

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Maxa

Lund kommun

ORG. NR: 769637-3609

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Maxa som har sitt säte i Lund kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 26 mars 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars 2021 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni till oktober 2021.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2021.

Bostadsrättsföreningen har per den 23 februari 2021 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Brunnhögsgatan. Föreningen har också per den 23 februari 2021 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 99 lägenheter, en gemensamhetslokal och tre lokaler i ett flerbostadshus med fem trappuppgångar med tillhörande gemensamma utrymmen. Entreprenaden omfattar även källarplan.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Lund Solbjer 3
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Brunnshögsgatan 15A-D, Solvändan 11A-G, 224 81 Lund
Fastighetens areal:	2 868 kvm
Bostadsarea:	5 957 kvm
Lokalarea:	204 + 17 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	Tre lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är kontor, butik eller liknande. En gemensamhetslokal finns dessutom.
Antal bostadslägenheter:	99 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 15 januari 2019
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2019 och färdigställs i oktober 2021
Byggnadernas antal och utformning:	99 lägenheter fördelade på fem trappuppgångar i ett flerbostadshus.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer, komfortvärme i enstaka lägenheter
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat, separat aggregat till respektive lokal
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna/lokalerna
Sophantering:	Sopsugsanläggning samt sopkasuner, hanteras av Lunds Renhållningsverk
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni
Energiproduktion:	Solceller på tak för delar av fastighetselen
Parkering:	42 samutnyttjade parkeringsplatser i parkeringsanläggning på närliggande fastighet i cirka 20 år enligt avtal. Två parkeringsplatser för bilpool i parkeringsanläggning ovan i fem år enligt avtal. Ikano Bostadsutveckling AB betalar fasta avgiften för bilpool i fem år.

## Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målat	Takplattor Betong i källarplan	Närvarostyrd belysning Postboxar Tidningshållare/brevlåda till varje lght
Källare:	Betong	Målat	Målat	Närvarostyrd belysning Cykelparkering
Teknikrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Målat	Målat	Utslagsvask
Rullstols-/ Barnvagnsrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång Installationsledningar kan förekomma
Gemensamhetslokal:	Parkett	Målat	Målat	Pentry enligt ritning Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Dusch

## Komplementsbyggnad

Cykelförråd:	Plattor	Enligt ritning	Sedum	Inklusive utrymme för cykelvård
--------------	---------	----------------	-------	---------------------------------

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, cykelhus, cykelställ, handikapparkering, grill

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i den samfälliga fastigheten Lund Solbjer s:1 samt kommer att delta i gemensamhetsanläggning Solbjer ga:1 bestående av: innergård inklusive handikapparkering, infart, gångvägar och passager genom byggnad på Solbjer 3 (två stycken) samt innergårdsbelysning med tillhörande elledning samt dagvattenledningar. Deltagande fastigheter är Lund Solbjer 1–7. Förvaltning av gemensamhetsanläggning kommer ske genom delägarförvaltning. Andelstalet för Lund Solbjer 3 är 46/100.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

## Servitut och ledningsrätt

Fastigheten har ett belastande servitut avseende rätt att använda ett område utanför huskroppen för allmän trafik till förmån för den kommunala fastigheten Lund Östra Torn 27:2.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, bredband-, värme-, vatten-, brand-, evakuering- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare med betongplatta på mark med grundläggning på makadam
Stomme:	Platsgjuten betong
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt/glas
Uteplatser:	Betongplattor, träskärm/räcken/murar/häckar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering, fasader mot grannkvarter trästomme eller lecablock med isolering
Fasad:	Puts med inslag av tegel samt plåt
Mellanbjälklag:	Betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong samt lättvägg med säkerhetsplåt
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

## Kortfattad rumsbeskrivning

### Lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl/ frys, i 4 rok dubbel uppsättning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd enligt ritning Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning
WC 4 rok:	Klinker	Sockel av klinker Målade väggar	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel med tvättstall

### Lokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal 1-3:	Parkett alt. klinker i lokal 1	Målat	Undertak	Sanitetsutrustning enligt ritning Pentry enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkluderat styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Ikano Bostadsutveckling AB.

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	299 766 200 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
<b>BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>299 866 200 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 31 503 000 kr för mark och 88 761 000 kr för byggnad uppdelat på 118 000 000 kr för bostäder och 2 264 000 kr för lokaler.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån <sup>1</sup>	Belopp, kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amor-- tering <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	20 704 050	ca 3 mån	2,55	527 953	72 464	600 417
Lån 2	20 704 050	ca 2 år	2,51	519 672	72 464	592 136
Lån 3	20 704 050	ca 3 år	2,87	594 206	72 464	666 670
Lån 4	20 704 050	ca 5 år	3,47	718 431	72 464	790 895
Summa	82 816 200			2 360 262	289 856	2 650 118
Insatser	215 995 000					
Återbetalning						
investeringsmoms <sup>5</sup>	1 055 000					
Summa Finansiering	<b>299 866 200</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				2 360 262	289 856	<b>2 650 118</b>

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 289 856 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 1 055 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 055 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 055 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

## E. NYCKELTAL ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	38 422 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	36 259 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	13 902 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	740 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	310 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area, exkl fastighetsskatt (LOA)	1 300 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	541 kr
8. Amortering per kvm (BOA+LOA, inkl. gemensamhetslokal)	47 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	107 kr

2021030404808



## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 650 118

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	116 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	73 000	
Fastighetsskötsel	85 000	
Städning	85 000	
Service tekniska installationer	74 000	
Vattenförbrukning och avlopp	210 000	
Uppvärmning	464 000	
El gemensam	125 000	
Sophämtning	150 000	
TV, bredband och telefoni	217 404	
Renhållning och snöröjning	20 000	
Mark och trädgård	75 000	
Gemensamhetsanläggningar	30 000	
Reserv	24 848	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1,2</sup>	<b>1 844 252</b>	<b>1 844 252</b>
Avsättning till yttre underhåll		178 710
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3</sup>		0
Fastighetsskatt lokaler <sup>3</sup>		22 640
<b>Summa beräknade kostnader år 1, kronor</b>		<b>4 695 720</b>

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

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

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

## Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter <sup>1</sup>	4 190 856
Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>2</sup>	217 404
Hysesintäkter, lokaler <sup>3</sup>	265 200
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokaler <sup>3</sup>	22 260
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 695 720</b>

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 196 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>			
	Lägenhets- nummer	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sub>2</sub>		Mark, Balkong, <sup>3</sup>	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Brunnshögsg. 15 D	11002	2 RoK	40	M	0,7392%	1 550 000	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	11003	4 RoK	85	M	1,3435%	2 995 000	56 304	4 692	2 196	183	58 500	4 875
	11101	3 RoK	71	B	1,1555%	2 350 000	48 420	4 035	2 196	183	50 616	4 218
	11102	2 RoK	40	B	0,7392%	1 550 000	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	11103	4 RoK	87	B	1,3704%	3 150 000	57 432	4 786	2 196	183	59 628	4 969
	11201	3 RoK	71	B, B	1,1555%	2 450 000	48 420	4 035	2 196	183	50 616	4 218
	11202	2 RoK	40	B	0,7392%	1 595 000	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	11203	4 RoK	87	B, B	1,3704%	3 295 000	57 432	4 786	2 196	183	59 628	4 969
	11301	3 RoK	71	B, B	1,1555%	2 550 000	48 420	4 035	2 196	183	50 616	4 218
	11302	2 RoK	40	B	0,7392%	1 650 000	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	11303	4 RoK	87	B, B	1,3704%	3 395 000	57 432	4 786	2 196	183	59 628	4 969
	11401	2 RoK	66	B, B	1,0884%	2 295 000	45 612	3 801	2 196	183	47 808	3 984
	11402	1 RoK	37	B	0,6989%	1 495 000	29 292	2 441	2 196	183	31 488	2 624
	11403	3 RoK	79	B, B	1,2630%	2 795 000	52 932	4 411	2 196	183	55 128	4 594
Solvändan 11 G	21001	2 RoK	60	M	1,0078%	1 895 000	42 240	3 520	2 196	183	44 436	3 703
	21002	2 RoK	59	M	0,9944%	1 695 000	41 676	3 473	2 196	183	43 872	3 656
	21101	2 RoK	60	B	1,0078%	1 895 000	42 240	3 520	2 196	183	44 436	3 703
	21102	1 RoK	34	FfB	0,6586%	1 195 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21103	1 RoK	34	FfB	0,6586%	1 195 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21104	2 RoK	59	B	0,9944%	1 795 000	41 676	3 473	2 196	183	43 872	3 656
	21201	2 RoK	60	B	1,0078%	1 950 000	42 240	3 520	2 196	183	44 436	3 703
	21202	1 RoK	34	B	0,6586%	1 295 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21203	1 RoK	34	B	0,6586%	1 295 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21204	2 RoK	59	B	0,9944%	1 850 000	41 676	3 473	2 196	183	43 872	3 656
	21301	2 RoK	60	B	1,0078%	1 995 000	42 240	3 520	2 196	183	44 436	3 703
	21302	1 RoK	34	B	0,6586%	1 350 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21303	1 RoK	34	B	0,6586%	1 350 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483
	21304	2 RoK	59	B	0,9944%	1 895 000	41 676	3 473	2 196	183	43 872	3 656
21401	2 RoK	60	B	1,0078%	2 050 000	42 240	3 520	2 196	183	44 436	3 703	
21402	1 RoK	34	B	0,6586%	1 395 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483	
21403	1 RoK	34	B	0,6586%	1 395 000	27 600	2 300	2 196	183	29 796	2 483	
21404	2 RoK	59	B	0,9944%	1 950 000	41 676	3 473	2 196	183	43 872	3 656	
21501	4 RoK	92	B, B	1,4375%	3 995 000	60 240	5 020	2 196	183	62 436	5 203	
21502	4 RoK	96	B, B	1,4913%	3 995 000	62 496	5 208	2 196	183	64 692	5 391	

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>			
	Lägenhets- nummer	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> 2		Mark, Balkong, <sup>3</sup>	Andelstal %		Per månad		Per månad	Per månad	
Solvändan 11 D	31001	2 RoK	45	M	0,8064%	1 650 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999
	31002	3 RoK	68	M	1,1152%	2 395 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078
	31003	3 RoK	68	M, M	1,1152%	2 295 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078
	31004	2 RoK	50	M	0,8735%	1 550 000	36 612	3 051	2 196	183	38 808	3 234
	31101	4 RoK	95	B, FrB	1,4778%	3 395 000	61 932	5 161	2 196	183	64 128	5 344
	31102	2 RoK	45	B	0,8064%	1 650 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999
	31103	3 RoK	68	B	1,1152%	2 350 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078
	31104	3 RoK	68	B	1,1152%	2 295 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078
	31105	3 RoK	68	B	1,1152%	2 195 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078
	31106	3 RoK	73	B	1,1824%	2 295 000	49 548	4 129	2 196	183	51 744	4 312
	31201	4 RoK	96	B, B	1,4913%	3 595 000	62 496	5 208	2 196	183	64 692	5 391
	31202	2 RoK	45	B	0,8064%	1 695 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999
31203	3 RoK	68	B	1,1152%	2 450 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31204	3 RoK	68	B	1,1152%	2 350 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31205	3 RoK	68	B	1,1152%	2 250 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31206	3 RoK	73	B	1,1824%	2 350 000	49 548	4 129	2 196	183	51 744	4 312	
31301	4 RoK	96	B, B	1,4913%	3 750 000	62 496	5 208	2 196	183	64 692	5 391	
31302	2 RoK	45	B	0,8064%	1 750 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999	
31303	3 RoK	68	B	1,1152%	2 550 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31304	3 RoK	68	B	1,1152%	2 395 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31305	3 RoK	68	B	1,1152%	2 295 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31306	3 RoK	73	B	1,1824%	2 395 000	49 548	4 129	2 196	183	51 744	4 312	
31401	4 RoK	96	B, B	1,4913%	3 950 000	62 496	5 208	2 196	183	64 692	5 391	
31402	2 RoK	45	B	0,8064%	1 795 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999	
31403	3 RoK	68	B	1,1152%	2 650 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
31404	2 RoK	63	B	1,0481%	2 095 000	43 920	3 660	2 196	183	46 116	3 843	
31405	2 RoK	63	B	1,0481%	1 995 000	43 920	3 660	2 196	183	46 116	3 843	
31406	2 RoK	67	B	1,1018%	2 095 000	46 176	3 848	2 196	183	48 372	4 031	
31501	4 RoK	93	B	1,4510%	3 995 000	60 804	5 067	2 196	183	63 000	5 250	
31502	2 RoK	45	B	0,8064%	1 850 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999	
31503	3 RoK	68	B	1,1152%	2 750 000	46 740	3 895	2 196	183	48 936	4 078	
41001	2 RoK	51	M	0,8869%	1 795 000	37 164	3 097	2 196	183	39 360	3 280	
41002	1 RoK	26	M	0,5512%	995 000	23 100	1 925	2 196	183	25 296	2 108	
41101	2 RoK	51	B	0,8869%	1 795 000	37 164	3 097	2 196	183	39 360	3 280	
41102	2 RoK	45	B	0,8064%	1 650 000	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999	

Solvändan 11 C

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift 4		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI 5		ÅRSavgift TOTALT 6	
	Lägenhetsnummer	Storlek 1	Boarea m <sup>2</sup> <sub>2</sub>	Mark, Balkong, 3		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Solvändan 11 C	41103	3 RoK	72	B	1,1689%	48 984	4 082	2 196	183	51 180	4 285
	41201	2 RoK	51	B	0,8869%	37 164	3 097	2 196	183	39 360	3 280
	41202	2 RoK	45	B	0,8064%	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999
	41203	3 RoK	72	B	1,1689%	48 984	4 082	2 196	183	51 180	4 285
	41301	2 RoK	51	B	0,8869%	37 164	3 097	2 196	183	39 360	3 280
	41302	2 RoK	45	B	0,8064%	33 792	2 816	2 196	183	35 988	2 999
	41303	3 RoK	72	B	1,1689%	48 984	4 082	2 196	183	51 180	4 285
	41401	2 RoK	46	B	0,8198%	34 356	2 863	2 196	183	36 552	3 046
	41402	2 RoK	42	B	0,7661%	32 100	2 675	2 196	183	34 296	2 858
	41403	3 RoK	64	B	1,0615%	44 484	3 707	2 196	183	46 680	3 890
	51001	1 RoK	35	M	0,6721%	28 164	2 347	2 196	183	30 360	2 530
	51002	4 RoK	90	M	1,4107%	59 124	4 927	2 196	183	61 320	5 110
	51003	2 RoK	40	-	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51004	2 RoK	40	M	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51005	2 RoK	64	M, M	1,0615%	44 484	3 707	2 196	183	46 680	3 890
Solvändan 11 B	51101	2 RoK	44	B	0,7929%	33 228	2 769	2 196	183	35 424	2 952
	51102	4 RoK	90	B, FrB	1,4107%	59 124	4 927	2 196	183	61 320	5 110
Solvändan 11 A	51103	2 RoK	40	FrB	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51104	2 RoK	40	B	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51201	2 RoK	44	B	0,7929%	33 228	2 769	2 196	183	35 424	2 952
	51202	4 RoK	90	B, B	1,4107%	59 124	4 927	2 196	183	61 320	5 110
	51203	2 RoK	40	B	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51204	2 RoK	40	B	0,7392%	30 984	2 582	2 196	183	33 180	2 765
	51301	2 RoK	44	B	0,7929%	33 228	2 769	2 196	183	35 424	2 952
	51302	4 RoK	93	B, B	1,4510%	60 804	5 067	2 196	183	63 000	5 250
	51303	3 RoK	77	B, B	1,2361%	51 804	4 317	2 196	183	54 000	4 500
	51401	2 RoK	42	B	0,7661%	32 100	2 675	2 196	183	34 296	2 858
51402	4 RoK	94	B, B	1,4644%	61 368	5 114	2 196	183	63 564	5 297	
51501	1 RoK	35	B	0,6721%	28 164	2 347	2 196	183	30 360	2 530	
51502	4 RoK	94	B, B	1,4644%	61 368	5 114	2 196	183	63 564	5 297	
S:a	99 lgh		5 957		215 995 000	4 190 856	217 404		4 408 260		

	Area
Lokal 1	63
Lokal 2	50
Lokal 3	91
Tot	204

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	4 190 856	4 274 673	4 360 167	4 447 370	4 536 317	4 627 044	5 108 630	5 640 340
<b>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</b>	217 404	221 752	226 187	230 711	235 325	240 032	265 014	292 597
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	740	755	770	785	801	817	902	996
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter uthyrningslokaler	287 460	293 209	299 073	305 055	311 156	317 379	350 412	386 883
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 695 720</b>	<b>4 789 634</b>	<b>4 885 427</b>	<b>4 983 136</b>	<b>5 082 798</b>	<b>5 184 454</b>	<b>5 724 056</b>	<b>6 319 821</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	2 360 262	2 352 001	2 343 323	2 334 206	2 324 630	2 314 569	2 256 114	2 181 331
Amorteringar	289 856	304 494	319 871	336 024	352 993	370 820	474 398	606 908
<b>Driftskostnader</b>	<b>1 844 252</b>	<b>1 881 137</b>	<b>1 918 760</b>	<b>1 957 135</b>	<b>1 996 278</b>	<b>2 036 203</b>	<b>2 248 133</b>	<b>2 482 120</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	22 640	23 093	23 555	24 026	24 506	24 996	27 598	30 470
Kommunal fastighetsavgift								196 264
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>4 517 010</b>	<b>4 560 724</b>	<b>4 605 508</b>	<b>4 651 391</b>	<b>4 698 407</b>	<b>4 746 589</b>	<b>5 006 243</b>	<b>5 497 094</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	178 710	182 284	185 930	189 648	193 441	197 310	217 846	240 520
Akkumulerad fondavsättning	178 710	360 994	546 924	736 573	930 014	1 127 324	2 174 671	3 331 027
<b>Likviditetsöverskott</b>								
Kassa från finansiering	100 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	46 626	93 989	142 096	190 950	240 555	499 967	582 206
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	146 626	240 616	382 711	573 661	814 217	2 787 610	5 919 059
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	278 710	507 620	787 540	1 119 284	1 503 675	1 941 541	4 962 282	9 250 086
<b>Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning &amp; överskott</b>	<b>4 695 720</b>	<b>4 789 634</b>	<b>4 885 427</b>	<b>4 983 136</b>	<b>5 082 798</b>	<b>5 184 454</b>	<b>5 724 056</b>	<b>6 319 821</b>
Avskrivning enl K3-regelverket	3 161 985	3 161 985	3 161 985	3 161 985	3 161 985	3 161 985	3 161 985	3 213 169
<b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>	<b>-2 693 419</b>	<b>-2 628 581</b>	<b>-2 562 195</b>	<b>-2 494 217</b>	<b>-2 424 600</b>	<b>-2 353 300</b>	<b>-1 969 774</b>	<b>-1 587 270</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde uthyrningslokaler och gemensamhetslokal	2 264 000	2 309 280	2 355 466	2 402 575	2 450 626	2 499 639	2 759 803	3 047 046
Låneskuld	82 816 200	82 526 344	82 221 850	81 901 980	81 565 955	81 212 962	79 161 903	76 537 935

### Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 289 856 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool efter att det avtal ikano har tecknat (5 år) löper ut, kommer detta att påverka redovisad kostnad ovan.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	740	755	770	785	801	817	902	996
Antagen räntenivå + 1%	879	893	908	923	938	953	1035	1124
Antagen räntenivå + 2%	1018	1032	1046	1060	1075	1090	1168	1253
Antagen räntenivå - 1%	601	616	632	648	664	681	769	867
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	740	758	777	796	816	836	945	1074
Antagen inflationsnivå + 2%	740	762	784	807	831	856	992	1163
Antagen inflationsnivå - 1%	740	751	763	775	787	799	863	928

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

2021030404815

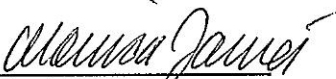
2021030404816

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 23 februari 2021

Bostadsrättsföreningen Maxa

  
Monica Jarnér

  
Bo Göran Johannesson

  
Eva Eriksson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-02-23 för bostadsrättsföreningen Maxa, org. nr: 769637-3609.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

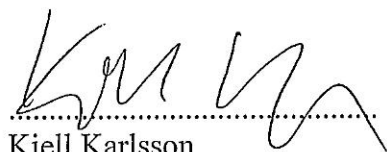
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

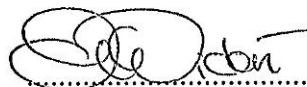
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-02-26



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg 2021-02-26 för Brf Maxa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-03-26
Registreringsbevis	2021-02-04
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)	2021-02-23
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2021-02-23
Kreditoffert	2019-03-06
Amorteringsplan	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-01-15
Samtal med kontrollansvarig	2021-02-25
Avskrivning	2021-02-26
Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
Aktuella räntor per 21-02-18	2021-02-18
Försäkringsbrev entreprenad	2020-11-02
Adressbekräftelse	odaterad
Bekräftelse försäljningsläge	2020-02-25
Bekräftelse BTA, förråd, betalning bilpool- och parkeringsavtal	2021-02-26

2021030404818