

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren

Organisationsnummer 769634-3123

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj månad 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november månad 2020.

Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2017-06-22.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 75%.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Malmö Bommen 7

Adress: Bomgatan 23A-B, 25, Einar Hansens Esplanad 24-28 och Knopgränd 3A-G
211 77 Malmö

Areal: 2 396 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen (Malmö Bommen GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg- och kommunikationsytor, grönytor samt belysning inom väg och kommunikationsytorna. Gemensamhetsanläggningen (Malmö Bommen GA:6) har inrättats för att tillgodo se föreningens fastighets behov av innergård med grönytor, växtlighet, kommunikationsytor och lekplats, belysningsarmatur inkl ledningar och elmätare, dagvattenledningar inkl dagvattenbrunnar och dagvattenmagasin samt gemensamhetsanläggningen (Malmö Bommen GA:7) som har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av underjordiskt garage som omfattar tak, väggar, golv och pelare, in- och utfartsramp, garageport inkl inpasseringssystem, dräneringsränna inkl ledningar, ventilationssystem, belysningsarmatur, elledningar och elmätare, handikappparkering.

I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår tre fastigheter och i GA:6 och GA:7 ingår två fastigheter. För anläggningarna nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsföreningar, GA:2 av Sjöfararens Samfällighetsförening och GA:6 och GA:7 av Kv Upptäckaren Samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 0,5/2-andelar (25%) av driftskostnaderna gällande GA:2, 96/143-andelar (ca 67,1%) gällande GA:6 och 57/73-andelar (ca 78,1%) gällande GA:7.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Trapphus	Förmån	Avtalsservitut	D201800411163:1.1
Avloppsrör	Last	Avtalsservitut	D201800411164:1.1

Nyttjanderättsavtal har tecknats mellan föreningen och Malmö Stad gällande dagvattenbrunnar samt ledningar

Byggnadens antal och utformning:

Ett flerbostadshus i fem-sju våningar samt källare och vind med sammanlagt 78 lägenheter och en lokal.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till E.ON.

Undercentral är belägen i källaren.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare i respektive lgh.

Solcellersmodularea om ca 274 m² monterat på tak. Beräknad elproduktion ca 50.000 kWh/år.

Hissar 4 st

Trapphus 4 st

Byggnaden är anslutna till TV, Data, tele via Comhems fibernät.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

3 st cykelrum (2 i källaren och 1 i entréplan)

2 st barnvagnsrum (entréplan)

1 st barnvagns-/laddningsrum

1 st barnvagns-/rullstolsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund, pålad mot berg
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel med inslag av skivmaterial samt puts
Yttertak	Takpapp
Balkong	Betongplatta med aluminiumräcke
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entreport	Fasadglasparti i aluminium med glasad dörr
Lägenhetsdörr	Dörr av säkerhetstyp försedd med tittöga
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Till- och frånluftsaggregat (motströmsvärmeväxlare) med värmeåtervinning
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna på vinden

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré

Golv Ekparkett

Vägg Målat

Tak Målat

Vardagsrum

Golv Ekparkett

Vägg Målat

Tak Målat

Sovrum

Golv Ekparkett

Vägg Målat

Tak Målat

Klädkammare

Golv Ekparkett

Vägg Målat

Tak Målat

Kök

Golv Ekparkett

Utrustning Kyl- och frysskåp, induktionshäll, spisskåpa, inbygggnadsugn, inbygggnadsmikro, diskmaskin, luckor och lådor med handtag i metall, bänkskiva av laminat med underlimmad diskbänk, belysning under väggskåp

Vägg Målat

Tak Målat

Badrum/tvätt

Golv Klinker

Utrustning WC-stol, spegelskåp, kommod, handfat, vikbara duschvägg, tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva av laminat, elansluten handdukstork, toalettpappershållare, handdukskrokar

Vägg Kakel

Tak Målat

WC/Dusch

Golv Klinker

Utrustning WC-stol, spegel med belysningsramp, kommod, handfat, vikbara duschvägg, elansluten handdukstork toalettpappershållare, handdukskrokar

Vägg Kakel

Tak Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv av RB Malmö Kryssaren Fastighet AB 7*	65 348 575 kr
Köpeskilling fastigheten Malmö Bommen 7 *	5 640 425 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	70 989 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande andel i gemensamhetsanläggningar (vägar och kommunikationsytor med tillhörande belysning samt innergård), byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	255 960 000 kr
Föreningens del av byggnadskostnader garage (andel i gemensamhetsanläggning) inkl anslutningsavgifter.	32 529 000 kr
SUMMA	359 478 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal***	44 775 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	359 522 775 kr

*Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i aktiebolaget RB Malmö Kryssaren Fastighet AB, som ägde fastigheten Malmö Bommen 7, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget har likvideras. Likvidationen har bekostats och utförts av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten har beräknats till cirka 14.448.000 kr.

***) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av momslyft om 89.550 kr. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	184 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	570 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	7 700 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	33 186 000 kr	Pantbrev	1,22	1	0,5% rak
Lån 2	33 186 000 kr	Pantbrev	1,22	3	0,5% rak
Lån 3	33 187 000 kr	Pantbrev	1,26	5	0,5% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2020-03-31

Summa lån 99 559 000 kr

Insatser 259 919 000 kr

Summa 359 478 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan 44 775 kr
som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Kryssaren och Riksbyggen (§6).

SUMMA FINANSIERING 359 522 775 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda april månad 2020.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 937 900 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV, Data, Tele . Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.	718 500 kr
--	------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal exkl moms	46 800 kr
-------------------------------	-----------

Avgifter Förbrukning Lokaler

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lokal av kall- och varmvatten samt el. Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.	7 300 kr
---	----------

SUMMA INTÄKTER	4 710 500 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 225 600 kr
Amorteringar	497 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	800 000 kr

<i>Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall</i>	2 147 100 kr
---	---------------------

Ekonomisk förvaltning	131 600 kr
Teknisk förvaltning	225 700 kr
Trappstädning	101 700 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	53 000 kr
Styrelsearvode	87 800 kr
Revisionsarvode	12 500 kr
Försäkringar	65 800 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	535 300 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	450 600 kr
VA-kostnad inkl kallvatten hushåll ¹	166 000 kr
TV, Data, Tele (Grundutbud) ¹	152 100 kr
Renhållning/sophämtning	105 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	14 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	20 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	26 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningarna	-	433 800 kr
Kv Upptäckaren och Sjöfararen		

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	82 700 kr
SUMMA KOSTNADER	4 319 400 kr
Avsättning till underhållsfond.	339 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	52 100 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		4 710 500 kr
Summa kostnader	-	4 319 400 kr
Återföring amorteringar		497 800 kr
Avskrivningar	-	2 133 000 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 244 100 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler					
Hus nr	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
Littera					
Hus 1	1	36	Butik/Kontor	46 800	3 900
Summa	1	36		46 800	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
57*					

* varav 1 st disponeras av bilpoolen

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1.100 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via M vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till M varar f r o m första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första tioårsperioden. Bilpoolsbilar avses placeras i garaget och kommer att vara tillgängliga för Ms medlemmar via Ms bokningssystem.

G. Nyckeltal

BOA: 6 789,5 m²LOA: 36,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	38 282
Brf:s investeringslån *	14 664
Anskaffningsvärde *	52 946
Årsavgift, bostäder *	580
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 300
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	106
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	203
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	315
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	123
Avskrivning ***	313

Lägenhetsförteckning

Kryssaren, RBA (48316)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr	Lgh.Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Ty	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m	Andelstal	Andelstal In
0311	1001	1	7	1	77,5 m²	3	RK	B, WcD	U	2 795 000	45 615	3 801	700	0,011584	0,010753
0312	1002	1	7	2	88,5 m²	4	RK	B, WcD	U	2 995 000	50 408	4 201	800	0,012801	0,011523
0321	1101	2	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 195 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,012292
0322	1102	2	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	2 595 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,009984
0323	1103	2	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 195 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,012292
0331	1201	3	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 295 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,012677
0332	1202	3	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	2 695 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,010369
0333	1203	3	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 295 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,012677
0341	1301	4	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 395 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,013062
0342	1302	4	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	2 795 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,010753
0343	1303	4	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 395 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,013062
0351	1401	5	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 495 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,013447
0352	1402	5	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	2 895 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,011138
0353	1403	5	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 495 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,013447
0361	1501	6	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 550 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,013658
0362	1502	6	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	2 950 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,011350
0363	1503	6	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 595 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,013831
0371	1601	7	7	3	88,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 500 000	52 274	4 356	800	0,013275	0,013466
0372	1602	7	7	4	69,5 m²	3	RK	B	B	3 000 000	41 456	3 455	600	0,010528	0,011542
0373	1603	7	7	5	88,5 m²	4	RK	B, WcD	B/B	3 695 000	51 931	4 328	800	0,013188	0,014216
0411	1001	1	7	6	98,0 m²	5	RK	B, WcD	U/U	3 295 000	55 920	4 660	900	0,014200	0,012677
0413	1003	1	7	7	80,0 m²	3	RK	B, Wc	U/U	2 795 000	46 880	3 907	700	0,011905	0,010753
0414	1004	1	7	8	34,0 m²	1	RK	B	U	1 195 000	26 360	2 197	300	0,006694	0,004598
0421	1101	2	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 495 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,013447
0422	1102	2	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 795 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,010753
0423	1103	2	7	11	78,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	2 895 000	47 310	3 942	700	0,012014	0,011138
0424	1104	2	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	2 895 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,011138
0431	1201	3	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 595 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,013831
0432	1202	3	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 850 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,010965
0433	1203	3	7	11	78,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	2 995 000	47 310	3 942	700	0,012014	0,011523
0434	1204	3	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	2 950 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,011350
0441	1301	4	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 695 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,014216

Lägenhetsförteckning

Kryssaren, RBA (48316)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr.	LghNr	LM	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Ty	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m	Andelstal	Andelstal In
0442	1302		4	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 850 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,010965
0443	1303		4	7	11	78,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	3 095 000	47 310	3 942	700	0,012014	0,011908
0444	1304		4	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	3 050 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,011734
0451	1401		5	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 795 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,014601
0452	1402		5	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	2 950 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,011350
0453	1403		5	7	11	78,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	3 050 000	47 310	3 942	700	0,012014	0,011734
0454	1404		5	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	2 995 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,011523
0461	1501		6	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 895 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,014985
0462	1502		6	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 050 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,011734
0463	1503		6	7	11	78,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	3 100 000	47 310	3 942	700	0,012014	0,011927
0464	1504		6	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	3 100 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,011927
0471	1601		7	7	9	98,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 995 000	56 895	4 741	900	0,014448	0,015370
0472	1602		7	7	10	77,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 150 000	45 316	3 776	700	0,011508	0,012119
0473	1603		7	7	13	126,5 m²	5	RK	B, WcD	B/T	5 600 000	69 917	5 826	1 100	0,017755	0,021545
0474	1604		7	7	12	79,0 m²	3	RK	B, WcD	B/B	3 200 000	47 653	3 971	700	0,012101	0,012312
0511	1001		1	7	14	55,0 m²	2	RK	B	U	1 695 000	34 576	2 881	500	0,008780	0,006521
0512	1001		1	7	15	101,0 m²	5	RK	B, WcD	U/U	3 095 000	56 914	4 743	900	0,014453	0,011908
0521	1101		2	7	16	70,0 m²	3	RK	B	B	2 595 000	41 858	3 488	600	0,010630	0,009984
0522	1102		2	7	17	55,0 m²	2	RK	B	B	1 845 000	35 688	2 974	500	0,009063	0,007098
0523	1103		2	7	18	101,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 495 000	58 628	4 886	900	0,014888	0,013447
0531	1201		3	7	16	70,0 m²	3	RK	B	B	2 695 000	41 858	3 488	600	0,010630	0,010369
0532	1202		3	7	17	55,0 m²	2	RK	B	B	2 050 000	35 688	2 974	500	0,009063	0,007887
0533	1203		3	7	18	101,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	3 895 000	58 628	4 886	900	0,014888	0,014985
0541	1301		4	7	16	70,0 m²	3	RK	B	B	2 795 000	41 858	3 488	600	0,010630	0,010753
0542	1302		4	7	17	55,0 m²	2	RK	B	B	2 150 000	35 688	2 974	500	0,009063	0,008272
0543	1303		4	7	18	101,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	4 095 000	58 628	4 886	900	0,014888	0,015755
0551	1401		5	7	16	70,0 m²	3	RK	B	B	2 895 000	41 858	3 488	600	0,010630	0,011138
0552	1402		5	7	17	55,0 m²	2	RK	B	B	2 250 000	35 688	2 974	500	0,009063	0,008656
0553	1403		5	7	18	101,0 m²	5	RK	B, WcD	B/B	4 295 000	58 628	4 886	900	0,014888	0,016524
0561	1501		6	7	16	70,0 m²	3	RK	B	B	2 950 000	41 858	3 488	600	0,010630	0,011350
0611	1001		1	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 200 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016159
0612	1001		1	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 200 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016159

Lägenhetsförteckning
Kryssaren, RBA (48316)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LghNr	LM	Vän.Nr	Vän.N	Lgh.Ty	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m	Andelstal	Andelstal	Andelstal
0613	1001	1	7	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 200 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016159	0,016159
0614	1001	1	7	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 300 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016544	0,016544
0615	1001	1	7	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 200 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016159	0,016159
0616	1001	1	7	7	19	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/U	4 200 000	62 253	5 188	1 000	0,015809	0,016159	0,016159
0621	1101	2	7	7	20	34,5 m²	1	RK	B	B	1 250 000	26 342	2 195	300	0,006689	0,004809	0,004809
0631	1201	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 495 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,017294	0,017294
0632	1202	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 495 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,017294	0,017294
0633	1203	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 600 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,017698	0,017698
0634	1204	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 700 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,018083	0,018083
0635	1205	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 495 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,017294	0,017294
0636	1206	3	7	7	21	118,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B/B	4 495 000	62 201	5 183	1 000	0,015796	0,017294	0,017294
0641	1301	4	7	7	20	34,5 m²	1	RK	B	B	1 349 000	26 342	2 195	300	0,006689	0,005190	0,005190
0651	1401	5	7	7	22	140,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	5 900 000	77 820	6 485	1 200	0,019762	0,022699	0,022699
0652	1402	5	7	7	22	140,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	5 900 000	77 820	6 485	1 200	0,019762	0,022699	0,022699
78 st						6789,5					259 919 000	3 937 892	328 154	60 000	1,000000	1,000001	1,000001

H. Ekonomisk prognos

Arsvavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
----	---	---	---	---	---	---	----	----	------------

Intäkter

Arsvavgifter bostäder	3 937 900	4 016 700	4 097 000	4 178 900	4 262 500	4 347 800	4 800 300	5 299 900	Ökning 2% per år
Arsvavgifter förbrukning bostäder	718 500	732 900	747 500	762 500	777 700	793 300	875 800	957 000	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	7 300	7 400	7 500	7 700	7 900	8 100	8 900	9 800	Ökning 2% per år
Arshyror lokaler	46 800	47 700	48 700	49 700	50 700	51 700	57 000	63 000	Ökning 2% per år

Summa intäkter	4 710 500	4 804 700	4 900 800	4 998 800	5 098 800	5 200 900	5 742 000	6 339 700	
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Kostnader

Räntekostnader	1 225 600	1 219 500	1 213 300	1 207 200	1 201 000	1 194 900	1 184 200	1 133 500	
Amorteringar	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	
Räntekostnadsutrymme ¹	800 000	795 000	792 000	788 100	784 100	780 100	760 200	740 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 147 100	2 160 000	2 233 800	2 278 500	2 324 100	2 370 600	2 617 300	2 889 700	Ökning 2 % / år
Diffnetto samfif	- 438 800	- 438 800	- 438 800	- 438 800	- 438 800	- 438 800	- 438 800	- 438 800	
Fastighetsavgift-skatt	82 700	84 400	86 000	87 800	89 500	91 300	100 800	261 300	Ökning 2 % / år

Summa kostnader	4 314 400	4 348 900	4 384 100	4 420 600	4 457 700	4 495 900	4 701 500	5 083 800	
-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

Enligt finans- och underhållsplan

Avsättning till underhållsfond	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	
Summa kassaflöde	57 100	116 800	177 700	239 200	302 100	366 000	701 500	916 900	
Äck kassaflöde	57 100	173 900	351 600	590 800	892 900	1 258 900	1 960 400	2 877 300	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
----	---	---	---	---	---	---	----	----	------------

Summa intäkter	4 710 500	4 804 700	4 900 800	4 998 800	5 098 800	5 200 900	5 742 000	6 339 700	
Summa kostnader	- 4 314 400	- 4 348 900	- 4 384 100	- 4 420 600	- 4 457 700	- 4 495 900	- 4 701 500	- 5 083 800	
Aterföring amortering	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	
Avskrivning ²	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	- 2 133 000	
Årets resultat	- 1 239 100	- 1 179 400	- 1 118 500	- 1 057 000	- 994 100	- 930 200	- 584 700	- 379 300	

Amortering + avsättning till underhållsfond

Prognosförutsättningar

Ulgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	1,22%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	1,22%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	1,26%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0.8 %-enhetstöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	580	592 2,00	603 2,00	615 2,00	628 2,00	640 2,00	707 10,41	781 10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	580	640 10,35	652 1,81	711 9,18	723 1,66	783 8,24	846 8,04	916 8,27
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	580	689 18,71	700 1,65	807 15,37	819 1,40	925 13,03	985 6,41	1 051 6,73
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	580	594 2,38	606 2,08	619 2,09	632 2,09	645 2,10	717 11,12	800 11,65
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	580	642 10,73	654 1,88	715 9,24	727 1,75	788 8,29	855 8,57	934 9,27
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	580	691 19,09	703 1,72	809 15,19	823 1,67	930 13,05	994 6,86	1 069 7,60

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Kryssaren

Datum 2020-03-19
Boa: 6 790
Avsättning UH-fond kr/m²: 50
Lån: 99 555 000
Amortering/m²: 73
Summa Amortering+Uhm: 123

Årliga UH-kostnader											
År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30		
65 000	65 000	122 000	330 000	1 445 000	284 000	2 416 000	327 000	7 750 000	3 034 000		

Kostnadsräkning														
År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800
339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000
836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader														
Akumulerat utrymme för underhållskostna														
836 800 kr	1 673 600 kr	2 510 400 kr	3 347 200 kr	4 184 000 kr	5 020 800 kr	5 857 600 kr	6 694 400 kr	7 531 200 kr	8 368 000 kr	9 204 800 kr	10 041 600 kr	10 878 400 kr	11 715 200 kr	12 552 000 kr
Akumulerat utrymme för underhållskostna														
Underhållskostnader														
Årliga underhållskostnader														
Årligt överskott/underskott														
-21 667	-43 333	-65 000	-86 667	-108 333	-130 000	-151 667	-173 333	-195 000	-216 667	-238 333	-259 000	-280 667	-302 333	-324 000
815 133 kr	1 630 267 kr	2 445 400 kr	3 260 533 kr	4 075 667 kr	4 890 800 kr	5 705 933 kr	6 521 067 kr	7 336 200 kr	8 151 333 kr	8 966 467 kr	9 781 600 kr	10 596 733 kr	11 411 867 kr	12 227 000 kr
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														
Akumulerat överskott efter UH-kostnader														

Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	497 800	14 834 000 kr
339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	339 000	10 170 000 kr
836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	836 800 kr	
13 388 800 kr	14 225 600 kr	15 062 400 kr	15 899 200 kr	16 736 000 kr	17 572 800 kr	18 409 600 kr	19 246 400 kr	20 083 200 kr	20 920 000 kr	21 756 800 kr	22 593 600 kr	23 430 400 kr	24 267 200 kr	25 104 000 kr	
-	88 000 kr -	88 000 kr -	805 333 kr -	805 333 kr -	805 333 kr -	109 000 kr -	109 000 kr -	109 000 kr -	2 583 333 kr -	2 583 333 kr -	2 583 333 kr -	1 011 333 kr -	1 011 333 kr -	1 011 333 kr -	
748 800 kr	748 800 kr	748 800 kr	31 467 kr	31 467 kr	31 467 kr	727 800 kr	727 800 kr	727 800 kr	1 746 533 kr -	1 746 533 kr -	1 746 533 kr -	1 746 533 kr -	1 746 533 kr -	1 746 533 kr -	
-2 115 000	-2 203 000	-2 291 000	-3 095 333	-3 901 667	-4 707 000	-4 816 000	-4 925 000	-5 034 000	-7 617 333	-10 200 667	-12 784 000	-13 795 333	-14 806 667	-15 818 000	
11 273 800 kr	12 022 600 kr	12 771 400 kr	12 802 867 kr	12 834 333 kr	12 865 800 kr	13 593 600 kr	14 321 400 kr	15 049 200 kr	13 302 667 kr	11 556 133 kr	9 809 600 kr	9 635 067 kr	9 460 533 kr	9 286 000 kr	

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

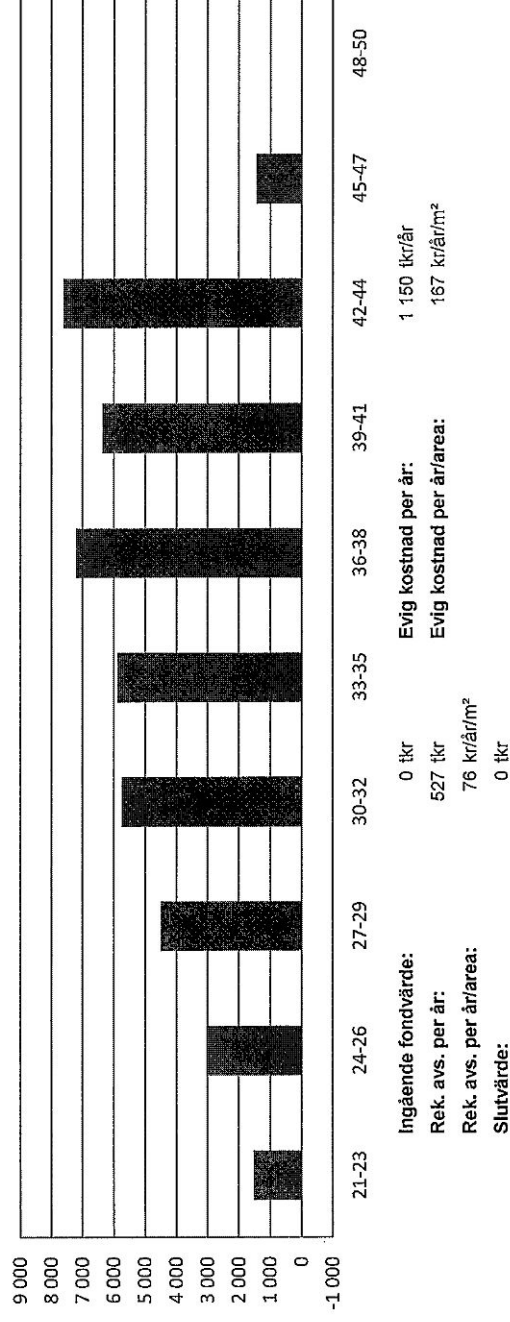
UH-Plan BRF Kryssaren - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/IU:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och byggherrekostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 6 894,0 m²

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	65	65	122	330	1 445	264	2 416	327	7 750	3 034	15 818 424	527 281
Rekommenderad avsättning	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582		
Rekommenderad fondbehållning	1 517	3 033	4 493	5 745	5 882	7 199	6 365	7 620	1 452	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Aktieöverlåtelseavtal och Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Bommen 7 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E.ON
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

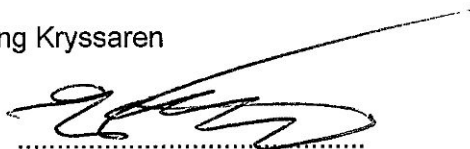
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2020-04-22

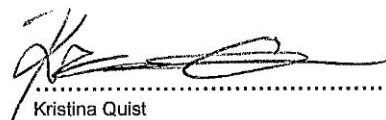
Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren



Tony Rosén



Stefan Höök



Kristina Quist

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan, undertecknad den 22 april 2020, 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

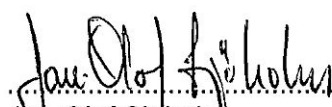
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

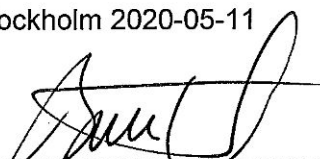
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2020-03-12
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-03-27
- ☒ Beslut om bygglov 2017-06-22
- ☒ Aktieöverlåtelseavtal dat 2017-11-24
- ☒ Köpekontrakt, fastighet dat 2017-11-24
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret dat 2020-03-10
- ☒ Riksbyggenavtal dat 2017-11-24
- ☒ Hyresgaranti lokal, undertecknad 2020-04-22
- ☒ Nyttjanderättsavtal dat 2019-11-25
- ☒ Kreditoffert Handelsbanken dat 2017-08-10
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2020-03-31
- ☒ Driftkostnadsberäkning, 2020-04-15
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, 2020-04-15
- ☒ Anskaffningskostnad garage dat 2017-07-03
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde dat 2020-03-16
- ☒ Foton från byggarbetsplats Kryssaren daterade 2020-04-30

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

Stockholm 2020-05-11


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2020-05-11


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.