

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Amiralen 47

Org. nr: 769631-8778

Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys för årsavgiften
- J. Underskrifter



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47, org. nr 769631-8778 (Föreningen), som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av lägenheterna kommer ske så snart bolagsverket tillstånd har inhämtats, vilket beräknas ske under juni månad. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske under december 2018.

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

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om beräknade slutliga kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har ingått ett avtal om att förvärva fastigheten Gnistan 1 till en fast köpeskilling om 83 857 065 kronor.

Föreningen ska förvärva bolaget Projekt Gnistan 1 AB, ägare till fastigheten Malmö Gnistan 1. Fastigheten ska sedan förvärfas av föreningen varpå Projekt Gnistan 1 ska likvideras. Kostnader för likvidation av aktiebolaget ska bäras av säljaren av aktiebolaget. Den latent skatten för föreningen beräknas uppgå till ca 10 000 000 kronor. Fastigheten är ett ombyggnadsprojekt och det pågår en entreprenad.

Under entreprenadtiden innehar Projekt Gnistan 1 AB nödvändiga försäkringar.

Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, hushållsel, tele, tv och bredband.

Föreningen har erhållit offert daterad 2018-05-04 för finansiering av fastighetsförvärv från Danske Bank.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas med Gar-Bo Försäkring AB.

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Gnistan 1 |
| Kommun: | Malmö |
| Adress: | Amiralsgatan 47 |
| Tomtens areal: | 489 kvm |
| Bostadsarea + Lokalarea: | ca 1 833 kvm |
| Total area | ca 1 992 kvm |
| Ägandestatus: | Äganderätt |
| Taxeringsvärde: | 33 384 000 kr beräknat nytt taxeringsvärde (varav 30 800 000 taxeringsvärde för bostäder och 2 584 000 taxeringsvärde för lokaler) |
| Husens utformning: | 1 flerbostadshus med 29 bostadslägenheter och 3 lokaler |
| Bygglov: | Erhållet 2017-11-29 |

Gemensamma anordningar

| | |
|------------------------------|--|
| Servitut: | Två officialservitut belastar fastigheten; Akt: 1280K-83/2007.1 och 1280K-83/2007.2 |
| Samfällighetsfastighet: | Nej |
| Gemensamhetsanläggningar: | Malmö Gnistan GA:1 |
| Samfällighetsförening: | Nej |
| Gemensamma utrymmen i huset: | Källarförråd, tvättstuga |
| Uteplats och lekplats: | NEJ |

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Grund: | Betong |
| Stomme: | Betong och Stålbalkar |
| Yttervägg: | Murat och gjutenbetongvägg |
| Mellanbjälklag: | Betong och Stål |
| Yttertak: | Trä och tegel |
| Lägenhetsskiljande innerväggar: | Betong |

OX
M

Innertak: Betong och gips

Fönster: Trä

Trapphus: Betong

Uppvärmning: Fjärrvärme

Luftbehandling: FTX-ventilation

TV/Tele/Data: Fiber

Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

Hall: Parkett, målad vägg och tak

Vardagsrum: Parkett, målad vägg och tak

Sovrum: Parkett, målad vägg och tak

Kök/matplats: Parkett, målad vägg och tak

WC/Dusch: Klinker och kakel

Klädkammare: Parkett, målad vägg och tak

Handwritten signature

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

| Förvärvskostnader (kronor) | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| Anskaffningskostnad aktier | 83 857 065 | 51 541 | 45 749 |
| Lagfartskostnad | 102 735 | 63 | 56 |
| Pantbrev* | 0* | 0 | 0 |
| Initial likviditet/underhållsfond | 100 000 | 61 | 55 |
| TOTALT | 84 059 800 | 51 666 | 45 859 |

*Pantbrev finns idag om 30 000 000 kr.

D. Taxeringsvärde*

| Förväntat taxeringsvärde | Bostäder | Lokaler | Totalt | Fördelning |
|--------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
| varav byggnadsvärde | 22 800 000 | 1 984 000 | 24 784 000 | 74,24% |
| varav markvärde | 8 000 000 | 600 000 | 8 600 000 | 25,76% |
| | 30 800 000 | 2 584 000 | 33 384 000 | 100,00% |

*Preliminär bedömning utifrån skatteverkets e-tjänst.

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

| Banklån | banklån 1 | banklån 2 | banklån 3 | banklån 4 | Summa |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Belopp kr | 5 926 200 | 5 926 200 | 5 926 200 | 5 926 200 | 23 704 800 |
| Säkerhet | Pantbrev | Pantbrev | Pantbrev | Pantbrev | |
| Bindningstid | 1 år | 3 år | 5 år | 3 mån | |
| Räntesats* | 2,35% | 2,20% | 2,40% | 2,00% | 2,24% |
| Amortering | | | | | 1,00% ** |
| Belopp amortering per år | 59 262 | 59 262 | 59 262 | 59 262 | 237 048 |
| Räntekostnad år 1 | 139 266 | 130 376 | 142 229 | 118 524 | 530 395 |
| Totalbelopp år 1 (ränta+amort.) | 198 528 | 189 638 | 201 491 | 177 786 | 767 443 |

* Ränta enligt offert från Danske Bank 2018-05-04 + påslag

** Rak amortering 1 % per år från år 2.

Snitträntan höjs år 2023 till 2,5 %, år 2026 till 2,75 %, år 2027 till 3 % och år 2034 till 3,75 %, se punkt H. Ekonomisk prognos.

| Finansiering | Fördelning |
|---|----------------|
| 1. Insatser och upplåtelseavgifter | 71,80% |
| 2. Föreningens lån (långfristiga banklån 1-4) | 28,20% |
| Summa finansiering (1.+2.) | 100,00% |

| Nyckeltal | kr |
|---|--------|
| Belåning per kvm total BOA | 14 570 |
| Belåning per kvm BOA+LOA | 12 932 |
| Belåning per kvm total yta | 11 900 |
| Insats+Upplåtelseavg. per kvm total BOA | 37 096 |
| Insats+Upplåtelseavgift per kvm BOA+LOA | 32 927 |
| Genomsnittsårsavgift per kvm total BOA år 1 | 672 |
| Genomsnittsårsavgift per kvm BOA+LOA år 1 | 596 |
| Förvärvsskostnad per kvm total BOA | 51 666 |
| Förvärvsskostnad per kvm BOA+LOA | 45 859 |
| Genomsnitt separat förbrukningskost per kvm och år BOA (el) | 53 |
| Driftkostnader per kvm BOA+LOA år 1 | 238 |

Handwritten signature or initials.

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna är gjorda för år 1

| | |
|----------------|-------|
| kvm BOA+LOA | 1 833 |
| kvm boarea | 1 627 |
| kvm total area | 1 992 |

Kapitalutgifter

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Amorteringar | 237 048 | 146 | 129 |
| Räntor år 1 | 530 395 | 326 | 289 |
| Summa kapitalutgifter: | 767 443 | 419 | 0 |

Rak avskrivning om 1 %, 620 341 kronor per år tillämpas. Avskrivningen beräknas på köpeskillingen proportionerat med stöd av taxeringsvärdet för byggnaden.

Driftutgifter

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Elförbrukning | 50 000 | 31 | 27 |
| Vatten och avlopp | 39 403 | 24 | 21 |
| Uppvärmning | 127 605 | 78 | 70 |
| Sophämtning | 40 000 | 25 | 22 |
| Fastighetsförsäkring | 20 139 | 12 | 11 |
| Ekonomisk Förvaltning | 50 000 | 31 | 27 |
| Arvoden (styrelse, revision) | 50 000 | 31 | 27 |
| Fastighetsskötsel, städning, snöröjning m.m. | 58 505 | 36 | 32 |
| Summa driftutgifter: | 435 652 | 268 | 238 |

*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|----------------|--------|---------------|----------------|
| Underhållsfond | 73 215 | 45 | 40 |

Skatter och avgifter

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Fastighetsavgift bostäder* | 38 773 | 24 | 21 |
| Fastighetskatt lokaler | 25 840 | 16 | 14 |
| Summa skatter och avgifter: | 64 613 | 40 | 35 |

*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 337 kr/år och lägenhet.

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|---|------------------|---------------|----------------|
| Summa utgifter inkl. underhållsfond: | 1 340 923 | 824 | 732 |

Arsavgifter

| | | kr/kvm boarea | kr/kvm BOA+LOA |
|-------------------------|------------------|---------------|----------------|
| Årsavgifter | 1 093 085 | 672 | 596 |
| Hyra lokaler | 247 200 | 152 | 135 |
| Summa inkomster: | 1 340 285 | 824 | 731 |

EX #
ML

G. Redovisning av lägenheterna

| | |
|-------------|------------|
| Årsavgifter | 1 093 085 |
| Insatser | 60 356 000 |

| Lgh nr | Antal rum och kök | Boarea kvm | Andelstal* | Insatser | Uppförelse-Avgift** | Total köpeskilling | Avgift*** kr/år | Avgift kr/månad |
|--------|-------------------|------------|------------|------------|---------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 1001 | 2 | 50 | 0,03073 | 1 500 000 | 95 000 | 1 595 000 | 33 592 | 2 799 |
| 1002 | 1 | 27 | 0,01659 | 810 000 | 85 000 | 895 000 | 18 140 | 1 512 |
| 1003 | 1 | 32 | 0,01997 | 960 000 | 100 000 | 1 060 000 | 21 499 | 1 792 |
| 1101 | 3 | 88 | 0,05409 | 2 640 000 | 355 000 | 2 995 000 | 59 122 | 4 827 |
| 1102 | 2 | 48 | 0,02950 | 1 440 000 | 355 000 | 1 795 000 | 32 248 | 2 687 |
| 1103 | 3 | 79 | 0,04856 | 2 370 000 | 325 000 | 2 695 000 | 53 076 | 4 423 |
| 1104 | 2 | 44 | 0,02704 | 1 320 000 | 175 000 | 1 495 000 | 29 561 | 2 463 |
| 1105 | 2 | 40 | 0,02459 | 1 200 000 | 195 000 | 1 395 000 | 26 874 | 2 239 |
| 1106 | 2 | 50 | 0,03073 | 1 500 000 | 350 000 | 1 850 000 | 33 592 | 2 799 |
| 1107 | 2 | 60 | 0,03688 | 1 800 000 | 350 000 | 2 150 000 | 40 310 | 3 359 |
| 1108 | 2 | 47 | 0,02889 | 1 470 000 | 340 000 | 1 750 000 | 31 577 | 2 631 |
| 1201 | 3 | 88 | 0,05409 | 2 640 000 | 455 000 | 3 095 000 | 59 122 | 4 927 |
| 1202 | 2 | 45 | 0,02766 | 1 350 000 | 245 000 | 1 595 000 | 30 233 | 2 519 |
| 1203 | 2 | 41 | 0,02520 | 1 230 000 | 285 000 | 1 495 000 | 27 545 | 2 295 |
| 1301 | 3 | 88 | 0,05409 | 2 640 000 | 555 000 | 3 195 000 | 59 122 | 4 927 |
| 1302 | 2 | 46 | 0,02827 | 1 380 000 | 615 000 | 1 995 000 | 30 905 | 2 576 |
| 1303 | 3 | 79 | 0,04856 | 2 370 000 | 825 000 | 3 195 000 | 53 076 | 4 423 |
| 1304 | 2 | 45 | 0,02766 | 1 350 000 | 300 000 | 1 650 000 | 30 233 | 2 519 |
| 1305 | 2 | 41 | 0,02520 | 1 230 000 | 320 000 | 1 550 000 | 27 545 | 2 295 |
| 1306 | 2 | 48 | 0,02950 | 1 440 000 | 455 000 | 1 895 000 | 32 248 | 2 687 |
| 1307 | 2 | 41 | 0,02520 | 1 230 000 | 465 000 | 1 695 000 | 27 545 | 2 295 |
| 1308 | 2 | 42 | 0,02681 | 1 260 000 | 435 000 | 1 695 000 | 28 217 | 2 351 |
| 1309 | 2 | 47 | 0,02889 | 1 470 000 | 485 000 | 1 895 000 | 31 577 | 2 631 |
| 1401 | 3 | 76 | 0,04671 | 2 280 000 | 615 000 | 2 895 000 | 51 060 | 4 255 |
| 1402 | 3 | 77 | 0,04733 | 2 310 000 | 585 000 | 2 895 000 | 51 732 | 4 311 |
| 1403 | 2 | 45 | 0,02766 | 1 350 000 | 400 000 | 1 750 000 | 30 233 | 2 519 |
| 1404 | 2 | 41 | 0,02520 | 1 230 000 | 370 000 | 1 600 000 | 27 545 | 2 295 |
| 1501 | 4 | 94 | 0,05778 | 2 820 000 | 775 000 | 3 595 000 | 63 153 | 5 263 |
| 1502 | 3 | 78 | 0,04794 | 2 340 000 | 655 000 | 2 995 000 | 52 404 | 4 367 |
| - | - | 1 627 | 1 | 48 810 000 | 11 548 000 | 60 356 000 | 1 093 085 | - |

*Andelstalen ligger till grund för såväl insats som årsavgift. De har beräknats till 100 % utifrån area.

** I det fall försäljning innebär ökad eller minskad uppförelseavgift så ska föreningens kostnad för fastigheten justeras i motsvarande mån.

*** I avgiften ingår värme, vatten och gemensam el. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende hushållsel, beräknad normalförbrukning för detta innebär en kostnad om ca 200-300 kr/mån/lägenhet.

| Lokaler | Lokalarea | Årshyra |
|-----------------------------------|-----------|---------|
| Lokal (LOA) - Café | 64 | 76 800 |
| Lokal (LOA) - Butik | 52 | 62 400 |
| Lokal (LOA) - Butik | 90 | 108 000 |
| Lokaler källare förråd m.m. (BIA) | 199 | 0 |
| Summa lokaler* | 365 | 247 200 |

OP
M

H. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar

| | | |
|---------------|-------|--------------------------------|
| Inflation | 2,0% | Rak amortering 1 % från år 2 |
| Kvm BR totalt | 1 627 | Rak avskrivning 100 år - kr/år |
| | | 622 548 |

| Ar | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2 023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2034 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Genomsnittsränta | 2,24% | 2,24% | 2,24% | 2,24% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,75% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,75% |
| Procentuell årlig höjning av årsavgift | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Lån kvar* | 23 704 800 | 23 467 752 | 23 230 704 | 22 993 666 | 22 756 608 | 22 519 560 | 22 282 512 | 22 045 464 | 21 808 416 | 21 571 368 | 21 334 320 | 20 149 080 |

Årliga kostnader

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ränta | 530 385 | 525 678 | 520 368 | 515 058 | 566 915 | 562 989 | 557 063 | 606 250 | 654 252 | 647 141 | 640 030 | 755 591 |
| Amorteringar | 0 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 | 237 048 |
| Avskrivningar | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 | 622 548 |
| Drifkostnader | 435 668 | 444 365 | 453 252 | 462 317 | 471 564 | 480 995 | 490 615 | 500 427 | 510 436 | 520 644 | 531 057 | 586 330 |
| Fasighetsavgift och -skatt | 64 613 | 65 905 | 67 223 | 68 568 | 69 939 | 71 338 | 72 765 | 74 220 | 75 704 | 77 219 | 78 763 | 86 961 |
| Avsättning till kommande underhåll | 73 215 | 74 679 | 76 173 | 77 696 | 79 250 | 80 835 | 82 452 | 84 101 | 85 783 | 87 499 | 89 249 | 98 538 |
| Summa utgifter inkl. fondering | 1 103 875 | 1 347 675 | 1 354 084 | 1 360 657 | 1 426 716 | 1 433 205 | 1 439 942 | 1 502 047 | 1 563 224 | 1 569 551 | 1 576 147 | 1 784 467 |
| Summa kostnader inkl. fondering | 1 726 423 | 1 733 175 | 1 739 564 | 1 746 187 | 1 812 216 | 1 818 705 | 1 825 442 | 1 887 546 | 1 948 723 | 1 955 057 | 1 961 846 | 2 149 967 |

Årliga intäkter

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgifter bostadsrätter kr/kvm BR | 672 | 685 | 699 | 713 | 727 | 742 | 757 | 772 | 787 | 803 | 819 | 904 |
| Årsavgifter | 1 093 085 | 1 114 947 | 1 137 246 | 1 159 991 | 1 183 190 | 1 206 854 | 1 230 991 | 1 255 611 | 1 280 723 | 1 306 338 | 1 332 465 | 1 471 148 |
| Övriga intäkter | 247 200 | 252 144 | 257 187 | 262 331 | 267 577 | 272 929 | 278 387 | 283 955 | 289 634 | 295 427 | 301 335 | 332 699 |
| Summa intäkter | 1 340 285 | 1 367 091 | 1 394 433 | 1 422 321 | 1 450 768 | 1 479 783 | 1 509 379 | 1 539 566 | 1 570 357 | 1 601 765 | 1 633 800 | 1 803 847 |
| Årets resultat -årsavgiftspåverkande | 236 410 | 19 415 | 40 368 | 61 634 | 24 051 | 46 578 | 69 436 | 37 520 | 7 134 | 32 214 | 57 653 | 39 380 |
| Årets resultat -bokföringsmässigt | -386 138 | -366 084 | -345 132 | -323 866 | -361 449 | -338 922 | -316 064 | -347 980 | -378 366 | -353 286 | -327 846 | -346 120 |
| Akkumulerat resultat -bokföringsmässigt | -386 138 | -752 222 | -1 097 354 | -1 421 220 | -1 782 668 | -2 121 590 | -2 437 654 | -2 785 634 | -3 164 000 | -3 517 286 | -3 845 132 | -6 240 900 |

Föreningens likviditet

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ingående likviditet | 100 000 | 409 625 | 503 720 | 620 261 | 759 591 | 862 892 | 990 305 | 1 142 194 | 1 263 814 | 1 356 731 | 1 476 444 | 2 491 001 |
| Överskott/underskott | 236 410 | 19 415 | 40 368 | 61 634 | 24 051 | 46 578 | 69 436 | 37 520 | 7 134 | 32 214 | 57 653 | 39 380 |
| Avsättning till kommande underhåll | 73 215 | 74 679 | 76 173 | 77 696 | 79 250 | 80 835 | 82 452 | 84 101 | 85 783 | 87 499 | 89 249 | 98 538 |
| Planerat uttag ur underhållsfond | | | | | | | | | | | | |
| Summa total likviditet | 409 625 | 503 720 | 620 261 | 759 591 | 862 892 | 990 305 | 1 142 194 | 1 263 814 | 1 356 731 | 1 476 444 | 1 623 346 | 2 628 919 |
| Varav ackumulerad underhållsfond | 173 215 | 247 894 | 324 067 | 401 764 | 481 014 | 561 849 | 644 381 | 728 402 | 814 185 | 901 684 | 990 932 | 1 464 675 |

I. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och

| | Årsavgift 2019 | Årsavgift 2020 | Årsavgift 2021 | Årsavgift 2022 | Årsavgift 2 023 | Årsavgift 2024 | Årsavgift 2025 | Årsavgift 2026 | Årsavgift 2027 | Årsavgift 2028 | Årsavgift 2029 | Årsavgift 2034 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Antagen räntenivå (nollresultat årsavg.) | 856 675 | 1 095 631 | 1 086 877 | 1 098 357 | 1 159 139 | 1 160 276 | 1 161 555 | 1 218 091 | 1 273 590 | 1 274 124 | 1 274 811 | 1 431 768 |
| Antagen räntenivå + 1 % | 1 093 723 | 1 330 209 | 1 329 185 | 1 328 293 | 1 386 705 | 1 385 472 | 1 384 380 | 1 438 546 | 1 491 674 | 1 489 638 | 1 488 154 | 1 633 259 |
| Antagen räntenivå + 2 % | 1 330 771 | 1 564 886 | 1 561 492 | 1 558 230 | 1 614 271 | 1 610 668 | 1 607 205 | 1 659 001 | 1 709 758 | 1 705 551 | 1 701 497 | 1 834 750 |

Antagen räntenivå fast och

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå + 1 % | 856 675 | 1 101 266 | 1 103 633 | 1 116 431 | 1 183 842 | 1 191 928 | 1 200 487 | 1 264 650 | 1 328 132 | 1 337 022 | 1 346 450 | 1 553 401 |
| Dagens inflationsnivå + 2 % | 856 675 | 1 107 000 | 1 120 504 | 1 134 861 | 1 209 275 | 1 224 633 | 1 241 357 | 1 314 002 | 1 386 512 | 1 405 002 | 1 424 631 | 1 692 743 |

80/12

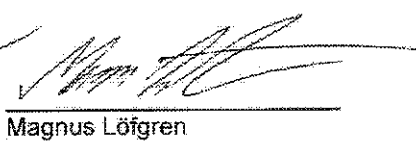
J. Styrelsens underskrifter

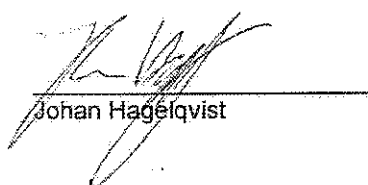
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2018-05-25

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47


Omer Parlayan


Magnus Löfgren


Johan Hagelqvist

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Amiralen 47 med org.nr 769631-8778, 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 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 2, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 29 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intygsgivarna har inte gjort platsbesök på fastigheten.

Preliminär anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018.05.30



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2018.05.25

Stadgar för Brf Amiralen 47 registrerade 2017-09-21

Registreringsbevis för Brf Amiralen 47

Köperbudande från Parlayan Holding AB gällande aktierna i Projekt Gnistan 1 AB innehållande fastigheten Gnistan 1 dat. 2018.05.23

Totalentreprenadkontrakt mellan Parla Bygg AB och Projekt Gnistan 1 AB dat 2017.09.21

Utfästelser och garantier från Parlayan Holding AB dat 2018.05.24

Offert för finansieringen av Brf Amiralen 47 dat. 2018.05.04

Kungörelse om bygglov för Gnistan 1 från Malmö Stad dat 2017.11.29

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

ca. KH