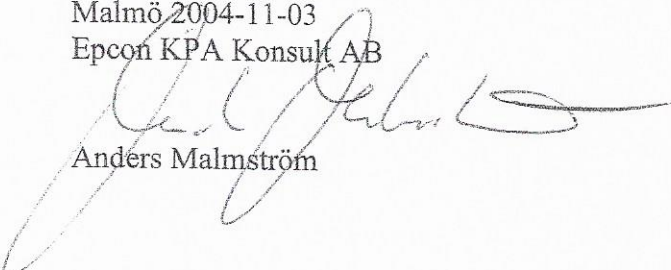
Åtgärd: Ommurning av tegelpelare, rengöring och  
ommålning smidesräcke.

Omfattning: Staket längs Strandvägen.

Bedömd kostnad: **ca 70.000 kr**

Bilagor:  
Fotobilaga dat 2004-10-26

Malmö 2004-11-03  
Epcon KPA Konsult AB



Anders Malmström