

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GYMMA

Malmö kommun

ORG. NR: 769640-2127

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 28 juni 2023

Bostadsrättsföreningen Gymma


Eva Eriksson


Monica Jarnér


Bo-Göran Johannesson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gymma som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 27 juli 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske november 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 entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2023.

Föreningen har per den 28 juni 2023 förvärvat fastigheten Kryssmasten 9 i Malmös kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 154 635 954 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 7 945 812 kronor. Föreningen har också den 28 juni 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 54 lägenheter i ett flerbostadshus med två trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen samt 16 parkeringsplatser i gemensamt garage i källare.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften, som beräknas enligt andelstal, beräknas att höjas med sammanlagt cirka 16 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med ekonomisk plan.

Investeringsmomsen hänförliga till solcellsanläggning som uppförs av entreprenören på fastigheten ska i sin helhet tillfalla entreprenören.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Kryssmasten 9
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Bomgatan 18, Lilla Varvsgatan 27A-B, 211 76 Malmö
Fastighetens areal:	1 450 kvm
Bostadsarea:	3 400 kvm
Antal bostadslägenheter:	54 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 20 november 2020.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2021 och färdigställs i november 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	54 lägenheter i ett flerbostadshus med åtta våningar.
Parkering:	Föreningen har 16 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.
Bilpool:	Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat avtal avseende bil- och cykelpool under en tioårsperiod. Tre poolbilar samt sju lådcyklar kommer att vara parkerade i garaget och delas med grannfastigheterna. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Antalet bilar och cyklar kan komma att justeras efter behov.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fem gemensamhetsanläggningar som kommer förvaltas genom delägarförvaltning;

Kryssmasten GA:9

Bestående av kommunikationsyta. Deltagande fastigheter 8, 9, 10 samt 12. Andelstal 2/7 andelar.

Kryssmasten GA:10

Bestående av underjordiskt garage. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 16/57 andelar.

Kryssmasten GA:11

Bestående av innergård, undercentral, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dräningsledningar. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 54/193 andelar.

Kryssmasten GA:12

Bestående av trapphus. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9 och Kryssmasten 12. Andelstal 6/56 andelar.

Kryssmasten GA:13

Bestående av miljörum och övernattningslägenhet. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9 och Kryssmasten 12. Andelstal 1/2 andelar.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastighet belastas av officialservitut gällande garageutrymme för grannfastighet.

Fastigheten har enligt nyttjanderättsavtal möjlighet att hyra tre parkeringsplatser på fastigheten Hordaland 1 i 25 år från att slutbesked erhållits.

Fastigheten belastas av tre officialservitut gällande rätt att bibehålla, underhåll och förnya kallvatten-, varmvatten- och fjärrvärmeledningar från avlämningspunkt fram till egna fastighet samt för utrymme.

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

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare och garage Platsgjuten betong, platta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcke perforerad plåt, skärmar i trä
Uteplatser:	Betongplattor, träskärmar i omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Prefabricerade betongväggar med isolering
Fasad:	Rå betong, målad betong samt inslag av klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Korrugerad plåt samt sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) el 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare och vattenburen radiatorkrets i gemensamhetsanläggning
Vatten/ avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet i gemensamhetsanläggning
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
El:	Gemensam elanslutning med undermätare till respektive lägenhet samt automatsäkringar i lägenheterna
Solceller:	Paneler på tak som tillför el till gemensam anslutning
Sophantering:	Miljörum med källsortering av hushållsavfall
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenhet

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor, parkmöbler, grill, lekutrustning, cykelparkering under tak, cykelställ, fågelholkar på fasad

Kortfattad rumsbeskrivning**Lägenheter**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Volymkåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alt Kombimaskin enligt ritning Bänkskiva, enl ritning Förvaring enligt ritning
wc 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod
Lägenhetsförråd	Parkett	Målade	Målat	Dragning av installationer kan förekomma

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinkers entréplan/ matta övriga plan	Målade, rå betong	U-tak	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Närvarostyrd belysning
Extra förråd i trapphus:	Betong	Gips/betong	Målat	
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Rullstol/Barnvagnsrum:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Ståldörr Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Nätväggar Gips/betong målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Pelare målade
Övernattningsrum:	Parkett	Målade	Målat	Pentry enligt ritning Wc dusch Inredning enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	195 565 300 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	195 615 300 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	83 829 000
Taxeringsvärde mark	28 156 000
Uppdelat på:	
Taxeringsvärde bostäder	110 000 000
Taxeringsvärde garage	1 656 000
Taxeringsvärde gemensamhetslokal	329 000
Summa taxeringsvärde	111 985 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp	Löptid ²	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Räntegaran ti ³	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	12 653 825	1 år	4,95%	626 617	-95 157	44 288	575 749
Lån 2	12 653 825	2 år	4,81%	608 776	-77 315	44 288	575 749
Lån 3	12 653 825	3 år	4,60%	581 949	-50 489	44 288	575 749
Lån 4	12 653 825	4 år	4,44%	561 577	-30 116	44 288	575 749
Summa	50 615 300			2 378 919	-253 077	177 154	2 302 996
Insatser	145 000 000						
Summa finansiering	195 615 300						
Kapitalkostnader				2 378 919	-253 077	177 154	2 302 996 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagen räntesats är ca 0,04 procentenheter högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,2 %, 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 Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initalt 177 154 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 302 996 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	70 000	
Styrelsearvode	80 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	30 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	60 000	
Fjärrvärme	220 000	
Fastighetsel	190 000	
Vatten och avlopp	175 000	
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning, städning	110 000	
Sophämtning och källsortering	82 000	
Service tekniska installationer	30 000	
Löpande underhåll	30 000	
TV och bredband	77 760	
Gemensamhetsanläggningar	55 000	
Övrigt	36 518	
Hushållsel preliminär avgift	305 000	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 571 278	1 571 278 kr
Avsättning till yttre underhåll		102 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage ³		16 560
Fastighetsskatt gemensamhetslokal ³		3 290
Summa beräknade kostnader		3 996 124 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomiskt plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 302 996 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	70 000
Styrelsearvode	80 000
Revisionsarvode	20 000
Föreningens administration	30 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	60 000
Fjärrvärme	220 000
Fastighetsel	190 000
Vatten och avlopp	175 000
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning, städning	110 000
Sophämtning och källsortering	82 000
Service tekniska installationer	30 000
Löpande underhåll	30 000
TV och bredband	77 760
Gemensamhetsanläggningar	55 000
Övrigt	36 518

Hushållsel preliminär avgift	305 000
------------------------------	---------

Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 571 278
--	------------------

1 571 278 kr

Avsättning till yttre underhåll

102 000

Kommunal fastighetsavgift bostäder³

0

Fastighetsskatt garage³

16 560

Fastighetsskatt gemensamhetslokal³

3 290

Summa beräknade kostnader

3 996 124 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomiskt plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹			3 411 564
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			77 760
Prel. årsavgift hushållsel ³			305 000
Hysesintäkter gemensamhetslokal			9 800
Hysesintäkter garage	16 platser	1 000 kr/plats/månad	192 000

Summa intäkter

3 996 124 kr

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	44 267 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	42 647 kr
3. Lån per kvm BOA	14 887 kr
4. Genomsnittlig årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	1 116 kr
5. Genomsnittlig årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	1 026 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	462 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	372 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	623 kr
9. Amortering per kvm BOA	52 kr
10. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	112 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ÅRSAVGIFT EL ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea ² m ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal	%		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Bomgatan 18	1-1001	4 RoK	87	M	2,41740%		82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1002	1 RoK	35	M	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1003	2 RoK	54	M	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1004	1 RoK	35	M	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1005	4 RoK	85	M	2,37040%		80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
	1-1006	3 RoK	65	M	1,89980%		64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
	1-1101	4 RoK	87	B	2,41740%		82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1102	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1103	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1104	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1105	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1106	4 RoK	85	B	2,37040%		80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
	1-1107	3 RoK	65	B	1,89980%		64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
Lilla Varvsg 29A Bomgatan 18	2-1106	4 RoK	96	B	2,62920%		89 700	7 475	1 440	120	8 612	718	99 752	8 313
	1-1201	4 RoK	87	B	2,41740%		82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1202	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1203	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1204	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1205	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1206	4 RoK	85	B	2,37040%		80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
	1-1207	3 RoK	65	B	1,89980%		64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
	2-1206	4 RoK	96	B	2,62920%		89 700	7 475	1 440	120	8 612	718	99 752	8 313
	1-1301	4 RoK	87	B	2,41740%		82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1302	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1303	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1304	2 RoK	54	B	1,64100%		55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
Lilla Varvsg 29A Bomgatan 18	1-1305	1 RoK	35	B	1,19390%		40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1306	4 RoK	85	B	2,37040%		80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
	1-1307	3 RoK	65	B	1,89980%		64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
	2-1306	4 RoK	96	B	2,62920%		89 700	7 475	1 440	120	8 612	718	99 752	8 313

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		PREL. ÅRSavgift EL ⁶		ÅRSavgift TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea ² m ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Bomgatan 18	1-1401	4 RoK	87	B	2,41740%	3 650 000	82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1402	1 RoK	35	B	1,19390%	1 600 000	40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1403	2 RoK	54	B	1,64100%	2 250 000	55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1404	2 RoK	54	B	1,64100%	2 200 000	55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1405	1 RoK	35	B	1,19390%	1 650 000	40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1406	4 RoK	85	B	2,37040%	3 750 000	80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
	1-1407	3 RoK	65	B	1,89980%	3 000 000	64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
Lilla Varvsg 29A Bomgatan 18	2-1406	4 RoK	96	B	2,62920%	4 100 000	89 700	7 475	1 440	120	8 612	718	99 752	8 313
	1-1501	4 RoK	87	B	2,41740%	3 750 000	82 476	6 873	1 440	120	7 804	650	91 720	7 643
	1-1502	1 RoK	35	B	1,19390%	1 650 000	40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1503	2 RoK	54	B	1,64100%	2 300 000	55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1504	2 RoK	54	B	1,64100%	2 250 000	55 980	4 665	1 440	120	4 844	404	62 264	5 189
	1-1505	1 RoK	35	B	1,19390%	1 700 000	40 728	3 394	1 440	120	3 140	262	45 308	3 776
	1-1506	4 RoK	85	B	2,37040%	3 850 000	80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
Lilla Varvsg 29A Bomgatan 18	1-1507	3 RoK	65	B	1,89980%	3 100 000	64 812	5 401	1 440	120	5 831	486	72 083	6 007
	2-1506	4 RoK	96	B	2,62920%	4 250 000	89 700	7 475	1 440	120	8 612	718	99 752	8 313
	1-1601	2 RoK	75	B	2,13510%	3 300 000	72 840	6 070	1 440	120	6 728	561	81 008	6 751
	1-1602	1 RoK	34	B	1,17040%	1 700 000	39 924	3 327	1 440	120	3 050	254	44 414	3 701
	1-1603	2 RoK	52	B	1,59390%	2 400 000	54 384	4 532	1 440	120	4 665	389	60 489	5 041
	1-1604	2 RoK	52	B	1,59390%	2 350 000	54 384	4 532	1 440	120	4 665	389	60 489	5 041
	1-1605	1 RoK	34	B	1,17040%	1 750 000	39 924	3 327	1 440	120	3 050	254	44 414	3 701
Lilla Varvsg 29A	1-1606	3 RoK	74	B	2,11150%	3 500 000	72 036	6 003	1 440	120	6 638	553	80 114	6 676
	1-1607	3 RoK	78	B	2,20570%	4 200 000	75 252	6 271	1 440	120	6 997	583	83 689	6 974
	2-1606	3 RoK	85	B	2,37040%	3 600 000	80 868	6 739	1 440	120	7 625	635	89 933	7 494
S:a	54		3400		100,00000%	145 000 000	3 411 564		77 760		305 000		3 794 324	

1) RoK = antal rum och kök.

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

3) M=Mark, B=Balkong. Ingår enligt bilaga till upplåtelsesavtalet.

4) Årsavgiften exklusive TV, bredband, telefoni samt preliminär avgift för el.

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

6) Preliminär årsavgift för el. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

7) Årsavgift totalt inklusive preliminär avgift för el samt avgift för tv, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	3 411 564	3 537 792	3 668 690	3 804 432	3 945 196	4 024 100	4 442 931	4 905 355
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	382 760	390 415	398 224	406 188	414 312	422 598	466 582	515 145
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m²</i>	1 116	1 155	1 196	1 238	1 282	1 308	1 444	1 594
Övriga intäkter								
Hysesintäkter gemensamhetslokal	9 800	9 996	10 196	10 400	10 608	10 820	11 946	13 190
Hysesintäkter garage	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	234 047	258 407
Summa intäkter	3 996 124	4 134 043	4 276 666	4 424 771	4 577 942	4 669 501	5 155 506	5 692 096
Kapitalkostnader								
Räntor	2 378 919	2 370 593	2 361 846	2 352 658	2 343 005	2 332 866	2 273 948	2 198 574
Räntegaranti	-253 077	-157 367	-80 026	-29 784				
Amorteringar	177 154	186 100	195 498	205 370	215 742	226 637	289 942	370 929
Driftskostnader	1 571 278	1 602 704	1 634 758	1 667 453	1 700 802	1 734 818	1 915 379	2 114 733
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garage	16 560	16 891	17 229	17 574	17 925	18 284	20 187	22 288
Fastighetsskatt gemensamhetslokal	3 290	3 356	3 423	3 491	3 561	3 632	4 010	4 428
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	117 809
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 894 124	4 022 276	4 132 727	4 216 762	4 281 035	4 316 236	4 503 466	4 828 761
Årets likviditetsöverskott	102 000	111 767	144 139	208 009	296 907	353 265	652 041	863 335
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Akkumulerad fondavsättning	102 000	206 040	312 161	420 404	530 812	643 428	1 241 209	1 901 207
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	7 727	38 018	99 766	186 499	240 649	527 703	726 057
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	57 727	95 745	195 511	382 010	622 659	2 675 957	6 132 962
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	152 000	263 767	407 906	615 915	912 822	1 266 087	3 917 166	8 034 169
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 996 124	4 134 043	4 276 666	4 424 771	4 577 942	4 669 501	5 155 506	5 692 096
Avskrivning enl K3-regelverket	2 017 811	2 017 811	2 017 811	2 017 811	2 017 811	2 017 811	2 017 811	2 051 567
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 738 658	-1 719 944	-1 678 174	-1 604 431	-1 505 162	-1 437 909	-1 075 829	-817 303
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garage	1 656 000	1 689 120	1 722 902	1 757 360	1 792 508	1 828 358	2 018 655	2 228 758
Taxeringsvärde gemensamhetslokal	329 000	335 580	342 292	349 137	356 120	363 243	401 049	442 791
Låneskuld	50 615 300	50 438 146	50 252 047	50 056 549	49 851 178	49 635 437	48 381 875	46 778 164

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5: 3,70%
 Årsavgift höjning år 6-16: 2,00%
 Driftskostnader höjs årligen med: 2,00%
 Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh och hyror höjs årligen med: 2,00%
 Antagen inflation 2,00%
 Antagen medelränta 4,70%
 Amortering år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %. 177 154 kr
 Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.
 Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.
 Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal likno tecknat (10 år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 116	1 155	1 196	1 238	1 282	1 308	1 444	1 594
Antagen räntenivå + 1%	1 116	1 192	1 270	1 349	1 429	1 454	1 586	1 732
Antagen räntenivå + 2%	1 116	1 230	1 344	1 459	1 575	1 600	1 729	1 869
Antagen räntenivå - 1%	1 116	1 118	1 122	1 128	1 136	1 162	1 302	1 457
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 116	1 160	1 206	1 254	1 304	1 335	1 506	1 705
Antagen inflationsnivå + 2%	1 116	1 165	1 217	1 270	1 326	1 364	1 574	1 833
Antagen inflationsnivå + 3%	1 116	1 170	1 227	1 286	1 348	1 394	1 648	1 978
Antagen inflationsnivå + 4%	1 116	1 175	1 238	1 303	1 372	1 424	1 729	2 145
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 116	1 150	1 186	1 223	1 261	1 281	1 387	1 497

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå 4,70%

Antagen inflationsnivå 2,00%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-06-28 för bostadsrättsföreningen Gymma, org. nr: 769640-2127.

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 beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

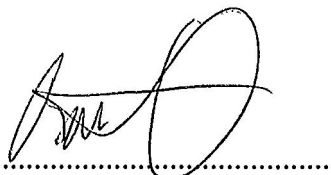
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

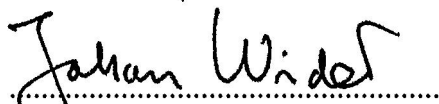
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-07-04



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-07-04 för Brf Gymma

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-07-27
2. Registreringsbevis	2023-05-02
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-06-28
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2023-06-28
5. Rantegaranti	2023-06-26
6. Aktieöverlåtelseavtal	3023-06-28
7. Kreditoffert Handelsbanken	2023-06-19
8. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
9. Beräkning av taxeringsvärde	2023-05-30
10. Bygglovsbeslut	2020-11-20
11. Information från kontrollansvarig	2023-06-26
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
13. Aktuella räntor per 2023-07-04	2023-07-04
14. Motförbindelse till garanti	2023-06-28
15. Parkeringsavtal	2020-10-19
16. Intyg	2023-05-03
17. Bekräftelse av gatuadresser	2023-06-19
18. Intyg avs. antal förhandsavtal	

SW