

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Glöda

Malmö kommun

ORG. NR: 769639-7814

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 Glöda som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 12 april 2021, 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 september 2022 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från december 2022 till februari 2023.

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 augusti 2022.

Föreningen har per den 31 augusti 2022 förvärvat fastigheten Kolsyran 2 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 202 262 147 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 6 743 160 kronor. Föreningen har också den 31 augusti 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 75 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande gemensamma utrymmen samt en gemensamhetslokal, 45 garageplatser i gemensamhetsanläggning och 7 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 2
Innehav:	Äganderätt
Fastighetens areal:	2 869 kvm
Bostadsarea:	5 027 kvm
Antal bostadslägenheter:	75 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 23 september 2020
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2021 och färdigställs i februari 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	75 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i tre huskroppar. Föreningens hus är placerade så ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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
El:	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/ plastmatta	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
Styrelserum:	Parkett	Målat	Målat	Pentry, badrum, sanitetsutrustning Inredning enligt ritning
Garage:	Betong	Betong	Betong/isolering	Laddplatser enl. ritning Betongpelare enl. ritning, markeringsmålas

Komplementbyggnader

Cykeltak/låd- cykelparking/ pergola:	Enligt ritning	Enligt ritning	Sedum
--	----------------	----------------	-------

Gemensamma anordningar på tomtmark

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

Parkering och bilpool

Föreningen har 45 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning och sju 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 1 (Brf Stöpa) 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 51/100. 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
Uteplatser:	Betongplattor, räcken/skärmar/häckar i 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 aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Massiv ek vid bostadsentré mot gata Aluminium vid bostadsentré mot innergård
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 alt. Kyl och 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 Ikano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	275 630 000 kr
Likviditetsreserv	75 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	275 705 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 54 072 000 kr för mark och 149 714 000 kr för byggnad uppdelat på 199 000 000 kr för bostäder, 513 000 kr för gemensamhetslokal och 4 273 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Amort ³	Summa kronor
Lån 1	18 851 250	ca 3 mån	2,01	378 156	65 979	444 135
Lån 2	18 851 250	ca 2 år	4,07	768 000	65 979	833 979
Lån 3	18 851 250	ca 3 år	4,16	784 212	65 979	850 191
Lån 4	18 851 250	ca 5 år	4,16	784 212	65 979	850 191
Summa	75 405 000			2 714 580	263 918	2 978 498
Insatser	200 300 000					
Summa Finansiering	275 705 000					
Kapitalkostnader				2 714 580	263 918	2 978 498

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagna räntesatser är ca 0,20-0,30 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

3) Amortering är initialt 263 918 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. NYCKELTAL ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	40 634 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	39 845 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	853 kr
5. Driftskostnad kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	337 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	606 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	53 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 978 498

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	92 000	
Teknisk förvaltning och städning	165 219	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	78 000	
Serviceavtal tekniska installationer	89 310	
Vattenförbrukning	195 000	
Uppvärmning	316 200	
Gemensam el	310 000	
Sophämtning	75 000	
Källsortering	35 063	
Sotning OVK	25 000	
TV, bredband och telefoni	109 800	
Kostnader för gemensamhetsanläggning	100 000	
Övrigt	9 720	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 695 312	1 695 312
Avsättning till yttre underhåll		150 810
Fastighetsskatt garage och gemensamhetslokal ³		47 860
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		4 872 480

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 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			4 178 280
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			109 800
Hysesintäkter gemensamhetslokal			21 000
Hysesintäkter parkeringsplatser garage	45 platser	950 kr/plats/månad	513 000
Hysesintäkter parkeringsplatser mark	7 platser	600 kr/plats/månad	50 400
Summa intäkter			4 872 480

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 464 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.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	M, B ³		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Kolsyregatan 5A	41001	2	62	M	2 150 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	41002	2	55	M	2 100 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	41003	1	34	M	1 350 000	33 744	2 812	1 464	122	35 208	2 934
	41101	2	62	B	2 200 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	41102	2	55	B	2 150 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	41103	2	45	B	1 850 000	41 064	3 422	1 464	122	42 528	3 544
	41104	3	80	B	2 950 000	64 332	5 361	1 464	122	65 796	5 483
	41201	2	62	B	2 250 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	41202	2	55	B	2 200 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	41203	2	45	B	1 900 000	41 064	3 422	1 464	122	42 528	3 544
	41204	3	80	B	3 050 000	64 332	5 361	1 464	122	65 796	5 483
	41301	2	62	B	2 300 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	41302	2	55	B	2 300 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	41303	2	45	B	2 000 000	41 064	3 422	1 464	122	42 528	3 544
Kolsyregatan 5B	41304	3	80	B	3 150 000	64 332	5 361	1 464	122	65 796	5 483
	41401	2	62	B	2 400 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	41402	2	55	B	2 450 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	41403	2	45	B	2 150 000	41 064	3 422	1 464	122	42 528	3 544
	41404	3	80	B	3 300 000	64 332	5 361	1 464	122	65 796	5 483
	51001	2	61	M	2 150 000	51 696	4 308	1 464	122	53 160	4 430
	51002	4	77	M	3 000 000	62 340	5 195	1 464	122	63 804	5 317
	51003	2	55	M	2 050 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	51004	2	62	M	2 150 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	51101	2	63	B	2 400 000	53 040	4 420	1 464	122	54 504	4 542
	51102	4	88	B	3 350 000	69 660	5 805	1 464	122	71 124	5 927
	51103	2	55	B	2 100 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	51104	2	62	B	2 200 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	51201	3	72	B	2 750 000	59 016	4 918	1 464	122	60 480	5 040
Kolsyregatan 5B	51202	4	88	B	3 400 000	69 660	5 805	1 464	122	71 124	5 927
	51203	2	55	B	2 150 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	51204	2	62	B	2 250 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	51301	3	72	B	2 850 000	59 016	4 918	1 464	122	60 480	5 040
	51302	4	88	B	3 450 000	69 660	5 805	1 464	122	71 124	5 927
	51303	2	55	B	2 200 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	M, B ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Kolsyregatan 5B	51304	2	62	B	1,25330%	2 300 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	51401	3	72	B	1,41250%	2 950 000	59 016	4 918	1 464	122	60 480	5 040
	51402	4	88	B	1,66710%	3 550 000	69 660	5 805	1 464	122	71 124	5 927
	51403	2	55	B	1,14190%	2 300 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	51404	2	62	B	1,25330%	2 400 000	52 368	4 364	1 464	122	53 832	4 486
	61001	3	71	M	1,39660%	2 800 000	58 356	4 863	1 464	122	59 820	4 985
	61002	3	78	M	1,50800%	2 800 000	63 012	5 251	1 464	122	64 476	5 373
	61003	1	35	M	0,82370%	1 350 000	34 416	2 868	1 464	122	35 880	2 990
	61004	2	54	M	1,12600%	1 900 000	47 052	3 921	1 464	122	48 516	4 043
	61005	3	66	M	1,31700%	2 350 000	55 032	4 586	1 464	122	56 496	4 708
	61101	3	71	B	1,39660%	2 900 000	58 356	4 863	1 464	122	59 820	4 985
	61102	4	89	B	1,68300%	3 450 000	70 320	5 860	1 464	122	71 784	5 982
	61103	1	35	B	0,82370%	1 400 000	34 416	2 868	1 464	122	35 880	2 990
	61104	2	54	B	1,12600%	1 950 000	47 052	3 921	1 464	122	48 516	4 043
	61105	3	68	B	1,34880%	2 500 000	56 352	4 696	1 464	122	57 816	4 818
Fernissagatan 7	61201	3	71	B	1,39660%	2 950 000	58 356	4 863	1 464	122	59 820	4 985
	61202	4	89	B	1,68300%	3 500 000	70 320	5 860	1 464	122	71 784	5 982
	61203	1	35	B	0,82370%	1 450 000	34 416	2 868	1 464	122	35 880	2 990
	61204	2	54	B	1,12600%	2 000 000	47 052	3 921	1 464	122	48 516	4 043
	61205	3	68	B	1,34880%	2 600 000	56 352	4 696	1 464	122	57 816	4 818
	61301	3	71	B	1,39660%	3 100 000	58 356	4 863	1 464	122	59 820	4 985
	61302	4	89	B	1,68300%	3 650 000	70 320	5 860	1 464	122	71 784	5 982
	61303	1	35	B	0,82370%	1 550 000	34 416	2 868	1 464	122	35 880	2 990
	61304	2	54	B	1,12600%	2 050 000	47 052	3 921	1 464	122	48 516	4 043
	61305	3	68	B	1,34880%	2 650 000	56 352	4 696	1 464	122	57 816	4 818
	61401	4	118	B	2,14450%	4 950 000	89 604	7 467	1 464	122	91 068	7 589
	61402	2	65	B	1,30110%	2 600 000	54 360	4 530	1 464	122	55 824	4 652
	71001	2	55	M	1,14190%	2 250 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	71002	3	74	M	1,44430%	2 900 000	60 348	5 029	1 464	122	61 812	5 151
	71003	5	99	M	1,84220%	4 250 000	76 968	6 414	1 464	122	78 432	6 536
Fernissagatan 9	71101	2	55	B	1,14190%	2 300 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	71102	4	85	B	1,61940%	3 600 000	67 668	5 639	1 464	122	69 132	5 761
	71103	5	101	B	1,87400%	4 250 000	78 300	6 525	1 464	122	79 764	6 647
	71201	2	55	B	1,14190%	2 350 000	47 712	3 976	1 464	122	49 176	4 098
	71202	4	85	B	1,61940%	3 650 000	67 668	5 639	1 464	122	69 132	5 761
	71203	5	101	B	1,87400%	4 300 000	78 300	6 525	1 464	122	79 764	6 647

Adress	LÄGENHET			INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² , B ³		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Fernissagatan 9	71301	2	55	2 500 000	47 712	3 976	1 464	49 176	4 098
	71302	4	85	3 800 000	67 668	5 639	1 464	69 132	5 761
	71303	5	101	4 400 000	78 300	6 525	1 464	79 764	6 647
	71401	3	103	4 500 000	79 632	6 636	1 464	81 096	6 758
	71402	2	62	2 650 000	52 368	4 364	1 464	53 832	4 486
	75 lgh		5 027	200 300 000	4 178 280		109 800	4 288 080	

- 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.
4) Arsgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Arsgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	4 178 280	4 261 846	4 347 083	4 434 024	4 522 705	4 613 159	5 093 300	5 623 415
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	109 800	111 996	114 236	116 521	118 851	121 228	133 846	147 776
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	853	870	887	905	923	942	1 040	1 148
Övriga intäkter								
Hysesintäkter gemensamhetslokal	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 599	28 263
Hysesintäkter garage	513 000	523 260	533 725	544 400	555 288	566 393	625 344	690 430
Hysesintäkter parkeringsplatser	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437	67 832
Summa intäkter	4 872 480	4 969 930	5 069 328	5 170 715	5 274 129	5 379 612	5 939 526	6 557 717
Kapitalkostnader								
Räntor	2 714 579	2 705 079	2 695 098	2 684 613	2 673 599	2 662 028	2 594 798	2 508 788
Amorteringar	263 918	277 246	291 247	305 955	321 405	337 636	431 946	552 599
Driftskostnader	1 695 312	1 729 218	1 763 803	1 799 079	1 835 060	1 871 761	2 066 576	2 281 667
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokal & gemensamhetslokal	47 860	48 817	49 794	50 789	51 805	52 841	58 341	64 413
Kommunal fastighetsavgift								150 199
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 721 669	4 760 360	4 799 941	4 840 436	4 881 870	4 924 267	5 151 661	5 557 665
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	150 810	153 826	156 903	160 041	163 242	166 506	183 837	202 970
Akkumulerad fondavsättning	150 810	304 636	461 539	621 580	784 821	951 328	1 835 164	2 810 991
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	75 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	55 743	112 484	170 238	229 018	288 838	604 029	797 081
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	75 000	130 743	243 228	413 466	642 483	931 321	3 310 195	7 198 338
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	225 810	435 379	704 767	1 035 045	1 427 305	1 882 649	5 145 359	10 009 329
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 872 480	4 969 930	5 069 328	5 170 715	5 274 129	5 379 612	5 939 526	6 557 717
Avskrivning enl K3-regelverket	2 893 079	2 893 079	2 893 079	2 893 079	2 893 079	2 893 079	2 893 079	2 939 910
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 478 350	-2 406 264	-2 332 445	-2 256 846	-2 179 414	-2 100 098	-1 673 268	-1 387 260
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokal, gemensamhetslokal	4 786 000	4 881 720	4 979 354	5 078 941	5 180 520	5 284 131	5 834 107	6 441 326
Låneskuld	75 405 000	75 141 082	74 863 836	74 572 589	74 266 635	73 945 229	72 077 710	69 688 550

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 263 918 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 3,60 %.

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, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	853	870	887	905	923	942	1 040	1 148
Antagen räntenivå + 1%	1 003	1 020	1 036	1 054	1 071	1 089	1 183	1 287
Antagen räntenivå + 2%	1 153	1 169	1 185	1 202	1 219	1 236	1 327	1 425
Antagen räntenivå - 1%	703	721	739	757	776	795	896	1 009
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	853	874	895	917	940	963	1 087	1 232
Antagen inflationsnivå + 2%	853	878	903	929	956	984	1 138	1 329
Antagen inflationsnivå + 3%	853	881	911	942	973	1 007	1 194	1 439
Antagen inflationsnivå + 4%	853	885	919	954	991	1 030	1 255	1 565
Antagen inflationsnivå - 1 %	853	866	880	894	908	922	997	1 075

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

Antagen räntenivå 3,60 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

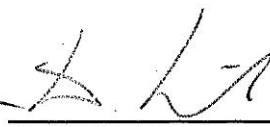
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, 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 31 augusti 2022

Bostadsrättsföreningen Glöda


Monica Jarnér


Bo-Göran Johannesson


Eva Eriksson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-08-31 för bostadsrättsföreningen Glöda, org. nr: 769639-7814.

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.

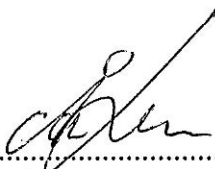
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-09-13


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2022-09-13 för Brf Glöda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2021-04-12
Registreringsbevis		2022-03-04
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2022-08-31
Tilläggsavtal till totalentreprenadkontrakt		2022-09-06
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor och köpebrev		2022-08-31
Aktieöverlåtelseavtal		2022-08-31
Kreditoffert		2020-11-03
Utdrag från fastighetsregistret		2022-08-16
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2020-09-23
Samtal med kontrollansvarig		2022-09-06
Avskrivningsunderlag		odaterad
Aktuella räntor per	2022-08-26 och	2022-09-07
Försäljningsläget		2022-06-29
Adresser		2020-07-07
Insatsgaranti		2022-08-31
Bekräftelse BTA		2022-09-06
Bekräftelse förråd		2022-09-06
Beräkning latent satt		odaterad