

**Ekonomisk plan för
Brf Lilla Varvsgatan i Malmö
i Malmö kommun
Org nr: 769633-3769**

Innehållsförteckning	Sid
A Allmänna förutsättningar	2
B Beskrivning av fastigheten	2-3
C Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D Finansieringsplan	4
E Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F Redovisning av lägenheter	6-8
G Nyckeltal	9
H Ekonomisk prognos	9
I Känslighetsanalys	10
Särskilda förhållanden	11
Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö som registrerades hos Bolagsverket den 24 nov 2016 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 131 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Skåneland 2 i Malmö. Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett garage (under mark) med 37 platser. Föreningen planerar att lägga ut uthyrningen av garageplatserna på extern part som bedriver parkeringsverksamhet. Denna part hyr i sin tur ut platserna till föreningens medlemmar. Bygglov beviljades 2017-07-05.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse för första etappen är mars 2020 och för senare etapper preliminärt under kvartal 3 2020. Tillträdet sker etappvis och påbörjas i augusti 2020 och avslutas i januari 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnad på fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling (köpeavtal tecknat med Peab Markutveckling 2017-12-19) och på avtalat totalentreprenadkontrakt som är tecknat med Peab Bostad 2017-12-19.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i januari 2020.

Byggsäkerheten under entreprenadtiden tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Danske Bank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Skåneland 2
Fastighetsarea: 3480 kvm
Kommun: Malmö

Husets utformning: En huskropp med källare och garage
Antal bostadslägenheter: 131 st
Bostädernas totala boarea (BOA): ca 8970 kvm
Cykelverkstad: 1 st
Lokal: 1 st
Föreningens garage: 37 st platser

Gemensamhetsanläggningar: Föreningen kommer att ingå i 2 st gemensamhetsanläggningar. En av dem är Skåneland GA: 1 som kommer innefatta kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysningsarmatur, planteringar, cykelparkering, dagvattenledningar och dagvattenbrunnar. Den andra gemensamhetsanläggningen är under uppförande och kommer bl.a omfatta kommunikationsstråk.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare med platsgjuten betongplatta
Stomme: Betong
Tak: Takpapp och sedum
Fasad: Tegel och fasadskivor
Bjälklag: Betong
Källare: Betong (i källaren finns undercentral, lägenhetsförråd och garageplatser)

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Målat	Målat

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	173 742 150 kr
Totalentreprenadkostnad	357 919 165 kr
Kassa	160 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	531 821 315 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	45 595 438	Rörligt	2,70%	205 179	1 231 077	1 436 256
Lån 2	45 595 438	3 år	2,71%	205 179	1 235 636	1 440 816
Lån 3	45 595 438	5 år	2,71%	205 179	1 235 636	1 440 816
Summa lån	136 786 315					
Insatser	395 035 000					
Summa	531 821 315			615 538	3 702 350	4 317 888

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader för föreningen.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Malmö Skåneland 2 omfattande 136 786 315 inom 136 786 315.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,45 % år 1.

Beställaren beräknar att få 5 145 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatteverket.

Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören utöver kontraktssumman.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	8 970 m ²	685 kr/m ²	6 142
Årsavgift Triple play	131 lgh	2 664 kr/år	349
Årsavgift hushållsel	131 lgh	4 252 kr/år	557
Intäkt lokal	1 st	105 000 kr/år	105
Intäkt garage ²	34 st	9 600 kr/st	326
Intäkt garage laddplatser ²	3 st	9 600 kr/st	29
Totalt intäkter			7 508
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			3 702
Avskrivning ³			2 983
Summa kapitalkostnad			6 685
Driftskostnader och löpande underhåll⁴			
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning			286
Administration garage			32
Mättjänst			23
Hisskötsel ^{4a}			42
Löpande underhåll			68
Triple play			350
El (hushållsel)			557
El (ej hushållsel)			176
Värme			573
Vatten			343
Renhållning			143
Gemensamhetsanläggning			20
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			64
Ekonomisk förvaltning			146
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			45
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 883
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			269
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁶			38
Totala kostnader			9 875
Resultat			-2 367

¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetskatt och amortering
Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

² 37 parkeringsplatser i garage å 800kr/månad exklusive moms (föreningens intäkt).
Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preliminär avgift
1000 kr/månad inkl. moms. Föreningen planerar att lägga ut uthyrningen av parkeringsplatserna på
extern part som bedriver parkeringsverksamhet. Denna part hyr i sin tur ut platserna till föreningens medlemmar.

³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Avskrivningsunderlaget är entreprenadkostnaden.

⁴ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

^{4a} Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enl föreningens stadgar.

⁶ Fastighetskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 3 897 000 kr.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP	Andelstal	Insats	Års- avgift ²	Års- förbrukning EL	Års- avgift Triple Play	Månads- avgift
A1001	3	72	B	0,8066%	2 795 000	49 540	4 493	2 664	4 128
A1002	2	51	UP	0,6347%	1 745 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1003	5	144	2B,UP	1,3289%	6 195 000	81 618	7 402	2 664	6 802
A1004	4	102	2B,UP	1,0314%	4 795 000	63 346	5 745	2 664	5 279
A1101	3	86	B	0,8992%	3 395 000	55 227	5 009	2 664	4 602
A1102	1	33	B	0,4496%	1 325 000	27 613	2 504	2 664	2 301
A1103	2	51	B	0,6347%	1 895 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1104	2	52	B	0,6413%	1 945 000	39 387	3 572	2 664	3 282
A1201	3	86	B	0,8992%	3 495 000	55 227	5 009	2 664	4 602
A1202	1	33	B	0,4496%	1 395 000	27 613	2 504	2 664	2 301
A1203	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1204	2	52	B	0,6413%	2 045 000	39 387	3 572	2 664	3 282
A1205	3	75	B	0,8264%	2 995 000	50 756	4 603	2 664	4 230
A1206	2	51	B	0,6347%	2 145 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1301	3	86	B	0,8992%	3 595 000	55 227	5 009	2 664	4 602
A1302	1	33	B	0,4496%	1 425 000	27 613	2 504	2 664	2 301
A1303	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1304	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
A1305	3	75	B	0,8264%	3 095 000	50 756	4 603	2 664	4 230
A1306	2	51	B	0,6347%	2 245 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1401	3	86	B	0,8992%	3 695 000	55 227	5 009	2 664	4 602
A1402	1	33	B	0,4496%	1 495 000	27 613	2 504	2 664	2 301
A1403	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1404	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282
A1405	3	75	B	0,8264%	3 195 000	50 756	4 603	2 664	4 230
A1406	2	51	B	0,6347%	2 345 000	38 982	3 535	2 664	3 249
A1501	3	86	B	0,8992%	3 795 000	55 227	5 009	2 664	4 602
A1502	1	33	B	0,4496%	1 525 000	27 613	2 504	2 664	2 301
A1503	3	94	2B,T	0,9521%	4 595 000	58 476	5 303	2 664	4 873
A1504	3	88	B,2T	0,9124%	4 295 000	56 038	5 082	2 664	4 670
A1505	5	125	B,2T	1,2033%	6 995 000	73 904	6 702	2 664	6 159
A1506	3	94	2B,T	0,9521%	4 595 000	58 476	5 303	2 664	4 873
A1601	3	90	B,T	0,9256%	5 495 000	56 848	5 156	2 664	4 737
B1001	4	102	2B,UP	1,0314%	4 795 000	63 346	5 745	2 664	5 279
B1002	5	145	2B,UP	1,3355%	6 195 000	82 023	7 439	2 664	6 835
B1003	4	105	UP	1,0512%	4 395 000	64 562	5 855	2 664	5 380
B1004	4	102	B,UP	1,0314%	4 495 000	63 346	5 745	2 664	5 279
B1005	1	33		0,4496%	1 250 000	27 613	2 504	2 664	2 301
B1006	3	72	B	0,8066%	2 795 000	49 540	4 493	2 664	4 128
B1101	1	33	2B	0,4496%	1 350 000	27 613	2 504	2 664	2 301
B1102	3	86	B	0,8992%	3 395 000	55 227	5 009	2 664	4 602
B1201	2	51	B	0,6347%	2 145 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1202	3	75	B	0,8264%	2 995 000	50 756	4 603	2 664	4 230
B1203	2	52	B	0,6413%	2 095 000	39 387	3 572	2 664	3 282
B1204	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1205	1	33	B	0,4496%	1 395 000	27 613	2 504	2 664	2 301
B1206	3	86	B	0,8992%	3 495 000	55 227	5 009	2 664	4 602
B1301	2	51	B	0,6347%	2 245 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1302	3	75	B	0,8264%	3 095 000	50 756	4 603	2 664	4 230
B1303	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
B1304	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1305	1	33	B	0,4496%	1 425 000	27 613	2 504	2 664	2 301
B1306	3	86	B	0,8992%	3 595 000	55 227	5 009	2 664	4 602
B1401	2	51	B	0,6347%	2 345 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1402	3	75	B	0,8264%	3 195 000	50 756	4 603	2 664	4 230
B1403	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282
B1404	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
B1405	1	33	B	0,4496%	1 495 000	27 613	2 504	2 664	2 301

2020021905576

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP	Andelstal	Insats	Års- avgift ²	Års- förbrukning EL	Års- avgift Triple Play	Månads- avgift
B1406	3	86	B	0,8992%	3 695 000	55 227	5 009	2 664	4 602
B1501	3	94	2B,T	0,9521%	4 595 000	58 476	5 303	2 664	4 873
B1502	5	125	B,2T	1,2033%	6 995 000	73 904	6 702	2 664	6 159
B1503	3	88	B,2T	0,9124%	4 295 000	56 038	5 082	2 664	4 670
B1504	3	94	2B,T	0,9521%	4 595 000	58 476	5 303	2 664	4 873
B1505	1	33	B	0,4496%	1 525 000	27 613	2 504	2 664	2 301
B1506	3	86	B	0,8992%	3 795 000	55 227	5 009	2 664	4 602
B1601	3	90	B,T	0,9256%	5 495 000	56 848	5 156	2 664	4 737
C1001	4	102	B,UP	1,0314%	4 595 000	63 346	5 745	2 664	5 279
C1002	4	105	UP	1,0512%	4 495 000	64 562	5 855	2 664	5 380
C1003	4	105	UP	1,0512%	4 595 000	64 562	5 855	2 664	5 380
C1004	4	102	B,UP	1,0314%	4 695 000	63 346	5 745	2 664	5 279
C1101	3	83	B	0,8793%	3 195 000	54 005	4 898	2 664	4 500
C1102	1	31	2B	0,4364%	1 395 000	26 803	2 431	2 664	2 234
C1201	3	83	B	0,8793%	3 295 000	54 005	4 898	2 664	4 500
C1202	1	31	B	0,4364%	1 395 000	26 803	2 431	2 664	2 234
C1203	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1204	2	52	B	0,6413%	2 095 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1205	2	52	B	0,6413%	2 095 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1206	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1301	3	83	B	0,8793%	3 395 000	54 005	4 898	2 664	4 500
C1302	1	31	B	0,4364%	1 445 000	26 803	2 431	2 664	2 234
C1303	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1304	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1305	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1306	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1401	3	83	B	0,8793%	3 495 000	54 005	4 898	2 664	4 500
C1402	1	31	B	0,4364%	1 495 000	26 803	2 431	2 664	2 234
C1403	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1404	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1405	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282
C1406	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
C1501	3	83	B	0,8793%	3 595 000	54 005	4 898	2 664	4 500
C1502	1	31	B	0,4364%	1 545 000	26 803	2 431	2 664	2 234
C1503	3	94	2B,T	0,9521%	4 595 000	58 476	5 303	2 664	4 873
C1504	3	88	B,2T	0,9124%	4 395 000	56 038	5 082	2 664	4 670
C1505	3	88	B,2T	0,9124%	4 495 000	56 038	5 082	2 664	4 670
C1506	3	94	2B,T	0,9521%	4 695 000	58 476	5 303	2 664	4 873
C1601	3	85	B,T	0,8926%	4 895 000	54 821	4 972	2 664	4 568
D1001	4	102	B,UP	1,0314%	4 695 000	63 346	5 745	2 664	5 279
D1002	4	102	B,UP	1,0314%	4 695 000	63 346	5 745	2 664	5 279
D1003	4	105	UP	1,0512%	4 595 000	64 562	5 855	2 664	5 380
D1004	2	52	UP	0,6413%	1 745 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1005	3	75	UP	0,8264%	2 450 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1101	2	52	B	0,6413%	1 945 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1102	3	75	B	0,8264%	2 750 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1103	3	76	B	0,8331%	2 795 000	51 167	4 640	2 664	4 264
D1201	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1202	2	51	B	0,6347%	1 995 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1203	2	52	B	0,6413%	2 095 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1204	2	52	B	0,6413%	2 045 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1205	3	75	B	0,8264%	2 850 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1206	3	76	B	0,8331%	2 895 000	51 167	4 640	2 664	4 264
D1301	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1302	2	51	B	0,6347%	2 095 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1303	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1304	2	52	B	0,6413%	2 195 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1305	3	75	B	0,8264%	2 950 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1306	3	76	B	0,8331%	2 995 000	51 167	4 640	2 664	4 264
D1401	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1402	2	51	B	0,6347%	2 195 000	38 982	3 535	2 664	3 249
D1403	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP	Andelstal	Insats	Års- avgift ²	Års- förbrukning EL	Års- avgift Triple Play	Månads- avgift
D1404	2	52	B	0,6413%	2 295 000	39 387	3 572	2 664	3 282
D1405	3	75	B	0,8264%	3 050 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1406	3	76	B	0,8331%	3 095 000	51 167	4 640	2 664	4 264
D1501	2	51	B	0,6678%	2 245 000	41 015	3 720	2 664	3 418
D1502	3	94	2B,T	0,9521%	4 695 000	58 476	5 303	2 664	4 873
D1503	3	88	B,2T	0,9124%	4 495 000	56 038	5 082	2 664	4 670
D1504	2	52	B	0,6744%	2 345 000	41 420	3 756	2 664	3 452
D1505	3	75	B	0,8264%	3 150 000	50 756	4 603	2 664	4 230
D1506	3	76	B	0,8331%	3 195 000	51 167	4 640	2 664	4 264
D1601	4	100	B,T	1,0182%	5 495 000	62 536	5 671	2 664	5 211
D1602	4	96	B,T	0,9917%	5 495 000	60 908	5 524	2 664	5 076
diff				0,0007%		43			
		8 970		100,0000%	395 035 000	6 141 779	556 996	348 984	

B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Andelstalen är beräknade efter yta och ett fast tal per lägenhet.

I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukningen men uppskattas till 200-650 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

Uteplatserna kommer hanteras som nyttjanderätt. Sidoavtal där omfattningen anges kommer tecknas.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	59 289
Beläning per kvm BOA år 1	15 249
Insats per kvm BOA	44 040
Driftkostnader per kvm år 1	321
Årsavgift per kvm BOA år 1 (exkl hushållsel, Triple Play)	685
Underhållsfond och amortering per kvm BOA	99
Räntnivå år 1-5, genomsnitt	2,71%

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
INTÄKTER													
Årsavgifter ¹		7 048	7 189	7 332	7 479	7 629	8 140	8 303	8 469	8 638	8 811	8 987	9 922
Hyresintäkter		460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
SUMMA INTÄKTER		7 508	7 649	7 793	7 939	8 089	8 600	8 763	8 929	9 098	9 271	9 447	10 383
KOSTNADER													
Kapitalkostnader													
Räntor ⁵		3 702	3 686	3 668	3 650	3 630	4 276	4 251	4 224	4 195	4 165	4 134	3 949
Avskrivningar		2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983	2 983
Driftskostnader inkl löpande kostnader²		2 883	2 941	2 999	3 059	3 121	3 183	3 247	3 312	3 378	3 445	3 514	3 880
Fonderingar													
Avsättning till yttre underhåll ²		269	274	280	286	291	297	303	309	315	322	328	362
Övriga kostnader													
Kommunal fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242
Fastighetsskatt lokaler/garage		38	39	40	40	41	42	43	44	45	45	46	51
SUMMA KOSTNADER		9 875	9 922	9 970	10 018	10 066	10 781	10 826	10 871	10 916	10 960	11 005	11 467
ÅRETS RESULTAT		-2 367	-2 273	-2 177	-2 078	-1 977	-2 181	-2 063	-1 942	-1 817	-1 689	-1 558	-1 084
ACK RESULTAT		-2 367	-4 640	-6 817	-8 896	-10 873	-13 054	-15 117	-17 059	-18 876	-20 566	-22 124	-28 048
ACK KASSALIKVIDITET⁴		429	764	1 167	1 637	2 175	2 475	2 855	3 318	3 864	4 494	5 210	9 856
AMORTERING		616	649	683	720	758	799	842	887	935	985	1 037	1 347
YTRE FONDEN		269	544	824	1 109	1 400	1 698	2 001	2 310	2 625	2 947	3 275	5 016

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. År 6 är avgifterna uppräknade med mer på grund av högre budgeterade räntekostnader.² Inflationen är beräknad till 2% per år.³ Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler och garage.⁴ I kassalikviditeten ingår en startkassa med 160 000 kr.⁵ Räntan är uppräknad med 0,5 % from år 6.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	786	801	817	834	850	907	1 002
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	938	953	968	983	999	1 055	1 144
Antagen räntenivå + 2%	1 089	1 104	1 118	1 133	1 148	1 203	1 287
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	787	809	829	849	870	931	1 051
Antagen inflationsnivå + 2%	787	808	832	856	881	947	1 094

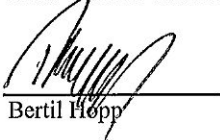
Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

Malmö 2020-02-14

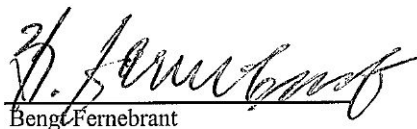
Ort Datum



Anna Winther-Hansen



Bertil Höpp



Bengt Fernebrant



Inger Karlsson

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel.
Undermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsutyrningsavgift kan, i enlighet medföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontraktet.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö, Malmö kommun, med org.nr 769633-3769, 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 och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 131 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

Stockholm 2020-02-14



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
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 dat. 2020-02-14

Stadgar för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö dat. 2019-07-03

Registreringsbevis för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

Bygglövs dat. 2017-07-05

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 131 lägenheter för bostadsändamål med förråd, garage med parkering, utvändigt markanläggning, gemensamhetslokal, lokal för uthyrning mm på fastigheten Skåneland 2, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, dat. 2017-12-19

Tillägg till TE-avtal avseende bl a osållda lägenheter dat. 2018-10-04

Köpekontrakt avseende köp av fastigheten Skåneland 2, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, dat. 2017-12-19

Offert avseende finansieringen av Brf Lilla Varvsgatan i Malmö dat. 2020-02-05

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

