

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Sola

Malmö kommun

ORG. NR: 769636-5274

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	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sola som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 25 juli 2018, 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 juni 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan september och december 2020.

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 och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2020.

Föreningen har den 4 juni 2020 förvärvat fastigheterna Malmö Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 11 med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheterna är enda tillgång. Fastigheterna har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheterna eller del av fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheterna uppgår till 68 087 033 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 14 570 625 kronor. Föreningen har också den 4 juni 2020 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 93 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 49 parkeringsplatser i garage (GA) i källare.

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.

Garage- och 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 Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 11
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Lilla Varvsgatan 23D-E Lilla Varvsgatan 23A-C, Bomgatan 14 211 76 Malmö
Fastigheternas areal:	596 respektive 1 421 kvm
Bostadsarea:	5 885 kvm
Antal bostadslägenheter:	93 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 29 november 2018.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i februari 2019 och färdigställs i december 2020.
Byggnadernas antal och utformning:	93 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare och vattenburen radiatorkrets
Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum för källsortering av hushållsavfall
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenheterna

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinker	Målade och partier av metall /glas	Målat	Närvarostyrd belysning Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet Brandskyddsörr
Teknikrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Målade	Målat	Utslagsback
Rullstol/barnvagns rum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Närvarostyrd beslysning Dragning av installationer kan förekomma
Miljörum:	Betong	Målade	Målat	Närvarostyrd beslysning
Cykelförråd:	Betong	Målade	Målat	Närvarostyrd beslysning
Garage:	Betong	Målade	Betong	Närvarostyrd beslysning Laddstolpar på sex p-platser

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor, parkmöbler, lekutrustning, cykelställ, fågelholkar på fasad.

Parkering

Föreningen har 49 bilplatser i garage i gemensamhetsanläggning. Del av parkeringsbehovet har också reglerats i avtal med Malmö kommun där föreningens medlemmarna kommer ha möjlighet att hyra parkeringsplatser på Malmö kommuns närliggande fastighet. En engångsersättning utgår till Malmö kommun motsvarande fem parkeringsplatser som samutnyttjas och avtalet gäller under en period av 25 år. Två parkeringsplatser kommer att finnas på lokalgata (GA) avsedda för bilpoolbilar.

Bilpool

Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat två avtal avseende bilpool under en tioårsperiod. Två poolbilar samt tre ellådcyklar kommer att vara parkerade på föreningens fastighet. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Kollektivtrafikkort med värde 1 000 kr ingår även för föreningens medlemmar (en gång). Antalet bilar kan komma justeras efter behov.

Gemensamhetsanläggningar

Kryssmasten GA:7

En gemensamhetsanläggning för entrégata, parkering för rörelsehindrade, parkerings- och planteringsyta med deltagande fastigheter Malmö Kryssmasten 7 inkl. Malmö Kryssmasten 11, (24/100 andelar), Malmö Kryssmasten 8 (16/100 andelar), Malmö Kryssmasten 4 (38/100 andelar) och Malmö Kryssmasten 6 (22 andelar).

Kryssmasten GA:8

En gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage, gemensam innergård, förgårdsmark, föreningslokal och fläktrum med deltagande fastigheter Malmö Kryssmasten 7, (40/158 andelar), Malmö Kryssmasten 8 (65/158 andelar) och Malmö Kryssmasten 11, (53/158 andelar).

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheterna belastas av servitut gällande elledning och servitut gällande utrymme.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning och källare:	Platsgjuten betong (platta på mark)
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta med räcke av aluminium
Uteplatser:	Betongplattor
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Målad betong med inslag av tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Tunga innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Lätta innerväggar:	Gipsskivor på regelverk av trä eller plåt

Yttertak:	Takpapp/sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminium-beklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

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

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

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

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	327 025 000 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	327 125 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 53 000 000 kr för mark och 111 999 000 kr för byggnad uppdelat på 108 000 000 kr för bostäder och 3 999 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	22 068 750	ca 3 mån	2,79	615 718	77 241	692 959
Lån 2	22 068 750	ca 2 år	2,80	617 925	77 241	695 166
Lån 3	22 068 750	ca 3 år	2,81	620 132	77 241	697 373
Lån 4	22 068 750	ca 5 år	3,00	662 063	77 241	739 304
Summa	88 275 000			2 515 838	308 964	2 824 802
Insatser	238 850 000					
Summa Finansiering	327 125 000					
Kapitalkostnader				2 515 838	308 964	2 824 802

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,75 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 308 964 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	42 445 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	40 586 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	730 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	303 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	557 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:

2 824 802

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	110 000	
Styrelsearvode	90 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	25 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Fastighetsskötsel	120 000	
Städning	100 000	
Serviceavtal	50 000	
Vattenförbrukning	230 000	
Uppvärmning	300 000	
El gemensam	185 000	
Sophämtning	100 000	
Löpande underhåll, OVK	50 000	
Snöröjning och renhållning	30 000	
TV, bredband och telefoni	198 648	
Garage och parkering ej GA	30 000	
GA, garage, innergård, gata, plantering, föreningslokal	25 000	
Övrigt	50 282	
Summa driftskostnader ^{1, 2, 3}	1 783 930	1 783 930
Avsättning till yttre underhåll		176 550
Fastighetsskatt garage ⁴		<u>39 990</u>
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		4 825 272

Avskrivning görs enligt K3 med en 120 årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens 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) Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal ikano tecknat (tio år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

4) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage 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			4 097 424
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			198 648
Hysesintäkter garage ³	49 platser	900 kr/plats/månad	529 200
Summa intäkter			4 825 272

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 136 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år med upp till 30 % år ett och 15 % år två av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂		Mark, Balkong, ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Bomgatan 14	1-1001	2 RoK	52	FtB	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326
	1-1002	4 RoK	90	M	1,43850%	58 944	4 912	2 136	178	61 080	5 090
	1-1003	2 RoK	42	M	0,78600%	32 208	2 684	2 136	178	34 344	2 862
	1-1004	3 RoK	67	FtB	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022
	1-1005	3 RoK	70	FtB	1,16660%	47 796	3 983	2 136	178	49 932	4 161
	1-1101	2 RoK	52	B	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326
	1-1102	4 RoK	92	B	1,46570%	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	1-1103	2 RoK	51	B	0,90830%	37 212	3 101	2 136	178	39 348	3 279
	1-1104	3 RoK	67	FtB	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022
	1-1105	3 RoK	76	FtB	1,24820%	51 144	4 262	2 136	178	53 280	4 440
	1-1201	2 RoK	52	B	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326
	1-1202	4 RoK	92	B	1,46570%	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	1-1203	2 RoK	51	B	0,90830%	37 212	3 101	2 136	178	39 348	3 279
	1-1204	3 RoK	67	B	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022
	1-1205	3 RoK	76	B	1,24820%	51 144	4 262	2 136	178	53 280	4 440
	1-1301	2 RoK	52	B	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326
	1-1302	4 RoK	92	B	1,46570%	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	1-1303	2 RoK	51	B	0,90830%	37 212	3 101	2 136	178	39 348	3 279
	1-1304	3 RoK	67	B	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022
	1-1305	3 RoK	76	B	1,24820%	51 144	4 262	2 136	178	53 280	4 440
	1-1401	2 RoK	52	B	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326
	1-1402	4 RoK	92	B	1,46570%	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	1-1403	2 RoK	51	B	0,90830%	37 212	3 101	2 136	178	39 348	3 279
	1-1404	3 RoK	67	B	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022
1-1405	3 RoK	76	B	1,24820%	51 144	4 262	2 136	178	53 280	4 440	
1-1501	2 RoK	52	B	0,92190%	37 776	3 148	2 136	178	39 912	3 326	
1-1502	4 RoK	92	B	1,46570%	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183	
1-1503	2 RoK	51	B	0,90830%	37 212	3 101	2 136	178	39 348	3 279	
1-1504	3 RoK	67	B	1,12580%	46 128	3 844	2 136	178	48 264	4 022	
1-1505	3 RoK	76	B	1,24820%	51 144	4 262	2 136	178	53 280	4 440	
2-1001	1 RoK	31	M	0,63650%	26 076	2 173	2 136	178	28 212	2 351	
2-1003	2 RoK	48	M	0,86760%	35 544	2 962	2 136	178	37 680	3 140	
2-1004	3 RoK	75	FtB	1,23460%	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394	
2-1101	3 RoK	75	B	1,23460%	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394	
2-1102	2 RoK	48	B	0,86760%	35 544	2 962	2 136	178	37 680	3 140	
2-1103	2 RoK	48	B	0,86760%	35 544	2 962	2 136	178	37 680	3 140	
2-1104	3 RoK	75	B	1,23460%	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394	

Lilla Varvsg. 23A

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ Per månad	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark, Baikong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad		
Lilla Varvsgatan 23A	2-1201	3 RoK	75	B	1,23460%	2 800 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1202	2 RoK	48	B	0,86760%	2 000 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1203	2 RoK	48	B	0,86760%	2 050 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1204	3 RoK	75	B	1,23460%	2 800 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1301	3 RoK	75	B	1,23460%	2 800 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1302	2 RoK	48	B	0,86760%	2 000 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1303	2 RoK	48	B	0,86760%	2 050 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1304	3 RoK	75	B	1,23460%	2 800 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1401	3 RoK	75	B	1,23460%	2 900 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1402	2 RoK	48	B	0,86760%	2 050 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1403	2 RoK	48	B	0,86760%	2 100 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
	2-1404	3 RoK	75	B	1,23460%	2 900 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1501	3 RoK	75	B	1,23460%	3 100 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	2-1502	2 RoK	48	B	0,86760%	2 150 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140
2-1503	2 RoK	48	B	0,86760%	2 200 000	2 962	2 136	178	37 680	3 140	
2-1504	3 RoK	75	B	1,23460%	3 100 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394	
Lilla Varvsg. 23E	3-1001	1 RoK	39	FrB	0,74520%	1 450 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1002	4 RoK	90	M/FrB	1,43850%	3 300 000	4 912	2 136	178	61 080	5 090
	3-1003	1 RoK	30	M	0,62290%	1 350 000	2 127	2 136	178	27 660	2 305
	3-1004	2 RoK	49	B	0,88120%	1 700 000	3 009	2 136	178	38 244	3 187
	3-1005	2 RoK	56	B	0,97630%	2 150 000	3 334	2 136	178	42 144	3 512
	3-1101	3 RoK	73	B	1,20740%	2 550 000	4 123	2 136	178	51 612	4 301
	3-1102	3 RoK	75	B	1,23460%	2 850 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	3-1103	1 RoK	39	FrB	0,74520%	1 500 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1104	4 RoK	92	B/FrB	1,46570%	3 300 000	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	3-1105	2 RoK	39	B	0,74520%	1 650 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1201	3 RoK	73	B	1,20740%	2 650 000	4 123	2 136	178	51 612	4 301
	3-1202	3 RoK	75	B	1,23460%	2 950 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	3-1203	1 RoK	39	B	0,74520%	1 600 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1204	4 RoK	92	B	1,46570%	3 500 000	5 005	2 136	178	62 196	5 183
3-1205	2 RoK	39	B	0,74520%	1 700 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722	
3-1301	3 RoK	73	B	1,20740%	2 750 000	4 123	2 136	178	51 612	4 301	
3-1302	3 RoK	75	B	1,23460%	3 050 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394	
3-1303	1 RoK	39	B	0,74520%	1 650 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722	
3-1304	4 RoK	92	B	1,46570%	3 600 000	5 005	2 136	178	62 196	5 183	
3-1305	2 RoK	39	B	0,74520%	1 750 000	2 544	2 136	178	32 664	2 722	
3-1401	3 RoK	73	B	1,20740%	2 850 000	4 123	2 136	178	51 612	4 301	
3-1402	3 RoK	75	B	1,23460%	3 150 000	4 216	2 136	178	52 728	4 394	

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Boarea m ² , Mark, Balkong, ³		Andelstai %	Per månad	Per månad	Per månad		Per månad	
Lilla Varvsg. 23E	3-1403	1 RoK	39	0,74520%	1 700 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1404	4 RoK	92	1,46570%	3 700 000	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	3-1405	2 RoK	39	0,74520%	1 800 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1501	3 RoK	73	1,20740%	2 950 000	49 476	4 123	2 136	178	51 612	4 301
	3-1502	3 RoK	75	1,23460%	3 250 000	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	3-1503	1 RoK	39	0,74520%	1 750 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1504	4 RoK	92	1,46570%	3 800 000	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	3-1505	2 RoK	39	0,74520%	1 850 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1601	3 RoK	73	1,20740%	3 100 000	49 476	4 123	2 136	178	51 612	4 301
	3-1602	3 RoK	75	1,23460%	3 450 000	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	3-1603	1 RoK	39	0,74520%	1 850 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1604	4 RoK	92	1,46570%	4 000 000	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	3-1605	2 RoK	39	0,74520%	1 900 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1701	3 RoK	73	1,20740%	3 300 000	49 476	4 123	2 136	178	51 612	4 301
	3-1702	3 RoK	75	1,23460%	3 600 000	50 592	4 216	2 136	178	52 728	4 394
	3-1703	1 RoK	39	0,74520%	1 950 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
	3-1704	4 RoK	92	1,46570%	4 200 000	60 060	5 005	2 136	178	62 196	5 183
	3-1705	2 RoK	39	0,74520%	2 000 000	30 528	2 544	2 136	178	32 664	2 722
S:a	93 lgh		5 885	100,0000%	238 850 000	4 097 424		198 648		4 296 072	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong, FrB= Fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	4 097 424	4 179 372	4 262 960	4 348 219	4 435 184	4 523 887	4 994 737	5 514 593
<i>Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</i>	198 648	202 621	206 673	210 807	215 023	219 323	242 151	267 354
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m²</i>	730	745	759	775	790	806	890	982
<i>Övriga intäkter</i>								
<i>Hysesintäkter garage</i>	529 200	539 784	550 580	561 591	572 823	584 280	645 092	712 234
Summa intäkter	4 825 272	4 921 777	5 020 213	5 120 617	5 223 030	5 327 490	5 881 980	6 494 181
<i>Kapitalkostnader</i>								
<i>Räntor</i>	2 515 838	2 507 032	2 497 782	2 488 065	2 477 857	2 467 133	2 404 824	2 325 111
<i>Amorteringar</i>	308 964	324 567	340 957	358 176	376 264	395 265	505 671	646 917
<i>Driftkostnader</i>	1 783 931	1 819 609	1 856 001	1 893 121	1 930 984	1 969 603	2 174 601	2 400 936
<i>Övriga kostnader</i>								
<i>Fastighetsskatt garagelokaler</i>	39 990	40 790	41 606	42 438	43 286	44 152	48 748	53 821
<i>Kommunal fastighetsavgift</i>								178 862
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 648 722	4 691 998	4 736 346	4 781 799	4 828 390	4 876 154	5 133 845	5 605 647
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
<i>Fondavsättningar</i>	176 550	180 081	183 683	187 356	191 103	194 925	215 213	237 613
<i>Ackumulerad fondavsättning</i>	176 550	356 631	540 314	727 670	918 773	1 113 699	2 148 387	3 290 766
<i>Likviditetsöverskott</i>								
<i>Kassa från finansiering</i>	100 000							
<i>Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning</i>	0	49 699	100 184	151 462	203 536	256 411	532 921	650 920
<i>Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning</i>	100 000	149 699	249 883	401 345	604 881	861 292	2 964 759	6 332 951
<i>Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning</i>	276 550	506 330	790 197	1 129 015	1 523 654	1 974 991	5 113 146	9 623 717
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 825 272	4 921 777	5 020 213	5 120 617	5 223 030	5 327 490	5 881 980	6 494 181
<i>Avskrivning enl K3-regelverket</i>	3 102 385	3 102 385	3 102 385	3 102 385	3 102 385	3 102 385	3 102 385	3 140 821
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 616 871	-2 548 038	-2 477 561	-2 405 391	-2 331 482	-2 255 784	-1 848 579	-1 605 370

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Taxeringsvärde garagelokaler</i>	3 999 000	4 078 980	4 160 560	4 243 771	4 328 646	4 415 219	4 874 759	5 382 127
<i>Låneskuld</i>	88 275 000	87 966 036	87 641 469	87 300 512	86 942 336	86 566 073	84 379 803	81 582 856

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 308 964 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

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

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	730	745	759	775	790	806	890	982
Antagen räntenivå + 1%	880	894	908	923	938	953	1033	1121
Antagen räntenivå + 2%	1030	1044	1057	1071	1086	1100	1177	1260
Antagen räntenivå - 1%	580	595	611	626	642	659	746	844
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	766	785	805	825	932	1058
Antagen inflationsnivå + 2%	730	751	774	796	820	844	979	1144
Antagen inflationsnivå - 1 %	730	741	753	764	776	788	851	917

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

Antagen räntenivå 2,85 %
Antagen inflationsnivå 2 %

2020061202487

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 4 juni 2020

Bostadsrättsföreningen Sola


Eva Eriksson


Bo Göran Johansson


Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-06-04 för bostadsrättsföreningen Sola, org. nr: 769636-5274.

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 slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-06-05



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61, 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2020-06-05 för Brf Sola

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2018-07-25
Registreringsbevis		2020-04-23
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)		2020-06-04
Köpekontrakt för marken med bilagor		2020-06-04
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor		2020-06-04
Kreditofferter	2018-07-10 och	2018-11-01
Amorteringsplan		Odaterad
Bekräftelse lånebelopp		2019-09-17
Ränteindikation		2020-05-25
Bekräftelse från projektansvarig på BTA, adresser, parkering och förråd		Odaterad
Beräkning av taxeringsvärde		2020-05-12
Bygglovsbeslut		2018-11-29
Mail från kontrollansvarig		2020-05-29
Spec. avskrivningskostnader		Odaterad
Ikano bostadsutvecklings garantiåtagande för avtal om parkeringsköp		2020-05-28
Avtal om parkeringsköp		2018-11-20
Beräkning latent skatteskuld		Odaterad
Bekräftelse antal förhandsavtal		2020-05-15

2020061202490