

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn
Organisationsnummer 769634-6126
Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn, som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under hösten 2018 påbörjades byggnationen av föreningens hus, totalt 67 bostadsrättslägenheter, ett garage och en lokal på fastigheten Malmö Styrbord 1.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ELF Lotta fem AB från ELF Limhamn AB 2018-11-21. Bolagens enda tillgångar var fastigheten Malmö Styrbord 1 samt där tillhörande totalentreprenadavtal med Serneke Bygg AB. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten från bolaget 2018-11-22 samt övertagit Totalentreprenadsavtalet 2018-11-28. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna (47 923 248 kr) vid förvärvstidpunkten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars/april 2020. Vid beräkningen av föreningens anskaffningskostnad har hänsyn tagits till återbetalning av moms. Momsen beräknas till ca 6,5 miljoner men kommer slutligen beslutas av Skatteverket. Dvs föreningens anskaffningskostnad kommer att kunna justeras efter beslut om momsåterbetalning.

Upplåtelseavtal avses tecknas senast i augusti 2020, så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Insatsgaranti tecknas genom Gar-Bo AB. Inflytt kommer att ske den 1-9 oktober 2020.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (egendomsförsäkring, styrelseansvar och bostadsrättstillägg)

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Styrbord 1
Gatuadress	Babordsgatan 1, 3, 5, 7, 9 Limhamns stationsväg 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 Murbruksgatan 19, 21
Postadress	216 47 Limhamn
Tomtens areal	2 702 kvm
Bostadsarea	ca 5 804,5 kvm
Lokalarea	ca 60 kvm (samt gemensamhetslokal i källare om ca 50 kvm)
Byggnadens utformning	Sammanhängande flerbostadshus, gatuhus och garage
Byggår	2020
Antal bostadslägenheter	67 (varav 7 radhus)
Antal lokaler	1
Hissar	3
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Parkering	36 garage-platser. Resterande genom hyrda parkeringsplatser i närområdet
Avfall	Miljöhus på gården

Förråd	Ett förråd per lägenhet (placerat i källare alt utvändigt)
Gemensamma ytor	En gemensamhetslokal i källaren om ca 50 kvm, innergård samt takterrass

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grund	Platsgjuten betong (källare)
Byggnadsstomme	Betong
Fasad	Skiffer
Bjälklag	Bjälklag inkl. vindsbjälklag och lägenhetsskiljande väggar utförs i platsgjuten alt. prefabricerad betong
Fönster	3-glas isolerglas
Balkonger	Betong
Yttertak	Tätskiktsmattor, takterrasser, gröna tak
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme (vattenradiatorer)
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna, sker via FTX, centralt placerade

Rumsbeskrivning av lägenheterna

Generellt

Golv	3-stavs parkett
Väggar	Målade
Tak	Vitmålat
Lister	Vita lister och foder
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten, garderoberna har släta vita dörrar

Entré/Hall

Alla lägenheter har nedfälld koksmatta vid entrédörr, klädhängare och/eller garderob

Kök

Inredning med släta luckor och lådfronter
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Inbyggnadsugn
Infälld spishäll i bänkskiva
Diskmaskin
Mikrovågsugn och fläkt
Separat kyl/frys, alt kyl/frys-skåp, beroende på lgh typ
Övrigt, se generell beskrivning

Badrum

Klinker på golv
Kakel/målat på väggar enligt inredningsval
Duschvägg klarglas
Väghängd WC-stol
Förvaring i väggskåp och öppna hyllor
Spegel med belysning
Handdukstork
Tvättmaskin & torktumlare

Allrum/Sovrum

Se generell beskrivning ovan.

Lägenhetsförråd

Se generell beskrivning ovan

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)*	
Fastighetsköp	47 923 248
Köp aktier	52 947 598
Konsultavtal inkl lagfart, pantbrev	45 335 772
Totalentreprenad+ÅTA	187 848 663
Momsåterbäring	-6 500 000
Justeringspost	-20 656 250
Likvidreserv, intygsgivn, styrelse	599 969
Totalkostnad	307 499 000

*De olika förvärvskostnaderna kan komma att justeras, totalkostnaden kommer dock vara densamma.

D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	116 497 000	749 999	2 296 000	119 542 999
Markvärde	58 000 000	286 000	0	58 286 000
Totalt	174 497 000	1 035 999	2 296 000	177 828 999

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	73 584 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,30%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	735 840
Räntekostnad år 1	1 692 432
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	2 428 272

*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	233 915 000
Föreningens lån	73 584 000
Summa finansiering	307 499 000

Nyckeltal (BOA och LOA)	
Totalkostnad per kvm	52 434
Lån per kvm	12 547
Genomsnittsansats per kvm (enbart BOA)	40 299
Årsavgift per kvm (enbart BOA)	673
Driftskostnader per kvm	379
Tillägg avgifter per kvm (enbart BOA)	110
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	74
Underhållsavsättning + amortering per kvm	177
Kassaflöde per kvm	51

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm BOA+LOA 5 865

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 719 237
Räntor	1 692 432
Summa finansiella kostnader:	3 411 669

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (exkl hushållsel)	230 000	39
Hushållsel - bekostas av brhavaren/lokalhyresgästen efter förbrukning	234 580	40
Vatten och avlopp	240 000	41
Uppvärmning (fjärrvärme)	300 000	51
Varmvatten-bekostas av brhavaren/lokalhyresgästen efter förbrukning	205 258	35
Avfall	100 000	17
Fastighetsförsäkring	70 000	12
Bredband Sydantenn-bekostas av brhavare/lokalhyresgäst	187 680	32
Fastighetsskötsel/städning trapphus	260 000	44
Ekonomisk Förvaltning/mätning	125 000	21
Städning garage (2 ggr/år)	20 000	3
Revision+styrelse	70 000	12
Löpande underhåll/diverse	180 000	31
Summa drift:	2 222 518	379

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Föreningen kommer att registreras för mervärdesskatt.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	300 000 51

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal *	10 360
Fastighetsskatt garage	22 960
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	33 320

* Fastighetsskatt utgår för lokaler och bekostas av lokalhyresgästen

**Fastigheten bedöms få värdeår 2020 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 532 877
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 907 812
Tillägg bostadsrätter - v.vatten, hushållsel, bredband, bostadsrättstillägg	640 358
Lokalhyra exklusive moms, inklusive tillägg	107 620
Garage, exklusive moms	328 320
Summa intäkter:	4 984 109

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress Gata Nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser kr	Avgift kr/år**	Avgift kr/mån**	Prel.tillägg v.vatten kr/mån**	Prel.tillägg el kr/mån**	Tillägg bredband/förs. kr/mån**	Andelstal	Uteplats/ Balkong***
M1-1	Limhamns Stationsväg	30	1-3	6	140,0	5 395 000	91 722	7 643	408	467	255	0,02347 Uteplats / Takterrass
M1-2	Limhamns Stationsväg	32	1-3	6	140,0	5 395 000	91 722	7 643	408	467	255	0,02347 Uteplats / Takterrass
M1-3	Limhamns Stationsväg	34	1-3	6	140,0	5 395 000	91 722	7 643	408	467	255	0,02347 Uteplats / Takterrass
M1-4	Limhamns Stationsväg	36	1-2	5	104,0	3 895 000	67 416	5 618	303	347	255	0,01725 Uteplats
M2-1002	Murbruksgatan	19	1	3	80,0	2 495 000	53 846	4 487	233	267	255	0,01378 Uteplats
M2-1003	Murbruksgatan	19	1	4	101,0	3 195 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Uteplats
M2-1004	Babordsgatan	7	1	4	99,0	3 495 000	66 635	5 553	289	330	255	0,01705 Uteplats / Balkong
M2-1101	Murbruksgatan	19	2	2	58,5	1 895 000	40 411	3 368	171	195	255	0,01034 Fransk Balkong
M2-1102	Murbruksgatan	19	2	4	98,0	2 995 000	65 962	5 497	286	327	255	0,01688 Balkong
M2-1103	Murbruksgatan	19	2	4	101,0	3 395 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M2-1104	Babordsgatan	9	2	4	99,0	3 495 000	66 635	5 553	289	330	255	0,01705 Balkong (2 st)
M2-1201	Murbruksgatan	19	3	2	58,0	2 295 000	40 066	3 339	169	193	255	0,01025 Balkong
M2-1202	Murbruksgatan	19	3	3-4	98,0	4 295 000	65 962	5 497	286	327	255	0,01688 Takterrass
M2-1203	Murbruksgatan	19	3	4	101,0	3 895 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M2-1301	Murbruksgatan	19	4	2	58,0	2 395 000	40 066	3 339	169	193	255	0,01025 Balkong
M2-1302	Murbruksgatan	19	4	3-4	98,0	3 995 000	65 962	5 497	286	327	255	0,01688 Balkong
M2-1303	Murbruksgatan	19	4	4	101,0	4 045 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M2-1401	Murbruksgatan	19	5	2	58,0	2 595 000	40 066	3 339	169	193	255	0,01025 Balkong
M2-1402	Murbruksgatan	19	5	3-4	98,0	4 295 000	65 962	5 497	286	327	255	0,01688 Balkong
M2-1403	Murbruksgatan	19	5	4	101,0	4 395 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M2-1501	Murbruksgatan	19	6	3	87,0	4 995 000	58 558	4 880	254	290	255	0,01498 Balkong / Takterrass
M3-1	Babordsgatan	1	1-2	5	127,5	4 495 000	83 308	6 942	372	425	255	0,02132 Uteplats
M3-2	Babordsgatan	3	1-2	5	127,5	4 495 000	83 308	6 942	372	425	255	0,02132 Uteplats
M3-3	Babordsgatan	5	1-2	5	127,5	4 495 000	83 308	6 942	372	425	255	0,02132 Uteplats
M4A-1001	Limhamns Stationsväg	26	1	2	53,5	1 995 000	36 975	3 081	156	178	255	0,00946 Uteplats
M4A-1002	Limhamns Stationsväg	26	1	3	69,5	2 495 000	46 779	3 898	203	232	255	0,01197 Uteplats
M4A-1003	Limhamns Stationsväg	26	1	2	55,5	1 795 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Fransk Balkong
M4A-1101	Limhamns Stationsväg	26	2	4	101,0	3 795 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M4A-1102	Limhamns Stationsväg	26	2	3-4	81,5	2 845 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1103	Limhamns Stationsväg	26	2	2	55,5	1 895 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Fransk Balkong
M4A-1201	Limhamns Stationsväg	26	3	4	101,0	3 945 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4A-1202	Limhamns Stationsväg	26	3	3-4	81,5	2 995 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1203	Limhamns Stationsväg	26	3	2	55,5	2 195 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4A-1301	Limhamns Stationsväg	26	4	4	101,0	4 095 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4A-1302	Limhamns Stationsväg	26	4	3-4	81,5	3 195 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1303	Limhamns Stationsväg	26	4	2	55,5	2 295 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4A-1401	Limhamns Stationsväg	26	5	4	101,0	4 395 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4A-1402	Limhamns Stationsväg	26	5	3-4	81,5	3 495 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1403	Limhamns Stationsväg	26	5	2	55,5	2 495 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4A-1501	Limhamns Stationsväg	26	6	4	101,0	4 695 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4A-1502	Limhamns Stationsväg	26	6	3-4	81,5	3 695 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1503	Limhamns Stationsväg	26	6	2	55,5	2 595 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4A-1601	Limhamns Stationsväg	26	7	4	101,0	4 995 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4A-1602	Limhamns Stationsväg	26	7	3-4	81,5	3 895 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4A-1603	Limhamns Stationsväg	26	7	2	55,5	2 695 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1001	Limhamns Stationsväg	22	1	2	55,5	1 795 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Fransk Balkong
M4B-1002	Limhamns Stationsväg	22	1	3	69,5	2 495 000	46 779	3 898	203	232	255	0,01197 Uteplats
M4B-1003	Limhamns Stationsväg	22	1	4	101,0	3 795 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Uteplats
M4B-1101	Limhamns Stationsväg	22	2	2	55,5	1 795 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Fransk Balkong
M4B-1102	Limhamns Stationsväg	22	2	3-4	81,5	2 845 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1103	Limhamns Stationsväg	22	2	4	101,0	3 795 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong
M4B-1201	Limhamns Stationsväg	22	3	2	55,5	2 095 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1202	Limhamns Stationsväg	22	3	3-4	81,5	2 995 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1203	Limhamns Stationsväg	22	3	4	101,0	3 945 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4B-1301	Limhamns Stationsväg	22	4	2	55,5	2 195 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1302	Limhamns Stationsväg	22	4	3-4	81,5	3 195 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1303	Limhamns Stationsväg	22	4	4	101,0	4 095 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4B-1401	Limhamns Stationsväg	22	5	2	55,5	2 395 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1402	Limhamns Stationsväg	22	5	3-4	81,5	3 495 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1403	Limhamns Stationsväg	22	5	4	101,0	4 395 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4B-1501	Limhamns Stationsväg	22	6	2	55,5	2 495 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1502	Limhamns Stationsväg	22	6	3-4	81,5	3 695 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1503	Limhamns Stationsväg	22	6	4	101,0	4 695 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4B-1601	Limhamns Stationsväg	22	7	2	55,5	2 595 000	38 376	3 198	162	185	255	0,00982 Balkong
M4B-1602	Limhamns Stationsväg	22	7	3-4	81,5	3 895 000	54 856	4 571	238	272	255	0,01404 Balkong
M4B-1603	Limhamns Stationsväg	22	7	4	101,0	4 995 000	67 981	5 665	295	337	255	0,01740 Balkong (2 st)
M4B-1701	Limhamns Stationsväg	22	8	5	143,0	7 995 000	95 459	7 955	417	477	255	0,02443 Balkong / Takterrass
67 lgh					5 804,5	233 915 000	3 907 812	325 651	16 930	19 348	17 085	1,00000

**Förklaring avgifter och tillägg

Lägenheterna har undermåtare för el och v.vatten och betalar efter förbrukning till föreningen (faktureras i förskott som schablon om 35 kr/kvm för v.vatten och 40 kr/kvm för hushållsel). Bredband och bostadsrättstillägg (försäkring) bekostas som ett tillägg per lägenhet.

Hyresintäkt lokaler exklusive moms		ca kvm	Kr/år	Fast.skatt Kr/år	Prel.tillägg v.vatten/el/bredband (Kr/år)
1001		60	90 000	10 360	7 260
Totalt:		60	90 000	10 360	7 260

Lokalhyra är exkl el, varmvatten, fastighetsskatt och bredband. El och v.vatten bekostas efter mätning men faktureras i förväg efter schablon.

Hyresintäkt garage exklusive moms		Antal	Hyra kr/mån	Hyra kr/år
Garage		36	27 360	328 320



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inflation	2,0%	2,38%	2,46%	2,54%	2,62%	2,70%	2,78%	2,86%	2,94%	3,02%	3,10%	3,18%	3,26%	3,34%	3,42%	3,50%
Kvm totalt	5 865															
Kvm BR	5 805															

Rak avskrivning 100 år																
Amortering rak 1% årligen																
	73 584 000	72 848 160	72 112 320	71 376 480	70 640 640	69 904 800	69 168 960	68 433 120	67 697 280	66 961 440	66 225 600	65 489 760	64 753 920	64 018 080	63 282 240	62 546 400

KOSTNADER

Ränta	1 692 432	1 733 786	1 773 963	1 812 963	1 850 785	1 887 430	1 922 897	1 957 187	1 990 300	2 022 235	2 052 994	2 082 574	2 110 978	2 138 204	2 164 253	2 189 124
Avskrivningar	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237
Driftkostnader	2 222 518	2 266 968	2 312 307	2 358 553	2 405 724	2 453 839	2 502 916	2 552 974	2 604 033	2 656 114	2 709 236	2 763 421	2 818 690	2 875 063	2 932 565	2 991 216
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194 051
Fastighetsskatt lokal och garage	33 320	33 986	34 666	35 359	36 067	36 788	37 524	38 274	39 040	39 820	40 617	41 429	42 258	43 103	43 965	44 844
Summa kostnader	5 667 507	5 753 978	5 840 174	5 926 113	6 011 813	6 097 294	6 182 574	6 267 673	6 352 611	6 437 407	6 522 084	6 606 662	6 691 163	6 775 608	6 860 020	7 138 473

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	673	687	700	714	729	743	758	773	789	805	821	837	854	871	888	906
Årsavgifter	3 907 812	3 985 968	4 065 688	4 147 001	4 229 941	4 314 540	4 400 831	4 488 848	4 578 625	4 670 197	4 763 601	4 858 873	4 956 051	5 055 172	5 156 275	5 259 400
Tillägg bostadsrätter	640 358	653 165	666 228	679 553	693 144	707 006	721 147	735 569	750 281	765 286	780 592	796 204	812 128	828 371	844 938	861 837
Lokalhyra exklusive moms, inklusive tillägg	107 620	109 772	111 968	114 207	116 491	118 821	121 198	123 622	126 094	128 616	131 188	133 812	136 488	139 218	142 002	144 842
Garage, exklusive moms	328 320	334 886	341 584	348 416	355 384	362 492	369 742	377 136	384 679	392 373	400 220	408 225	416 389	424 717	433 211	441 875
Summa intäkter	4 984 109	5 083 792	5 185 468	5 289 177	5 394 960	5 502 860	5 612 917	5 725 175	5 839 679	5 956 472	6 075 602	6 197 114	6 321 056	6 447 477	6 576 427	6 707 955

Årets resultat

	-683 397	-670 186	-654 706	-636 936	-616 853	-594 434	-569 657	-542 498	-512 932	-480 935	-446 483	-409 548	-370 107	-328 130	-283 593	-430 518
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

KASSAFÖLDESALKYL

Årets resultat enligt ovan	-683 397	-670 186	-654 706	-636 936	-616 853	-594 434	-569 657	-542 498	-512 932	-480 935	-446 483	-409 548	-370 107	-328 130	-283 593	-430 518
Återföring avskrivningar	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237
Amorteringar lån	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840
Amortering 1% per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	300 000	313 211	328 691	346 461	366 545	388 963	413 740	440 900	470 465	502 462	536 915	573 849	613 291	655 267	699 804	552 880
Avsättning till yttre underhåll	-300 000	-306 000	-312 120	-318 362	-324 730	-331 224	-337 849	-344 606	-351 498	-358 528	-365 698	-373 012	-380 473	-388 082	-395 844	-403 761
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	7 211	16 571	28 099	41 815	57 739	75 892	96 294	118 968	143 934	171 216	200 837	232 818	267 185	303 961	149 119

Ingående saldo kassa

Åkumulerat saldo kassa	899 969	1 213 180	1 541 871	1 888 333	2 254 877	2 643 841	3 057 581	3 498 481	3 968 946	4 471 408	5 008 323	5 582 172	6 195 463	6 850 729	7 550 534	8 103 413
Åkumulerad yttre underhållsfond	300 000	606 000	918 120	1 236 482	1 561 212	1 892 436	2 230 285	2 574 891	2 926 389	3 284 916	3 650 615	4 023 627	4 404 099	4 792 181	5 188 025	5 591 786



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Genomsnittsränta (+1 %)	3,30%	3,38%	3,46%	3,54%	3,62%	3,70%	3,78%	3,86%	3,94%	4,02%	4,10%	4,18%	4,26%	4,34%	4,42%	4,50%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkuld	73 584 000	72 848 160	72 112 320	71 376 480	70 640 640	69 904 800	69 168 960	68 433 120	67 697 280	66 961 440	66 225 600	65 489 760	64 753 920	64 018 080	63 282 240	62 546 400

KOSTNADER

Ränta	2 428 272	2 462 268	2 495 086	2 526 727	2 557 191	2 586 478	2 614 587	2 641 518	2 667 273	2 691 850	2 715 250	2 737 472	2 758 517	2 778 385	2 797 075	2 814 588
Avskrivningar	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237
Driftkostnader	2 222 518	2 266 968	2 312 307	2 358 553	2 405 724	2 453 839	2 502 916	2 552 974	2 604 033	2 656 114	2 709 236	2 763 421	2 818 690	2 875 063	2 932 565	2 991 216
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194 051
Fastighetsskatt lokal och garage	33 320	33 986	34 666	35 359	36 067	36 788	37 524	38 274	39 040	39 820	40 617	41 429	42 258	43 103	43 965	44 844
Summa kostnader	6 403 347	6 482 459	6 561 297	6 639 878	6 718 220	6 796 342	6 874 263	6 952 004	7 029 583	7 107 022	7 184 340	7 261 560	7 338 702	7 415 788	7 492 842	7 569 937

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	673	687	700	714	729	743	758	773	789	805	821	837	854	871	888	906
Årsavgifter	3 907 812	3 985 968	4 065 688	4 147 001	4 229 941	4 314 540	4 400 831	4 488 848	4 578 625	4 670 197	4 763 601	4 858 873	4 956 051	5 055 172	5 156 275	5 259 400
Tillägg bostadsrätter	640 358	653 165	666 228	679 553	693 144	707 006	721 147	735 569	750 281	765 286	780 592	796 204	812 128	828 371	844 938	861 837
Lokalhyra exklusive moms, inklusive tillägg	107 620	109 772	111 968	114 207	116 491	118 821	121 198	123 622	126 094	128 616	131 188	133 812	136 488	139 218	142 002	144 842
Garage, exklusive moms	328 320	334 886	341 584	348 416	355 384	362 492	369 742	377 136	384 679	392 373	400 220	408 225	416 389	424 717	433 211	441 875
Summa intäkter	4 984 109	5 083 792	5 185 468	5 289 177	5 394 960	5 502 860	5 612 917	5 725 175	5 839 679	5 956 472	6 075 602	6 197 114	6 321 056	6 447 477	6 576 427	6 707 955

Årets resultat

	-1 419 237	-1 398 668	-1 375 829	-1 350 701	-1 323 259	-1 293 482	-1 261 347	-1 226 829	-1 189 905	-1 150 550	-1 108 739	-1 064 446	-1 017 646	-968 311	-916 415	-1 055 982
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	----------	----------	------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-1 419 237	-1 398 668	-1 375 829	-1 350 701	-1 323 259	-1 293 482	-1 261 347	-1 226 829	-1 189 905	-1 150 550	-1 108 739	-1 064 446	-1 017 646	-968 311	-916 415	-1 055 982
Återföring avskrivningar	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237	1 719 237
Amorteringar	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840	-735 840
Amortering 1 % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avs. till underhållsfond

	-435 840	-415 270	-392 432	-367 303	-339 862	-310 085	-277 949	-243 431	-206 507	-167 152	-125 341	-81 049	-34 248	15 086	66 982	-72 584
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	--------	--------	---------

Avsättning till ytre underhåll

	-300 000	-306 000	-312 120	-318 362	-324 730	-331 224	-337 849	-344 606	-351 498	-358 528	-365 698	-373 012	-380 473	-388 082	-395 844	-403 761
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Betalnetto efter avs. till underhållsfond

	-735 840	-721 270	-704 552	-685 666	-664 591	-641 309	-615 798	-588 037	-558 005	-525 680	-491 040	-454 061	-414 721	-372 996	-328 862	-476 345
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1 %	799	810	821	832	842	853	863	874	884	894	904	914	924	934	944	987
Ränta +2 %	926	936	945	955	964	973	983	992	1 001	1 010	1 018	1 027	1 036	1 044	1 053	1 095
Inflation +1 %	672	687	702	717	732	747	762	777	792	807	822	837	853	868	884	939
Inflation +2 %	672	690	707	725	743	761	780	798	817	837	857	877	897	918	940	1 006



K. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna ska betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat och debiteras av föreningen (faktureras i förväg enligt schablon med senare justering efter uppmätt förbrukning).
2. Tilläggförsäkring för bostadsrätt (ca 25 kr/mån) samt bredbandsanslutning (ca 230 kr/mån) är obligatoriska, tecknas av föreningen och debiteras separat per lägenhet.
3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten samt upplåten mark i gott skick. Detta gäller även förråd, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde på byggnaden från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn



Håkan Samuelsson



Peter Samuelsson



Johan Halla

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn, 769634-6126, Malmö kommun.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag 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 förenings verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Styrbord på Limhamn, 769634-6126

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Styrbord på Limhamn, 2020-01-09
- Stadgar registrerade, 2020-06-17
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, ELF Limhamn AB / Brf Styrbord på Limhamn, 2018-11-21
- Entreprenadavtal, ELF Lotta Fem AB / Serneke Bygg AB, 2017-10-09
- Överlåtelse Entreprenadavtal, 2018-11-28
- Beslut bygglov Malmö stad, 2018-09-20
- Startbesked Malmö Stad, 2018-08-29
- Fastighetsutdrag Malmö Styrbord 1, 2020-03-20
- Finansieringsoffert, Danske Bank, 2020-06-16
- Tillägg finansiering, Danske Bank, 2020-06-26
- Offert försäkring inkl informationsblad, Länsförsäkring Skåne, 2019-11-20
- Offert ekonomisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2019-11-01
- Offert teknisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2019-12-09
- Energiberäkning, Prime project
- Garanti slutkostnad, 2020-07-14
- Fullgörandegaranti, 2018-11-21
- Offert Insatsgaranti på mail, Gar-Bo, 2019-12-18
- Värderingsintyg, Våningen & Villan, 2019-10-28
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Gamla Baskevögen 14
272 94 Simrishamn



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn, 769634-6126.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn, 769634-6126

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Styrbord på Limhamn, 2020-01-09
- Stadgar registrerade, 2020-06-17
- Aktieöverlåtelseavtal mellan ELF Limhamn AB och Brf Styrbord, 2018-11-21
- Konsultavtal mellan ELF Lotta fem AB och ELF Utveckling AB samt bilagor, 2017-10-09
- Fullgörandegaranti, 2018-11-21
- Överlåtelsehandling avseende entreprenad m.m.
- Slutkostnadsgaranti, 2020-07-10
- Upphandlingsprotokoll Totalentreprenad mellan ELF Lotta fem AB och Serneke Bygg AB, 2017-10-09
- Bygglov, 2018-09-20
- Prisindikation insatsgaranti, Gar-Bo, 2019-12-18
- Fastighetsutdrag Malmö Styrbord 1, 2020-03-20
- Finansieringsoffert, Danske Bank, 2020-06-16 samt tillägg.
- Värdeintyg, 2019-10-28
- Offert ekonomisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2019-11-01
- Offert snöröjning och halkbekämpning samt teknisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2019-12-09
- Offert Länsförsäkringar 2019-11-20
- Energiberäkning
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557432255009

Dokument

Ek plan_Brf Styrbord
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2020-07-21 20:30:03 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2020-07-24 11:59:40 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se

Signerande parter

Peter Samuelsson (PS)
Brf Styrbord på Limhamn
peter.samuelsson@malmobryggan.se



Signerade 2020-07-22 09:43:36 CEST (+0200)

Johan Halla (JH)
Brf Styrbord på Limhamn
johan@jhfast.se



Signerade 2020-07-22 08:57:47 CEST (+0200)

Håkan Samuelsson (HS)
Brf Styrbord på Limhamn
hakan.samuelsson@jsprojektutveckling.se



Signerade 2020-07-23 22:23:18 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2020-07-24 11:59:40 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2020-07-23 23:39:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557432255009

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

