

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Stöpa

Malmö kommun

ORG. NR: 769639-0884

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	7
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
G.	Lägenhetsredovisning	10-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stöpa som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 5 oktober 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj 2022 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från augusti till oktober 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

Föreningen har per den 22 april 2022 förvärvat fastigheten Kolsyran 1 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 192 734 572 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 5 796 249 kronor. Föreningen har också den 22 april 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 75 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande gemensamma utrymmen, 2 kommersiella lokaler för uthyrning samt 46 garageplatser i en gemensamhetsanläggning och 6 parkeringsplatser på mark.

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

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Kolsyran 1
Innehav:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1 956 kvm
Bostadsarea:	4 839 kvm
Lokalarea:	94 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	Två lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är kontor, butik eller liknande.
Antal bostadslägenheter:	75 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 23 september 2020
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2020 och färdigställs i oktober 2022.
Byggnadernas antal och utformning:	75 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare och vattenburen radiatorkrets, golvvärme i enstaka lägenheter
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
Ei:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum på entréplan, ingår i gemensamhetsanläggning
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenhet

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målat	Målat Undertak enl. ritning	Belysning med frånvarodämpning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong/ platsmatta	Betong/gips	Betong/gips Ljuddämpande isolering	Ståldörr
Rullstols-/barn- vagnsrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla med klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong	Betong/isolering	Laddplatser enl. ritning Betongpelare enl. ritning, markeringsmålas

Komplementbyggnader

Cykeltak/låd- cykelparking/ pergola:	Markbeläggning av betongplattor	Träribbor	Sedum och träbalkar
--	------------------------------------	-----------	---------------------

Lokaler

Lokal 1 och 2:	Parkett	Målat	Demonterbart undertak	Pentry, badrum med kakel och klinker, sanitetsutrustning och inredning enl. ritning
----------------	---------	-------	--------------------------	---

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, cykeltak i form av pergola, cykelställ, grill. Ingår i gemensamhetsanläggning.

Parkering och bilpool

Föreningen har 46 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning och sex parkeringsplatser utomhus. Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat avtal avseende bilpool under en tioårsperiod. Tre poolbilar kommer att vara parkerade i garaget i gemensamhetsanläggning och delas med grannföreningen. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Antalet bilar kan komma justeras efter behov.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggningen Kolsyran GA:1 tillsammans med fastigheten Malmö Kolsyran 2 bestående av innergård och förgårdsmark, cykel- och markparkering, miljörum, dagvattenledningar, styrelserum/gemensamhetslokal, belysningsarmaturer, garage, laddstolpar, cykelverkstad och ventilation. Andelstal för fastigheten har fastställts av Lantmäteriet till 49/100. Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken Enstaka glasade räcken Enstaka inglasade balkonger
Uteplatser:	Betongplattor, räcken/skärmar/häckar omfattning enl. ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Målad betong med inslag av tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp alt. Sedum, plåt på kupor
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	2+1-glas öppningsbara / 3-glas fasta fönster. Utvändig aluminiumbeklädad.
Entrépartier:	Massiv ek vid bostadsentré mot gata Aluminium vid bostadsentré mot innergård och vid lokaler
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn Kyl/frys enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl. ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar enl. ritning Tvättmaskin och torktumlare, alt. Kombimaskin enl. ritning Bänkskiva enl. ritning Inredning enl. ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målat	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

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

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden inklusive moms	262 137 400 kr
Likviditetsreserv	75 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	262 212 400 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 52 190 000 kr för mark och 145 730 000 kr för byggnad uppdelat på 192 000 000 kr för bostäder, 1 556 000 kr för kommersiella lokaler och 4 364 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	18 146 250	ca 3 mån	0,83	150 614	63 512	214 126
Lån 2	18 146 250	ca 2 år	3,13	567 978	63 512	631 490
Lån 3	18 146 250	ca 3 år	3,55	644 192	63 512	707 704
Lån 4	18 146 250	ca 5 år	3,89	705 889	63 512	769 401
Summa	72 585 000			2 068 673	254 048	2 322 720
Insatser	189 195 000					
Investeringsmoms ⁵	432 400					
Summa Finansiering	262 212 400					
Kapitalkostnader				2 068 673	254 048	2 322 720

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 0,9 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 254 048 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 432 400 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 432 400 kronor ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 432 400 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	39 645 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	39 098 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	700 kr
5. Driftskostnad kronor per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd area (BOA + LOA)	323 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (LOA)	1 600 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	600 kr
8. Amortering per kvm (BOA)	53 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 322 720

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	86 375	
Teknisk förvaltning och städning	164 506	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	77 629	
Serviceavtal tekniska installationer	72 000	
Vattenförbrukning	195 000	
Uppvärmning	311 100	
Gemensam el	270 870	
Sophämtning	60 000	
Källsortering	27 500	
Sotning OVK	25 000	
TV, bredband och telefoni	108 900	
Mark och trädgård (GA)	59 290	
Snöröjning (GA)	15 000	
Parkering GA (GA)	25 000	
Övrigt	708	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 593 878	1 593 878
Avsättning till yttre underhåll		145 170
Fastighetsskatt garage och lokal ³		<u>59 200</u>
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		4 120 968

Avskrivning görs enligt K3 med en 120 årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

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

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

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

Föreningens intäkter år 1

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

Årsavgifter ¹			3 278 508
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			108 900
Hysesintäkter, lokal ³			150 400
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal ³			15 560
Hysesintäkter parkeringsplatser garage	46 platser	950 kr/plats/månad	524 400
Hysesintäkter parkeringsplatser mark	6 platser	600 kr/plats/månad	43 200
Summa intäkter			4 120 968

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 452 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

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

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ²	M, B och FrB ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Geijersgatan 1 A	11001	3 RoK	81	M	1,60580%	2 800 000	52 644	4 387	1 452	121	54 096	4 508
	11002	1 RoK	32	M	0,79570%	1 200 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11003	2 RoK	63	M	1,30820%	2 200 000	42 888	3 574	1 452	121	44 340	3 695
	11004	3 RoK	69	M	1,40740%	2 500 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11101	3 RoK	84	B	1,65540%	2 900 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11102	1 RoK	32	B	0,79570%	1 250 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11103	3 RoK	73	B	1,47350%	2 700 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11104	3 RoK	69	B	1,40740%	2 600 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11201	3 RoK	84	B	1,65540%	3 000 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11202	1 RoK	32	B	0,79570%	1 300 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11203	3 RoK	73	B	1,47350%	2 800 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11204	3 RoK	69	B	1,40740%	2 700 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11301	3 RoK	84	B	1,65540%	3 150 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11302	1 RoK	32	B	0,79570%	1 350 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11303	3 RoK	73	B	1,47350%	2 950 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11304	3 RoK	69	B	1,40740%	2 850 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11401	3 RoK	84	B	1,65540%	3 250 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11402	1 RoK	32	B	0,79570%	1 400 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11403	3 RoK	73	B	1,47350%	3 050 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11404	3 RoK	69	B	1,40740%	2 950 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11501	3 RoK	84	B	1,65540%	3 350 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11502	1 RoK	32	B	0,79570%	1 450 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11503	3 RoK	73	B	1,47350%	3 150 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11504	3 RoK	69	B	1,40740%	3 050 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11601	3 RoK	84	B	1,65540%	3 450 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11602	1 RoK	32	B	0,79570%	1 500 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
	11603	3 RoK	73	B	1,47350%	3 250 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147
	11604	3 RoK	69	B	1,40740%	3 150 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966
	11701	3 RoK	84	B	1,65540%	3 600 000	54 276	4 523	1 452	121	55 728	4 644
	11702	1 RoK	32	B	0,79570%	1 550 000	26 088	2 174	1 452	121	27 540	2 295
11703	3 RoK	73	B	1,47350%	3 450 000	48 312	4 026	1 452	121	49 764	4 147	
11704	3 RoK	69	B	1,40740%	3 350 000	46 140	3 845	1 452	121	47 592	3 966	
11801	2 RoK	58	B	1,22550%	2 450 000	40 176	3 348	1 452	121	41 628	3 469	
11802	4 RoK	114	B	2,15140%	4 900 000	70 536	5 878	1 452	121	71 988	5 999	
Geijersgatan 1 B	21001	2 RoK	62	M	1,29170%	2 100 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21002	1 RoK	29	M	0,74610%	1 100 000	24 456	2 038	1 452	121	25 908	2 159
	21003	2 RoK	55	M	1,17590%	2 100 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ²	M, B och FrB ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Geijersgatan 1 B	21004	2 RoK	62	M	1,29170%	2 150 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21101	2 RoK	62	B	1,29170%	2 150 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21102	2 RoK	45	B	1,01060%	1 700 000	33 132	2 761	1 452	121	34 584	2 882
	21103	2 RoK	55	B	1,17590%	2 150 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334
	21104	2 RoK	65	B	1,34130%	2 250 000	43 968	3 664	1 452	121	45 420	3 785
	21201	2 RoK	62	B	1,29170%	2 200 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21202	2 RoK	45	B	1,01060%	1 750 000	33 132	2 761	1 452	121	34 584	2 882
	21203	2 RoK	55	B	1,17590%	2 200 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334
	21204	2 RoK	65	B	1,34130%	2 300 000	43 968	3 664	1 452	121	45 420	3 785
	21301	2 RoK	62	B	1,29170%	2 250 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21302	2 RoK	45	B	1,01060%	1 800 000	33 132	2 761	1 452	121	34 584	2 882
	21303	2 RoK	55	B	1,17590%	2 250 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334
	21304	2 RoK	65	B	1,34130%	2 400 000	43 968	3 664	1 452	121	45 420	3 785
	21401	2 RoK	62	B	1,29170%	2 300 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21402	2 RoK	45	B	1,01060%	1 850 000	33 132	2 761	1 452	121	34 584	2 882
	21403	2 RoK	55	B	1,17590%	2 300 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334
	21404	2 RoK	65	B	1,34130%	2 450 000	43 968	3 664	1 452	121	45 420	3 785
	21501	2 RoK	62	B	1,29170%	2 400 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	21502	2 RoK	45	B	1,01060%	1 950 000	33 132	2 761	1 452	121	34 584	2 882
	21503	2 RoK	55	B	1,17590%	2 400 000	38 556	3 213	1 452	121	40 008	3 334
21504	2 RoK	65	B	1,34130%	2 550 000	43 968	3 664	1 452	121	45 420	3 785	
Geijersgatan 1 D	31001	1 RoK	34	M	0,82880%	995 000	27 168	2 264	1 452	121	28 620	2 385
	31002	1 RoK	34	M	0,82880%	1 200 000	27 168	2 264	1 452	121	28 620	2 385
	31101	4 RoK	87	B, FrB	1,70500%	3 150 000	55 896	4 658	1 452	121	57 348	4 779
	31102	2 RoK	62	B	1,29170%	2 050 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	31103	4 RoK	92	B	1,78760%	3 300 000	58 608	4 884	1 452	121	60 060	5 005
	31201	4 RoK	87	B	1,70500%	3 250 000	55 896	4 658	1 452	121	57 348	4 779
	31202	2 RoK	62	B	1,29170%	2 100 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	31203	4 RoK	92	B	1,78760%	3 400 000	58 608	4 884	1 452	121	60 060	5 005
	31301	4 RoK	87	B	1,70500%	3 400 000	55 896	4 658	1 452	121	57 348	4 779
	31302	2 RoK	62	B	1,29170%	2 200 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	31303	4 RoK	92	B	1,78760%	3 500 000	58 608	4 884	1 452	121	60 060	5 005
	31401	4 RoK	87	B	1,70500%	3 500 000	55 896	4 658	1 452	121	57 348	4 779
31402	2 RoK	62	B	1,29170%	2 250 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650	

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² , ²	M, B och FrB ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Geijersgatan 1 D	31403	4 RoK	92	B	1,78760%	3 600 000	58 608	4 884	1 452	121	60 060	5 005
	31501	4 RoK	87	B	1,70500%	3 650 000	55 896	4 658	1 452	121	57 348	4 779
	31502	2 RoK	62	B	1,29170%	2 300 000	42 348	3 529	1 452	121	43 800	3 650
	31503	4 RoK	92	B	1,78760%	3 750 000	58 608	4 884	1 452	121	60 060	5 005
	75 lgh		4 839		100,0000%	189 195 000	3 278 508		108 900		3 387 408	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong.
4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

	Lokalarea m ²
Lokal 1	46
Lokal 2	48

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	3 278 508	3 344 078	3 410 960	3 479 179	3 548 762	3 619 738	3 996 483	4 412 440
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	108 900	111 078	113 300	115 566	117 877	120 234	132 748	146 565
Arsavgift kr/m²	700	714	728	743	758	773	853	942
Övriga intäkter								
Hyresintäkter uthymlingslokaler	165 960	169 279	172 665	176 118	179 640	183 233	202 304	223 360
Hyresintäkter garageplatser	524 400	534 888	545 586	556 497	567 627	578 980	639 241	705 773
Hyresintäkter parkeringsplatser utomhus	43 200	44 064	44 945	45 844	46 761	47 696	52 661	58 142
Summa intäkter	4 120 968	4 203 387	4 287 455	4 373 204	4 460 668	4 549 882	5 023 437	5 546 280
Kapitalkostnader								
Räntor	2 068 673	2 061 432	2 053 826	2 045 836	2 037 442	2 028 625	1 977 391	1 911 847
Amorteringar	254 048	286 877	280 355	294 513	309 386	325 010	415 792	531 933
Driftskostnader	1 593 878	1 625 756	1 658 271	1 691 436	1 725 265	1 759 770	1 942 928	2 145 150
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	43 640	44 513	45 403	46 311	47 237	48 182	53 197	58 734
Fastighetsskatt uthymlingslokaler	15 560	15 871	16 189	16 512	16 843	17 179	18 968	20 942
Kommunal fastighetsavgift								150 199
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 975 799	4 014 449	4 054 043	4 094 608	4 136 173	4 178 766	4 408 276	4 818 803
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	145 170	148 073	151 035	154 056	157 137	160 279	176 961	195 380
Akkumulerad fondavsättning	145 170	283 243	444 278	598 334	755 471	915 750	1 766 532	2 705 885
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	75 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	40 865	82 377	124 540	167 359	210 836	438 199	532 097
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	75 000	115 865	198 242	322 782	490 141	700 977	2 430 571	5 196 970
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	220 170	409 108	642 520	921 116	1 245 612	1 616 727	4 197 104	7 902 835
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning &	4 120 969	4 203 387	4 287 455	4 373 204	4 460 668	4 549 882	5 023 437	5 546 280
Avskrivning enl K3-regelverket	2 758 407	2 758 407	2 758 407	2 758 407	2 758 407	2 758 407	2 758 407	2 803 058
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 359 190	-2 302 591	-2 244 640	-2 185 298	-2 124 526	-2 062 282	-1 727 454	-1 543 648

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Läneskuld	72 585 000	72 330 952	72 064 075	71 783 720	71 489 207	71 179 822	69 382 144	67 082 334

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 254 048 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

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

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

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool efter att det avtal ikano tecknat (10 år) löper ut så kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	853	942
Antagen räntenivå + 1%	850	863	877	891	905	920	997	1081
Antagen räntenivå + 2%	1000	1013	1026	1040	1053	1067	1140	1219
Antagen räntenivå - 1%	550	565	579	595	610	626	710	804
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	700	718	736	755	774	793	900	1024
Antagen inflationsnivå + 2%	700	721	744	767	790	815	950	1118
Antagen inflationsnivå - 1 %	700	710	721	731	742	753	811	871

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

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Malmö den 22 april 2022

Bostadsrättsföreningen Stöpa


Monica Jarkér


Bo-Göran Johannesson


Eva Eriksson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-04-22 för bostadsrättsföreningen Stöpa, org. nr: 769639-0884.

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 preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

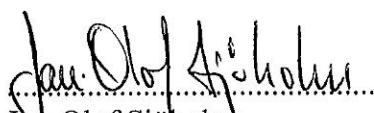
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

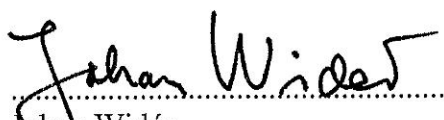
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-04-29


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-04-29 för Brf Stöpa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-10-05
2. Registreringsbevis	2022-03-02
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-04-22
4. Aktieöverlåtelseavtal	2022-04-22
5. Kreditoffert Handelsbanken	2020-02-25
6. Indikativa räntor per 2022-04-19	2022-04-19
7. Köpekontrakt	2022-04-22
8. Köpebrev	2022-04-22
9. Adresskarta	2020-07-07
10. Beräkning av taxeringsvärde	2022-04-04
11. Bygglovsbeslut	2020-09-23
12. Intyg av försäljningsläge	2022-03-02
13. Information från kontrollansvarig	2022-04-21
14. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
15. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
16. Bekräftelse av ljus BTA	2022-04-19
17. Beräkning av latent skatt	odaterad

ju