

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOCKS I MALMÖ****Organisationsnummer: 769640-3299****Kommun: Malmö**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 15
G.	Känslighetsanalys	Sida 16
H.	Nyckeltal	Sida 17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOCKS I MALMÖ

Håkan Jonsson

Kim Hansson

Alf Larsen



BRF DOCKS I MALMÖ

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Docks i Malmö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 157 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2025 och avslutas under kvartal 4 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q3 2024 och avslutas preliminärt under Q4 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-09-20. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-11-25

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 15 700 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Torrdockan 7, Malmö
Adresser:	Dockplatsen 5-9, Isbergsgata 30-42
Tomtens areal:	ca 2 550 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 12 140 kvm
Lokalarea:	ca 708 kvm
Byggnadens utförning:	1 bostadshus i 26 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	157 st

Parkering

- 30 garageplatser i underjordiskt garage
- 1 öppen HKP parkeringsplats på förgårdsmark ut mot Krankajen
- 90 garageplatser i närliggande P-hus*
- 11 MC-platser

P-platserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

* Avtal är tecknat med Wihlborgs Fastigheter avseende 90 p-platser i närliggande p-hus. P-lösen är tecknat i 25 år med hänsyn till krav i bygglov. JM AB har förbetalt hyran för dessa p-platser i 20 år.



Uthyrningslokaler

Föreningen har 6 (ca 708 kvm) lokaler för uthyrning i gatuplanet (3 lokaler planerade för butik, 1 lokal för café, 1 lokal för restaurang och 1 lokal för kontor)

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten är belastat av servitut avseende fjärrkylaledning, nyttjande av yt- och grundvatten, tillträde och underhåll av fettavskiljare, rätt att utnyttja cykelparkering, område samt rätt att bibehålla och underhålla kajens konstruktion

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Avfallskassuner
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, lektyta och belysning
Cykelparkering
Handikappsparkering i markplan

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, sprinkler, elrum samt fläktrum.
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus samt postboxar
Styrelserum samt två övernattningsrum
Separata miljörum för bostäder och lokaler
Porttelefon och passagesystem
Cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

BRF DOCKS I MALMÖ

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källarplatta på pålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, handledare och räcke av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade plattor av betong Inglasade balkonger med ramverk av aluminium Öppna balkonger plåtbeklädda räcken med glasad insida
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme och kyla

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer i samtliga lägenheter utom lgh 1-1211, 1-2403, 1-2502, 1-2601, 2-1201, 2-1202, 2-3203, 2-3302 samt 2-3401 som har vattenburen golvvärme, samt förberedelse för kyla i utvalda rum.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning
Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet och lokal.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med individuell undermätning av hushållsel för varje lägenhet.
Lokaler har egna elabonnemang.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF DOCKS I MALMÖ

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak ³	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kolfilterfläkt intigerad i spishäll ¹ Spiskåpa/Spisfläkt ² Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdörrar i klarglas Tvättmaskin och torktumlare placerade i bad, kombimaskin i vissa 1-2 rok Torkställning ² Handdukstork ¹
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning
Tvätt ¹	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Torkställning Tvättmaskin och torktumlare
Spa (endast i lgh 2-3401 och 1-2601)	Klinker	Kakel	Målat	Bastu Badkar Handdukstork Duschdörrar i klarglas Skåpinredning Sanitetsutrustning

¹ Endast i lgh 1-2403, 1-2502, 1-2601, 2-3203, 2-3302 samt 2-3401

² Ej i lgh 1-2403, 1-2502, 1-2601, 2-3203, 2-3302 samt 2-3401

³ Undertak i lgh 1-1404 innehåller flertalet inspektionsluckor alt demonterbart skivtak och behöver ges tillgång för service cirka vart sjätte år

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.



BRF DOCKS I MALMÖ

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för kök/pentry enligt ritning
Toalett	Klinker	Målat, stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Kortfattad rumsbeskrivning, övernattningsrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Vardagsrum/ sovrum	Parkett	Målat	Målat	Skjutdörrsgarderob
WC/Dusch	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschstång med draperi

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 1 279 400 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 1 279 400 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1280030
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	313 100 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	128 400 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	20 000 tkr
Taxeringsvärde garage ca	6 400 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- säkring 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	59 092 500	1	5,1%	3 013 718	-590 925		2 422 793
Bottenlån	59 092 500	2	5,0%	2 954 625	-590 925		2 363 700
Bottenlån	59 992 500	3	5,0%	2 999 625	-599 925		2 399 700
Bottenlån	59 092 500	4	4,9%	2 895 533	-590 925		2 304 608
Amortering						1 661 000	1 661 000
S:a lån	237 270 000			11 863 501	-2 372 700	1 661 000	11 151 801
Insatser	460 846 000						
Upplåtelseavgifter	581 284 000						
S:a finansiering	1 279 400 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**11 151 801**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas och fördelas mellan 1 och 4 år. Den begränsade räntegarantin förutsätter slutplacering enligt denna kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp. Vid val av andra bindningstider och fördelning av lånebelopp utgår erbjudandet av den begränsade räntegarantin.
- Genomsnitt av antagna räntor per 2023-09-01 för föreningens samtliga lån: 5,0%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,10%, 2 år = 4,00%, 3 år = 4,00% och 4 år = 3,90%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

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

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

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

3 814 tkr

Avsättningar			
Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm		385 440
Driftskostnader b)			
Ekonomisk förvaltning c)		176 125	
Styrelsearvode		60 000	
Revisionsarvode		35 500	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		60 000	
Vattenavgifter		500 000	
Värmeavgifter		800 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)		650 000	
Elavgifter (hushållsel)		614 255	
Avfallshantering		225 000	
Teknisk förvaltning av installationer c)		145 000	
Yttre och inre skötsel		400 000	
Besiktning och service hissar d)			
Drift parkeringshus externt garage 90 platser e)		290 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		414 480	
Försäkringar		57 000	
Serviceavtal fjärrvärmepump inkl köldmedelstyrning och fjärrvärmerigg.		95 000	
Kontroll och service av sprinkler		40 900	
Övriga driftskostnader inkl jour och snöröjning		125 000	
Summa driftskostnader			4 688 260
Likviditetsreserv			280 000
Övriga kostnader			
Fastighetsavgift bostäder f)			
Fastighetsskatt garage		64 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		200 000	
			264 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	16 769 501
--	-------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 349 062 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning av installationer under 5 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Avtal är tecknat med Wihlborgs Fastigheter avseende 90 p-platser i närliggande P-hus. P-lösen är tecknat i 25 år med hänsyn till krav i bygglov. JM AB har förbetalt hyran för dessa p-platser i 20 år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	12 140	kvm		11 200 504
Årsavgift bredband				414 480
Årsavgift varmvatten *)				349 062
Årsavgift hushållsel *)				614 255
Hyra uthyrningslokaler **)	708	kvm	2 350	kr/kvm och år 1 663 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				200 000
Hyra garage, laddplatser 3,7 kW ***)	24	st	1 900	kr/plats och mån 547 200
Hyra garage, laddplatser 11 kW ***)	6	st	2 000	kr/plats och mån 144 000
Hyra garage, mc-platser	11	st	600	kr/plats och mån 79 200
Avgift p-platser i parkeringshus	90	st	1 100	kr/plats och mån 1 188 000
Hyra övernattningsrum			400	kr/dygn 66 000
Hyra extra förråd ca 1-3 kvm	4	st	550	kr/plats och mån 26 400
Hyra extra förråd ca 4-5 kvm	4	st	1 000	kr/förråd och mån 48 000
Hyra extra förråd ca 6-7 kvm	5	st	1 350	kr/förråd och mån 81 000

BRF DOCKS I MALMÖ

Hyra extra förråd ca 8-9 kvm	6 st	1 700	kr/förråd och mån	122 400
Hyra extra förråd ca 11 kvm	1 st	2 100	kr/förråd och mån	25 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	16 769 501
--	-------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran. Hyresgästen bekostar eventuell tömning av fettavskiljare.

***) Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾	Mark						LGH	per mån kr	
1-1211	110	4 RK		0,8317%	3 833 000	3 667 000	7 500 000	1 973 400	93 158	7 763	2 640
1-1201	52	2 RK		0,4880%	2 249 000	1 651 000	3 900 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640
1-1202	67	2 RK		0,5711%	2 632 000	218 000	2 850 000	1 355 000	63 969	5 331	2 640
1-1203	97	4 RK		0,7597%	3 501 000	2 799 000	6 300 000	1 802 500	85 089	7 091	2 640
1-1204	39	1 RK		0,4047%	1 865 000	885 000	2 750 000	960 200	45 327	3 777	2 640
1-1205	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	1 731 000	4 900 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1206	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	263 000	1 950 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1207	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	263 000	1 950 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1208	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	263 000	1 950 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1209	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	263 000	1 950 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1210	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	926 000	3 200 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640
1-1311	110	4 RK		0,8317%	3 833 000	4 467 000	8 300 000	1 973 400	93 158	7 763	2 640
1-1301	52	2 RK		0,4880%	2 249 000	701 000	2 950 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640
1-1302	67	2 RK		0,5711%	2 632 000	768 000	3 400 000	1 355 000	63 969	5 331	2 640
1-1303	97	4 RK		0,7597%	3 501 000	2 999 000	6 500 000	1 802 500	85 089	7 091	2 640
1-1304	39	1 RK		0,4047%	1 865 000	1 085 000	2 950 000	960 200	45 327	3 777	2 640
1-1305	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	2 031 000	5 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1306	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	308 000	1 995 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1307	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	308 000	1 995 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1308	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	308 000	1 995 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1309	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	308 000	1 995 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1310	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	1 026 000	3 300 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640
1-1411	110	4 RK		0,8317%	3 833 000	4 267 000	8 100 000	1 973 400	93 158	7 763	2 640
1-1401	52	2 RK		0,4880%	2 249 000	401 000	2 650 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640
1-1402	67	2 RK		0,5711%	2 632 000	868 000	3 500 000	1 355 000	63 969	5 331	2 640
1-1403	97	4 RK		0,7597%	3 501 000	3 299 000	6 800 000	1 802 500	85 089	7 091	2 640
1-1404	39	1 RK		0,4047%	1 865 000	485 000	2 350 000	960 200	45 327	3 777	2 640
1-1405	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	1 481 000	4 650 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1406	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	413 000	2 100 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1407	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	413 000	2 100 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1408	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	813 000	2 500 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1409	34	1 RK		0,3661%	1 687 000	813 000	2 500 000	868 600	41 001	3 417	2 640
1-1410	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 026 000	4 300 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640
1-1501	55	2 RK	M	0,5045%	2 325 000	1 975 000	4 300 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-1502	66	2 RK	M	0,5657%	2 607 000	2 393 000	5 000 000	1 342 200	63 361	5 280	2 640
1-1503	99	4 RK	M	0,7708%	3 552 000	3 948 000	7 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-1504	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	2 787 000	5 700 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-1601	55	2 RK		0,5045%	2 325 000	1 625 000	3 950 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-1602	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	2 331 000	5 500 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1603	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	3 748 000	7 300 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-1604	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	2 587 000	5 500 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ kr
		Mark	Storlek ²⁾						LGH	per mån kr	
1-1701	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	1 975 000	4 300 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-1702	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 481 000	5 650 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1703	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 948 000	7 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-1704	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	2 787 000	5 700 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-1801	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	1 275 000	3 600 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-1802	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 031 000	5 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1803	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 048 000	6 600 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-1804	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	2 037 000	4 950 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-1901	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	1 625 000	3 950 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-1902	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	1 831 000	5 000 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-1903	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 348 000	6 900 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-1904	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	2 787 000	5 700 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-2001	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	2 175 000	4 500 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-2002	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	1 931 000	5 100 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-2003	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 848 000	7 400 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-2004	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	3 187 000	6 100 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-2101	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	2 275 000	4 600 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-2102	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 131 000	5 300 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-2103	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 948 000	7 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-2104	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	3 287 000	6 200 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-2201	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	3 175 000	5 500 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-2202	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	3 131 000	6 300 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-2203	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	5 398 000	8 950 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-2204	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	5 037 000	7 950 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-2301	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	2 175 000	4 500 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-2302	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 631 000	5 800 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-2303	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	3 748 000	7 300 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
1-2304	76	3	RK	0,6321%	2 913 000	3 037 000	5 950 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640
1-2401	55	2	RK	0,5045%	2 325 000	2 775 000	5 100 000	1 197 000	56 507	4 709	2 640
1-2402	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 731 000	5 900 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
1-2403	148	5	RK	1,0535%	4 855 000	23 145 000	28 000 000	2 499 600	117 997	9 833	2 640
1-2501	101	4	RK	0,7818%	3 603 000	5 297 000	8 900 000	1 855 000	87 568	7 297	2 640
1-2502	117	4	RK	0,8706%	4 012 000	20 988 000	25 000 000	2 065 700	97 509	8 126	2 640
1-2601	205	5	RK	1,3697%	6 312 000	25 688 000	32 000 000	3 249 900	153 408	12 784	2 640
2-1201	52	2	RK	0,4880%	2 249 000	1 651 000	3 900 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640
2-1202	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	1 431 000	4 600 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640
2-1203	99	4	RK	0,7708%	3 552 000	1 798 000	5 350 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640
2-1301	52	2	RK	0,4880%	2 249 000	1 701 000	3 950 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640
2-1302	86	3	RK	0,6876%	3 169 000	2 031 000	5 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	
		Storlek ²⁾	Mark						LGH	per mån kr	kr	per m kr
2-1303	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	2 398 000	5 950 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1401	52	2 RK		0,4880%	2 249 000	1 751 000	4 000 000	1 157 900	54 660	4 555	2 640	2 640
2-1402	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	1 481 000	4 650 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1403	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	1 948 000	5 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1501	53	2 RK	M	0,4934%	2 274 000	2 026 000	4 300 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-1502	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	2 931 000	6 100 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1503	99	4 RK	M	0,7708%	3 552 000	2 848 000	6 400 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1504	72	2 RK	M	0,5989%	2 760 000	2 540 000	5 300 000	1 421 000	67 080	5 590	2 640	2 640
2-1601	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 026 000	4 300 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-1602	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 031 000	6 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1603	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	3 648 000	7 200 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1604	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 312 000	5 200 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-1701	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 326 000	4 600 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-1702	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 031 000	6 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1703	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	2 948 000	6 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1704	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 412 000	5 300 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-1801	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 276 000	4 550 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-1802	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 431 000	6 600 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1803	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	4 048 000	7 600 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1804	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 712 000	5 600 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-1901	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 326 000	4 600 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-1902	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 531 000	6 700 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-1903	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	4 148 000	7 700 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-1904	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 812 000	5 700 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-2001	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 226 000	4 500 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2002	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 531 000	6 700 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-2003	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	4 148 000	7 700 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-2004	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 712 000	5 600 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-2101	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	1 626 000	3 900 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2102	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 031 000	6 200 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-2103	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	3 548 000	7 100 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-2104	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	2 162 000	5 050 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-2201	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 126 000	5 400 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2202	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 731 000	6 900 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-2203	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	4 648 000	8 200 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-2204	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	3 212 000	6 100 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-2301	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 226 000	5 500 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2302	86	3 RK		0,6876%	3 169 000	3 831 000	7 000 000	1 631 500	77 020	6 418	2 640	2 640
2-2303	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	4 748 000	8 300 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	
		Mark	Storlek ²⁾						LGH	per mån kr	kr	per m kr
2-2304	75	3 RK		0,6267%	2 888 000	3 312 000	6 200 000	1 487 000	70 191	5 849	2 640	2 640
2-2401	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 026 000	5 300 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2402	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 506 000	7 700 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2403	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	4 822 000	8 400 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2404	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	3 287 000	6 200 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-2501	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 326 000	5 600 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2502	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 506 000	7 700 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2503	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	4 622 000	8 200 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2504	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	2 687 000	5 600 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-2601	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 426 000	5 700 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2602	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	3 906 000	7 100 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2603	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	4 722 000	8 300 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2604	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	2 787 000	5 700 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-2701	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 426 000	5 700 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2702	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 006 000	7 200 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2703	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	5 722 000	9 300 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2704	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	4 837 000	7 750 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-2801	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 526 000	5 800 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2802	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 906 000	8 100 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2803	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	5 822 000	9 400 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2804	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	4 937 000	7 850 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-2901	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 626 000	5 900 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-2902	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	5 206 000	8 400 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-2903	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	5 922 000	9 500 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-2904	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	5 037 000	7 950 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-3001	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	2 526 000	4 800 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-3002	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 206 000	7 400 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-3003	100	4 RK		0,7764%	3 578 000	5 122 000	8 700 000	1 842 200	86 961	7 247	2 640	2 640
2-3004	76	3 RK		0,6321%	2 913 000	3 837 000	6 750 000	1 499 800	70 798	5 900	2 640	2 640
2-3101	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 676 000	5 950 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-3102	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	5 206 000	8 400 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-3103	114	5 RK		0,8651%	3 987 000	13 013 000	17 000 000	2 052 600	96 901	8 075	2 640	2 640
2-3201	53	2 RK		0,4934%	2 274 000	3 926 000	6 200 000	1 170 700	55 268	4 606	2 640	2 640
2-3202	87	3 RK		0,6931%	3 194 000	4 806 000	8 000 000	1 644 500	77 628	6 469	2 640	2 640
2-3203	148	5 RK		1,0535%	4 855 000	23 145 000	28 000 000	2 499 600	117 997	9 833	2 640	2 640
2-3301	99	4 RK		0,7708%	3 552 000	8 948 000	12 500 000	1 828 900	86 329	7 194	2 640	2 640
2-3302	118	4 RK		0,8762%	4 038 000	22 962 000	27 000 000	2 079 000	98 140	8 178	2 640	2 640
2-3401	188	5 RK		1,2755%	5 878 000	26 122 000	32 000 000	3 026 400	142 860	11 905	2 640	2 640

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark							
Justering				0,0004%				-100	-9	
SUMMA	12 140	157		100,0000%	460 846 000	581 284 000	1 042 130 000	237 270 000	11 200 504	414 480

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt.

Lägenhet 1-1501, 1-1502 och 2-1504 har enbart mark upplåten med bostadsrätt i anslutning till lägenheten. Lägenhet 1-1201, 1-1301, 1-1401, 1-1202, 1-1302 och 1-1402 har

Övriga 148 lägenheter har balkong/er och/eller terrass/er som är upplåtna med bostadsrätt.

Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband inklusive tv basutbud fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

7) Föreningen tecknar ett kollektivt elabonnemang för förbrukning av hushållsel. Elförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet. Observera att el för handdukstork debiteras efter förbrukning.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter 5,0% år 2-5 och år 6- =2,0%	5,0%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%
Begränsad räntegaranti	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	5,0%
Höjning årsavg. Bredband, varmvatten, hushållsel	2,0%

Från år 6

2,0%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr		Uppräkning Fastighetska	
Bostäder:	441 500	per år	
Garage:	6 400	2,0%	1,0%
Uthyrningslokaler:	20 000	2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11
Kalenderår:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-11 864	-11 780	-11 691	-11 594	-11 491	-11 381	-10 728
Räntegaranti	tkr	2 373	1 767	1 169	580			
Amorteringar	tkr	-1 661	-1 796	-1 932	-2 068	-2 203	-2 339	-3 017
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-4 688	-4 782	-4 878	-4 976	-5 076	-5 226	-5 771
Fastighetsskatt garage & lokaler	tkr	-264	-269	-275	-280	-286	-291	-322
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-16 104	-16 860	-17 607	-18 338	-19 056	-19 237	-19 838
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvin BOA	1 036	1 085	1 135	1 189	1 244	1 269	1 401

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	11 201	11 761	12 349	12 966	13 614	13 886	15 332
Bredband ink tv, varmvatten och hushållsel		1 378	1 406	1 434	1 463	1 492	1 522	1 680
Övriga intäkter	tkr	4 191	4 233	4 275	4 318	4 361	4 405	4 629
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	16 770	17 400	18 058	18 747	19 467	19 813	21 641
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	666	540	451	409	411	576	1 803

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	666	1 206	1 657	2 066	2 477	3 053	9 499
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	385	770	1 155	1 540	1 925	2 310	4 235

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

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

Avskrivning (byggnad)	tkr	-3 814	-3 814	-3 814	-3 814	-3 814	-3 814	-3 814
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 872	-1 863	-1 816	-1 722	-1 585	-1 284	621
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	12 579	13 167	13 783	14 429	15 106
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA		1 036	1 085	1 135	1 189	1 244
Prognosens antagna räntenivå	5,0%					
Prognosens antagna inflationsnivå	2,0%					
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:						
Prognosens antagna inflationsnivå och						
Antagen räntenivå + 1%	6,0%	1 232	1 279	1 328	1 380	1 434
Antagen räntenivå + 2%	7,0%	1 427	1 473	1 521	1 571	1 623
Antagen räntenivå - 1%	4,0%	841	891	943	998	1 055
Prognosens antagna räntenivå och						
Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	1 036	1 090	1 146	1 205	1 267
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	1 036	1 095	1 157	1 222	1 290
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	1 036	1 079	1 125	1 173	1 223

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel



H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	59 171 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	99 580 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	85 843 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	18 467 kr	19%
Lån³	19 544 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	957 kr	
Årsavgift varmvatten³	29 kr	
Årsavgift hushållsel	51 kr	
Driftskostnad	365 kr	
Kassaflöde	52 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	208 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	238 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 21 622 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

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

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Verification

Transaction 09222115557501058957

Document

BRF DOCKS I MALMÖ - EKONOMISK PLAN

Main document

17 pages

Initiated on 2023-09-20 16:47:14 CEST (+0200) by Per Eiman (PE)

Finalised on 2023-09-20 17:26:28 CEST (+0200)

Initiator

Per Eiman (PE)

På uppdrag av Brf Docks i Malmö

per.eiman@jm.se

Signatories

Håkan Jonsson (HJ)

Brf Docks i Malmö

hakan.jonsson1962@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Stig Håkan Jonsson"

Signed 2023-09-20 17:26:28 CEST (+0200)

Kim Hansson (KH)

Brf Docks i Malmö

kim.hansson@staffanstorp.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Kim Anneli Hansson"

Signed 2023-09-20 16:48:30 CEST (+0200)

Alf Larsen (AL)

Brf Docks i Malmö

alf@al-consult.se



The name returned by Swedish BankID was "Alf Kristian Larsen"

Signed 2023-09-20 17:14:08 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557501058957

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Docks i Malmö, med org.nr 769640-3299, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen samt en räntegaranti och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2023-06-26

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-11-25

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor dat. 2023-09-20

Köpekontrakt dat. 2023-09-20

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-03-04 samt accept dat. 2022-03-15

Uppdaterade räntor dat. 2023-09-01

Amorteringsplan dat. 2023-06-08

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2022-03-14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557502146920

Dokument

Intyg Ekplan Brf Docks i Malmö, JM 231006

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-06 08:25:59 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-06 09:11:03 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-06 08:26:00 CEST (+0200)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-10-06 09:11:03 CEST (+0200)

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 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>

