

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen ØF19 i Malmö
Organisationsnummer 769637-7758
Malmö

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

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad 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 ek plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen ØF19 i Malmö som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2019-08-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning och driva parkeringsbolag genom aktiebolag. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har uppfört ett hus med 48 stycken bostadslägenheter, 1 lokal och ett garage samt miljöhus (gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Handlingen 1) på fastigheten Malmö Handlingen 2.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier 2019-12-12 i Markbolaget Brännaren i Malmö AB (559208-5517) från FU Östra Farmvägen AB (559221-3010). Bolagets enda tillgång var fastigheten Malmö Handlingen 2 och ett totalentreprenadsavtal med Cityentreprenad i Malmö AB undertecknat 2019-11-28. Entreprenadavtalet har överlåtits till föreningen 2020-06-30. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten Malmö Handlingen 2 genom transportköp från Markbolaget Brännaren i Malmö AB 2019-12-12.

Föreningen har erhållit godkänd slutbesiktning av entreprenaden 2021-11-05 och fastställt den slutliga kostnaden på extra föreningsstämma 2021-11-12. Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske den 2021-12-15.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att för det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat till ca 87 MSEK.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2021. Dessa kostnader är kalkylerade. Notera att föreningens lån är bundna i 20 år till fast ränta enligt finansieringsoffert från Bosam Originator AB. Tidigare omläggning av lån kan endast ske under vissa förhållanden initierade av långgivaren Bosam Originator AB. Långgivaren Bosam Originator AB har rätt att överlåta fastighetskrediten under förutsättning att en sådan omläggning resulterar i en lägre kreditkostnad (ränta och amortering) för föreningen resulterande i en lägre månadsavgift för den enskilde bostadsrättsmedlemmen. En dylik överlåtelse / omläggning får endast initieras om en LTV (Loan To Value) på fyrtio procent är uppnådd.

Föreningen har tecknat avtal med E.ON avseende energilösningen EON Next (fd Easy green solution). Det innebär bl.a. solceller på taket med härproducerad el. Efter 10 år kommer den totala energikostnaden att minska om föreningen väljer att köpa ut solcellsanläggningen mm. Föreningen har också tecknat mobilitetsavtal om bil och lådcykel (pool) med OurGreenCar Sweden AB.

Föreningen ska skicka in ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt (moms) avseende de momsade ytorna (garaget). Föreningens garageplatser kommer att hyras ut till ett parkeringsbolag (ägs gemensamt med Brf ØF 17 i Malmö) och föreningen kommer att kompenseras för momsen av Fastighetsutvecklare (80 000 kr/år i 10 år). Föreningen i sin tur skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren för den återbetalning av mervärdesskatt som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningen kommer därmed att registreras för moms avseende uthyrning av garageplatser samt även avseende vidarefakturerings av hushållsel.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos TryggHansa (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Handlingen 2
Adress	Östra Farmvägen 19 BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BJ, Agneslundsvägen 20 AB i Malmö
Tomtstorlek	1 193 kvm
Bostadsyta/antal lägenheter	ca 2 059 kvm, 48 lägenheter Uppmätt på ritning
Lokalyta/antal lokaler	ca 74 kvm (upplåts med bostadsrätt), en lokal Uppmätt på ritning
Byggnadens utformning	En byggnad i vinkel
Byggår	2021
Upplåtelseform	Friköpt tomt
GA	Handlingen GA:1, andel 55 av 100 Avser gård, grönytor, gångar, lekyta, miljöhus, cykelparkering, underjordiskt garage, takterrass
Officialservitut	1280-K-2021/31.2 avser VA-ledningar, last
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella undermätare till varje lägenhet. Batteribackup för solenergin (ägs av EON)
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer. Fjärrvärmeanläggningen ägs av EON
Ventilation	Centralaggregat i fastigheten som försörjer lägenheterna med till- och frånluft. Värmeåtervinning i centralaggregat.
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus med Brf ÖF17 i Malmö (GA)
Solceller	På tak, ägs av EON
Parkering	Garage 21 bilplatser, 2 mc-platser samt bilpool och handikapplats
Byggnadsbeskrivning	
Grundläggning	Källare/Garage
Byggnadsstomme	Betongstomme vån 1-4. Vån 5 lättkonstruktion med lägenhetsavskiljande väggar i betong
Yttervägg	Utfackningsväggar alt betongprefab
Innerväggar i lägenheten	Lägenhetsavskiljande i betong. Övrigt lättkonstruktion
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel/fasadskivor/träpanel/plåt vån 5
Yttertak	Papp och plåt
Ytterdörr	Säkerhetsklassade ytterdörrar
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcke

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Parkett

Målade alt delvis råa betongytor

Målade alt delvis råa betongytor

Fönsterbänkar i sten

Hall

Kök

Se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn kombination micro

Kombination kyl/frys

Diskmaskin

Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Förvaring

Kombimaskin (förutom A1406 som har separat TM och TT)

Garderober inne i lägenheterna. Förråd i källare

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader*	
Förvärv av AB, fastighet, lagfart, kreditkostnad, byggnation m.m.	97 445 150
Likvidreserv	500 000
Anskaffningskostnad	97 945 150

* Föreningens totala och slutliga anskaffningskostnad för det färdigbyggda huset

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage/Lokal	Totalt
Byggnadsvärde	34 000 000	2 143 000	36 143 000
Markvärde	10 200 000	158 000	10 358 000
Totalt	44 200 000	2 301 000	46 501 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	67 215 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid	20 år
Fast ränta i 20 år	2,75%
Amortering, med en årlig uppräknings (2,75%)	2,45%
Belopp amortering år 1	1 646 768
Räntekostnad år 1	1 848 413
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	3 495 180

Finansiering	
Insatser	30 510 000
Föreningens lån	67 215 000
Upplåtelseavgifter	220 150
Summa finansiering	97 945 150

Nykkelital (BOA +LOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	45 919
Lån per kvm	31 512
Genomsnittsansats+ upplåtelseavgift per kvm	14 407
Årsavgift per kvm	1 965
Driftskostnader per kvm (BOA)	472
Tillägg hushållsel per kvm	45
Mobilitetstillägg kr per kvm	40
Underhållsavsättning + amortering per kvm	822
Kassaflöde per kvm	53

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 133

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	757 394
Räntor	1 848 413
Summa finansiella kostnader:	2 605 807

Driftkostnader		kr/kvm
EON Next Solution (inklusive fastighetsel och fjärrvärme)	325 000	152
Hushållsel-bekostas av brhavare gn tillägg	95 985	45
Vatten och avlopp	90 000	42
Avfall (GA)	40 000	19
Mobilitetstillägg	85 848	40
Fastighetsförsäkring inkl. br-tillägg	45 200	21
Fastighetsskötsel/städ	150 000	70
Ekonomisk Förvaltning	70 000	33
Arvode (revision+styrelse)	40 000	19
Löpande underhåll/diverse/garaget (GA)	65 000	30
Summa drift:	1 007 033	472

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	107 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage o lokal	23 010
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	23 010

Fastigheten bedöms få värdeår 2021 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 137 043
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	4 192 090
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	85 848
Intäkt kompensation garage-moms (10 år)	80 000
Tillägg hushållsel	95 985
Intäkt Garage	184 800
Summa intäkter:	4 638 723

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	4 192 090
Insats	30 510 000

Adress	Lgh nr	Vän plan	Antal rok	BOA/LOA ca kvm*	Insatser kr	Upplåtelseavgift kr***	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Mobilitets tillägg kr/mån*	Tillägg hushållsel kr/mån*	Andelstal
Agneslundsv.	20B	PLAN 1	lokal	74	975 000		145 436	12 120	146	278	0,03469
Ö.Farmv. BE	(fd A1001)	PLAN 1	1 ROK	40	495 000	12 250	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BF	(fd A1002)	PLAN 1	1 ROK	33	395 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BG	(fd A1003)	PLAN 1	1 ROK	40	495 000	39 500	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BH	(fd A1004)	PLAN 1	1 ROK	33	395 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BJ	(fd A1005)	PLAN 1	1 ROK	35	445 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BB	(fd A1006)	PLAN 1	2 ROK	55	635 000	33 700	108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BC	(fd A1007)	PLAN 1	1 ROK	39	475 000		76 649	6 387	146	146	0,01828
Ö.Farmv. BD	(fd A1008)	PLAN 1	1 ROK	41	475 000		80 579	6 715	146	154	0,01922
Ö.Farmv. BA	A1101	PLAN 2	1 ROK	35	455 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1102	PLAN 2	1 ROK	40	525 000	8 000	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1103	PLAN 2	1 ROK	33	435 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1104	PLAN 2	1 ROK	40	525 000	24 700	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1105	PLAN 2	1 ROK	33	435 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1106	PLAN 2	1 ROK	35	455 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1107	PLAN 2	2 ROK	55	695 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1108	PLAN 2	2 ROK	55	695 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1109	PLAN 2	1 ROK	40	525 000	36 500	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1110	PLAN 2	1 ROK	41	545 000	15 050	80 579	6 715	146	154	0,01922
Ö.Farmv. BA	A1111	PLAN 2	2 ROK	52	675 000		102 198	8 517	146	195	0,02438
Ö.Farmv. BA	A1201	PLAN 3	1 ROK	35	495 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1202	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1203	PLAN 3	1 ROK	33	485 000	6 800	64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1204	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1205	PLAN 3	1 ROK	33	485 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1206	PLAN 3	1 ROK	35	495 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1207	PLAN 3	2 ROK	55	795 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1208	PLAN 3	2 ROK	55	795 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1209	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1210	PLAN 3	1 ROK	41	595 000	8 200	80 579	6 715	146	154	0,01922
Ö.Farmv. BA	A1211	PLAN 3	2 ROK	52	755 000		102 198	8 517	146	195	0,02438
Ö.Farmv. BA	A1301	PLAN 4	1 ROK	35	545 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1302	PLAN 4	1 ROK	40	625 000		78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1303	PLAN 4	1 ROK	33	510 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1304	PLAN 4	1 ROK	40	625 000		78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1305	PLAN 4	1 ROK	33	510 000		64 857	5 405	146	124	0,01547
Ö.Farmv. BA	A1306	PLAN 4	1 ROK	35	545 000		68 787	5 732	146	131	0,01641
Ö.Farmv. BA	A1307	PLAN 4	2 ROK	55	855 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1308	PLAN 4	2 ROK	55	855 000		108 094	9 008	146	206	0,02579
Ö.Farmv. BA	A1309	PLAN 4	1 ROK	40	625 000	10 300	78 614	6 551	146	150	0,01875
Ö.Farmv. BA	A1310	PLAN 4	1 ROK	41	635 000		80 579	6 715	146	154	0,01922
Ö.Farmv. BA	A1311	PLAN 4	2 ROK	52	810 000		102 198	8 517	146	195	0,02438
Ö.Farmv. BA	A1401	PLAN 5	2 ROK	48	795 000		94 337	7 861	146	180	0,02250
Ö.Farmv. BA	A1402	PLAN 5	2 ROK	58	955 000		113 990	9 499	146	218	0,02719
Ö.Farmv. BA	A1403	PLAN 5	2 ROK	54	895 000	25 150	106 129	8 844	146	203	0,02532
Ö.Farmv. BA	A1404	PLAN 5	2 ROK	49	815 000		96 302	8 025	146	184	0,02297
Ö.Farmv. BA	A1405	PLAN 5	1 ROK	45	745 000		88 441	7 370	146	169	0,02110
Ö.Farmv. BA	A1406	PLAN 5	3 ROK	64	995 000		125 782	10 482	146	240	0,03000
Ö.Farmv. BA	A1407	PLAN 5	2 ROK	48	795 000		94 337	7 861	146	180	0,02250
49 bostadsrätter				2 133	30 510 000	220 150	4 192 090	349 341	7 154	7 999	1,00000

Övrigt	Ant platser	Hyra kr/år
Garage bil	21	176 400
Garage mc	2	8 400

Finns också 1 bilpoolplats

OBS. Föreningens intäkt redovisas ex moms och med adm. avdrag

* Föreningen har el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel/nätavgift genom undermätare och faktureras i förväg enligt schablon (45 kr/kvm), med senare justering efter uppmätt förbrukning.

Föreningen har även tecknat avtal om bilpool och lådcykel (obligatoriskt mobilitetstillägg)

** Bredband tecknas som eget abonnemang

*** Upplåtelseavgifter avser tillval

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 133	
Kvm BR	2 133	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
fast ränta	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Lån kvar	67 215 000	65 568 233	63 876 179	62 137 594	60 351 198	58 515 676	56 629 677	54 691 813	52 700 658	50 654 746	48 552 571	46 392 587	44 173 203	41 892 786	39 549 658	37 142 093
Lån kvar kr/kvm	31 512	30 740	29 947	29 132	28 294	27 434	26 549	25 641	24 707	23 748	22 763	21 750	20 709	19 640	18 542	17 413

KOSTNADER

Ränta	1 848 413	1 803 126	1 756 595	1 708 784	1 659 658	1 609 181	1 557 316	1 504 025	1 449 268	1 393 006	1 335 196	1 275 796	1 214 763	1 152 052	1 087 616	1 021 408
Avskrivningar	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394
Driftkostnader*	1 007 033	1 027 174	1 047 717	1 068 671	1 090 045	1 111 846	1 134 083	1 156 764	1 179 900	1 203 498	1 107 568	1 129 719	1 152 313	1 175 360	1 198 867	1 222 844
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 419
Fastighetsskatt garage o lokal	23 010	23 470	23 940	24 418	24 907	25 405	25 913	26 431	26 960	27 499	28 049	28 610	29 182	29 766	30 361	30 968
Summa kostnader	3 635 850	3 611 165	3 585 646	3 559 268	3 532 004	3 503 826	3 474 706	3 444 615	3 413 522	3 381 397	3 228 207	3 191 520	3 153 653	3 114 572	3 074 238	3 130 034

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 965	1 975	1 985	1 995	2 005	2 015	2 025	2 035	2 045	2 056	2 066	2 076	2 087	2 097	2 107	2 118
Årsavgifter	4 192 090	4 213 050	4 234 116	4 255 286	4 276 563	4 297 946	4 319 435	4 341 032	4 362 738	4 384 551	4 406 474	4 428 506	4 450 649	4 472 902	4 495 267	4 517 743
Intäkt kompensering garagemoms (10 år)**	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	0	0	0	0	0	0
Tillägg hushållsel	95 985	97 905	99 863	101 860	103 897	105 975	108 095	110 257	112 462	114 711	117 005	119 345	121 732	124 167	126 650	129 183
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	85 848	87 565	89 316	91 103	92 925	94 783	96 679	98 612	100 585	102 596	104 648	106 741	108 876	111 054	113 275	115 540
Intäkt garage **	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000
Summa intäkter	4 638 723	4 663 320	4 688 095	4 713 049	4 738 185	4 763 504	4 789 009	4 814 701	4 840 584	4 866 659	4 859 127	4 885 593	4 912 257	4 939 123	4 966 191	4 993 466

Årets resultat	1 002 873	1 052 155	1 102 449	1 153 781	1 206 181	1 259 678	1 314 302	1 370 086	1 427 062	1 485 262	1 630 921	1 694 073	1 758 604	1 824 551	1 891 953	1 863 432
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	1 002 873	1 052 155	1 102 449	1 153 781	1 206 181	1 259 678	1 314 302	1 370 086	1 427 062	1 485 262	1 630 921	1 694 073	1 758 604	1 824 551	1 891 953	1 863 432
Återföring avskrivningar	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394
Amorteringar lån	-1 646 768	-1 692 054	-1 738 585	-1 786 396	-1 835 522	-1 885 999	-1 937 864	-1 991 155	-2 045 912	-2 102 174	-2 159 984	-2 219 384	-2 280 417	-2 343 128	-2 407 564	-2 473 772
Amortering i % per år	2,45%	2,58%	2,72%	2,87%	3,04%	3,22%	3,42%	3,64%	3,88%	4,15%	4,45%	4,78%	5,16%	5,59%	6,09%	6,66%

Betalnetto före avs. till underhållsfond	113 500	117 496	121 258	124 779	128 053	131 073	133 833	136 326	138 544	140 482	228 331	232 084	235 582	238 817	241 783	147 054
Avsättning till yttre underhåll	-107 000	-109 140	-111 323	-113 549	-115 820	-118 137	-120 499	-122 909	-125 368	-127 875	-130 432	-133 041	-135 702	-138 416	-141 184	-144 008
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	6 500	8 356	9 935	11 230	12 233	12 937	13 334	13 416	13 177	12 607	97 898	99 043	99 880	100 401	100 599	3 046

Ingående saldo kassa	500 000	*														
Ackumulerat saldo kassa	613 500	730 996	852 254	977 033	1 105 086	1 236 159	1 369 992	1 506 318	1 644 863	1 785 344	713 675	945 759	1 181 341	1 420 158	1 661 941	1 808 996
Ackumulerad yttre underhållsfond	107 000	216 140	327 463	441 012	556 832	674 969	795 468	918 378	1 043 745	1 171 620	2 053	135 094	270 795	409 211	550 396	694 404

* År 11 så kan föreningen köpa utrustning (fjärrvärme, solceller mm) av E.ON för ca 1 300 000 kr och sänker därmed sina driftkostnader med ca 120 000 kr per år (preliminärt beräknat)

** År 11 så kan föreningen avveckla parkeringsbolaget och avregistrera sig för moms på garagedelen



J. Känslighetsanalys

Ändrat inflationsantagande enligt nedan (räntan är fast)

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Fast ränta	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
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%
Kapitalskuld	67 215 000	65 568 233	63 876 179	62 137 594	60 351 198	58 515 676	56 629 677	54 691 813	52 700 658	50 654 746	48 552 571	46 392 587	44 173 203	41 892 786	39 549 658	37 142 093

KOSTNADER

Ränta	1 848 413	1 803 126	1 756 595	1 708 784	1 659 658	1 609 181	1 557 316	1 504 025	1 449 268	1 393 006	1 335 196	1 275 796	1 214 763	1 152 052	1 087 616	1 021 408
Avskrivningar	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394
Driftkostnader	1 007 033	1 027 174	1 047 717	1 068 671	1 090 045	1 111 846	1 134 083	1 156 764	1 179 900	1 203 498	1 107 568	1 129 719	1 152 313	1 175 360	1 198 867	1 222 844
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 419
Fastighetsskatt	23 010	23 470	23 940	24 418	24 907	25 405	25 913	26 431	26 960	27 499	28 049	28 610	29 182	29 766	30 361	30 968
Summa kostnader	3 635 850	3 611 165	3 585 646	3 559 268	3 532 004	3 503 826	3 474 706	3 444 615	3 413 522	3 381 397	3 228 207	3 191 520	3 153 653	3 114 572	3 074 238	3 130 034

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 965	2 005	2 045	2 086	2 127	2 170	2 213	2 258	2 303	2 349	2 396	2 444	2 493	2 542	2 593	2 645
Årsavgifter	4 192 090	4 275 932	4 361 450	4 448 679	4 537 653	4 628 406	4 720 974	4 815 394	4 911 702	5 009 936	5 110 134	5 212 337	5 316 584	5 422 915	5 531 374	5 642 001
Intäkt kompensation garagemoms (10 år)	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	0	0	0	0	0	0
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	85 848	87 565	89 316	91 103	92 925	94 783	96 679	98 612	100 585	102 596	104 648	106 741	108 876	111 054	113 275	115 540
Tillägg hushållsel	95 985	97 905	99 863	101 860	103 897	105 975	108 095	110 257	112 462	114 711	117 005	119 345	121 732	124 167	126 650	129 183
Intäkt garage	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000
Summa intäkter	4 638 723	4 726 201	4 815 429	4 906 442	4 999 275	5 093 964	5 190 548	5 289 063	5 389 548	5 492 043	5 562 788	5 669 423	5 778 192	5 889 136	6 002 299	6 117 724

Årets resultat	1 002 873	1 115 037	1 229 783	1 347 174	1 467 271	1 590 138	1 715 841	1 844 448	1 976 026	2 110 646	2 334 581	2 477 904	2 624 539	2 774 564	2 928 060	2 987 691
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Årets resultat enligt ovan	1 002 873	1 115 037	1 229 783	1 347 174	1 467 271	1 590 138	1 715 841	1 844 448	1 976 026	2 110 646	2 334 581	2 477 904	2 624 539	2 774 564	2 928 060	2 987 691
Återföring avskrivningar	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394	757 394
Amorteringar	-1 646 768	-1 692 054	-1 738 585	-1 786 396	-1 835 522	-1 885 999	-1 937 864	-1 991 155	-2 045 912	-2 102 174	-2 159 984	-2 219 384	-2 280 417	-2 343 128	-2 407 564	-2 473 772
Amortering i % per år	2,45%	2,58%	2,72%	2,87%	3,04%	3,22%	3,42%	3,64%	3,88%	4,15%	4,45%	4,78%	5,16%	5,59%	6,09%	6,66%

Betalnetto före avs. till underhållsfond	113 500	180 378	248 593	318 172	389 143	461 534	535 372	610 687	687 508	765 866	931 991	1 015 914	1 101 516	1 188 830	1 277 891	1 271 313
Avsättning till yttre underhåll	-107 000	-109 140	-111 323	-113 549	-115 820	-118 137	-120 499	-122 909	-125 368	-127 875	-130 432	-133 041	-135 702	-138 416	-141 184	-144 008
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	6 500	71 238	137 270	204 623	273 323	343 397	414 873	487 778	562 141	637 991	801 559	882 873	965 814	1 050 414	1 136 706	1 127 305

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Inflation +1%	1 962	1 977	1 991	2 007	2 022	2 038	2 055	2 072	2 090	2 108	2 087	2 104	2 123	2 141	2 161	2 234
Inflation +2%	1 962	1 982	2 002	2 024	2 046	2 069	2 093	2 118	2 144	2 171	2 159	2 186	2 215	2 244	2 275	2 368



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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. All el, både fastighetsel och hushållsel kommer att hanteras genom föreningens abonnemang. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel/nätavgift genom undermätare och faktureras i förväg enligt schablon (45 kr/kvm), med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter vald leverantör.
3. Föreningen tecknar kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättshavare ska teckna egen hemförsäkring.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Föreningen kommer att hyra ut garageplatser genom ett samägt aktiebolag med Brf ÖF17 i Malmö. Aktiebolaget kommer att registreras för mervärdesskatt (moms).
6. Föreningen har tecknat mobilitetsavtal med OurGreenCar avseende bilpool och lådcykelpool. Bostadsrättshavare bekostar detta genom tillägg på månadsavgiften om 146 kr/månad
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ÖF 19 i Malmö



André Lindeberg



Pauline Berglund



Elisabeth Holm Dernehed

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen ØF 19 i Malmö, 769637-7758.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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 ØF 19 i Malmö,
769637-7758**

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

- Registreringsbevis, 2021-10-04
- Stadgar antagna, 2021-11-12
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf ØF 19 i Malmö / FU Östra Farmvägen AB, 2019-12-12
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-12-28
- Avtal om att bilda P-bolaget, Brf ØF 19 i Malmö, ØF 17 i Malmö samt FU Östra Farmvägen AB, 2021-11-12
- Hyresavtal P-bolaget, Brf ØF 19 i Malmö, ØF 17 i Malmö samt U.F.Ä. Östra Farmvägen Parkerings AB, 2021-11-12
- Köpekontrakt Malmö Handlingen 2, Salana Malmö AB / Markbolaget Brännaren i Malmö AB, 2019-11-27
- Transportköp, 2019-12-12
- Förtydligande av transportköp, 2021-08-31
- Totalentreprenadkontrakt, Markbolaget Brännaren i Malmö AB / Cityentreprenad i Malmö AB, 2019-11-28
- Avtal om övertagande av entreprenad, 2020-06-30
- Intyg avseende entreprenadavtalens giltighet mellan Markbolaget Brännaren i Malmö AB, Brf ØF 19 i Malmö och Cityentreprenad i Malmö AB, 2021-11-17
- Beslut bygglov Malmö stad, 2020-04-21
- Beslut om startbesked, 2020-05-11
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 2, 2021-11-02
- Handlingar Lantmäterimyndigheten, Ärendenr M206183
- Slutbesiktning, 2021-11-08
- Protokoll extra föreningsstämma, 2021-11-12
- Bytesavtal Malmö kommun / Salana Malmö AB, 2019-02-20
- Huvudavtal om energilösningen Easy Green Living, Brf ØF 19 i Malmö / E.ON Energilösningar AB, 2020-01-31
- Finansieringsoffert Bosam Originator AB, 559235-0069, 2021-11-10
- Mail försäkring, Söderberg & Partners, 2021-11-02
- Kontrakt ekonomisk förvaltning, SBC, 2021-08-24
- Kontrakt fastighetsskötsel och lokalvård, Sydsverige Entreprenad AB, 2021-09-10
- Avtal fordonspool OurGreenCar samt bilaga, 2020-02-18
- Energibalansberäkning, 2019-10-18
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter och garageintäkter, FU Östra Farmvägen AB, 2021-11-16
- Värdeutlåtande, Bjurfors Nyproduktion, 2021-08-20
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen ØF19 i Malmö, 769637-7758, Malmö kommun.

Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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 föreningens 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 ØF19 i Malmö, 769637-7758

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

- Registreringsbevis Brf ØF19 i Malmö, 2021-10-04
- Stadgar antagna, 2021-11-12
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 2, 2021-11-02
- Aktkopia servitut samt GA Lantmäterimyndigheten, Ärende nr M206183
- Aktieöverlåtelseavtal, FU Östra Farmvägen AB / Brf ØF19 i Malmö, 2019-12-12
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, FU Östra Farmvägen AB / Brf ØF19 i Malmö, 2020-12-28
- Fastighetsköpekontrakt, Salana Malmö AB / Markbolaget Brännaren i Malmö AB, 2019-11-27
- Transportköp fastighet, 2019-12-12
- Förtydligande till transportköp fastighet, 2021-08-31
- Totalentreprenadkontrakt, Cityentreprenad i Malmö AB / Markbolaget Brännaren i Malmö AB, 2019-11-28
- Avtal om övertagande av Entreprenadkontrakt, 2020-06-30
- Intyg om övertag Entreprenadkontrakt, 2021-11-17
- Beslut bygglov Malmö stad, 2020-04-21
- Beslut om startbesked, 2020-05-11
- Bytesavtal Malmö kommun / Salana Malmö AB, 2019-02-11, 2019-02-11
- Utlåtande över slutbesiktning, Byggnadsundersökningar AB, 2021-11-08
- Finansieringsoffert, Bosam Originator AB, 2021-11-10
- Mailoffert försäkring, Söderberg & Partners / Trygg-Hansa, 2021-11-02
- Kontrakt ekonomisk förvaltning, SBC, 2021-08-24
- Kontrakt fastighetsskötsel samt städ, Sydsverige Entreprenad AB, 2021-09-10
- Energibalansberäkning, Liljewall Arkitekter, 2019-10-18
- Stämmoprotokoll avseende slutlig kostnad samt nya stadgar, 2021-11-12
- Garanti slutkostnad, osålda lägenheter, samt garageintäkter, FU Östra Farmvägen AB, 2021-11-16
- Huvudavtal om Energilösningen Easy Green Living, E.ON Energilösningar AB, 2020-01-31
- Avtal uthyrning garage, 2021-11-12
- Avtal parkeringsbolag samt momsåterbäring, 2021-11-12
- Avtal Fordonspool inkl bilaga, OurGreenCar Sweden AB, 2020-02-18
- Värdeutlåtande Bjurfors, 2021-08-19
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn

Verifikat

Transaktion 09222115557457875927

Dokument

Intygsgiven ek plan Brf ÖF 19
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2021-11-18 22:49:25 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2021-11-19 10:11:48 CET (+0100)

Signerande parter

Pauline Berglund (PB)
Identifierad med svenskt BankID som "Eva Helena Pauline Berglund"
Styrelseledamot
pauline@paberglund.se



Signerade 2021-11-18 22:50:31 CET (+0100)

Elisabeth Holm Dernehed (EHD)
Identifierad med svenskt BankID som "ELISABETH HOLM DERNEHED"
Styrelseledamot
elisabeth@cityentreprenad.se



Signerade 2021-11-19 06:01:18 CET (+0100)

André Lindeberg (AL)
Styrelseordförande
andre@dreprojekt.com



Signerade 2021-11-19 07:15:09 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2021-11-19 10:11:48 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-11-18 22:51:05 CET (+0100)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557457875927

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>

