

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA RIBERSBORG****Organisationsnummer: 769639-2765****Kommun: Malmö**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-11-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA RIBERSBORG


Elisabeth Dahlgren


Kim Hansson


Johan Halla

BRF SÖDRA RIBERSBORG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 71 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2022 och avslutas under kvartal 1 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-11-09. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-10-13.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 100 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vildanden 10, Malmö
Adress:	Geijersgatan 2D, 2G
Tomtens areal:	ca 3 026 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 775 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 6-8 våningar samt garage
Antal bostadslägenheter:	71 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Husen byggs ovanpå en butiksfastighet som bland annat kommer att rymma en Ica butik

Parkering

56 garageplatser i parkeringshus på plan 11, varav en är handikappsanpassad och 6 st är laddplatser

3D bildning/Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten urholkas av Vildanden 11, innfattande källare/garage under jord och lokal i bottenplan.

Fastigheten belastas av servitut avseende nätstation.

Fastigheten har förmån av servitut avseende elcentral, elkablar, fiberledningar, avvattningsledningar, vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledning. Fastigheten belastas av servitut avseende kommunikation- och tillträdesvägar, kylanläggning, fettavskiljare, fläktrum, ventilationsschakt, imkanal, ventilationsbrunnar, ventilationsrör, kraftledning och nätstation.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i tre gemensamhetsanläggningar enligt nedan.

GA:1 Bärande stomme och grundläggning

GA:2 Kommunikationsytor med system för dagvattenavrinning, cykelparkeringar, grönytor, planteringar och stödmur.

GA:3 Tätskiktet på bjälklag på plan 11 mot plan 12

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekyta och belysning

2021122310227

ed
✓#
ff

BRF SÖDRA RIBERSBORG

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum,
2 personhissar, 2 bilhissar hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Porttelefon
Cykelrum, plats för eldriven rullstol, städtrum
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källarplatta av betong på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, träpanel vid balkonger
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, handledare och räcke
Fönster och fönsterdörrar:	Kopplade 2+1 träfönster med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, pinnaräcke (delvis plåtförklädd)
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SÖDRA RIBERSBORG

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat/målat	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Klinker	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 302 700 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 302 700 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1280012

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 149 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 54 100 tkr

Taxeringsvärde garage ca 9 200 tkr



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 000 000	1	2,50%	625 000		625 000
Bottenlån	25 000 000	3	2,80%	700 000		700 000
Bottenlån	25 000 000	5	3,10%	775 000		775 000
Amortering					525 000	525 000
S:a lån	75 000 000			2 100 000	525 000	2 625 000
Insatser	132 713 000					
Upplåtelseavgifter	94 987 000					
S:a finansiering	302 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 625 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 400 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

el
JH
A

BRF SÖDRA RIBERSBORG

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	143 250
------------------------------------	-----------	----------------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	92 875	
Styrelsearvode	44 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	34 000	
Vattenavgifter	195 000	
Värmeavgifter	160 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	260 000	
Mat- och restavfall samt källsortering	115 000	
Teknisk förvaltning av installationer	51 300	
Yttre och inre skötsel	120 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning GA:2	40 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	187 440	
Försäkringar	25 000	
Driftoptimering	17 000	
Övriga driftskostnader inkl jour och snöröjning	10 000	
Summa driftskostnader		1 371 615

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	92 000	
		92 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 231 865
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 110 838 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning av installationer i 3 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 775	kvm	3 065 987
Årsavgift bredband			187 440
Årsavgift varmvatten *)			110 838
Hyra garage	50	st	1 250 kr/plats och mån
Hyra garage, laddplatser	6	st	1 500 kr/plats och mån
Hyra extra förråd	2	st	400 kr/förråd/mån
			9 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 231 865
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt.

Nr	Borrea, cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BRÉDBAND ⁵⁾ per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per mån kr	
												kr
1-1101	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	1 752 000	4 000 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1102	49	2 RK	1,1250%	1 493 000	207 000	1 700 000	844 000	34 492 2 874	2 640	220	37 132 3 094	1 332 111
1-1103	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	235 000	1 800 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1201	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	1 852 000	4 100 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1202	75	3 RK M	1,5311%	2 032 000	1 468 000	3 500 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1203	44	1 RK M	1,0572%	1 403 000	497 000	1 900 000	793 000	32 413 2 701	2 640	220	35 053 2 921	1 043 87
1-1204	103	4 RK M	1,9380%	2 572 000	2 528 000	5 100 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1205	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	335 000	1 900 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1301	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	1 952 000	4 200 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1302	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 468 000	3 500 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1303	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	853 000	2 400 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1304	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 528 000	5 100 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1305	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	435 000	2 000 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1401	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	2 052 000	4 300 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1402	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 568 000	3 600 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1403	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	953 000	2 500 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1404	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 628 000	5 200 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1405	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	535 000	2 100 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1501	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	2 252 000	4 500 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1502	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 768 000	3 800 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1503	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	1 053 000	2 600 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1504	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 628 000	5 200 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1505	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	635 000	2 200 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1601	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	2 452 000	4 700 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1602	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 768 000	3 800 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1603	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	953 000	2 500 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1604	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 528 000	5 100 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1605	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	735 000	2 300 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1701	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	2 552 000	4 800 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1702	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 868 000	3 900 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1703	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	1 053 000	2 600 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1704	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 628 000	5 200 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1705	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	835 000	2 400 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
1-1801	85	4 RK	1,6939%	2 248 000	2 752 000	5 000 000	1 270 000	51 934 4 328	2 640	220	54 574 4 548	1 951 163
1-1802	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	1 968 000	4 000 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
1-1803	52	2 RK	1,1657%	1 547 000	1 253 000	2 800 000	874 000	35 739 2 978	2 640	220	38 379 3 198	1 332 111
1-1804	103	4 RK	1,9380%	2 572 000	2 928 000	5 500 000	1 454 000	59 419 4 952	2 640	220	62 059 5 172	1 951 163
1-1805	53	2 RK	1,1792%	1 565 000	1 035 000	2 600 000	884 000	36 155 3 013	2 640	220	38 795 3 233	1 332 111
2-1101	47	2 RK	1,0979%	1 457 000	43 000	1 500 000	823 000	33 660 2 805	2 640	220	36 300 3 025	1 332 111
2-1102	75	3 RK	1,5311%	2 032 000	968 000	3 000 000	1 148 000	46 944 3 912	2 640	220	49 584 4 132	1 580 132
2-1103	48	2 RK	1,1144%	1 475 000	25 000	1 500 000	834 000	34 076 2 840	2 640	220	36 716 3 060	1 332 111
2-1201	47	2 RK	1,0979%	1 457 000	143 000	1 600 000	823 000	33 660 2 805	2 640	220	36 300 3 025	1 332 111

Nr	LÄGENHET	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark	Andelstaf ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBRAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL eksl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
		kvm			%	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr
2-1202	75	3 RK	M		1,5311%	2 032 000	1 368 000	3 400 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1203	34	1 RK	M		0,8944%	1 187 000	313 000	1 500 000	671 000	27 423	2 285	2 640	220
2-1204	83	4 RK	M		1,6668%	2 212 000	1 988 000	4 200 000	1 250 000	51 102	4 259	2 640	220
2-1205	75	3 RK	M		1,5311%	2 032 000	1 468 000	3 500 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1206	48	2 RK			1,1114%	1 475 000	125 000	1 600 000	834 000	34 076	2 840	2 640	220
2-1301	47	2 RK			1,0979%	1 457 000	243 000	1 700 000	823 000	33 660	2 805	2 640	220
2-1302	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 368 000	3 400 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1303	44	2 RK			1,0572%	1 403 000	397 000	1 800 000	793 000	32 413	2 701	2 640	220
2-1304	83	4 RK			1,6668%	2 212 000	1 988 000	4 200 000	1 250 000	51 102	4 259	2 640	220
2-1305	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 468 000	3 500 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1306	48	2 RK			1,1114%	1 475 000	225 000	1 700 000	834 000	34 076	2 840	2 640	220
2-1401	47	2 RK			1,0979%	1 457 000	343 000	1 800 000	823 000	33 660	2 805	2 640	220
2-1402	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 468 000	3 500 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1403	44	2 RK			1,0572%	1 403 000	497 000	1 900 000	793 000	32 413	2 701	2 640	220
2-1404	83	4 RK			1,6668%	2 212 000	2 088 000	4 300 000	1 250 000	51 102	4 259	2 640	220
2-1405	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 568 000	3 600 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1406	48	2 RK			1,1114%	1 475 000	325 000	1 800 000	834 000	34 076	2 840	2 640	220
2-1501	47	2 RK			1,0979%	1 457 000	843 000	2 300 000	823 000	33 660	2 805	2 640	220
2-1502	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 568 000	3 600 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1503	44	2 RK			1,0572%	1 403 000	997 000	2 400 000	793 000	32 413	2 701	2 640	220
2-1504	83	4 RK			1,6668%	2 212 000	2 188 000	4 400 000	1 250 000	51 102	4 259	2 640	220
2-1505	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 668 000	3 700 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1506	48	2 RK			1,1114%	1 475 000	825 000	2 300 000	834 000	34 076	2 840	2 640	220
2-1601	47	2 RK			1,0979%	1 457 000	943 000	2 400 000	823 000	33 660	2 805	2 640	220
2-1602	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 768 000	3 800 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1603	44	2 RK			1,0572%	1 403 000	1 097 000	2 500 000	793 000	32 413	2 701	2 640	220
2-1604	83	4 RK			1,6668%	2 212 000	2 388 000	4 600 000	1 250 000	51 102	4 259	2 640	220
2-1605	75	3 RK			1,5311%	2 032 000	1 868 000	3 900 000	1 148 000	46 944	3 912	2 640	220
2-1606	48	2 RK			1,1114%	1 475 000	925 000	2 400 000	834 000	34 076	2 840	2 640	220
Justering					0,0000%				10 000	10			10
SUMMA	4 775	71			100,0000%	132 713 000	94 987 000	227 700 000	75 000 000	3 065 987	187 440	3 253 427	110 838

Respektive bostadsrättslavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för foljande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handduksstork och el för frätluftsfäkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Vissa lägenheter har mark och balkong.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätternas insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift breddad fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debetering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för måtning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

VH
ad

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%
 Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
 Bostäder: 203 500 per år
 Garage: 9 200 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)								
Räntor	tkr -2 100	-2 085	-2 069	-2 053	-2 035	-2 015	-1 903	-1 762
Amorteringar	tkr -525	-565	-605	-644	-684	-724	-923	-1 122
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 372	-1 399	-1 427	-1 456	-1 485	-1 563	-1 726	-1 906
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -92	-94	-96	-98	-100	-102	-112	-124
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-148
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 089	-4 143	-4 197	-4 251	-4 304	-4 404	-4 664	-5 062

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 705	719	733	748	763	778	859	948
Inbetalningar								
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 364	3 431	3 500	3 570	3 641	3 714	4 100	4 527
Övriga intäkter	tkr 868	877	886	895	904	913	958	1 008
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 4 232	4 308	4 386	4 465	4 545	4 627	5 058	5 535
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 143	165	189	214	241	223	394	473

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr 0

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

tkr 143

286

429

572

715

858

1 573

2 288

Avskrivning för löpande räknenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 400 -1 400 -1 400 -1 400 -1 400 -1 400 -1 400 -1 400 -1 400

Bokföringsmässigt resultat

tkr -875

-813

-749

-685

-618

-596

-226

52

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 089	4 143	4 197	4 251	4 304	4 404	4 664	5 062

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-10-14 ökar med 1,9%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-10-14	0,88%
- och en reserv för ränteökning	1,92%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per 2021-10-14 ökar med 3% , dvs ca 1,1% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr 825	819	813	806	799	792	748	692
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 143	143	143	143	143	143	143	143
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -143	-165	-189	-214	-241	-223	-394	-473
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 825	797	767	735	701	712	497	362

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	14	28	43	59	76	171	291

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	42 985 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	63 393 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	47 686 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 707 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	681 kr	
Årsavgift varmvatten³	23 kr	
Driftskostnad	287 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	293 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	173 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	203 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	107 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 7 042 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-11-09 för bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg, org. nr: 769639-2765.

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.

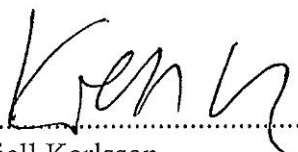
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

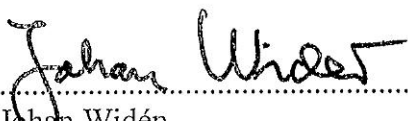
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-11-10 22



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-11-22 för Brf Södra Ribersborg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-11-18
2. Registreringsbevis	2021-10-18
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-11-09
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-11-18
5. Kreditoffert Handelsbanken	2020-12-17
6. Exploateringsavtal	2015-01-21
7. Förslag till ny adress	2018-06-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglovsbeslut	2019-10-13
10. Räkningar per 2021-10-14	2021-14-15
11. Underhållsplan	2021-08-18
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2017-06-28
13. Information från kontrollansvarig	2021-11-02
14. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2021-11-01
15. Servitutsavtal	2021-04-21
16. Lägenhetstabell till ekonomisk plan	2021-10-21

2021122310234

Ju