

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**OLJESLAGARENS HUS 1 I**  
**LIMHAMN**  
**M A L M Ö K O M M U N**

**ORG NR: 769633-7463**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga Intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 8-9
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 10
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 10-12
H	Ekonomisk prognos	sid 13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilaga                      Fastighetsutdrag  
                                  Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen OLJESLAGARENS HUS 1 I LIMHAMN, org. nr. 769633-7463 i Malmö kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-01-19) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att uppföra 94 bostadsrättslägenheter fördelade på ett kvartersbildande flerbostadshus om sex trapphus med fyra respektive fem våningar och fyra sammanhängande radhus. I källarplan finns garage samt två lokaler. Byggplatsarbetena för projektet startades under våren 2018 och färdigställdes under 2019.

Upplåtelse beräknas ske med start i mars 2020.

Inflyttning sker i två etapper. Första etapp startar 2020-04-06 och andra etapp två startar 2020-06-15.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB.

Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185, svarar efter "Avstämningdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum AB förvärva.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolaget Malmö Fernissan 1 AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget på säljarens bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 16,7 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden står entreprenören för försäkring.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse så det finns hemförsäkring och bostadsrättstillägg.



**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

- Fastighetsbeteckning: Malmö Fernissan 1, fastigheten innehas med äganderätt.
- Adresser: Fernissagatan 2 – 6  
Kolsyregatan 8 – 22  
Linoljegatan 7 – 11
- Fastigheternas areal: Totalt 3 730 m<sup>2</sup>.
- Bostadsarea : 6 303 m<sup>2</sup> BOA samt 232 m<sup>2</sup> LOA, uppmätt på ritning.
- Bygglov: Bygglov beviljat 2018-04-12.
- Byggnadsår: 2018-2020
- Byggnadens utformning: Ett kvartersbildande flerbostadshus fördelat på sex trapphus samt fyra sammanhängande radhus i tre våningar. Ett garage i källare samt två lokaler.  
Trapphus 1: fyra våningar  
Trapphus 2: tre våningar  
Trapphus 3: fem våningar  
Trapphus 4: fem våningar  
Trapphus 5: fyra våningar  
Trapphus 6: fyra våningar
- Antal lägenheter: 94 bostadslägenheter och två lokaler.
- Gemensamhetsanläggningar: Se bifogat fastighetsutdrag.
- Servitut: Se bifogat fastighetsutdrag.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Gemensamma va-serviser samt va-system.

I samtliga sex trapphus finns personhiss.

I källaren finns sex stycken förråd, fyra stycken städtrum, två utrymmen för undercentraler, ett elrum samt utrymme för cykelparkering. Vidare finns i trapphus 2 en övernattningsslägenhet med WC/dusch, i trapphus 3 finns gemensam WC, i trapphus 5 finns ett soprum för rest- och matavfall samt källsortering. På plan 4 i trapphus 3 finns utgången till den gemensamma takterrassen. I källaren finns dessutom ett lägenhetsförråd till varje lägenhet.

På tomtmark finns dessutom gångytor, grönytor, planteringar, lekyta och cykelparkeringar.

Parkering

På föreningens fastighet finns 72 garageplatser att hyra varav 8 av platserna utrustade med laddare för elbil.

Avseende laddplatserna kommer ett separat serviceavtal att tecknas med ett bolag som handhar service och administration av dessa. Detta bekostas via förhöjd hyra på dessa platser.

Samtliga garageplatser kommer att administreras av ett av föreningen helägt bolag.

Föreningen kommer att anslutas till bilpool via M Mobility Car samt till cykelpool.

Lokaler

Två stycken lokaler på 139 respektive 93 kvadratmeter. Dessa är avsedda att uthyras för publik verksamhet, ej restaurang eller kontor.

Underhållsbehov

Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget underhållsbehov föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 196 000 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	3 – 5
Grundläggning	Platta på mark
Bärande stommar	Betongelement
Yttertak	Takpapp
Fasader	Målade Sandwichelement av betong, tegelbeklädnad och matrisgjutning.
Entrépartier	Aluminiumdörrar med klarglas. Porttelefon.
Tamburdörrar	Eklaminerade plåtdörrar.
Ytterdörrar radhus	Målade
Fönster/Fönsterdörrar	Trä med lackad aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar i lägenhet	Gips på stålreglar.
Bjälklag:	Betong
Hiss:	Personhiss i samtliga trapphus.
Trappor:	Betong med ytskikt av granitkeramik.
Balkonger:	Balkongplattor av obehandladbetong, Skärmar och undersidor målas i samma kulör som fasad det samma gäller balkongframkant i plåt. Räcken av aluminium samt glasade aluminiumprofiler.
Takterrasser:	Trätrall, Terrassväggar på radhus bekläs md träpanel invändigt.
Uteplats mot gård:	Trätrall.
Uteplats mot gata:	Betongplattor.
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer, fjärrvärme och värmepump, återvinning av frånluft.
Ventilation	Frånluftssystem via ventilationsanläggning på tak med möjlighet till forcering i kök enligt norm. FX generellt men FTX i radhusen. Tilluftsdon bakom radiatorerna.
Elinstallationer:	Varje lägenhet har separat abonnemang som tecknas med elleverantör. Fastigheten har enskilt abonnemang. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.
TV/data/tele	Fiber till radhus och Cat 6-kabel till övriga lägenheter, mediacentral för tele, TV och data i respektive lägenhet. Avtal för TV, bredband och telefoni med ComHem tecknas gemensamt och debiteras separat utöver månadsavgiften till föreningen.



**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Hall	Klinker	Gråmålade	Vitmålat	Hyllinredning Fönsterbänkar i kalksten. Fönsterbänkar i kalksten. Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning och bänkarmatur. Spegelskåp, tvättställ, , handdukstork, dusch, WC, tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, komfortvärme, takbelysning. Spegelskåp, tvättställ, WC.
Klädkammare	Parkett	Gråmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Parkett	Gråmålade	Vitmålat	
Sovrum	Parkett	Gråmålade	Vitmålat	
Kök	Parkett	Gråmålade väggar, Kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	
WC	Klinker	Gråmålade väggar glasskiva ovan tvättställ	Vitmålat	
Förråd	Dammbunden betong	Sprutmålade nätväggar		Hylla



## C BERÄKNADE ANSKAFFNINGSKOSTNADER KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett dels genom köp av aktier i aktiebolaget Malmö Fernissan 1	75 999 511 kr
Köpeskilling fastigheten Malmö Fernissan 1.	14 344 088 kr
Entreprenadkontrakt med Hökerum Bygg AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms)	237 329 401kr
Föreningens kassa på avräkningsdagen.	350 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>328 023 000 kr</b>

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Finansieringsplan	Belopp	Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	95 338 000	2,00%	1 906 760	953 380
Insatser	232 685 000			
<b>Totalt</b>	<b>328 023 000</b>			
<b>Preliminärt taxeringsvärde</b>		<b>%</b>	<b>Mark</b>	<b>Byggnad</b>
Bostäder	206 840 000	98,6	64 652 000	142 188 000
Lokaler	3 043 000	1,4	607 000	2 436 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>209 883 000</b>	<b>100,0</b>	<b>65 259 000</b>	<b>144 624 000</b>

Föreningen har erhållit en ränteoffert daterad 2019-11-15 från Swedbank mot vilken man har en räntemarginal på 0,58 procentenheter. Beviljad kredit är 133 126 000 kronor varav 95 338 000 avser den långsiktiga finansieringen. Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

**E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FOND-  
AVSÄTTNINGAR**

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	4 166 460	4 166 460
Utdebitering TV, bredband och telefoni	180 000	180 000
Lokalhyra	348 000	348 000
Fastighetsskatt lokal utdebiterad	30 430	30 430
Hyra garage med elbilspladdare 8 st platser (880 kr/månad ex moms)	84 480	84 480
Hyra garageplats 64 st platser (680 kr/månad ex moms)	522 240	522 240
Hyra övernattningsslägenhet 200 kr/dygn x 100 tillfällen.	20 000	20 000
Summa intäkter	5 351 610	5 351 610
<b>Drift- och underhållskostnader</b>		
Vattenförbrukning	195 000	195 000
Fjärrvärme samt elförbrukning (exkl. hushållsel)	820 000	820 000
Tv, bredband och telefoni	180 000	180 000
Renhållning	90 000	90 000
Bilpool	98 000	98 000
Avtal service och administration laddstolpar	12 000	12 000
Ekonomisk Förvaltning	140 000	140 000
Försäkringar	52 000	52 000
Löpande underhåll	65 000	65 000
Fastighetsskötsel, ut- och invändig, trädgård, snöröjning etc.	311 000	311 000
Föreningen (arvode till styrelse revisorer samt övriga föreningskostnader)	63 000	63 000
Summa driftkostnader, ca: 321 kr/kvm	2 026 000	2 026 000
<b>Kapitalkostnader och amortering</b>		
Räntekostnader fastighetslån	1 906 760	1 906 760
Avskrivning	2 260 307	
Amortering		953 380
Summa kapitalkostnader	4 167 067	2 860 140
Fastighetskatt, 1% av taxeringsvärdet för lokaldel	30 430	30 430
Kostnader/utbetalningar totalt	6 223 497	4 916 570
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-871 887	435 040
Avsättning till underhållsfond	196 000	

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Swedbanks offert daterad 2019-11-05 som grund och med ett påslag på räntan om cirka 0,6 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.



Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller ca 2 260 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge februari 2020.

#### Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
- har eget abonnemang gällande förbrukning av och hushållsel.
- Debiteras av föreningen för förbrukning avseende data, tele och tv

Insats*	36 917 kr/kvm
Årsavgift*	661 kr/kvm
Drift och föreningsräntor*	624 kr/kvm
Belåning**	14 589 kr/kvm
Amortering**	146 kr/kvm
Avskrivning**	346 kr/kvm
Anskaffningsvärde**	50 195 kr/kvm
Avsättning**	30 kr/kvm
Kassaflöde**	77 kr/kvm

\*Beräknad på BOA.

\*\*Beräknade på total area BOA och LOA.

Viss avvikelser kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	4 166 460	4 166 460
Utdebitering TV, bredband och telefoni	180 000	180 000
Lokalhyra	348 000	348 000
Fastighetsskatt lokal utdebiterad	30 430	30 430
Hyra garage med elbilsladdare 8 st platser (880 kr/månad ex moms)	84 480	84 480
Hyra garageplats 64 st platser (680 kr/månad ex moms)	522 240	522 240
Hyra övernattningslägenhet 200 kr/dygn x 100 tillfällen.	20 000	20 000
Summa intäkter	5 351 610	5 351 610

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
111	60,0	0,9850	2 010 000	41 040	3 420	684
112	91,0	1,3868	3 165 000	57 780	4 815	635
121	67,0	1,0757	2 430 000	44 820	3 735	669
122	46,0	0,8036	1 780 000	33 480	2 790	728
123	46,0	0,8036	1 750 000	33 480	2 790	728
124	58,0	0,9591	2 070 000	39 960	3 330	689
131	67,0	1,0757	2 505 000	44 820	3 735	669
132	46,0	0,8036	1 830 000	33 480	2 790	728
133	46,0	0,8036	1 800 000	33 480	2 790	728
134	58,0	0,9591	2 120 000	39 960	3 330	689
141	121,0	1,7756	4 890 000	73 980	6 165	611
142	46,0	0,8036	1 830 000	33 480	2 790	728
143	46,0	0,8036	1 800 000	33 480	2 790	728
144	58,0	0,9591	2 170 000	39 960	3 330	689
211	45,0	0,7906	1 610 000	32 940	2 745	732
212	40,0	0,7258	1 560 000	30 240	2 520	756
213	47,0	0,8165	1 680 000	34 020	2 835	724
221	55,0	0,9202	1 970 000	38 340	3 195	697
222	40,0	0,7258	1 610 000	30 240	2 520	756
223	47,0	0,8165	1 750 000	34 020	2 835	724
224	72,0	1,1405	2 565 000	47 520	3 960	660
231	55,0	0,9202	2 020 000	38 340	3 195	697
232	40,0	0,7258	1 660 000	30 240	2 520	756
233	47,0	0,8165	1 800 000	34 020	2 835	724
234	72,0	1,1405	2 640 000	47 520	3 960	660
311	60,0	0,9850	2 070 000	41 040	3 420	684
314	98,0	1,4775	3 305 000	61 560	5 130	628
321	60,0	0,9850	2 130 000	41 040	3 420	684
322	49,0	0,8424	1 740 000	35 100	2 925	716
323	89,0	1,3609	3 235 000	56 700	4 725	637
324	51,0	0,8684	1 920 000	36 180	3 015	709
325	70,0	1,1146	2 585 000	46 440	3 870	663

Lgh #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Års- avgift	Månads- avgift	Års- avgift/kvm
331	60,0	0,9850	2 180 000	41 040	3 420	684
332	49,0	0,8424	1 790 000	35 100	2 925	716
333	89,0	1,3609	3 335 000	56 700	4 725	637
334	51,0	0,8684	1 970 000	36 180	3 015	709
335	74,0	1,1665	2 670 000	48 600	4 050	657
344	51,0	0,8684	2 100 000	36 180	3 015	709
345	74,0	1,1665	2 795 000	48 600	4 050	657
354	51,0	0,8684	2 240 000	36 180	3 015	709
355	74,0	1,1665	2 820 000	48 600	4 050	657
411	63,0	1,0239	2 150 000	42 660	3 555	677
412	53,0	0,8943	1 760 000	37 260	3 105	703
413	75,0	1,1794	2 620 000	49 140	4 095	655
414	51,0	0,8684	1 720 000	36 180	3 015	709
421	73,0	1,1535	2 530 000	48 060	4 005	658
422	53,0	0,8943	1 930 000	37 260	3 105	703
423	75,0	1,1794	2 745 000	49 140	4 095	655
424	51,0	0,8684	1 900 000	36 180	3 015	709
431	73,0	1,1535	2 695 000	48 060	4 005	658
432	53,0	0,8943	1 980 000	37 260	3 105	703
433	75,0	1,1794	2 820 000	49 140	4 095	655
434	51,0	0,8684	1 950 000	36 180	3 015	709
441	73,0	1,1535	2 720 000	48 060	4 005	658
442	53,0	0,8943	2 030 000	37 260	3 105	703
443	75,0	1,1794	2 895 000	49 140	4 095	655
444	51,0	0,8684	2 000 000	36 180	3 015	709
451	73,0	1,1535	2 845 000	48 060	4 005	658
452	53,0	0,8943	2 080 000	37 260	3 105	703
453	107,0	1,5942	4 590 000	66 420	5 535	621
511	78,0	1,2183	2 705 000	50 760	4 230	651
512	36,0	0,6800	1 245 000	28 332	2 361	787
521	82,0	1,2701	2 980 000	52 920	4 410	645
522	50,0	0,8554	1 860 000	35 640	2 970	713
523	50,0	0,8554	1 850 000	35 640	2 970	713
524	82,0	1,2701	2 990 000	52 920	4 410	645
531	82,0	1,2701	3 080 000	52 920	4 410	645
532	50,0	0,8554	1 900 000	35 640	2 970	713
533	50,0	0,8554	1 910 000	35 640	2 970	713
534	82,0	1,2701	3 070 000	52 920	4 410	645
541	82,0	1,2701	3 180 000	52 920	4 410	645
542	50,0	0,8554	1 960 000	35 640	2 970	713
543	50,0	0,8554	1 950 000	35 640	2 970	713
544	82,0	1,2701	3 190 000	52 920	4 410	645
611	82,0	1,2701	2 905 000	52 920	4 410	645
612	50,0	0,8554	1 730 000	35 640	2 970	713
613	50,0	0,8554	1 720 000	35 640	2 970	713
614	87,0	1,3349	2 975 000	55 620	4 635	639
621	82,0	1,2701	2 960 000	52 920	4 410	645
622	50,0	0,8554	1 840 000	35 640	2 970	713



Lgh #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Års-avgift	Månads-avgift	Års-avgift/kvm
623	50,0	0,8554	1 860 000	35 640	2 970	713
624	87,0	1,3349	3 175 000	55 620	4 635	639
631	82,0	1,2701	3 080 000	52 920	4 410	645
632	50,0	0,8554	1 890 000	35 640	2 970	713
633	50,0	0,8554	1 910 000	35 640	2 970	713
634	87,0	1,3349	3 275 000	55 620	4 635	639
641	82,0	1,2701	3 160 000	52 920	4 410	645
642	50,0	0,8554	1 940 000	35 640	2 970	713
643	50,0	0,8554	1 960 000	35 640	2 970	713
644	87,0	1,3352	3 375 000	55 632	4 636	639
711	156,0	1,9317	5 300 000	80 484	6 707	516
712	156,0	1,9317	5 300 000	80 484	6 707	516
713	156,0	1,9317	5 300 000	80 484	6 707	516
714	156,0	1,9317	5 300 000	80 484	6 707	516
<i>Totalt: 94</i>	<i>6 303,0</i>	<i>100,00</i>	<i>232 685 000</i>	<i>4 166 460</i>	<i>347 205</i>	

	Area	Årshyra	Månadshyra
Lokal 1	139,0	208 500	17 375
Lokal 2	93,0	139 500	11 625
Totalt	232	348 000	29 000

*Total area 6 535,0*

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men beräknas ligga på mellan 8000 och 12 000 kronor per år. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.



## H EKONOMISK PROGNOZ

### Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	1 906 760	2 076 462	2 242 350	2 404 424	2 562 685	2 717 133	3 432 168	3 241 492
Drift- och underhållskostnader	2 026 000	2 066 520	2 107 850	2 150 007	2 193 008	2 236 868	2 469 683	2 726 729
Fastighetsavgift	30 430	31 039	31 659	32 293	32 938	33 597	37 094	258 994
Summa kostnader (löpande)	3 963 190	4 174 020	4 381 860	4 586 724	4 788 631	4 987 598	5 938 945	6 227 215
Avskrivning	2 260 307	2 260 307	2 260 307	2 260 307	2 260 307	2 260 307	2 260 307	2 260 307
Intäkter								
Årsavgifter	4 166 460	4 362 288	4 554 825	4 744 082	4 930 068	5 112 796	5 977 945	6 171 045
Utdebitering TV mm	1 185 150	1 208 853	1 233 030	1 257 691	1 282 844	1 308 501	1 444 691	1 595 056
Årets resultat	-871 887	-863 186	-854 311	-845 259	-836 026	-826 608	-776 616	-721 420

Årsavgifter	4 166 460	4 362 288	4 554 825	4 744 082	4 930 068	5 112 796	5 977 945	6 171 045
Summa kostnader	3 963 190	4 174 020	4 381 860	4 586 724	4 788 631	4 987 598	5 938 945	6 227 215
Amortering*	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380
Årets kassaflöde	435 040	443 741	452 616	461 668	470 901	480 319	530 311	-1 009 549
Akkumulerat kassaflöde	435 040	878 781	1 331 396	1 793 064	2 263 966	2 744 285	5 293 878	440 239

\*i upprättad kalkyl finns en räntereserv om ca 0,56% vilket om ränteläget vid slutfinansiering tillåter skall nyttjas så att en amorteringsnivå om 1,25% kan uppnås.

### Avgifter

Summa kostnader (löpande)	3 963 190	4 174 020	4 381 860	4 586 724	4 788 631	4 987 598	5 938 945	6 227 215
Amortering	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380	953 380
Förvaltningsnetto	239 040	243 821	248 697	253 671	258 745	263 919	291 388	321 716
Avsättning till underhållsfond	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	238 923	263 790
Summa avgifter	4 166 460	4 362 288	4 554 825	4 744 082	4 930 068	5 112 796	5 977 945	7 766 101
Årsavgift/kvm	661	692	723	753	782	811	948	979
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	661	679	695	709	723	735	778	727

Fastighetslån	95 338 000	94 384 620	93 431 240	92 477 860	91 524 480	90 571 100	85 804 200	81 037 300
Ränteantagande	2,00%	2,20%	2,40%	2,60%	2,80%	3,00%	4,00%	4,00%

Inflationsantagande: 2 %

Siffrorna ovan är, om inte annat anges, i löpande penningvärde

## I KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	661	679	695	709	723	735	778	727
Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	964	972	980	986	991	995	1 001	919
Räntenivå +1%	812	825	837	848	857	865	890	823
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	661	669	676	681	684	686	677	534
Inflationsnivå +1%	661	674	685	695	703	710	725	592

*Analysen avser helår*

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

1. Medlen som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan (dvs. hushållsel, TV, Bredband, och telefoni, försäkring inkl. bostadsrättstillägg som ej ingår i månadsavgiften samt eventuell reglering av varmvattenkostnaden och eventuell hyra av P-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.


Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 232 685 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Ulricehamn den 21 februari 2020

BRF OLJESLAGARENS HUS 1 I LIMHAMN

  
Mikael Andersson

  
Lars Holmin

  
Krister Haglund





## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BLR 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens Hus 1 i Limhamn**, org nr 769633-7463, Skåne län, Malmö Kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen utgörs fastigheten av nittiofyra stycken bostäder att upplåtas med bostadsrätt fördelade på ett kvartersbildande flerbostadshus om sex trapphus med fyra respektive fem våningar och fyra sammanhängande radhus. I källarplan finns garage samt två lokaler. Byggplatsarbetena för projektet startades under våren 2018 och färdigställdes under 2019. Upplåtelse beräknas ske med start mars 2020. Fastigheten har besökts i samband med granskningen.

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 övriga 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 varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal, Beräkning av föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Fastighetsdata 20-01-14, Totalentreprenadkontrakt Malmö Fernissan 1 AB/Hökerum Bygg AB 18-08-01, Garanti avseende osålda lägenheter 17-10-16, Reg bevis Brf 20-01-14, Affärsförslag (Swedbank) 19-11-05, Avtal om partsbyte Malmö Fernissan 1 AB/Hökerum Bygg AB/Brf Oljeslagarens Hus i Limhamn 18-10-18, Avtal om överlåtelse av aktier Hökerum Förvaltning 22 AB/Brf Oljeslagarens Hus 1 i Limhamn 18-08-23, Exploateringsavtal Malmö stad, Värdeområden för hyreshus 2019-2021, Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021, Köpebrev 18-10-18, Stadgar, registrerade 18-10-09, Kostnadskalkyl 17-11-14, Reg bevis, övriga inblandade bolag.

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

Malmö 2020-03-09



D. Ingemar Bjerkborn  
Bjerkborn Innovation AB  
556840-7074  
Box 5003  
200 71 Malmö

Tomelilla 2020-03-09



Bengt-Göran Grenander  
B-G Grenander Consulting AB  
556770-5065  
Ullstorp 620  
273 94 Tomelilla



**Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.**



**FASTIGHET**
**MALMÖ FERNISSAN 1**

**Aktualitet FR:** 2015-10-06  
**Objektid:** 21576ff5-f810-39d7-e053-7e44ed8f2cc9  
**Nyckel (fnr):** 121096612  
**Län:** 12, SKÅNE **Kommun:** 80, MALMÖ **Distrikt:** 101112, LIMHAMN  
**Lantmäterikontor:** LANTMÄTERIMYNDIGHETEN MALMÖ STAD **Kontor:** MK22 **Tel:** 040-342356  
 205 80 MALMÖ

**URSPRUNG**

MALMÖ GJUTERIET 18

**AREAL**

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
3 730 kvm	3 730 kvm	0 kvm
0,373 ha	0,373 ha	0 ha

**LÄGE, KARTA**

Område:	N:	E:
1.	6162375.998 (RT90: 6166012,324)	370098.622 (RT90: 1319288,787)

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Klyvning	2015-10-06	1280K-15/93			

**ANDEL I SAMF.**

Inga delägande fastigheter hittades.

**ADRESS**

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fernissagatan 2	216 48	Limhamn	Malmö
Fernissagatan 4	216 48	Limhamn	Malmö
Fernissagatan 6	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 8	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 10	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 12	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 14	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 16	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 18	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 20	216 48	Limhamn	Malmö
Kolsyregatan 22	216 48	Limhamn	Malmö
Linoljegatan 7	216 48	Limhamn	Malmö
Linoljegatan 9	216 48	Limhamn	Malmö
Linoljegatan 11	216 48	Limhamn	Malmö

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR**
**Planer**
**GJUTERIET 18 MFL**

Detaljplan  
**Akt:** 1280K-DP5220  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 2014-11-13  
**Senaste ändring:** 2019-12-19  
**Laga kraft:** 2014-12-18  
**Genomförande:** 2014-12-19 - 2019-12-18  
**Berörd kommun:** MALMÖ

## INSKRIVNING ALLMÄNT

**Aktualitet:** 2020-01-10  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2018-11-14 14:07:30.770

### Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: MI63  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363

## LAGFART

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OLJESLAGARENS HUS 1 I LIMHAMN

**Organisationsnr:** 769633-7463  
**Adress:** c/o HÖKERUM BYGG AB  
BORÅSVÄGEN 15 C  
523 37 ULRICEHAMN  
**Akt:** D-2018-00545957:1  
**Inskrivningsdag:** 2018-10-29  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 2018-10-18  
Köp normalfall  
**Köpeskilling:** SEK 14 344 088  
Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/1

## TIDIGARE ÄGARE

### WIHLBORGS PAJAO 3 AB

**Organisationsnr:** 559020-7766  
**Adress:** BORÅSVÄGEN 15 C  
523 37 ULRICEHAMN  
**Akt:** D-2015-00318332:1  
**Inskrivningsdag:** 2015-07-20  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 2015-07-16  
Köp specialfall, Gåva som köp (vanligt)  
**Överlåtten andel:** 1/1

## INTECKNINGAR

**Antal inteckningar:** 1st **Summa:** 12 400 000  
**Datapantbrev** Företrädesordning 1  
**Inskr.dag:** 2017-02-27  
**Akt:** D-2017-00084732:1  
**Belopp:** SEK 12 400 000

## INSKRIVNINGAR / AVTALS RÄTTIGHETER

Inga inskrivningar/avtalsrättigheter hittades.

## ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

## MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

## TAXERING



**Taxeringsenhet:** 750460-4 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  
**Taxeringsår:** 2019  
**Taxeringsvärde i tkr:** 74 107  
**Tax.enhet avser:**  
MALMÖ FERNISSAN 1 (Hel registerfastighet)

**Taxerad ägare:****769633-7463**

Bostadsrättsföreningen Oljeslagarens  
hus 1 i Limhamn  
c/o HÖKERUM BYGG AB  
BORÅSVÄGEN 15 C  
523 37 ULRICEHAMN  
Andel: 1/1  
Juridisk form: Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
Tillhör tax.enhet 750460-4 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler  
**Skatteverkets id:** 301535263  
**Tax.värde i tkr:** 62 000  
**Riktvärdeområde:** 1280012  
**Riktvärde kr/kvm:** 8 000  
**Byggrätt i kvm:** 7 873  
**Markid:** 20127542

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för lokaler  
Tillhör tax.enhet 750460-4 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler  
**Skatteverkets id:** 301535264  
**Tax.värde i tkr:** 607  
**Riktvärdeområde:** 1280012  
**Riktvärde kr/kvm:** 2 200  
**Byggrätt i kvm:** 276  
**Markid:** 20127542

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för bostäder  
Tillhör tax.enhet 750460-4 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler  
**Skatteverkets id:** 301535261  
**Tax.värde i tkr:** 11 000  
**Riktvärdeområde:** 1280012  
**Boyta i kvm:** 0  
**Hyra i tkr/år:** 0  
**Under byggnad:** Ja  
**Placerad på mark:** 20127542

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för lokaler  
Tillhör tax.enhet 750460-4 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler  
**Skatteverkets id:** 301535262  
**Tax.värde i tkr:** 500  
**Riktvärdeområde:** 1280012  
**Lokalyta i kvm:** 0  
**Hyra i tkr/år:** 0  
**Under byggnad:** Ja  
**Placerad på mark:** 20127542

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

