



# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 (769634-7355)

Upprättad i april 2019 av

 **Svensk Borätt**  
ett Restateföretag

# Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Förslag till underhållsplan
- 4 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
- 5 Förvärvskostnader och finansiering
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
- 7 Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter
- 8 Insatser och boendekostnader
- 9 Ekonomisk prognos
- 10 Känslighetsanalys  
Särskilda förhållanden  
Intyg  
Bilagor:
  - Registreringsbevis
  - Stadgar
  - Fastighetsutdrag
  - Teknisk statusbesiktning
  - Ordlista

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB  
Baltzarsgatan 37  
211 36 Malmö  
Tel. 040-611 99 60  
E-post: [info@svenskboratt.se](mailto:info@svenskboratt.se)  
[www.svenskboratt.se](http://www.svenskboratt.se)

R7: 190515

# 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1, med organisationsnummer 769634-7355, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha tomträtten Malmö Kommendörkaptenen 7 med adress Flaggskeppsgatan 2, Flöjelgatan 4 och Västra Varvsgatan 25-37, 211 14 Malmö. Fastigheten innehåller 86 bostadslägenheter och två lokaler. Byggnaden uppfördes 2008.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet bostadsrättslagen och 1 § bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital-, drifts- och underhållskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren. Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande tioårsperioden.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på schabloner och den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens läge, insatsernas och avgifternas storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i maj 2019 eller senare då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

## **Planens offentlighet**

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Kommendörkaptenen 7	
Adress	Flaggskeppsgatan 2, Flöjelgatan 4 och Västra Varvsgatan 25-37, 211 14 Malmö	
Upplåtelseform	Tomträtt	
Tomtareal	2 955 kvm	
Bostadsyta	5 795 kvm	
Lokalyta	158 kvm. I fastighetsutdraget är 2 300 kvm garage (ett 60 tal platser) inkluderat i lokalytan.	
Byggnadsutformning	Två byggnadskroppar om fem våningar med 86 bostadslägenheter samt 2 lokaler	
Nybyggnadsår	2008	
Värdeår	2008	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	122 530 000 kr, varav byggnad 84 888 000 kr och mark 37 642 000 kr	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Tvättstuga Lägenhetsförråd Driftsutrymmen	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning	Grundmurar av betong.
	Stomme	Betong.
	Bjälklag	Konstruktionsbetong.
	Yttertak	Sedumtak och bandtäkt plåttak.
	Fasad	Putsad.
	Balkonger	Betongplatta. Aluminiumräcke.
	Trapphus	Målade väggar och klinkergolv. Belysning med rörelsevakt.
	Fönster	H-hängda träfönster och balkongdörrar med aluminiumbeklädnad av 2-glas typ.
	Ytterdörrar	Aluminium.
	Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar.
	Sophantering	Behållarsystem i separat byggnad.
	Vatten/avlopp	Kommunalt.
	Värmeproduktion	Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem.
	Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeväxlare (FTX-ventilation).
Elinstallationer	Installerad 2008.	

### 3. Förslag till underhållsplan

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska dessa innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska finansiering av nödvändiga renoveringar framgå.

En teknisk statusbesiktning avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket har utförts. Besiktningen utfördes 2018-12-11. Ansvarig för besiktningen är Fredric Ståhl, qb3 projekt AB, se bilagda protokoll. Notera att kostnadsuppskattningarna i besiktningsprotokollet är exklusive moms. Som en buffert har styrelsen valt att ta upp ytterligare 5 000 000 kr i reparationfonden.

Byggnaderna har underhållits löpande. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaderna att vara i gott skick.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen om så inte uttryckligen framgår.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner det lämpligt. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6-11	Summa
Lägenhetsdörrar, smörjning/justering	26 000					26 000	52 000
Rökgasluckor	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	30 000	60 000
Ventilation	40 000						40 000
Spillvattenledningar, spolning/filmning	69 000	69 000	69 000	69 000	69 000	345 000	690 000
Spolning brunnar/dagvatten		10 000				10 000	20 000
Garage, tätskikt		500 000					500 000
Fläktar, service		32 000					32 000
Badrum med felaktigt fall, ombyggnad		2 500 000					2 500 000
Fönster, justering och tätlistor			35 000				35 000
Fönsterdörrar, justering och tätlistor			20 000				20 000
OVK			30 000			60 000	90 000
Balkonger och fasad, algtvätt				60 000			60 000
Spaljéer och pergolor, underhåll				18 000		18 000	36 000
Trall till takterrasser, underhåll					50 000		50 000
Sockelmur, putsning och färgning						20 000	20 000
Fläktar frånluftsventilation, service						64 000	64 000
Balkonger, funktionsbesiktning						12 000	12 000
Övriga oförutsedda kostnader					500 000	3 500 000	4 000 000
<b>Summa</b>	<b>141 000</b>	<b>3 117 000</b>	<b>160 000</b>	<b>153 000</b>	<b>625 000</b>	<b>4 085 000</b>	<b>8 281 000</b>
Moms	35 250	779 250	40 000	38 250	156 250	1 021 250	2 070 250
<b>Summa</b>	<b>176 250</b>	<b>3 896 250</b>	<b>200 000</b>	<b>191 250</b>	<b>781 250</b>	<b>5 106 250</b>	<b>10 351 250</b>

## 4. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

### Den ekonomiska planens syfte

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande räntehöjningar.

### Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs. Avskrivningen i denna ekonomiska plan sker med 1% av byggnadens del av anskaffningskostnaden. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

### Beräkning av avskrivningsunderlag

Avskrivningsunderlaget är byggnadens andel av anskaffningsvärdet (köpeskillning, beräknas utifrån taxeringsvärdets fördelning nedan.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	122 530 000
Mark	37 642 000
Byggnad	84 888 000
Byggnadens andel	69,3%

Anskaffningsvärde	242 401 450
Avskrivningsunderlag	167 934 174
Avskrivning	1 679 342

### Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. Utöver detta görs avsättningar om 25 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en fond för yttre underhåll för framtida reparationer och underhåll.

### Amorteringar

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar enligt tabellen nedan.

Banklån	78 000 000
Amortering	0,50%

År	Belopp	%	Aktuellt lån
1	339 125	0,50%	67 825 000
2	356 911	0,50%	71 382 125
3	356 126	0,50%	71 225 214
4	355 302	0,50%	71 060 338
5	357 431	0,50%	71 486 287
6	359 751	0,50%	71 950 105
7	361 546	0,50%	72 309 105
8	363 332	0,50%	72 666 309
9	365 409	0,50%	73 081 728
10	367 513	0,50%	73 502 569
11	372 088	0,50%	74 417 556
<b>Summa:</b>	<b>3 954 532</b>		

## 5. Förvärvskostnader och finansiering

### Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 240 000 000 kr, en lagfartskostnad om 1 838 950 kr och föreningsbildningen om 562 000 kr. Till detta kommer en dispositions- och underhållsfond om 1 800 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden är 254 664 700 kr och finansieras via 78 000 000 kr lån och 176 664 700kr insatser.

Se sammanställning nästa sida.

### Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull då den minskar risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

### Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnitt Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

### Ränteprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerat lån	67 825 000	71 382 125	71 225 214	71 060 338	71 486 287	71 950 105	74 417 556
Räntekostnad	1 933 013	2 141 464	2 243 594	2 344 991	2 466 277	2 590 204	3 237 164
Prognos	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%

### Nyckeltal

Nyckeltal	
Anskaffning (kr/kvm lägenhet och lokal)	42 779
Lån (kr/kvm lägenhet och lokal)	12 501
Insats (kr/kvm lägenhet)	30 486
Avgift (kr/kvm lägenhet)	819
Kassaflöde(kr/kvm lägenhet och lokal)	28
Avsättning(kr/kvm lägenhet och lokal)	25
Avskrivning(kr/kvm lägenhet och lokal)	282
Amortering (kr/kvm lgh)	59



## 5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Malmö Kommendörkaptenen 7 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	240 000 000
Föreningsbildning	562 500
Lagfart	1 838 950
Styrelsearvode	112 000
Dispositionsfond och aktiekapital	1 800 000
Reparationsbehov	10 351 250
Pantbrev	0
<b>Totalt</b>	<b>254 664 700</b>

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering 0,5%
Lån	78 000 000	2,85%	1 933 013	339 125
Max lånebehov	74 417 556			
Insatser	176 664 700			
<b>Totalt</b>	<b>254 664 700</b>			

LAGFART: Beräknas på 1,5% taxeringsvärdet plus en avgift på 1 000 kr.

Taxeringsvärde	122 530 000	
	Bostäder	Lokaler
Mark	37 000 000	642 000
Byggnad	80 000 000	4 888 000
	117 000 000	5 530 000

STYRELSEARVODE: Baseras på två prisbasbelopp plus sociala avgifter.

DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

PANTBREVSKOSTNAD: 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över tio år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År ett behövs 176 250 kr för renoveringar/reparationer.

RÄNTA: 1 933 013 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år 11 med 3 237 164 kr.

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst år elva och uppgår då till 74 417 556 kr.



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Hysesintäkter för lokaler	351 060	351 060
Årsavgifter, bostäder	4 745 156	4 745 156
P-plats och garage	490 000	490 000
	5 586 216	5 586 216
Drift		
El	512 000	512 000
Värme	556 000	556 000
Vatten och avlopp	208 000	208 000
Sophantering	90 000	90 000
	236 kr/kvm lgh	1 366 000
	1 366 000	1 366 000
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	208 000	208 000
Administrativ förvaltning	111 500	111 500
Revisionsarvode	15 000	15 000
	334 500	334 500
Övriga kostnader		
Kabel-TV	258 000	258 000
Fastighetsförsäkring	92 239	92 239
Övriga driftskostnader	100 000	100 000
	450 239	450 239
Summa driftkostnader		
	371 kr/kvm lgh	2 150 739
	2 150 739	2 150 739
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1 933 013	1 933 013
Avskrivning	1 679 342	
Amortering		339 125
	3 612 354	2 272 138
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 86 lgh	114 982	114 982
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Fastighetsskatt lokaler	55 300	55 300
	996 962	996 962
Totalsumma	6 760 055	5 419 838
Bokföringsmässigt resultat / årets kassaflöde	-1 173 839	166 378
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	-148 825	
Vakansrisk lokaler (5%)	-17 553	

## 7. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

### Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta men differentierats så att alla ska ha samma rabatt mot marknadsvärdet på respektive lägenhet.

### Årsavgift och andelstal

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året, fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## 8. Insatser och boendekostnader

### Insatser och boendekostnader

Tabellen Detaljredovisning visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader.

Boendekostnaden baseras på i planen fastställd månadsavgift och räntekostnad vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag.

### Anslutningsgrad

Om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt kommer dessa att kunna bo kvar som hyresgäster. Detta medför förhöjd belåning för föreningen men insatserna förblir oförändrade. Föreningens kostnader förändras därmed enligt tabellen nedan. Svensk Borätt rekommenderar att avgifter tas ut enligt den ekonomiska planen.

Ett eventuellt övervärde vid försäljning av dessa lägenheter kommer föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs. Detta övervärde är inte medräknat i kalkylen.

### Amortering

För bostadsrättsköparen tillkommer en tvingande amortering på 1 % mellan 50-70 % av marknadsvärdet till den beräknade månads-kostnaden som redovisas i tabellen Detaljredovisning.

Uppskattning av föreningens kostnader om anslutningsgraden är under 100%.

Andel hyresgäster som köper	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	17 766 470	35 532 940	53 299 410
Ökade räntekostnader	0	506 344	1 012 689	1 519 033
Ökade hyresintäkter	0	1 004 983	2 009 966	3 014 949
Totala avgifter	4 745 156	4 246 518	3 747 879	3 249 241
Antal kvm bostadsrätter	5 795	5 216	4 636	4 057
Årsavgift/kvm år ett	<b>819</b>	<b>814</b>	<b>808</b>	<b>801</b>

## 8.1 Så läser du detaljredovisningen

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1	Ränta år 1	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	Förändrad %	Månads-hyra 2018	Beräknad månads-kostnad
1011	65	1,1217	1 859 405	53 224	4 435	2,85%	37 095	90 319	1 542	100 239	1 390	-827	-10	8 353	7 527
1012	67	1,1562	1 919 694	54 862	4 572	54 711	38 298	93 160	1 562	104 634	1 390	-956	-11	8 720	7 763

1. Din andel i föreningen.

2. Din insats.

3. Din årsavgift.  
4. Din månadsavgift.

8. Din årskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen.

12. Förändring av din boendekostnad per månad.

13. Månadshyra före ombildningen.  
14. Din sammanlagda månadskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen.

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteaavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.  
10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

## 8.1 Detaljredovisning

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräkнад	Beräkнад	Snitt-ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra 2019	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads-hyra 2018	Beräkнад månads-kostnad
1011	65	1,1217	1 859 405	53 224	4 435	52 993	37 095	90 319	1 542	100 239	1 390	-827	-10	8 353	7 527
1012	67	1,1562	1 919 694	54 862	4 572	54 711	38 298	93 160	1 562	104 634	1 390	-956	-11	8 720	7 763
1013	66	1,1389	1 889 549	54 043	4 504	53 852	37 697	91 740	1 532	101 107	1 390	-781	-9	8 426	7 645
1111	52	0,8973	1 367 524	42 579	3 548	38 974	27 282	69 862	1 734	90 158	1 343	-1 691	-23	7 513	5 822
1112	79	1,3632	2 281 430	64 688	5 391	65 021	45 515	110 203	1 614	127 481	1 395	-1 440	-14	10 623	9 184
1121	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	99 340	1 657	117 643	1 399	-1 525	-16	9 804	8 278
1122	59	1,0181	1 703 537	48 311	4 026	48 551	33 986	82 297	1 778	104 896	1 395	-1 883	-22	8 741	6 858
1123	59	1,0181	1 703 537	48 311	4 026	48 551	33 986	82 297	1 850	109 156	1 395	-2 238	-25	9 096	6 858
1124	85	1,4668	2 487 298	69 601	5 800	70 888	49 622	119 223	1 614	137 166	1 403	-1 495	-13	11 431	9 935
1131	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	99 838	1 655	117 534	1 406	-1 475	-15	9 794	8 320
1132	59	1,0181	1 728 537	48 311	4 026	49 263	34 484	82 796	1 774	104 660	1 403	-1 822	-21	8 722	6 900
1133	59	1,0181	1 728 537	48 311	4 026	49 263	34 484	82 796	1 773	104 615	1 403	-1 818	-21	8 718	6 900
1134	85	1,4668	2 512 298	69 601	5 800	71 601	50 120	119 721	1 576	133 948	1 408	-1 186	-11	11 162	9 977
1141	71	1,2252	2 115 273	58 137	4 845	60 285	42 200	100 337	1 733	123 068	1 413	-1 894	-18	10 256	8 361
1142	59	1,0181	1 753 537	48 311	4 026	49 976	34 983	83 294	1 721	101 512	1 412	-1 518	-18	8 459	6 941
1143	59	1,0181	1 753 537	48 311	4 026	49 976	34 983	83 294	1 778	104 876	1 412	-1 798	-21	8 740	6 941
1144	85	1,4668	2 537 298	69 601	5 800	72 313	50 619	120 220	1 614	137 191	1 414	-1 414	-12	11 433	10 018
1151	71	1,2252	2 140 273	58 137	4 845	60 998	42 698	100 836	1 682	119 393	1 420	-1 546	-16	9 949	8 403
1152	59	1,0181	1 778 537	48 311	4 026	50 688	35 482	83 793	1 727	101 870	1 420	-1 506	-18	8 489	6 983
1153	59	1,0181	1 778 537	48 311	4 026	50 688	35 482	83 793	1 774	104 664	1 420	-1 739	-20	8 722	6 983
1154	85	1,4668	2 562 298	69 601	5 800	73 026	51 118	120 719	1 643	139 631	1 420	-1 576	-14	11 636	10 060
1161	72	1,2425	2 451 527	58 956	4 913	69 869	48 908	107 864	1 924	138 562	1 498	-2 558	-22	11 547	8 989
1162	76	1,3115	2 590 501	62 232	5 186	73 829	51 680	113 912	1 866	141 851	1 499	-2 328	-20	11 821	9 493
1211	78	1,3460	2 251 286	63 869	5 322	64 162	44 913	108 782	1 664	129 805	1 395	-1 752	-16	10 817	9 065
1212	91	1,5703	2 643 166	74 514	6 210	75 330	52 731	127 245	1 571	142 928	1 398	-1 307	-11	11 911	10 604



Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräkнад års- avgift	Beräkнад månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Arshyra /kvm	Arshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads- hyra 2018	Beräkнад månads- kostnad
1221	84	1,4495	2 457 154	68 782	5 732	70 029	49 020	117 802	1 591	133 611	1 402	-1 317	-12	11 134	9 817
1222	60	1,0354	1 733 681	49 130	4 094	49 410	34 587	83 717	1 776	106 553	1 395	-1 903	-21	8 879	6 976
1223	68	1,1734	2 074 839	55 681	4 640	59 133	41 393	97 074	1 688	114 766	1 428	-1 474	-15	9 564	8 089
1224	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 779	104 970	1 429	-1 723	-20	8 747	7 024
1225	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	84 292	1 807	106 608	1 429	-1 860	-21	8 884	7 024
1226	80	1,3805	2 436 575	65 507	5 459	69 442	48 610	114 117	1 614	129 152	1 426	-1 253	-12	10 763	9 510
1231	84	1,4495	2 482 154	68 782	5 732	70 741	49 519	118 301	1 589	133 475	1 408	-1 264	-11	11 123	9 858
1232	60	1,0354	1 758 681	49 130	4 094	50 122	35 086	84 216	1 756	105 353	1 404	-1 761	-20	8 779	7 018
1233	68	1,1734	2 099 839	55 681	4 640	59 845	41 892	97 573	1 687	114 713	1 435	-1 428	-15	9 559	8 131
1234	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 799	106 153	1 437	-1 780	-20	8 846	7 066
1235	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	84 791	1 742	102 783	1 437	-1 499	-18	8 565	7 066
1236	80	1,3805	2 461 575	65 507	5 459	70 155	49 108	114 615	1 685	134 791	1 433	-1 681	-15	11 233	9 551
1241	84	1,4495	2 507 154	68 782	5 732	71 454	50 018	118 800	1 627	136 674	1 414	-1 489	-13	11 389	9 900
1242	60	1,0354	1 783 681	49 130	4 094	50 835	35 584	84 715	1 701	102 049	1 412	-1 444	-17	8 504	7 060
1243	68	1,1734	2 124 839	55 681	4 640	60 558	42 391	98 071	1 736	118 061	1 442	-1 666	-17	9 838	8 173
1244	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 753	103 427	1 446	-1 511	-18	8 619	7 107
1245	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	85 289	1 753	103 433	1 446	-1 512	-18	8 619	7 107
1246	80	1,3805	2 486 575	65 507	5 459	70 867	49 607	115 114	1 694	135 535	1 439	-1 702	-15	11 295	9 593
1251	84	1,4495	2 532 154	68 782	5 732	72 166	50 516	119 299	1 591	133 608	1 420	-1 192	-11	11 134	9 942
1252	54	0,9318	1 627 813	44 217	3 685	46 393	32 475	76 692	1 784	96 311	1 420	-1 635	-20	8 026	6 391
1253	68	1,1734	2 149 839	55 681	4 640	61 270	42 889	98 570	1 735	117 953	1 450	-1 615	-16	9 829	8 214
1254	53	0,9146	1 697 668	43 398	3 617	48 384	33 868	77 267	1 927	102 121	1 458	-2 071	-24	8 510	6 439
1255	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	85 788	1 765	104 156	1 454	-1 531	-18	8 680	7 149
1256	80	1,3805	2 511 575	65 507	5 459	71 580	50 106	115 613	1 664	133 144	1 445	-1 461	-13	11 095	9 634
1261	80	1,3805	2 829 474	65 507	5 459	80 640	56 448	121 955	1 884	150 711	1 524	-2 396	-19	12 559	10 163
1262	79	1,3632	2 915 831	64 688	5 391	83 101	58 171	122 859	1 932	152 644	1 555	-2 482	-20	12 720	10 238
1263	73	1,2597	2 586 270	59 775	4 981	73 709	51 596	111 371	1 901	138 797	1 526	-2 286	-20	11 566	9 281
1321	71	1,2252	2 165 273	58 137	4 845	61 710	43 197	101 335	1 706	121 096	1 427	-1 647	-16	10 091	8 445

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräkнад	Beräkнад	Beräkнад	Snitt-ränta år 1	Ränta	Boende-kostnad	Årshyra	Årshyra	Boende-kostnad	Förändrad	Månads- hyra	Beräkнад	
				års-avgift	månads-avgift	månads-avgift	2,85%	år 1	netto	/kvm	2019	/kvm	månadskostnad	2018	månads-kostnad	
								70%					kr	%		
1322	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	35 981	84 292	1 713	101 057	1 429	-1 397	-17	8 421	7 024
1323	59	1,0181	1 803 537	48 311	4 026	51 401	35 981	35 981	84 292	1 721	101 554	1 429	-1 439	-17	8 463	7 024
1324	80	1,3805	2 436 575	65 507	5 459	69 442	48 610	48 610	114 117	1 661	132 914	1 426	-1 566	-14	11 076	9 510
1331	71	1,2252	2 190 273	58 137	4 845	62 423	43 696	43 696	101 833	1 684	119 582	1 434	-1 479	-15	9 965	8 486
1332	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	36 479	84 791	1 744	102 897	1 437	-1 509	-18	8 575	7 066
1333	59	1,0181	1 828 537	48 311	4 026	52 113	36 479	36 479	84 791	1 743	102 810	1 437	-1 502	-18	8 567	7 066
1334	80	1,3805	2 461 575	65 507	5 459	70 155	49 108	49 108	114 615	1 729	138 349	1 433	-1 978	-17	11 529	9 551
1341	71	1,2252	2 215 273	58 137	4 845	63 135	44 195	44 195	102 332	1 766	125 354	1 441	-1 919	-18	10 446	8 528
1342	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	36 978	85 289	1 809	106 731	1 446	-1 787	-20	8 894	7 107
1343	59	1,0181	1 853 537	48 311	4 026	52 826	36 978	36 978	85 289	1 799	106 133	1 446	-1 737	-20	8 844	7 107
1344	80	1,3805	2 486 575	65 507	5 459	70 867	49 607	49 607	115 114	1 715	137 190	1 439	-1 840	-16	11 432	9 593
1351	71	1,2252	2 240 273	58 137	4 845	63 848	44 693	44 693	102 831	1 704	121 014	1 448	-1 515	-15	10 084	8 569
1352	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	37 477	85 788	1 764	104 068	1 454	-1 523	-18	8 672	7 149
1353	59	1,0181	1 878 537	48 311	4 026	53 538	37 477	37 477	85 788	1 817	107 200	1 454	-1 784	-20	8 933	7 149
1354	80	1,3805	2 511 575	65 507	5 459	71 580	50 106	50 106	115 613	1 722	137 776	1 445	-1 847	-16	11 481	9 634
1361	69	1,1907	2 447 297	56 500	4 708	69 748	48 824	48 824	105 323	1 977	136 442	1 526	-2 593	-23	11 370	8 777
1362	74	1,2770	2 621 014	60 594	5 049	74 699	52 289	52 289	112 883	1 923	142 277	1 525	-2 449	-21	11 856	9 407
1411	54	0,9318	1 527 813	44 217	3 685	43 543	30 480	30 480	74 697	1 885	101 816	1 383	-2 260	-27	8 485	6 225
1412	62	1,0699	1 768 971	50 768	4 231	50 416	35 291	35 291	86 059	1 748	108 394	1 388	-1 861	-21	9 033	7 172
1413	50	0,8628	1 407 234	40 942	3 412	40 106	28 074	28 074	69 016	1 934	96 698	1 380	-2 307	-29	8 058	5 751
1414	55	0,9491	1 557 958	45 036	3 753	44 402	31 081	31 081	76 117	1 790	98 430	1 384	-1 859	-23	8 203	6 343
1421	72	1,2425	2 095 417	58 956	4 913	59 719	41 804	41 804	100 760	1 677	120 716	1 399	-1 663	-17	10 060	8 397
1422	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	41 202	99 340	1 704	120 979	1 399	-1 803	-18	10 082	8 278
1423	70	1,2079	2 035 128	57 319	4 777	58 001	40 601	40 601	97 919	1 673	117 130	1 399	-1 601	-16	9 761	8 160
1424	71	1,2252	2 065 273	58 137	4 845	58 860	41 202	41 202	99 340	1 731	122 896	1 399	-1 963	-19	10 241	8 278
1431	72	1,2425	2 120 417	58 956	4 913	60 432	42 302	42 302	101 259	1 732	124 702	1 406	-1 954	-19	10 392	8 438
1432	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	41 701	99 838	1 655	117 523	1 406	-1 474	-15	9 794	8 320
1433	70	1,2079	2 060 128	57 319	4 777	58 714	41 100	41 100	98 418	1 716	120 121	1 406	-1 809	-18	10 010	8 202



Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Beräkнад års- avgift	Beräkнад månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Arshyra /kvm	Arshyra 2019	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads- hyra 2018	Beräkнад månads- kostnad		
1434	71	1,2252	2 090 273	58 137	4 845	59 573	41 701	99 838	1 746	123 951	1 406	-2 009	-19	10 329	8 320		
1441	47	0,8110	1 391 800	38 485	3 207	39 666	27 766	66 252	1 980	93 076	1 410	-2 235	-29	7 756	5 521		
1442	45	0,7765	1 331 511	36 848	3 071	37 948	26 564	63 411	2 023	91 031	1 409	-2 302	-30	7 586	5 284		
1443	46	0,7938	1 361 656	37 666	3 139	38 807	27 165	64 831	1 992	91 624	1 409	-2 233	-29	7 635	5 403		
1444	47	0,8110	1 391 800	38 485	3 207	39 666	27 766	66 252	2 046	96 156	1 410	-2 492	-31	8 013	5 521		
<b>Totalt 86 lgh:</b>			5 795	100,00	176 664 700	4 745 156	395 430	5 034 944	3 524 461	8 269 617	1 734	10 049 829	1 427	-148 351	-18%	837 486	689 135

Lokaler

5001	71	176 664 700
5002	87	
<b>Totalt 2</b>	<b>158</b>	<b>351 060</b>

Garage  
Parkering

2 437 173 060  
2 046 178 000  

---

351 060

490 000  
10 890 889

**Totalt 5 953**

## 9. Ekonomisk prognos

### Bokföringsmässigt resultat

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad fastighetslån	1 933 013	2 141 464	2 243 594	2 344 991	2 466 277	2 590 204	3 237 164
Drift	1 366 000	1 393 320	1 421 186	1 449 610	1 478 602	1 508 174	1 665 146
Fastighetsförvaltning	334 500	341 190	348 014	354 974	362 074	369 315	407 754
Övriga kostnader	450 239	459 244	468 428	477 797	487 353	497 100	548 839
Kommunal fastighetsavgift	114 982	117 282	119 627	122 020	124 460	126 949	140 162
Tomträttsavgäld	826 680	826 680	826 680	826 680	826 680	826 680	1 007 718
Fastighetsskatt lokaler	55 300	56 406	57 534	58 685	59 858	61 056	67 410
Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193
Avskrivningar	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342	1 679 342
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247
Årets resultat	-1 173 839	-1 152 726	-1 150 116	-1 147 478	-1 141 817	-1 135 896	-1 104 440
<b>Kassaflöde</b>							
Årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247
Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193
Amortering fastighetslån	339 125	356 911	356 126	355 302	357 431	359 751	372 088
Årets kassaflöde	166 378	169 706	173 100	176 562	180 093	183 695	202 814
Ackumulerat kassaflöde	166 378	336 084	509 183	685 745	865 838	1 049 533	2 024 607
<b>Årsavgifter</b>							
Summa kostnader	5 080 713	5 335 585	5 485 064	5 634 757	5 805 305	5 979 478	7 074 193
Amortering fastighetslån	339 125	356 911	356 126	355 302	357 431	359 751	372 088
Underhållsfond	148 825	151 802	154 838	157 934	161 093	164 315	181 417
Vakansrisk lokaler	17 553	17 904	18 262	18 627	19 000	19 380	21 397
Lokaler och parkering	841 060	857 881	875 039	892 540	910 390	928 598	1 025 247
Summa årsavgifter	4 745 156	5 004 320	5 139 251	5 274 081	5 432 438	5 594 325	6 623 848
Årsavgifter/kvm	819	864	887	910	937	965	1 143
Årsavgifter/kvm, fast penningvärde	819	847	852	858	866	874	938
Fastighetslån.	67 825 000	71 382 125	71 225 214	71 060 338	71 486 287	71 950 105	74 417 556
Ränteantagande.	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%
Inflationsantagande: 2%.							
Siffrorna ovan är, om inget annat anges, i löpande penningvärde.							

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inte annat anges.

## 10. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan.

Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Basränta	2,85%	3,00%	3,15%	3,30%	3,45%	3,60%	4,35%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	819	847	852	858	866	874	938

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	1 053	1 088	1 089	1 089	1 094	1 099	1 148
Räntenivå +1 procentenheter	936	967	971	973	980	987	1 043

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	819	836	831	825	823	820	822
Inflationsnivå +1 procentenheter	819	841	841	841	844	846	877

## Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.

Det ligger styrelsen att vid behov höja avgifterna så att föreningens ekonomi förblir god.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och eventuella utepolis i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållset.

Inom föreningen ska följande fonder bildas:

- Yttre underhållsfond
- Dispositionsfond.

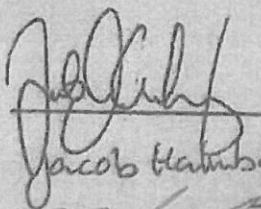
Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 300 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda utgifter.

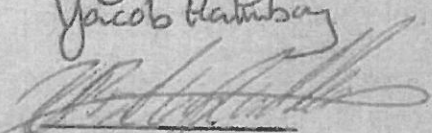
Likviditeten och kassafödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.

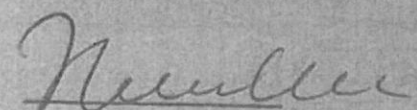
Belegget som är upptaget som Reparationsbehov i anskaffningskostnaden svarar det totala reparationsbehovet över de kommande tio åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs.

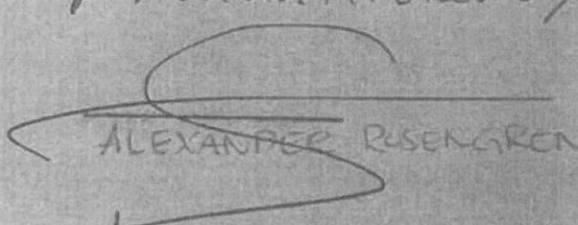
Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den 26/4 2019  
Styrelsen Brf Kommandörkaptenen

  
Jacob Hansson

  
HANNS B. MOGSTAD

  
Helena Kubicek Öya

  
ALEXANDER ROSENGREN