

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie

Organisationsnummer 769636-1208

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 2018-03-22 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 november månad 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2021.

Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2018-09-20.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 82%.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Malmö Siv 2

Adress: Atles Gata 3A-B, 5, 7A-D, Hyllie Allé 24A-C, Sivs Gränd 1A-C, 3A-B, 5A-E
215 35 Malmö

Areal: 2 359 m²

Byggnaden antal och utformning:

Ett flerbostadshus med sju våningar med källare. Huset har tre trapphus med sammanlagt 86 lägenheter och en lokal.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till E.ON Värme Sverige AB.

Undercentral är belägen i källaren.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 3 st

Trapphus 3 st

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

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

2 st takterrasser

5 st cykelrum

1 st barnvagnsrum

3 st rullstolsfrd/laddningsförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Bottenplatta på mark av betong samt källare med betongväggar
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong med tegel och puts
Yttertak	Papp-, plåt- och sedumtak
Loftgångar	Betong
Balkong	Betong med räcke av aluminium alt stål
Fönster	Aluminiumbeladda träfönster
Entreport	Aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga
Värme	Vattenburen värme med radiatorer. Husen värms upp med fjärrvärme
Ventilation	Centralt FTX-system, värmeåtervinning i till- och frånluftsaggregaten
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Klädkammare

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Kök

Golv	Parkett
Utrustning	Induktionshäll, inbygggnadsugn, inbygggnadsmikro, kyl- och frysskåp, inbyggd diskmaskin, kombinerad kyl/frys i mindre lgh, spiskåpa, skåpinredning, laminerad bänkskiva, underliggat diskbänksbeslag
Vägg	Målat
Tak	Målat

Badrum/Tvätt

Golv	Keramiska plattor
Utrustning	Golvstående toalettstol, kommod med handfat, laminerad bänkskiva med överskåp över tvättmaskin och torktumlare, kombimaskin i mindre lgh, spegelskåp över kommod med belysning, elektrisk handdukstork, handdukskrokar, klädkrok, toalettpappershållare, duschväggar
Vägg	Keramiska plattor
Tak	Målat

GWC/GWC med dusch

Golv	Keramiska plattor
Utrustning	Golvstående toalettstol, handfat, spegel över handfat, handdukskrokar och toalettpappershållare, duschväggar
Vägg	Keramiska plattor
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

Köpeskilling för föreningens fastighet.	38 350 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	217 150 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	142 600 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	255 642 600 kr

*** Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft om 285.200 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	145 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	2 809 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	25 125 000 kr	Pantbrev	0,67	1	1,0% rak
Lån 2	25 125 000 kr	Pantbrev	0,81	3	1,0% rak
Lån 3	25 125 000 kr	Pantbrev	1,03	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2020-09-17

Summa lån	75 375 000 kr
Insatser	180 125 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	142 600 kr
SUMMA FINANSIERING	255 642 600 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 september månad 2020.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 628 800 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder	
Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV, Data, Tele .	692 300 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal (exkl moms)	242 000 kr
---------------------------------	------------

Avgifter Förbrukning Lokaler	
Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lokal av varmvatten, el samt kostnad för TV, Data, Tele. Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.	7 900 kr

SUMMA INTÄKTER	4 571 000 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	628 300 kr
Amorteringar	753 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 000 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokal samt moms i förekommande fall *

1 989 200 kr

Ekonomisk förvaltning	148 700 kr
Teknisk förvaltning	93 800 kr
Trappstädning	100 200 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	289 900 kr
Styrelsearvode	96 400 kr
Revisionsarvode	18 000 kr
Försäkringar	72 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	391 500 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	387 300 kr
Vattenförbrukning	10 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	211 200 kr
Renhållning/sophämtning	76 900 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	63 300 kr
Reparationer (löpande underhåll)	20 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	10 000 kr

*) 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	28 100 kr
---	-----------

SUMMA KOSTNADER

4 399 400 kr

Avsättning till underhållsfond

104 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE

67 600 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		4 571 000 kr
Summa kostnader	-	4 399 400 kr
Återföring amorteringar		753 800 kr
Avskrivningar	-	1 809 583 kr
SUMMA RESULTAT	-	884 183 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan (K2). Avskrivningstiden är 120 år. (se kapitel H Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
	1	110	Butik/Kontor	242 000	20 167
Summa	1	110		242 000	

Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser. Parkeringsplatser i närbelägna parkeringshus tillhandahålls av P-Malmö, där deras ordinarie kösystem tillämpas.

Föreningens medlemmar ansluts till en bil- och cykelpool via M vid inflyttning. Anslutningen till M varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5-årsperioden.

Bilpoolsbilar avses placeras i närområdet, cyklar kommer finnas tillgängliga på föreningens fastighet.

G. Nyckeltal

BOA: 5 184 m² LOA: 110 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 *	34 746
Föreningens lån *	14 540
Anskaffningsvärde *	49 286
Belåningsgrad	29,5%
Snittränta föreningens lån	0,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	700
Hysesintäkter lokal **	2 200
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	134
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	72
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	376
Kassaflöde ***	13
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	165
Avskrivning ***	342

Lägenhetsförteckning

Navet i Hyllie, RBA (48192)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insat
0101		1001	1		19	109,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 450 000	67 285	5 607	1 200	0,018542	0,019153
0102		1001	1		20	109,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 450 000	66 639	5 553	1 200	0,018364	0,019153
0103		1001	1		20	109,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 450 000	66 639	5 553	1 200	0,018364	0,019153
0104		1001	1		20	109,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 450 000	66 639	5 553	1 200	0,018364	0,019153
0105		1001	1		20	109,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 450 000	66 639	5 553	1 200	0,018364	0,019153
0108		1001	1		6	32,5 m²	1	RK	WcD		1 095 000	27 765	2 314	400	0,007651	0,006079
0109		1002	1		6	32,5 m²	1	RK	WcD		1 095 000	27 765	2 314	400	0,007651	0,006079
0110		1003	1		7	39,0 m²	2	RK	WcD		1 245 000	31 900	2 658	400	0,008791	0,006912
0111		1005	1		6	32,5 m²	1	RK	WcD		1 195 000	27 765	2 314	400	0,007651	0,006634
0112		1004	1		5	52,5 m²	2	RK	WcD	U	1 595 000	37 881	3 157	600	0,010439	0,008855
0113		1003	1		5	52,5 m²	2	RK	WcD	U	1 645 000	37 881	3 157	600	0,010439	0,009132
0114		1002	1		4	49,0 m²	2	RK	WcD	U	1 575 000	36 355	3 030	500	0,010018	0,008744
0115		1007	1		1	52,0 m²	2	RK	WcD	U	1 645 000	37 610	3 134	600	0,010364	0,009132
0116		1006	1		1	52,0 m²	2	RK	WcD	U	1 595 000	37 610	3 134	600	0,010364	0,008855
0121		1103	2		8	78,0 m²	3	RK	WcD	B	2 395 000	51 000	4 250	900	0,014054	0,013296
0122		1104	2		9	86,0 m²	3	RK	WcD	B/B	2 595 000	53 294	4 441	1 000	0,014686	0,014407
0123		1105	2		10	35,0 m²	1	RK	WcD	B	1 245 000	28 966	2 414	400	0,007982	0,006912
0124		1101	2		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 745 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009688
0125		1102	2		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 745 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009688
0131		1203	3		8	78,0 m²	3	RK	WcD	B	2 495 000	51 000	4 250	900	0,014054	0,013851
0132		1204	3		21	86,0 m²	3	RK	WcD	B/B	2 695 000	53 944	4 495	1 000	0,014866	0,014962
0133		1205	3		10	35,0 m²	1	RK	WcD	B	1 295 000	28 966	2 414	400	0,007982	0,007189
0134		1201	3		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 795 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009965
0135		1202	3		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 795 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009965
0141		1303	4		8	78,0 m²	3	RK	WcD	B	2 595 000	51 000	4 250	900	0,014054	0,014407
0142		1304	4		21	86,0 m²	3	RK	WcD	B/B	2 795 000	53 944	4 495	1 000	0,014866	0,015517
0143		1305	4		10	35,0 m²	1	RK	WcD	B	1 345 000	28 966	2 414	400	0,007982	0,007467
0144		1301	4		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010243
0145		1302	4		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010243
0151		1403	5		8	78,0 m²	3	RK	WcD	B	2 695 000	51 000	4 250	900	0,014054	0,014962
0152		1404	5		21	86,0 m²	3	RK	WcD	B/B	2 895 000	53 944	4 495	1 000	0,014866	0,016072
0153		1405	5		10	35,0 m²	1	RK	WcD	B	1 395 000	28 966	2 414	400	0,007982	0,007745

Lägenhetsförteckning

Navet i Hyllie, RBA (48192)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0154	1401	5			11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010521
0155	1402	5			11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010521
0162	1502	6			23	78,0 m²	3	RK	WcD	B	2 795 000	50 134	4 178	900	0,013816	0,015517
0163	1503	6			24	74,5 m²	3	RK	WcD	T	2 845 000	49 189	4 099	800	0,013555	0,015795
0211	1001	1			3	34,0 m²	1	RK	WcD	U	1 245 000	29 094	2 424	400	0,008018	0,006912
0212	1008	1			2	72,5 m²	3	RK	WcD	U	2 195 000	47 481	3 957	800	0,013085	0,012186
0221	1101	2			14	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 795 000	39 983	3 332	600	0,011018	0,009965
0222	1102	2			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 295 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007189
0223	1103	2			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 295 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007189
0224	1104	2			12	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 795 000	39 550	3 296	600	0,010899	0,009965
0231	1201	3			14	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 845 000	39 983	3 332	600	0,011018	0,010243
0232	1202	3			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 345 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007467
0233	1203	3			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 345 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007467
0234	1204	3			12	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 845 000	39 550	3 296	600	0,010899	0,010243
0241	1301	4			14	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 895 000	39 983	3 332	600	0,011018	0,010521
0242	1302	4			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 395 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007745
0243	1303	4			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 395 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,007745
0244	1304	4			12	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 895 000	39 550	3 296	600	0,010899	0,010521
0251	1401	5			14	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 945 000	39 983	3 332	600	0,011018	0,010798
0252	1402	5			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 445 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,008022
0253	1403	5			13	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 445 000	29 872	2 489	400	0,008232	0,008022
0254	1404	5			12	54,0 m²	2	RK	WcD	B/B	1 945 000	39 550	3 296	600	0,010899	0,010798
0261	1501	6			26	75,5 m²	3	RK	WcD	T	2 845 000	49 582	4 132	800	0,013664	0,015795
0262	1502	6			25	77,5 m²	3	RK	WcD	T	2 895 000	50 370	4 198	900	0,013881	0,016072
0321	1104	2			18	54,5 m²	2	RK	WcD	B	1 845 000	40 722	3 394	600	0,011222	0,010243
0322	1103	2			17	32,5 m²	1	RK	WcD	B	1 195 000	27 981	2 332	400	0,007711	0,006634
0323	1102	2			16	72,5 m²	3	RK	WcD	B/B	2 295 000	48 411	4 034	800	0,013341	0,012741
0324	1101	2			15	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 245 000	28 572	2 381	400	0,007874	0,006912
0325	1106	2			11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 745 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009688
0326	1105	2			11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 745 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009688
0331	1204	3			18	54,5 m²	2	RK	WcD	B	1 895 000	40 722	3 394	600	0,011222	0,010521
0332	1203	3			17	32,5 m²	1	RK	WcD	B	1 245 000	27 981	2 332	400	0,007711	0,006912

Lägenhetsförteckning

Navet i Hyllie, RBA (48192)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0333	1202	3		16	72,5 m²	3	RK	WcD	B/B	2 395 000	48 411	4 034	800	0,013341	0,013296
0334	1201	3		15	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 295 000	28 572	2 381	400	0,007874	0,007189
0335	1206	3		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 795 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009965
0336	1205	3		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 795 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,009965
0351	1403	5		17	32,5 m²	1	RK	WcD	B	1 345 000	27 981	2 332	400	0,007711	0,007467
0352	1402	5		16	72,5 m²	3	RK	WcD	B/B	2 595 000	48 411	4 034	800	0,013341	0,014407
0353	1401	5		15	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 395 000	28 572	2 381	400	0,007874	0,007745
0354	1405	5		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010521
0355	1404	5		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010521
0361	1502	6		28	97,0 m²	4	RK	WcD, Wc	B	3 695 000	60 157	5 013	1 100	0,016578	0,020514
0362	1501	6		27	76,0 m²	3	RK	WcD	T	2 845 000	49 780	4 148	800	0,013718	0,015795
3401	1309	4		22	112,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 295 000	71 568	5 964	1 200	0,019722	0,023845
3402	1308	4		22	112,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 295 000	71 568	5 964	1 200	0,019722	0,023845
3403	1307	4		22	112,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 295 000	71 568	5 964	1 200	0,019722	0,023845
3404	1306	4		22	112,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 295 000	71 568	5 964	1 200	0,019722	0,023845
3405	1305	4		22	112,0 m²	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 295 000	71 568	5 964	1 200	0,019722	0,023845
3406	1304	4		18	54,5 m²	2	RK	WcD	B	1 995 000	40 722	3 394	600	0,011222	0,011076
3407	1303	4		17	32,5 m²	1	RK	WcD	B	1 295 000	27 981	2 332	400	0,007711	0,007189
3408	1302	4		16	72,5 m²	3	RK	WcD	B/B	2 495 000	48 411	4 034	800	0,013341	0,013851
3409	1301	4		15	34,0 m²	1	RK	WcD	B	1 345 000	28 572	2 381	400	0,007874	0,007467
3410	1311	4		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010243
3411	1310	4		11	55,0 m²	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 418	3 202	600	0,010587	0,010243
86 st					5184,0						3 628 808	302 408	58 000	1,000001	1,000001

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna 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									
Årsavgifter bostäder	3 628 800	3 701 400	3 775 400	3 850 900	3 927 900	4 006 500	4 423 500	4 883 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	692 300	706 100	720 300	734 700	749 400	764 400	843 900	931 700	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	7 900	8 100	8 200	8 400	8 600	8 700	9 800	10 600	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	242 000	242 000	242 000	242 000	242 000	242 000	242 000	242 000	Ökning 2% per år
Summa intäkter	4 571 000	4 657 600	4 745 900	4 836 000	4 927 900	5 021 600	5 519 000	6 068 200	
Kostnader									
Räntekostnader	628 300	622 000	615 700	609 400	603 000	596 700	565 200	533 700	
Amorteringar	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	
Räntekostnadsutrymme ¹	1 000 000	990 200	980 400	970 600	960 800	951 000	902 000	853 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 989 200	2 029 000	2 069 600	2 111 000	2 153 200	2 196 200	2 424 800	2 677 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	28 100	28 700	29 200	29 800	30 400	31 000	34 200	197 200	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 399 400	4 423 700	4 448 700	4 474 600	4 501 200	4 528 700	4 680 000	5 014 900	

Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde									
Ack kassaflöde									

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa kostnader	4 571 000	4 657 600	4 745 900	4 836 000	4 927 900	5 021 600	5 519 000	6 068 200	
Återföring amortering	- 4 399 400	- 4 423 700	- 4 448 700	- 4 474 600	- 4 501 200	- 4 528 700	- 4 680 000	- 5 014 900	
Avskrivning ²	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	753 800	
Årets resultat	- 884 183	- 821 883	- 758 583	- 694 383	- 629 083	- 562 583	- 216 783	- 2 483	

Amortering + avsättning till underhållsfond

Prognosförutsättningar

- Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,67%
- Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,81%
- Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,03%

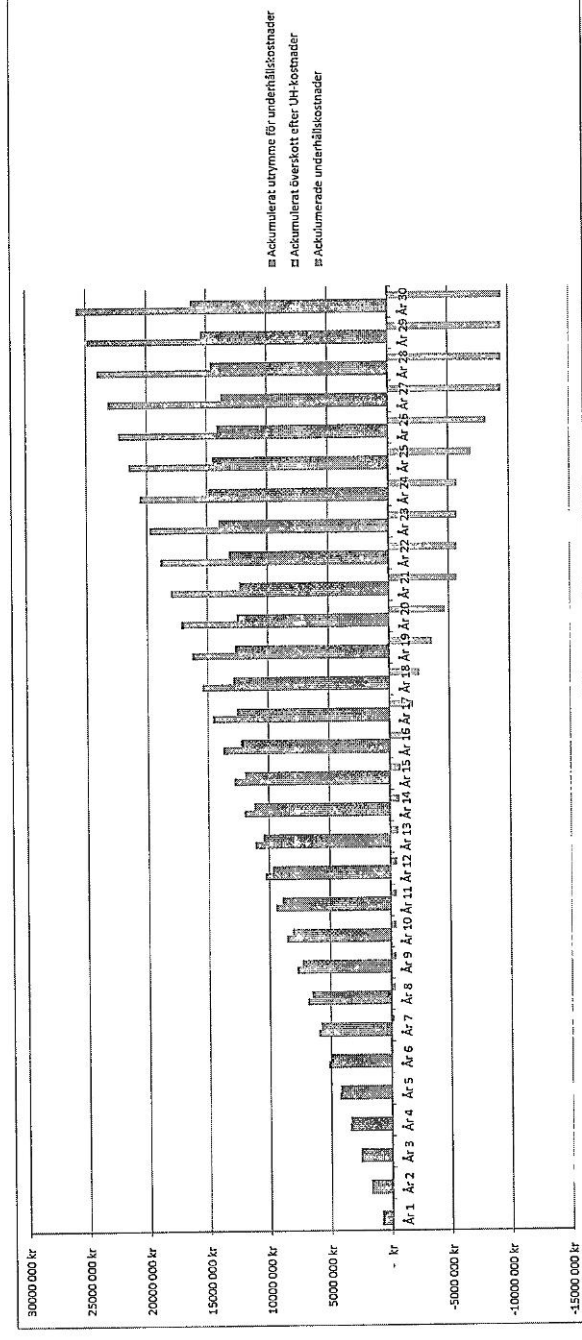
Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,30% -enhetshöjning av låneräntan.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Navet i Hylle

Datum	2020-09-24	Årliga UH-kostnader																				
Boa:	5-164	Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30											
Avsättning UH-fond kr/m²:	20			136 000	301 000	136 000	338 000	1 638 000	3 130 000	50 000	3 661 000	50 000										
Lån:	75 375 000																					
Amortering/m²:	145																					
Summa Amortering+Uhm	165																					
Kostnatsalkyl		Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16						
Utlymme i länestocken (amortat)		753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756					
Avsättning till UH-fond		104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000					
Årligt utlymme för underhållskostnader		857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr					
Akkumulerat utlymme för underhållskost		857 756 kr	1 715 512 kr	2 573 268 kr	3 431 024 kr	4 288 780 kr	5 146 536 kr	6 004 292 kr	6 862 048 kr	7 719 804 kr	8 577 560 kr	9 435 316 kr	10 293 072 kr	11 150 828 kr	12 008 584 kr	12 866 340 kr	13 724 096 kr					
Underhållskostnader																						
Årligt underhållskostnader			- kr	- kr	- kr	- 45 333 kr	- 45 333 kr	- 100 333 kr	- 100 333 kr	- 100 333 kr	- 45 333 kr	- 45 333 kr	- 112 000 kr	- 112 000 kr	- 112 000 kr	- 112 000 kr	- 545 333 kr					
Artigt överskott/underskott		857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	812 423 kr	812 423 kr	812 423 kr	757 423 kr	757 423 kr	812 423 kr	812 423 kr	812 423 kr	812 423 kr	745 756 kr	745 756 kr	745 756 kr	312 423 kr					
Aktiverade underhållskostnader		0	0	0	-45 333	-90 667	-136 000	-236 333	-336 667	-437 000	-482 333	-527 667	-573 000	-685 000	-787 000	-909 000	-1 454 333					
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader		857 756 kr	1 715 512 kr	2 573 268 kr	3 385 691 kr	4 198 113 kr	5 010 536 kr	5 767 959 kr	6 525 381 kr	7 282 804 kr	8 085 227 kr	8 907 649 kr	9 720 072 kr	10 455 828 kr	11 211 584 kr	11 937 340 kr	12 269 763 kr					



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
753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	753 756	22 612 680 kr
104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	3 120 000 kr
857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	857 756 kr	
14 581 852 kr	15 439 608 kr	16 297 364 kr	17 155 120 kr	18 012 876 kr	18 870 632 kr	19 728 388 kr	20 586 144 kr	21 443 900 kr	22 301 656 kr	23 159 412 kr	24 017 168 kr	24 874 924 kr	25 732 680 kr	
- 545 333 kr	- 545 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	- 1 043 333 kr	
312 423 kr	312 423 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	185 577 kr	
-1 999 667	-2 545 000	-3 586 333	-4 631 667	-5 675 000	-6 718 333	-7 761 667	-8 805 000	-9 848 333	-10 891 667	-11 935 000	-12 978 333	-14 021 667	-15 065 000	
12 582 785 kr	12 694 608 kr	12 709 031 kr	12 523 453 kr	12 337 876 kr	13 178 965 kr	14 020 055 kr	14 861 144 kr	14 498 567 kr	14 135 989 kr	13 773 412 kr	14 614 501 kr	15 455 591 kr	16 296 680 kr	

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

Brf Navet - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021

Prioritet:

HLU/VLU:

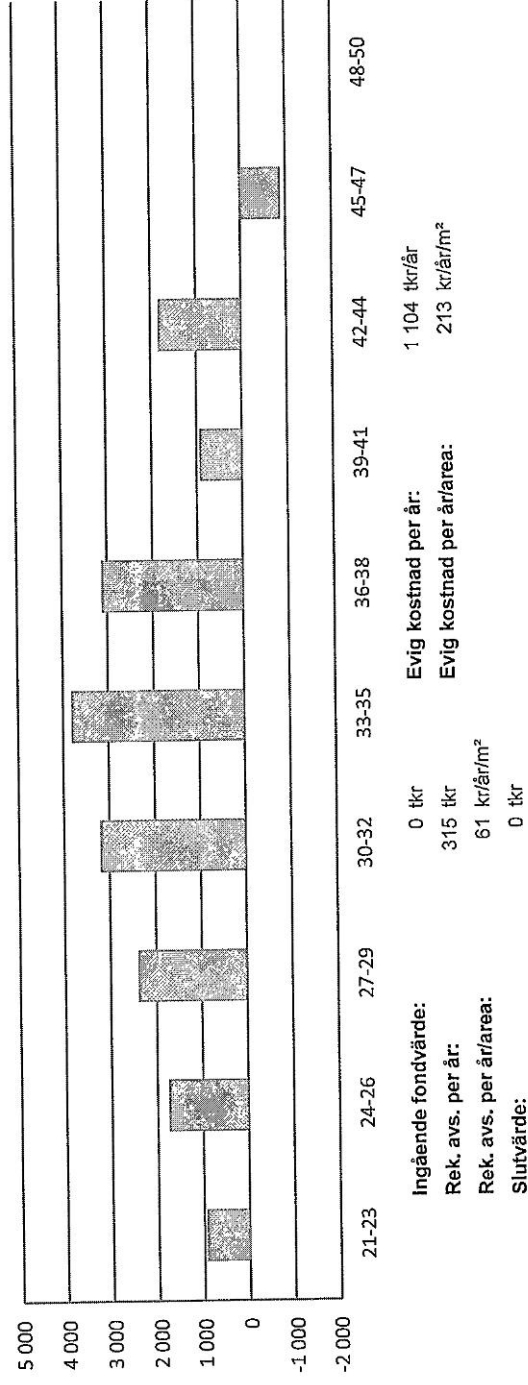
P/I/K/IU:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 5 190,0 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	0	136	301	136	336	1 636	3 130	50	3 661	50	9 436 624	314 554
Rekommenderad avsättning	944	944	944	944	944	944	944	944	944	944		
Rekommenderad fondbehållning	944	1 751	2 394	3 201	3 808	3 116	930	1 824	-894	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2020.
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:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Siv 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E.ON Värme Sverige AB
 - * 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.

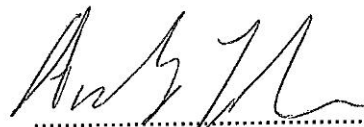
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2020-10-09

Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie


Thomas Westman


Jonas Sjöberg


Andreas Johansson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 9 oktober 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.

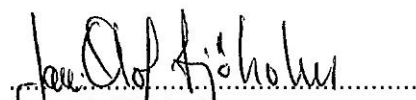
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

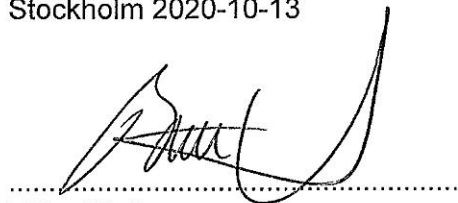
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2020-06-11
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2018-03-22
- ☒ Beslut om bygglov 2018-09-20
- ☒ Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2020-10-09
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2020-08-10
- ☒ Riksbyggenavtal, undertecknat 2020-10-09
- ☒ Hyresgaranti lokal, undertecknat 2020-10-09
- ☒ Kreditoffert 2018-08-15
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2020-09-17
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2020-09-22
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2020-06-23

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

Stockholm 2020-10-13


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2020-10-13


Björn Olofsson

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