

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-27

EKONOMISK PLAN

***Bonum
Bostadsrättsförening
Ankaret***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Ankaret

Organisationsnummer 769630-9967

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
 - D. Preliminär finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Nyckeltal
 - H. Övriga upplysningar
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys
- Bilaga 3 Finansieringsplan av kommande Underhållsåtgärder närmaste 30 år

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2015-10-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2018.

Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2016-05-06.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 70 %.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning Malmö Bommen 4

Adress: Bomgatan 15 A -B, 17-19
211 77 Malmö

Tomtarea: 1 109 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning(Malmö Bommen GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gård med tillbehör, grönytor, belysning inom gård, cykelparkeringar inom gård, dagvattenmagasin med tillbehör och handikapparkering.

I gemensamhetsanläggningen Malmö Bommen GA:1 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen/-arna kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/3-del (ca 33,3 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning(Malmö Bommen GA:5) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av tillbehör till garage som gargeport, infart, garageramp,ytskikt, belysningsarmatur, kanalfäkt, elledningar och elmätare.

I gemensamhetsanläggningen Malmö Bommen GA:5 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/2-del (50 %) av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Byggnadsdel	Förmån	Avtalsservitut	D201600083041:1.1
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut	D201700484029:1.1

Parkeringar Förmån Nyttjanderättsavtal Gäller tom 2041-03-28.
(Föreningen förbinder sig att vid eventuell försäljning av fastigheten att informera köparen om vilka rättigheter och skyldigheter som gäller enligt nyttjanderättsavtalet.)

Byggnadens utformning: Ett flerbostadshus i 7 våningar med källare.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till .E.ON Värme Sverige AB.

Undercentral är belägen i källarplan.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 2 st

Trapphus: 2 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni (comhem)

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga

1 st soprum / grovsoprum / miljöstation

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

2 st rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare, pålad grundkonstruktion.
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel och skivor
Yttertak	Papp
Balkong	Betongplatta med räcke av aluminium
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entreport	Aluminium
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i ekfanér.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Klädkammare

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Kök

Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, diskmaskin, induktionshäll, spiskåpa, ugn, micro. Kyl och frys alt kyl/frys.

Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Badrum

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegel med belysning, dushutrustning, duschhörn av glas, handdukstork, skåpsinredning, tvättmaskin och torktumlare.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

WC/Dusch

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegelskåp, dushutrustning, duschhörn av glas och handdukstork.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Bygghelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv av Rb Malmö Masthusen Fastighets AB*	31 336 093 kr
Lösen av Rb Malmö Masthusen fastighets AB:s skulder i enlighet med aktieöverlåtelseavtal*	3 063 907 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	34 400 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	148 600 000 kr
SUMMA	183 000 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal*	50 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	183 050 000 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Rb Malmö Masthusen Fastighets AB som äger fastigheten Bommen 4, därefter har fastigheten sålls vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

Övertaget skattemässigt restvärde beräknas till ca 151 664 000 kr.

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Bonum Brf Ankaretoch Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	82 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	474 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	971 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	18 620 000 kr	Pantbrev	0,95	1	50-årig serie
Lån 2	18 620 000 kr	Pantbrev	0,99	3	50-årig serie
Lån 3	18 620 000 kr	Pantbrev	1,4	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2017-11-17.

Summa lån 55 860 000 kr

Insatser 127 140 000 kr

Summa 183 000 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Bonum Brf Ankaret och Riksbyggen (§6). 50 000 kr

Summa finansiering 183 050 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda november månad 2017.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 567 300 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder
Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele (bedömda kostnader). 450 400 kr

Avgifter Förbrukning Lokaler
Kostnad för TV/Data/Tele (bedömda kostnader). 2 400 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 500 -1300 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning samt kostnad för TV/Data/Tele.

Driftkostnader som lokalhyresgästen skall svara för och som inte ingår i årshyran

¹⁾ Driftkostnader som lokalhyresgästen skall svara för utöver årshyra lokal bedöms uppgå till c:a 200 kr/månad och lokal. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde lokalhyresgästen kostnad för TV/Data/Tele.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler (exkl moms). 44 400 kr

Fastighetsskattetillegg lokal 4 740 kr

Intäkter bilplatser (10 st garageplatser á 1050 kr/månad). 126 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 199 940 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	621 500 kr
Amorteringar	89 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,2 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	670 300 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

1 473 600 kr

Ekonomisk förvaltning	75 520 kr
Teknisk förvaltning och fastighetservice	265 000 kr
Trappstädning	64 950 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	20 000 kr
Styrelsearvode	35 000 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	30 531 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	227 025 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	240 354 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹	184 358 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	112 400 kr
Renhållning/sophämtning	65 000 kr
Hisservice inkl besiktning	16 000 kr
Övriga serviceavtal och myndighetsbesiktningar	17 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	57 200 kr
Bonumvärd	13 200 kr
Förbrukningsmaterial	10 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	5 000 kr
Övriga utgifter	20 000 kr

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	14 500 kr
SUMMA KOSTNADER	2 869 700 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.	285 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	45 240 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 199 940 kr
Summa Kostnader	-	2 869 700 kr
Återföring Amorteringar		89 800 kr
Avskrivningar	-	1 238 333 kr
SUMMA RESULTAT	-	818 293 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt tabell nedan.

2017122204279

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
1	1	37	Skönhetssalong	44 400	3 700
Summa	1	37		44 400	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
10					

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen varar f r o m första inflyttning och löper i 10 år. Till anslutningen hör även en cykelpool med lådcyklar, samma bokningssystem gäller för lådcyklar som för bilar. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första tioårsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt.

Bilpoolen disponeras av alla anslutna medlemmar, dvs även de som inte bor i Föreningen. Cykelpoolen är endast för föreningens eget bruk.

För övrig parkering som inte är hänförlig till bilpoolen finns platser att hyra via Q-Park i parkeringshuset Erika som är beläget på Östra Varvsgatan 6A, tillgången är dock begränsad och viss kötid kan förekomma.

Hyra för garageplats är 1050 kr/månad.

Grunddata			Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats			
5101	1001	1	1	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 295 000	54 292	4 524	800	0,021146	0,018051			
5102	1002	1	2	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	U	1 895 000	50 649	4 221	700	0,019729	0,014905			
5103	1001	1	8	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	U/U	2 545 000	63 074	5 256	1 000	0,024568	0,020017			
5104	1002	1	9	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	1 995 000	51 377	4 281	700	0,020012	0,015691			
5105	1003	1	10	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	U/U	2 395 000	55 861	4 655	900	0,021759	0,018838			
5201	1101	2	3	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 495 000	56 896	4 741	800	0,022162	0,019624			
5202	1102	2	4	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 045 000	51 780	4 315	700	0,020169	0,016085			
5203	1103	2	5	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 595 000	75 362	6 280	1 300	0,029355	0,028276			
5204	1101	2	11	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 795 000	64 978	5 415	1 000	0,025310	0,021984			
5205	1102	2	12	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 595 000	41 610	3 468	500	0,016208	0,012545			
5206	1103	2	13	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 145 000	52 280	4 357	700	0,020364	0,016871			
5207	1104	2	14	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 545 000	58 119	4 843	900	0,022638	0,020017			
5301	1201	3	3	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 595 000	56 896	4 741	800	0,022162	0,020411			
5302	1202	3	4	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 245 000	51 780	4 315	700	0,020169	0,017658			
5303	1203	3	5	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 795 000	75 362	6 280	1 300	0,029355	0,029849			
5304	1201	3	11	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 995 000	64 978	5 415	1 000	0,026310	0,023557			
5305	1202	3	12	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 745 000	41 610	3 468	500	0,016208	0,013725			
5306	1203	3	13	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 295 000	52 280	4 357	700	0,020364	0,018051			
5307	1204	3	14	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 645 000	58 119	4 843	900	0,022638	0,020804			
5401	1301	4	3	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 745 000	56 896	4 741	800	0,022162	0,021590			
5402	1302	4	4	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 345 000	51 780	4 315	700	0,020169	0,018444			
5403	1303	4	5	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 995 000	75 362	6 280	1 300	0,029355	0,031422			
5404	1301	4	11	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 195 000	64 978	5 415	1 000	0,025310	0,025130			
5405	1302	4	12	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 795 000	41 610	3 468	500	0,016208	0,014118			
5406	1302	4	13	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 445 000	52 280	4 357	700	0,020364	0,019231			
5407	1304	4	14	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 795 000	58 119	4 843	900	0,022638	0,021984			
5501	1401	5	3	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 845 000	56 896	4 741	800	0,022162	0,022377			

Lägenhetsförteckning
Bonum Ankaret, RBA (48607)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	LMV	Vån.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal					
5502	1402	5	4	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 445 000	51 780	4 315	700	0,020169	0,019231										
5503	1403	5	5	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 195 000	75 362	6 280	1 300	0,029355	0,032995										
5504	1401	5	11	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 295 000	64 978	5 415	1 000	0,025310	0,025916										
5505	1402	5	12	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 895 000	41 610	3 468	500	0,016208	0,014905										
5506	1403	5	13	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 545 000	52 280	4 357	700	0,020384	0,020017										
5507	1404	5	14	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	2 895 000	58 119	4 843	900	0,022638	0,022770										
5601	1501	6	3	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 050 000	56 896	4 741	800	0,022162	0,023989										
5602	1502	6	4	70,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 595 000	51 780	4 315	700	0,020169	0,020411										
5603	1503	6	5	117,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 450 000	75 362	6 280	1 300	0,029355	0,035001										
5604	1501	6	11	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 495 000	64 978	5 415	1 000	0,025310	0,027489										
5605	1502	6	12	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 995 000	41 610	3 468	500	0,016208	0,015691										
5606	1503	6	13	72,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 695 000	52 280	4 357	700	0,020384	0,021197										
5607	1504	6	14	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	3 095 000	58 119	4 843	900	0,022638	0,024343										
5701	1601	7	6	96,0 m ²	4	RK	B, WcD	T/T	4 595 000	69 176	5 765	1 000	0,026945	0,036141										
5702	1602	7	7	96,5 m ²	4	RK	B, Wc	T	5 395 000	71 999	6 000	1 000	0,028045	0,042433										
5703	1601	7	15	116,0 m ²	4	RK	B, WcD	T/T	5 295 000	78 674	6 556	1 300	0,030645	0,041647										
5704	1602	7	16	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	T/T	4 395 000	67 057	5 589	900	0,026124	0,034568										
44 st											127 140 000	2 567 294	213 942	37 800	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000			
											3641,5													

G. Nyckeltal

BOA: 3 641,5 m²

LOA: 37,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	34 914
Brf:s investeringslån *	15 340
Anskaffningsvärde *	50 254
Årsavgift, bostäder *	705
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 200
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	124
Avgift Förbrukning. Lokaler **	65
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	401
Kassaflöde ***	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	103
Avskrivning ***	337

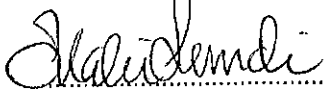
H. Övriga upplysningar

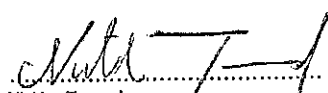
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Bommen 4 från RB Malmö Masthusen Fastighets AB.
 - * Aktieöverlåtelseavtal, förvärv av samtliga aktier i RB Malmö Masthusen Fastighets AB
 - * Köpebrev
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E.ON Värme Sverige AB
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningensavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel, kall- och varmvatten.


Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2017- 12 - 11

Bonum Bostadsrättsförening Ankaret


.....
Malin Lundin


.....
Nicklas Tempel


.....
Thomas Westman

G. Nyckeltal

BOA: 3 641,5 m² LOA: 37,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

****) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	34 914
Brf:s investeringslån *	15 340
Anskaffningsvärde *	50 254
Årsavgift, bostäder *	705
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 200
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	124
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	64,86486
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ****	401
Kassaflöde ****	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	103
Avskrivning ****	337

M

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reellt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 567 300	2 618 600	2 671 000	2 724 400	2 778 900	2 834 500	3 129 500	3 455 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	450 400	459 400	468 600	478 000	487 500	497 300	549 000	606 200	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	2 400	2 400	2 500	2 500	2 600	2 600	2 900	3 200	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	44 400	45 300	46 200	47 100	48 100	49 000	54 100	59 800	Ökning 2% per år
Intäkter biplatser	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	Ökning 2% per år
Fastighetskattetillegg lokal	4 700	4 800	4 900	5 000	5 100	5 200	5 800	6 400	Enligt hyresavtal
Summa intäkter	3 195 200	3 256 500	3 319 200	3 383 000	3 448 200	3 514 600	3 867 300	4 256 800	
Kostnader									
Räntekostnader	621 500	620 500	619 400	618 200	616 900	615 500	606 400	593 000	
Amorteringar	89 800	97 200	105 200	113 900	123 300	133 400	198 300	294 600	
Räntekostnadsutrymme ¹	670 300	669 200	668 100	666 800	665 400	664 000	654 500	640 500	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 473 600	1 503 100	1 533 100	1 563 800	1 595 100	1 627 000	1 796 300	1 983 300	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift/-skatt	14 500	14 700	15 000	15 300	15 600	16 000	17 600	97 300	Ökning 2% / år
Summa kostnader	2 869 700	2 904 700	2 940 800	2 978 000	3 016 300	3 055 900	3 273 100	3 608 700	
Avsättning till underhållsfond	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	
Summa kassaflöde	40 500	66 800	93 400	120 000	146 900	173 700	309 200	363 100	
Ack kassaflöde	40 500	107 300	200 700	320 700	467 600	641 300	950 500	1 313 600	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		3 195 200	3 256 500	3 319 200	3 383 000	3 448 200	3 514 600	3 867 300	4 256 800	
Summa kostnader		- 2 869 700	- 2 904 700	- 2 940 800	- 2 978 000	- 3 016 300	- 3 055 900	- 3 273 100	- 3 608 700	
Återföring amortering		89 800	97 200	105 200	113 900	123 300	133 400	198 300	294 600	
Avskrivning ²		- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	- 1 238 333	
Årets resultat		- 823 033	- 789 333	- 754 733	- 719 433	- 683 133	- 646 233	- 445 833	- 295 633	

Amortering + avsättning till underhållsfond

374 790 382 194 390 204 398 877 408 264 418 425 483 261 579 609

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,95 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 0,99 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,40 %.

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 1,2 %-enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Bilaga 2 Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	705	719	733	748	763	778	859	949
Räntan ökar med 1 % vid	705	770	784	850	884	930	1 009	1 096
Räntan ökar med 2 % vid	705	821	835	951	966	1 082	1 158	1 243
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	705	725	742	760	778	797	901	1 018
Räntan ökar med 1 % vid	705	776	793	862	880	949	1 048	1 162
Räntan ökar med 2 % vid	705	827	844	961	981	1 101	1 197	1 309

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning (preliminära kostnader för individuell förbrukning).

*Räntekurvor och bindningstider på lån baserar sig på angivna antaganden i Bilaga 1 Ekonomisk prognos.

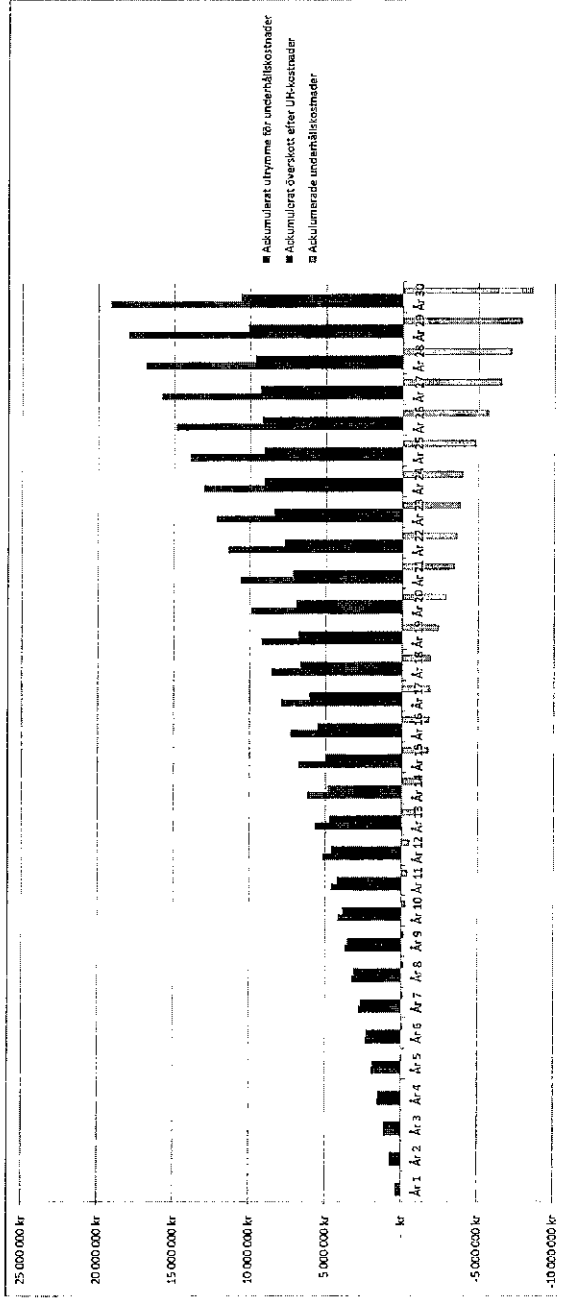
Bilaga 3
Ankaret

Datum: 2017-11-09
 Besl: 3642
 Avskattning till UH-fond: 78
 Lån: 55860 000
 Amortering/m: 25
 Summa Amortering/UH/m: 105

Årliga UH-kostnader

År	Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
	30 000	46 000	80 000	358 000	1 230 000	1 600 000	1 540 000	528 000	2 543 000	2 035 000

Kostnadsalkyl	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Urytmme (räntesocken) (summorat) 0,5 % per år	89 790	97 194	105 204	113 877	123 254	133 425	144 423	156 330	169 215	183 165	198 261	214 502	232 299	251 442	272 172	294 609
Avskattning till UH-fond	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000
Årliga utrymme för underhållskostnader	374 790 kr	382 194 kr	380 204 kr	388 877 kr	408 254 kr	418 425 kr	428 423 kr	444 330 kr	454 215 kr	468 165 kr	483 261 kr	499 802 kr	517 299 kr	536 442 kr	557 172 kr	578 609 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	374 790 kr	756 984 kr	1 147 188 kr	1 546 065 kr	1 954 329 kr	2 372 754 kr	2 802 177 kr	3 245 507 kr	3 697 722 kr	4 165 887 kr	4 649 148 kr	5 148 750 kr	5 666 049 kr	6 202 491 kr	6 769 663 kr	7 339 272 kr
Underhållskostnader:	- 10 000 kr	- 10 000 kr	- 10 000 kr	- 15 333 kr	- 15 333 kr	- 15 333 kr	- 30 000 kr	- 30 000 kr	- 30 000 kr	- 119 333 kr	- 119 333 kr	- 119 333 kr	- 410 000 kr	- 410 000 kr	- 410 000 kr	- 55 333 kr
Årliga överskott/underskott	364 790 kr	372 194 kr	380 204 kr	383 544 kr	382 931 kr	403 092 kr	399 423 kr	411 330 kr	424 215 kr	348 832 kr	363 928 kr	380 269 kr	107 299 kr	126 442 kr	147 172 kr	526 276 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-10 000	-20 000	-30 000	-45 333	-60 667	-76 000	-108 000	-138 000	-168 000	-285 333	-404 667	-524 000	-934 000	-1 344 000	-1 754 000	-1 807 333
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	364 790 kr	736 984 kr	1 117 188 kr	1 500 732 kr	1 883 662 kr	2 286 754 kr	2 696 754 kr	3 107 507 kr	3 531 722 kr	3 880 554 kr	4 244 481 kr	4 624 750 kr	4 732 049 kr	4 868 491 kr	5 005 663 kr	5 531 939 kr



	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	318 891	345 180	373 632	404 430	437 772	473 856	512 919	555 196	600 966	650 502	704 124	762 168	824 937	893 004	10 636 908 kr
	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000	8 560 000 kr
	603 891 kr	630 180 kr	658 632 kr	689 430 kr	722 772 kr	758 856 kr	797 919 kr	840 196 kr	885 966 kr	935 502 kr	989 124 kr	1 047 168 kr	1 109 937 kr	1 178 004 kr	
	7 943 163 kr	8 573 343 kr	9 231 975 kr	9 921 405 kr	10 644 177 kr	11 403 033 kr	12 200 952 kr	13 041 147 kr	13 927 113 kr	14 852 615 kr	15 851 739 kr	16 898 907 kr	18 008 904 kr	19 186 908 kr	
-	53 333 kr	53 333 kr	513 333 kr	513 333 kr	513 333 kr	176 000 kr	176 000 kr	176 000 kr	847 667 kr	847 667 kr	847 667 kr	678 333 kr	678 333 kr	678 333 kr	
	550 658 kr	576 847 kr	145 299 kr	176 097 kr	208 439 kr	582 856 kr	621 919 kr	664 195 kr	36 299 kr	87 835 kr	141 457 kr	368 835 kr	431 664 kr	499 671 kr	
	-1 850 667	-1 914 000	-2 427 333	-2 940 667	-3 454 000	-3 850 000	-3 206 000	-3 992 000	-4 829 667	-5 677 333	-5 525 000	-7 203 333	-7 881 667	-8 560 000	
	6 082 486 kr	6 669 343 kr	6 804 642 kr	6 980 738 kr	7 190 177 kr	7 773 033 kr	8 394 952 kr	9 059 147 kr	9 097 446 kr	9 185 282 kr	9 326 739 kr	9 656 674 kr	10 127 237 kr	10 626 908 kr	

H.

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Ankaret

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2017-12-11 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

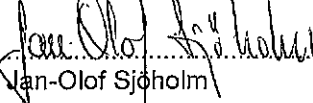
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

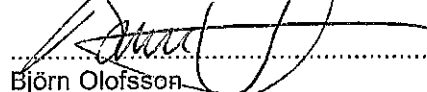
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2017-12-04
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-10-15
- Beslut om bygglov, daterat 2016-05-06
- Aktieöverlåtelseavtal upprättat 2016-09-08
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2016-09-08
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2017-11-30
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2016-09-08
- Hyresgaranti lokal, daterad 2016-09-08
- Hyresavtal lokal undertecknat 2017-06-01
- Kreditoffert daterad 2016-06-30
- Aktuella räntenivåer per 2017-11-17
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2017-11-30
- Underhållsplan, daterad 2017-11-09
- Avskrivningsplan 120 år 2017-12-08
- Beräkning av taxeringsvärde 2017-12-06
- Foton från byggarbetsplats för Bonum Brf Ankaret daterade 2017-11-30

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

Stockholm 2017-12-18


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2017-12-18


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.