

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HORISONTEN 1

Malmö kommun

ORG NR 769638-5124

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Horisonten 1, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 16 mars 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 1 har skett under mars 2022 och i etapp 2 under juni. Ytterligare lägenheter i etapp 2 kommer att upplåtas i november-december 2022. Etapp 1 flyttade in i september 2022 och tillträde för etapp 2 kommer att vara under maj 2023.

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 upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Horisonten 1 har, i avtal daterat den 27 augusti 2020, av Limhamn Kv L3 AB förvärvat fastigheten Allmogen 1 i Malmö kommun.

Brf Horisonten 1 har, i avtal daterat den 3 juni 2021, av Skanska Mark och Exploatering Invest nr 1 AB, Skanska Mark och Exploatering Invest nr 2 AB och Skanska Nya Hem Holding Röd AB, förvärvat samtliga andelar i Mp Väst nr 4 Ekonomisk Förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten Pigan 1 utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen är fusionerad med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark uppskattas till 45 150 000 kronor och för byggnad uppskattas till 184 840 000 kronor. Latent skatt beräknas till 4 972 050 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 augusti 2020, samt tilläggsavtal till uppdragsavtalet tecknat den 3 juni 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats den 9 november 2022.

Bygglov beviljades den 27 maj och 17 juni 2020. Startbesked erhöles den 5 och 7 september 2020 och den 28 september 2021.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvat Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningen och gemensamhetsanläggningen finns.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-02-14.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Allmogen 1 och Pigan 1, Malmö kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Piggränd 1, 3, 5 och 7, Blåsbergavägen 23, 25, 27, 29, 33 A-F, 216 33 Limhamn.
Fastigheternas areal:	3 262 m ² och 1 971 m ²
Bostadsarea:	Cirka 8 621 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	121 bostadsrättslägenheter och 10 bostadsrättsradhus.
Husets utformning:	Två flerbostadshus med 4-6 våningsplan och två radhuslängor med 2 våningar. Källarvåningen innehåller garage, lägenhetsförråd, barnvagns- och cykelrum samt undercentral för el och VVS. Innergårdarna har belysning och det finns cykelställ, lekplats med tillhörande lekutrustning, bänkar, bord och pergola. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Flerbostadshus och radhus ansluts till fjärrvärmenät via undercentral i källare i flerbostadshus. Flerbostadshusen har vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster och synliga värmevattenstammar, gemensamt mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Radhus har vattenburet värmesystem med golvvärme på entréväning och radiatorer under fönster på ovanvåning, respektive radhus har separat FTX-aggregat. Flerbostadshus har solceller på tak.
El:	Bostadsrättsföreningen tecknar el abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sophantering sker i miljörum på bottenvåning i flerbostadshusen. Behållare för restavfall, matavfall och källsortering finns.
Tvättmöjlighet:	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje lägenhet.
Passagesystem:	Garageportar, entréportar, och dörrar i allmänna utrymmen öppnas med tagg.
TV/data/telefoni:	Kollektivt avtal med Tv, Bredband och telefoni via Tele2.
Parkering:	Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i gemensamt garage, samt 11 parkeringsplatser ovan mark. Garaget och de utvändiga parkeringsytorna ligger i en gemensamhetsanläggning som kommer att samutnyttjas med Bostadsrättsföreningen Horisonten 2.
Servitut:	Fastigheterna kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter framöver.

Gemensamhets-
anläggningar:

Föreningen är delägare i Allmogen GA:1. Deltagande fastigheter är Allmogen 1, Pigan 1 och Drängen 1. Gemensamhetsanläggningen och innehåller bland annat ett underjordiskt garage samt parkeringsytor ovan mark. Gemensamhetsanläggningen planeras att förvalta denna genom delägarförvaltning.

Andelstalen är fördelade enligt följande:

Allmogen 1 (Brf Horisonten 1)	38
Pigan 1 (Brf Horisonten 1)	31
Drängen 1 (Brf Horisonten 2)	31
Summa andelstal:	100

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Flerbostadshus: Platsgjuten underjordisk källare med garage. Radhus: Platsgjuten isolerad betongplatta.
Stomme:	Flerbostadshus: Stomme av betong och stålpelare. Radhus: Stomme av trä.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trapplopp i cementmosaik. Postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Flerbostadshus: Utfackningsvägg beklädd med tegel på entrévåning mot publik yta, träpanel vid balkonger och uteplatser, skivfasad på övriga ytterväggar. Mellanbjälklag, bärande- och lägenhetsskiljande väggar av betong. Radhus: Utfackningsvägg beklädd med tegel. Bjälklag, bärande- och rumsskiljande väggar av trä.
Takkonstruktion:	Flerbostadshus: Uppstolpad och isolerad takkonstruktion på betongbjälklag. Utvändigt beklädnad av papp. Radhus: Trätakstolar med råspont. Utvändigt beklädnad av papp.
Entrédörrar:	Dörrar är säkerhetsdörrar.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar är fabriksmålade i trä med aluminiumbeklädd utsida. Isolerruta.
Balkonger/uteplatser:	Balkongräcke är av glas eller av aluminiumprofiler typ pinnaräcke. Balkongavskärmning i träpanel kan förekomma. Uteplatser delas av med häck och/eller skärmvägg av träpanel. Beläggning på uteplatser är betongmarksten.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall (radhus):	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Hall (lägenhet):	Etparkett	Målat vitt	Målat vitt
Vardagsrum:	Etparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök:	Etparkett	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare:	Etparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum:	Etparkett	Målat vitt	Målat vitt
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat vitt
Extra WC:	Klinker	Målat vit	Målat vitt

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	368 174 205
Köpeskilling för fastigheten (Allmogen 1)	61 400 000
Köpeskilling för andelar i den ekonomiska föreningen (Pigan 1)	50 100 000
Köpeskilling för inredningsval	6 414 250
Likviditetsreserv	165 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-8 234 185
Beräknad anskaffningskostnad, kr	478 019 270 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende garage, om 8 234 185 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 8 234 185 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 8 234 185 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 374 588 455 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 229 990 000 kronor för bostäder, varav markvärde 45 150 000 kronor och byggnadsvärde 184 840 000 kronor.

Taxeringsvärdet beräknas till cirka 6 000 000 kronor för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³ (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	32 272 500	1 år	4,00	1 290 900	-290 453	129 090	1 129 538
Lån 2	32 272 500	2 år	4,50	1 452 263	-451 815	129 090	1 129 538
Lån 3	32 272 500	3 år	4,55	1 468 399	-467 951	129 090	1 129 538
Lån 4	32 272 500	4 år	4,95	1 597 489	-597 041	129 090	1 129 538
Summa	129 090 000		4,50	5 809 050	-1 807 260	516 360	4 518 150
Insatser	270 012 000						
Upplåtelseavgift 1	67 453 000						
Upplåtelseavgift 2	5 050 000						
Upplåtelseavg Tillval	6 414 250						
Summa Finansiering	478 019 250						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 1 år: 3,67 %, 2 år: 4,07 %, 3 år: 4,06 %, 4 år: 4,15 % per den 7 november 2022.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 9 november 2022, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,1 %, dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år.

Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter avräkningsdagen.

⁴ Amortering 516 360 kr/år år 1-5 motsvarande ca 0,4% av ursprungligt lånebelopp, 759 049 kr/år år 6-10 motsvarande ca 0,6% av kvarvarande lånebelopp år 6, därefter rak amortering år 11-100, motsvarande 1 363 477 kr/år.

Amorteringstiden är 100 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **4 518 150**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **258 630**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	100 000	
Arvode till styrelse och revisorer	70 000	
Uppvärmning	280 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten	250 800	
Gemensam vattenförbrukning	225 000	
Gemensam elförbrukning	568 281	
Hushållsel	849 420	
Renhållning/soppantering	100 000	
Städning	100 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	125 000	
Trädgårdsskötsel	70 000	
Snöröjning	35 000	
Hissar	40 000	
TV, telefoni och bredband	292 392	
Försäkringar	130 000	
IMD mätvärdesinsamling	25 000	
SBA systematiskt brandskyddsarbete	17 500	
Gemensamhetsanläggning	120 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 398 393

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage	60 000	
Summa skatter, kr		60 000

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **8 235 173**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² Beräkning avseende hushållsel baseras på snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tid, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

³ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 826 881
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	292 392
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten ²	250 800
Årsavgifter hushållsel ³	849 420
Intäkter garageplatser ⁴	929 280
Intäkter parkeringsplatser ovan mark ⁴	86 400
Summa beräknade årliga intäkter, kr	8 235 173

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 186 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 140 kronor, 170 kronor eller 190 kronor per månad inkl. moms beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 375 kronor, 600 kronor eller 820 kronor per månad inkl. moms beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ 88 parkeringsplatser i garage à 880 kronor exkl. moms (1 100 kronor inkl. moms).
Avtal om blockuthyrningsavtal om uthyrning av garageplatser kommer att tecknas med bolag som bedriver momspliktig verksamhet.
11 parkeringsplatser ovan mark varav 2 är HCP. Intäkt beräknad på 9 platser à 800 kronor. Dessa kommer inte att blockuthyras

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
R1	103,0	5 RoK	U	3 476 000	869 000		99 950	4 444 950	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R2	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000		80 350	4 375 350	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R3	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000		78 400	4 373 400	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R4	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000		300 450	4 595 450	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R5	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000		118 550	4 413 550	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R6	103,0	5 RoK	U	3 596 000	899 000		279 850	4 774 850	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R7	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000	200 000		4 495 000	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R8	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000	200 000		4 495 000	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R9	103,0	5 RoK	U	3 436 000	859 000	200 000		4 495 000	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
R10	103,0	5 RoK	U	3 596 000	899 000	300 000		4 795 000	1,143	1 475 499	66 601	2 232	5 736	2 280	9 840
A1001	29,5	1 RoK	FB	796 000	199 000		30 550	1 025 550	0,393	507 324	22 900	2 232	2 094	1 680	4 500
A1002	91,0	3 RoK	U	2 436 000	609 000		12 700	3 057 700	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 040	7 200
A1003	51,5	2 RoK	U	1 076 000	269 000		1 400	1 346 400	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
A1004	40,0	1 RoK	U	956 000	239 000		6 150	1 201 150	0,500	645 450	29 134	2 232	2 614	1 680	4 500
A1005	78,5	3 RoK	U	2 316 000	579 000		206 900	3 101 900	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
A1006	29,5	1 RoK	FB	796 000	199 000		40 300	1 035 300	0,393	507 324	22 900	2 232	2 094	1 680	4 500
A1101	35,0	1 RoK	B	860 000	215 000		0	1 075 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1102	74,5	3 RoK	B	2 276 000	569 000		6 000	2 851 000	0,852	1 099 847	49 645	2 232	4 323	2 040	7 200
A1103	76,0	3 RoK	B	2 356 000	589 000		202 050	3 147 050	0,867	1 119 210	50 519	2 232	4 396	2 040	7 200
A1104	51,5	2 RoK	B	1 156 000	289 000		90 950	1 535 950	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
A1105	53,0	2 RoK	B	1 236 000	309 000		10 750	1 555 750	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500
A1106	78,5	3 RoK	B	2 356 000	589 000		17 950	2 962 950	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
A1107	35,0	1 RoK	B	860 000	215 000	50 000	0	1 125 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1201	35,0	1 RoK	B	900 000	225 000		0	1 125 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1202	74,5	3 RoK	B	2 316 000	579 000		129 150	3 024 150	0,852	1 099 847	49 645	2 232	4 323	2 040	7 200
A1203	76,0	3 RoK	B	2 396 000	599 000		59 000	3 054 000	0,867	1 119 210	50 519	2 232	4 396	2 040	7 200
A1204	51,5	2 RoK	B	1 596 000	399 000		63 300	2 058 300	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
A1205	53,0	2 RoK	B	1 596 000	399 000		91 800	2 086 800	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500
A1206	78,5	3 RoK	B	2 396 000	599 000		25 300	3 020 300	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong. FB= Fransk balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet/radhus.

⁸ Månadsavgift, inkl. TV, telefoni och bredband, men exkl. uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
A1207	35,0	1 RoK	B	900 000	225 000	50 000	0	1 175 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1301	35,0	1 RoK	B	920 000	230 000		0	1 150 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1302	74,5	3 RoK	B	2 356 000	589 000		44 250	2 989 250	0,852	1 099 847	49 645	2 232	4 323	2 040	7 200
A1303	76,0	3 RoK	B	2 436 000	609 000		40 800	3 085 800	0,867	1 119 210	50 519	2 232	4 396	2 040	7 200
A1304	51,5	2 RoK	B	1 636 000	409 000		90 250	2 135 250	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
A1305	53,0	2 RoK	B	1 636 000	409 000		70 300	2 115 300	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500
A1306	78,5	3 RoK	B	2 436 000	609 000		68 050	3 113 050	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
A1307	35,0	1 RoK	B	920 000	230 000	50 000	2 200	1 202 200	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
A1401	99,5	4 RoK	B	3 436 000	859 000		35 900	4 330 900	1,107	1 429 026	64 504	2 232	5 561	2 280	9 840
A1402	94,0	3 RoK	B	3 276 000	819 000	200 000	94 600	4 389 600	1,051	1 356 736	61 241	2 232	5 289	2 040	7 200
B1001	81,5	3 RoK	U	2 316 000	579 000		141 000	3 036 000	0,923	1 191 501	53 782	2 232	4 668	2 040	7 200
B1002	54,5	2 RoK	U	1 236 000	309 000	50 000	0	1 595 000	0,648	836 503	37 758	2 232	3 333	1 680	4 500
B1003	89,0	3 RoK	U	3 076 000	769 000		94 600	3 939 600	1,000	1 290 900	58 269	2 232	5 042	2 040	7 200
B1004	93,5	4 RoK	U	3 036 000	759 000	50 000	111 500	3 956 500	1,046	1 350 281	60 949	2 232	5 265	2 280	9 840
B1005	44,5	2 RoK	FB	916 000	229 000		148 900	1 293 900	0,546	704 831	31 815	2 232	2 837	1 680	4 500
B1006	39,0	1,5 RoK	FB	860 000	215 000		600	1 075 600	0,490	632 541	28 552	2 232	2 565	1 680	4 500
B1101	46,5	2 RoK	B	1 156 000	289 000		15 800	1 460 800	0,566	730 649	32 980	2 232	2 934	1 680	4 500
B1102	81,5	3 RoK	B	2 356 000	589 000	50 000	10 500	3 005 500	0,923	1 191 501	53 782	2 232	4 668	2 040	7 200
B1103	54,5	2 RoK	B	1 476 000	369 000	100 000	141 250	2 086 250	0,648	836 503	37 758	2 232	3 333	1 680	4 500
B1104	98,0	4 RoK	B	3 276 000	819 000		104 500	4 199 500	1,092	1 409 663	63 630	2 232	5 489	2 280	9 840
B1105	93,5	4 RoK	B	3 116 000	779 000	100 000	129 800	4 124 800	1,046	1 350 281	60 949	2 232	5 265	2 280	9 840
B1106	44,5	2 RoK	B	996 000	249 000		12 900	1 257 900	0,546	704 831	31 815	2 232	2 837	1 680	4 500
B1107	55,0	2 RoK	B	1 236 000	309 000		600	1 545 600	0,653	842 958	38 050	2 232	3 357	1 680	4 500
B1201	46,5	2 RoK	B	1 196 000	299 000		30 000	1 525 000	0,566	730 649	32 980	2 232	2 934	1 680	4 500
B1202	81,5	3 RoK	B	2 396 000	599 000	50 000	53 400	3 098 400	0,923	1 191 501	53 782	2 232	4 668	2 040	7 200
B1203	54,5	2 RoK	B	1 516 000	379 000	100 000	117 150	2 112 150	0,648	836 503	37 758	2 232	3 333	1 680	4 500
B1204	98,0	4 RoK	B	3 356 000	839 000		52 350	4 247 350	1,092	1 409 663	63 630	2 232	5 489	2 280	9 840
B1205	93,5	4 RoK	B	3 196 000	799 000	100 000	137 500	4 232 500	1,046	1 350 281	60 949	2 232	5 265	2 280	9 840
B1206	44,5	2 RoK	B	1 156 000	289 000		0	1 445 000	0,546	704 831	31 815	2 232	2 837	1 680	4 500
B1207	55,0	2 RoK	B	1 276 000	319 000		66 800	1 661 800	0,653	842 958	38 050	2 232	3 357	1 680	4 500
B1301	46,5	2 RoK	B	1 236 000	309 000		11 700	1 556 700	0,566	730 649	32 980	2 232	2 934	1 680	4 500
B1302	81,5	3 RoK	B	2 436 000	609 000	50 000	43 600	3 138 600	0,923	1 191 501	53 782	2 232	4 668	2 040	7 200
B1303	54,5	2 RoK	B	1 556 000	389 000	100 000	38 950	2 083 950	0,648	836 503	37 758	2 232	3 333	1 680	4 500
B1304	98,0	4 RoK	B	3 396 000	849 000		250 250	4 495 250	1,092	1 409 663	63 630	2 232	5 489	2 280	9 840

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong. FB= Fransk balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet/radhus.

⁸ Månadsavgift, inkl. TV, telefoni och bredband, men exkl. uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
B1305	93,5	4 RoK	B	3 236 000	809 000	150 000	169 600	4 364 600	1,046	1 350 281	60 949	2 232	5 265	2 280	9 840
B1306	44,5	2 RoK	B	1 196 000	299 000		20 500	1 515 500	0,546	704 831	31 815	2 232	2 837	1 680	4 500
B1307	55,0	2 RoK	B	1 316 000	329 000		1 700	1 646 700	0,653	842 958	38 050	2 232	3 357	1 680	4 500
B1401	40,0	2 RoK	B	1 280 000	320 000		27 400	1 627 400	0,500	645 450	29 134	2 232	2 614	1 680	4 500
B1402	43,0	2 RoK	B	1 476 000	369 000		1 400	1 846 400	0,531	685 468	30 941	2 232	2 764	1 680	4 500
B1403	98,0	4 RoK	B	3 436 000	859 000		272 200	4 567 200	1,092	1 409 663	63 630	2 232	5 489	2 280	9 840
B1404	93,5	4 RoK	B	3 276 000	819 000	200 000	270 900	4 565 900	1,046	1 350 281	60 949	2 232	5 265	2 280	9 840
B1405	44,5	2 RoK	B	1 236 000	309 000		8 800	1 553 800	0,546	704 831	31 815	2 232	2 837	1 680	4 500
B1406	55,0	2 RoK	B	1 356 000	339 000		30 950	1 725 950	0,653	842 958	38 050	2 232	3 357	1 680	4 500
B1501	40,0	2 RoK	B	1 360 000	340 000		15 200	1 715 200	0,500	645 450	29 134	2 232	2 614	1 680	4 500
B1502	104,0	4 RoK	B	3 996 000	999 000		42 250	5 037 250	1,153	1 488 408	67 184	2 232	5 785	2 280	9 840
B1503	55,0	2 RoK	B	1 396 000	349 000		26 650	1 771 650	0,653	842 958	38 050	2 232	3 357	1 680	4 500
C1001	29,5	1 RoK	FB	956 000	239 000			1 195 000	0,393	507 324	22 900	2 232	2 094	1 680	4 500
C1002	93,0	4 RoK	U	2 316 000	579 000		19 600	2 914 600	1,041	1 343 827	60 658	2 232	5 241	2 280	9 840
C1003	51,5	2 RoK	U	1 116 000	279 000	300 000		1 695 000	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
C1004	40,0	1 RoK	U	1 036 000	259 000		7 000	1 302 000	0,500	645 450	29 134	2 232	2 614	1 680	4 500
C1005	78,5	3 RoK	U	2 396 000	599 000		51 150	3 046 150	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
C1006	29,5	1 RoK	FB	956 000	239 000		11 500	1 206 500	0,393	507 324	22 900	2 232	2 094	1 680	4 500
C1101	35,0	1 RoK	B	956 000	239 000	150 000		1 345 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1102	93,0	4 RoK	B	2 396 000	599 000		19 500	3 014 500	1,041	1 343 827	60 658	2 232	5 241	2 280	9 840
C1103	51,5	2 RoK	B	1 196 000	299 000	300 000		1 795 000	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
C1104	53,0	2 RoK	B	1 276 000	319 000		15 700	1 610 700	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500
C1105	78,5	3 RoK	B	2 556 000	639 000		84 050	3 279 050	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
C1106	35,0	1 RoK	B	956 000	239 000		48 600	1 243 600	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1201	35,0	1 RoK	B	1 036 000	259 000	150 000		1 445 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1202	93,0	4 RoK	B	2 716 000	679 000		190 400	3 585 400	1,041	1 343 827	60 658	2 232	5 241	2 280	9 840
C1203	51,5	2 RoK	B	1 676 000	419 000	300 000		2 395 000	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
C1204	53,0	2 RoK	B	1 676 000	419 000		4 700	2 099 700	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500
C1205	78,5	3 RoK	B	2 636 000	659 000		125 300	3 420 300	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
C1206	35,0	1 RoK	B	1 036 000	259 000		500	1 295 500	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1301	35,0	1 RoK	B	1 076 000	269 000	150 000		1 495 000	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1302	93,0	4 RoK	B	2 796 000	699 000		0	3 495 000	1,041	1 343 827	60 658	2 232	5 241	2 280	9 840
C1303	51,5	2 RoK	B	1 756 000	439 000	300 000		2 495 000	0,617	796 485	35 952	2 232	3 182	1 680	4 500
C1304	53,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000		24 700	2 219 700	0,633	817 140	36 884	2 232	3 260	1 680	4 500

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong. FB= Fransk balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet/radhus.

⁸ Månadsavgift, inkl. TV, telefoni och bredband, men exkl. uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
C1305	78,5	3 RoK	B	2 716 000	679 000		32 500	3 427 500	0,893	1 152 774	52 034	2 232	4 522	2 040	7 200
C1306	35,0	1 RoK	B	1 076 000	269 000		43 200	1 388 200	0,449	579 614	26 163	2 232	2 366	1 680	4 500
C1401	96,0	4 RoK	B	3 676 000	919 000		36 000	4 631 000	1,071	1 382 554	62 406	2 232	5 387	2 280	9 840
C1402	97,0	4 RoK	B	3 676 000	919 000	200 000		4 795 000	1,081	1 395 463	62 989	2 232	5 435	2 280	9 840
D1001	54,0	2 RoK	U	1 356 000	339 000	100 000		1 795 000	0,643	830 049	37 467	2 232	3 308	1 680	4 500
D1002	70,5	3 RoK	U	2 636 000	659 000			3 295 000	0,811	1 046 920	47 256	2 232	4 124	2 040	7 200
D1003	91,0	4 RoK	U	3 196 000	799 000			3 995 000	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 280	9 840
D1004	38,5	2 RoK	FB	996 000	249 000		0	1 245 000	0,485	626 087	28 260	2 232	2 541	1 680	4 500
D1005	43,0	2 RoK	FB	1 076 000	269 000		11 650	1 356 650	0,531	685 468	30 941	2 232	2 764	1 680	4 500
D1101	49,5	2 RoK	B	1 236 000	309 000	150 000		1 695 000	0,597	770 667	34 786	2 232	3 085	1 680	4 500
D1102	54,0	2 RoK	B	1 636 000	359 000			1 995 000	0,643	830 049	37 467	2 232	3 308	1 680	4 500
D1103	80,5	3 RoK	B	3 036 000	759 000		7 300	3 802 300	0,913	1 178 592	53 199	2 232	4 619	2 040	7 200
D1104	91,0	4 RoK	B	3 356 000	839 000			4 195 000	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 280	9 840
D1105	38,5	2 RoK	B	1 036 000	259 000		9 300	1 304 300	0,485	626 087	28 260	2 232	2 541	1 680	4 500
D1106	67,5	3 RoK	B	1 916 000	479 000		93 600	2 488 600	0,781	1 008 193	45 508	2 232	3 978	2 040	7 200
D1201	49,5	2 RoK	B	1 356 000	339 000	200 000		1 895 000	0,597	770 667	34 786	2 232	3 085	1 680	4 500
D1202	54,0	2 RoK	B	1 676 000	419 000			2 095 000	0,643	830 049	37 467	2 232	3 308	1 680	4 500
D1203	80,5	3 RoK	B	3 076 000	769 000		147 400	3 992 400	0,913	1 178 592	53 199	2 232	4 619	2 040	7 200
D1204	91,0	4 RoK	B	3 436 000	859 000			4 295 000	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 280	9 840
D1205	38,5	2 RoK	B	1 196 000	299 000		0	1 495 000	0,485	626 087	28 260	2 232	2 541	1 680	4 500
D1206	67,5	3 RoK	B	1 996 000	499 000		0	2 495 000	0,781	1 008 193	45 508	2 232	3 978	2 040	7 200
D1301	49,5	2 RoK	B	1 436 000	359 000	200 000		1 995 000	0,597	770 667	34 786	2 232	3 085	1 680	4 500
D1302	54,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000			2 195 000	0,643	830 049	37 467	2 232	3 308	1 680	4 500
D1303	80,5	3 RoK	B	3 116 000	779 000		98 100	3 993 100	0,913	1 178 592	53 199	2 232	4 619	2 040	7 200
D1304	91,0	4 RoK	B	3 516 000	879 000			4 395 000	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 280	9 840
D1305	38,5	2 RoK	B	1 236 000	309 000		1 400	1 546 400	0,485	626 087	28 260	2 232	2 541	1 680	4 500
D1306	67,5	3 RoK	B	2 076 000	519 000		60 000	2 655 000	0,781	1 008 193	45 508	2 232	3 978	2 040	7 200
D1401	39,5	1,5 RoK	B	1 516 000	379 000	100 000		1 995 000	0,495	638 996	28 843	2 232	2 590	1 680	4 500
D1402	80,5	3 RoK	B	3 196 000	799 000		113 500	4 108 500	0,913	1 178 592	53 199	2 232	4 619	2 040	7 200
D1403	91,0	4 RoK	B	3 596 000	899 000		45 800	4 540 800	1,020	1 316 718	59 434	2 232	5 139	2 280	9 840

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong. FB= Fransk balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet/radhus.

⁸ Månadsavgift, inkl. TV, telefoni och bredband, men exkl. uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
D1404	38,5	2 RoK	B	1 276 000	319 000		5 000	1 600 000	0,485	626 087	28 260	2 232	2 541	1 680	4 500
D1405	67,5	3 RoK	B	2 156 000	539 000		31 200	2 726 200	0,781	1 008 193	45 508	2 232	3 978	2 040	7 200
D1501	94,0	3 RoK	B	3 676 000	919 000		76 250	4 671 250	1,051	1 356 736	61 241	2 232	5 289	2 040	9 840
D1502	67,5	3 RoK	B	2 156 000	539 000	100 000		2 795 000	0,781	1 008 193	45 508	2 232	3 978	2 040	7 200
diff.									-0,001	2571	-60				
SUMMA	8 621,0			270 012 000	67 453 000	5 050 000	6 414 250	348 929 250	100,000	129 093 870	5 826 881	292 392		250 800	849 420

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong. FB= Fransk balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet/radhus.

⁸ Månadsavgift, inkl. TV, telefoni och bredband, men exkl. uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.



F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	55 448 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	40 474 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	14 974 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	676 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	162 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	838 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	394 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	27 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	49 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	465 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	60 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	141 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	5 826 881	6 205 628	6 608 994	7 038 579	7 496 086	7 646 008	8 441 811	9 320 441
Arsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 392 612	1 420 464	1 448 874	1 477 851	1 507 408	1 537 556	1 697 586	1 874 272
Arsavgift kr/m²	837	885	935	988	1 044	1 065	1 176	1 299
Övriga intäkter								
Parkeringsplatser	1 015 680	1 015 680	1 015 680	1 015 680	1 015 680	1 015 680	1 015 680	1 015 680
Summa intäkter	8 235 173	8 641 773	9 073 548	9 532 110	10 019 174	10 199 244	11 155 077	12 210 394
Driftskostnader	3 398 393	3 466 361	3 535 688	3 606 402	3 678 530	3 752 100	4 142 622	4 573 790
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	374 136
Fastighetsskatt garagelokaler	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Summa	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	454 888
Kapitalkostnader								
Räntor	5 809 050	5 785 814	5 762 578	5 739 341	5 716 105	5 692 869	5 522 083	5 215 301
Räntegaranti	-1 807 260	-1 355 445	-903 630	-451 815				
Avskrivningar	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455
Summa kostnader	11 205 638	11 703 385	12 202 515	12 703 056	13 205 036	13 256 669	13 483 300	13 989 433
Årets resultat ¹	-2 970 465	-3 061 612	-3 128 967	-3 170 946	-3 185 862	-3 057 425	-2 328 223	-1 779 040

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	258 630	263 803	269 079	274 460	279 949	285 548	315 269	348 082
Accumulerad avsättning till underhållsfond	258 630	522 433	791 511	1 065 971	1 345 921	1 631 469	3 147 195	4 820 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 970 465	-3 061 612	-3 128 967	-3 170 946	-3 185 862	-3 057 425	-2 328 223	-1 779 040
Årets avskrivning	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455	3 745 455
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	774 990	683 843	616 488	574 509	559 593	688 030	1 417 232	1 966 415
Likviditetsreserv	165 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-516 360	-516 360	-516 360	-516 360	-516 360	-759 049	-1 363 477	-1 363 477
Årets kassaflöde	423 630	167 483	100 128	58 149	43 233	-71 019	53 755	602 938

Kassabehållning inkl. fondavsättning	423 630	591 113	691 241	749 390	792 623	721 604	1 927 575	4 567 758
Accumulerad amortering vid årets slut	516 360	1 032 720	1 549 080	2 065 440	2 581 800	3 340 849	7 740 522	14 557 907
Låneskuld	129 090 000	128 573 640	128 057 280	127 540 920	127 024 560	126 508 200	122 712 955	115 895 570

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 6,5 % år 2-5. Fr.o.m. år 6 höjs årsavgifterna med 2 %

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0%

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 516 360 kr/år år 1-5 motsvarande ca 0,4% av ursprungligt lånebelopp, 759 049 kr/år år 6-10 motsvarande ca 0,6% av kvarvarande lånebelopp år 6,

därefter rak amortering år 11-100, motsvarande 1 363 477 kr/år.

Amorteringstid är 100 år.

Medelränta år 1-16 år 4,5%

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



H. 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	837	885	935	988	1044	1065	1176	1299
Antagen räntenivå + 1 %	912	996	1065	1133	1192	1212	1318	1433
Antagen räntenivå + 2 %	1062	1146	1213	1281	1339	1359	1461	1567
Antagen räntenivå - 1 %	688	735	786	840	897	919	1034	1164
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	837	889	944	1001	1063	1089	1230	1397
Antagen inflationsnivå + 2 %	837	893	952	1015	1082	1114	1289	1510
Antagen inflationsnivå - 1 %	837	880	926	975	1026	1042	1127	1213

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni, bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 4,50 % och år 6-16 är 4,50 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift 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 icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt 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 sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 25 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Malmö den / 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORIZONTEN 1

Mikael Ekman

Johan Halla

Jonathan Santos

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Horisonten 1, org. nr: 769638-5124.

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 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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Digitalt signerat intyg

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf Horisonten 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-03-16
2. Registreringsbevis	2022-04-25
3. Uppdragsavtal med bilagor	2020-08-27
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2021-06-03
5. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2022-11-09
6. Lägenhetsförteckning	2022-01-13
7. Kreditoffert SEB	2020-03-19
8. Rumsbeskrivning allmänna utrymmen	2020-10-05
9. Utdrag från fastighetsregistret	odaterad
10. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
11. Bygglovsbeslut Pigan 1	2020-06-17
12. Bygglovsbeslut Allmogen 1	2020-05-27
13. Information från kontrollansvarig	2022-02-14
14. Beställning av tillval	2022-11-22
15. Specifikation av driftskostnader för gemensamhetsanläggning	odaterad
16. Förslag till ny adress	2021-06-10
17. Startbesked	2020-09-07
18. Startbesked	2021-09-28
19. Startbesked	2020-09-05
20. Borgensförbindelse fullgörande	2021-07-07
21. Tidplan Elinergård etapp 2	2021-05-17
22. Indikativa räntor	2022-11-07
23. Bekräftelse av tillträde och upplåtelsestider	2022-11-24
24. Försäkringsbrev fastighetsförsäkring	2022-08-25
25. Förätningshandling 1280K-2022/60	2022-08-25
26. Kontrakt ekonomisk förvaltning	2020-06-09
27. Bekräftelse av ändrad amortering	2022-11-10

Verifikat

Transaktion 09222115557482507885

Dokument

Ekonomisk plan Brf Horisonten 1

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-11-30 09:54:11 CET (+0100) av Jonathan Santos (JS)

Färdigställt 2022-12-01 09:02:46 CET (+0100)

Signerande parter

Jonathan Santos (JS)

Skanska/BoKlok

Personnummer 870604-5039

jonathan.santos@skanska.se

+46104492187



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATHAN SANTOS"

Signerade 2022-11-30 09:55:51 CET (+0100)

Mikael Ekman (ME)

Personnummer 691014-4119

mikael.ekman@bjurfors.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL EKMAN"

Signerade 2022-11-30 10:41:22 CET (+0100)

Johan Halla (JH)

Personnummer 530612-0097

johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Halla"

Signerade 2022-11-30 16:31:31 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

Personnummer 531013-0074

jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WIDÉN"

Signerade 2022-12-01 08:59:09 CET (+0100)

Joakim Grönwall (JG)

Personnummer 600118-0212

joakim.gronwall@advokatdelta.se



Verifikat

Transaktion 09222115557482507885



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM GRÖNWALL"
Signerade 2022-12-01 09:02:46 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

