

# EKONOMISK PLAN FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Skapa

Malmö kommun

ORG. NR: 769637-8715

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	- 7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skapa som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 17 september 2019, 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 2021 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2021.

Föreningen har per dagens datum den 17 juni 2021 förvärvat fastigheten Malmö Pedalvagnen 2 med pågående byggnation enligt köpekontrakt med Fastighets AB Pedalvagnen. Föreningen har också den 17 juni 2021 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 68 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar samt en lokal och tillhörande gemensamma utrymmen.

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

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Pedalvagnen 2
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Industrigatan 10B Spårvägen 16A-C, 18-20 212 52 Malmö
Fastigheternas areal:	1 462 kvm
Bostadsarea:	4 068 kvm
Lokalarea:	39 kvm, verksamhet är planerad att vara kontor, affär eller liknande verksamhet.
Antal bostadslägenheter:	68 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 10 januari 2020
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i februari 2020 och färdigställs i november 2021.
Byggnadernas antal och utformning:	68 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och en lokal för uthyrning

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Från och tilluft, FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Tillgång till kommunla sopkasuner i kvarteret Avfallskvarn i varje lägenhet med separata avloppsledningar
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

## Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målat	Målat	Närvarostyrd belysning Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Målat	Målat	Utslagsvask
Rullstol/barnvagns rum:	Betong	Betong, målat	Betong, målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång
Källare:	Betong	Målat	Målat	
<b>Lokal</b>				
Lokal:	Parkett	Målat	Undertak Infälld belysning	Pentry enligt ritning
Handikapp WC	Klinker	Kakel	Undertak Belysning	Dusch Spegel Sanitetsutrustning enligt ritning

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, utemöbler, lekutrustning, odlingslådor, cykelställ

## Parkering

Parkeringsbehovet har reglerats genom avtal med Fastighets AB Duetten ("Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering"). Avtalet innebär möjlighet för bostadsrättshavare att teckna ett individuellt avtal med Fastighets AB Duetten och därigenom få möjlighet att nyttja totalt 42 parkeringsplatser i parkeringshus i fastighetens närområde.

## Bilpool

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

## Servitut och ledningsrätt

Inget servitut finns idag. Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, bredband-, värme-, vatten-, brand-, evakuering- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter. Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare, betongplatta på mark
Stomme:	Platsgjuten betong
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken
Uteplatser:	Betongplattor
Ytterväggar:	Utfackningsväggar
Fasad:	Tegel, profilerad plåt, skivmaterial
Mellanbjälklag:	Betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Platsgjuten betong alt. gipsskivor på regelverk
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminium-beklädnad
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

2021062305503

## Kortfattad rumsbeskrivning

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

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## Försäkringar/Garantier

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

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

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive moms	200 410 600 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
<b>BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>200 460 600 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 26 180 000 kr för mark och 65 502 000 kr för byggnad uppdelat på 91 000 000 kr för bostäder och 682 000 kr för lokal.

## D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amort <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	14 441 400	ca 3 mån	2,98	430 354	50 545	480 899
Lån 2	14 441 400	ca 2 år	2,66	384 141	50 545	434 686
Lån 3	14 441 400	ca 3 år	2,76	398 583	50 545	449 128
Lån 4	14 441 400	ca 5 år	3,00	433 242	50 545	483 787
Summa	57 765 600			1 646 320	202 180	1 848 500
Insatser	142 500 000					
Återbetalning investeringsmoms <sup>5</sup>	195 000					
Summa Finansiering	<b>200 460 600</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				1 646 320	202 180	<b>1 848 500</b>

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är cirka 2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 202 180 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 195 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 195 000 kronor ska föreningen erlægga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 195 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

**E. NYCKELTAL**

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	37 851 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	35 029 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 200 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	766 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	297 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	517 kr
7. Amortering per kvm (BOA+LOA)	49 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	108 kr

## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 848 500

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	50 000	
Fastighetsskötsel	160 000	
Mark och trädgård , inkl. snöröjning	20 000	
Service tekniska installationer	50 000	
Vattenförbrukning	170 000	
Uppvärmning	255 000	
El gemensam	110 000	
Sophämtning	94 992	
Löpande underhåll, OVK	20 000	
TV, bredband och telefoni	97 920	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1, 2, 3</sup>	<b>1 207 912</b>	<b>1 207 912</b>
Avsättning till yttre underhåll <sup>4</sup>		122 040
Fastighetsskatt lokal <sup>5</sup>		<u>6 820</u>
<b>Summa beräknade kostnader år 1, kronor</b>		<b>3 185 272</b>

Avskrivning görs enligt K3 med en 120 årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal ikano tecknat (tio år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

4) Avsättning till underhåll görs enligt föreningens stadgar med 30 kr per kvadratmeter bostadsyta. Tillsammans med amortering som skapar framtida låneutrymme säkerställs föreningens långsiktiga underhållsbehov.

5) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokal utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

## Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter <sup>1</sup>	3 018 132
Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>2</sup>	97 920
Hysesintäkter, lokal <sup>3</sup>	62 400
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal <sup>3</sup>	6 820
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 185 272</b>

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet 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) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokalen under två år.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Lägenhets-nummer	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sub>2</sub>		Mark, Balkong, <sup>3</sup>	Andelstal %	Per månad	Per månad		Per månad
Spårnvägen 16 B Spårnvägen 16 C Spårnvägen 16 A	1-1001	2 RoK	58	M	1,43470%	43 296	3 608	1 440	44 736	3 728
	1-1002	2 RoK	59	M	1,45440%	43 896	3 658	1 440	45 336	3 778
	1-1003	2 RoK	35	M	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1004	4 RoK	86	M	1,98540%	59 928	4 994	1 440	61 368	5 114
	1-1005	1 RoK	35	M	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1006	1 RoK	34	M	0,96280%	29 064	2 422	1 440	30 504	2 542
	1-1101	2 RoK	58	B	1,43470%	43 296	3 608	1 440	44 736	3 728
	1-1102	2 RoK	59	B	1,45440%	43 896	3 658	1 440	45 336	3 778
	1-1103	2 RoK	35	B	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1104	4 RoK	86	B	1,98540%	59 928	4 994	1 440	61 368	5 114
	1-1105	2 RoK	45	B	1,17910%	35 592	2 966	1 440	37 032	3 086
	1-1106	3 RoK	76	B	1,78870%	53 988	4 499	1 440	55 428	4 619
	1-1201	2 RoK	58	B	1,43470%	43 296	3 608	1 440	44 736	3 728
	1-1202	2 RoK	59	B	1,45440%	43 896	3 658	1 440	45 336	3 778
	1-1203	2 RoK	35	B	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1204	4 RoK	86	B	1,98540%	59 928	4 994	1 440	61 368	5 114
	1-1205	2 RoK	45	B	1,17910%	35 592	2 966	1 440	37 032	3 086
	1-1206	3 RoK	76	B	1,78870%	53 988	4 499	1 440	55 428	4 619
	1-1301	2 RoK	58	B	1,43470%	43 296	3 608	1 440	44 736	3 728
	1-1302	2 RoK	59	B	1,45440%	43 896	3 658	1 440	45 336	3 778
	1-1303	2 RoK	35	B	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1304	4 RoK	86	B	1,98540%	59 928	4 994	1 440	61 368	5 114
	1-1305	2 RoK	45	B	1,17910%	35 592	2 966	1 440	37 032	3 086
	1-1306	3 RoK	76	B	1,78870%	53 988	4 499	1 440	55 428	4 619
	1-1401	2 RoK	58	B	1,43470%	43 296	3 608	1 440	44 736	3 728
	1-1402	2 RoK	59	B	1,45440%	43 896	3 658	1 440	45 336	3 778
	1-1403	2 RoK	35	B	0,98240%	29 652	2 471	1 440	31 092	2 591
	1-1404	4 RoK	86	B	1,98540%	59 928	4 994	1 440	61 368	5 114
	1-1405	2 RoK	45	B	1,17910%	35 592	2 966	1 440	37 032	3 086
	1-1406	3 RoK	76	B	1,78870%	53 988	4 499	1 440	55 428	4 619
	1-1501	4 RoK	98	B	2,22140%	67 044	5 587	1 440	68 484	5 707
	1-1502	3 RoK	83	B	1,92640%	58 140	4 845	1 440	59 580	4 965
	1-1503	2 RoK	44	B	1,15940%	34 992	2 916	1 440	36 432	3 036
	1-1504	3 RoK	68	B	1,63140%	49 236	4 103	1 440	50 676	4 223
Spårnvägen 18	2-1001	2 RoK	51	M	1,29710%	39 144	3 262	1 440	40 584	3 382
	2-1002	3 RoK	73	M	1,72970%	52 200	4 350	1 440	53 640	4 470
	2-1003	2 RoK	53	M	1,33640%	40 332	3 361	1 440	41 772	3 481

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSavgift <sup>4</sup>		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI <sup>5</sup>		ÅRSavgift TOTALT <sup>6</sup>		
	Lägenhets-nummer	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> , Balkong, <sup>3</sup>		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Spårvägen 18	2-1101	2 RoK	51	1,29710%	1 700 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	2-1102	3 RoK	73	1,72970%	2 300 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470
	2-1103	2 RoK	55	1,37570%	1 700 000	41 520	3 460	1 440	120	42 960	3 580
	2-1201	2 RoK	51	1,29710%	1 750 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	2-1202	3 RoK	73	1,72970%	2 400 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470
	2-1203	2 RoK	55	1,37570%	1 750 000	41 520	3 460	1 440	120	42 960	3 580
	2-1301	2 RoK	51	1,29710%	1 800 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	2-1302	3 RoK	73	1,72970%	2 500 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470
	2-1303	2 RoK	55	1,37570%	1 800 000	41 520	3 460	1 440	120	42 960	3 580
	2-1401	2 RoK	51	1,29710%	1 850 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	2-1402	3 RoK	73	1,72970%	2 600 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470
	2-1403	2 RoK	55	1,37570%	1 850 000	41 520	3 460	1 440	120	42 960	3 580
	2-1501	3 RoK	78	1,82800%	2 850 000	55 176	4 598	1 440	120	56 616	4 718
	2-1502	3 RoK	71	1,69040%	2 700 000	51 024	4 252	1 440	120	52 464	4 372
	2-1503	2 RoK	48	1,23810%	1 650 000	37 368	3 114	1 440	120	38 808	3 234
	3-1001	2 RoK	51	1,29710%	1 650 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	3-1002	3 RoK	74	1,74940%	2 350 000	52 800	4 400	1 440	120	54 240	4 520
	3-1101	2 RoK	51	1,29710%	1 675 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382
	3-1102	2 RoK	43	1,13970%	1 625 000	34 404	2 867	1 440	120	35 844	2 987
	3-1103	3 RoK	73	1,72970%	2 400 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470
3-1201	2 RoK	51	1,29710%	1 725 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382	
3-1202	2 RoK	43	1,13970%	1 675 000	34 404	2 867	1 440	120	35 844	2 987	
3-1203	3 RoK	73	1,72970%	2 500 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470	
3-1301	2 RoK	51	1,29710%	1 775 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382	
3-1302	2 RoK	43	1,13970%	1 725 000	34 404	2 867	1 440	120	35 844	2 987	
3-1303	3 RoK	73	1,72970%	2 600 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470	
3-1401	2 RoK	51	1,29710%	1 825 000	39 144	3 262	1 440	120	40 584	3 382	
3-1402	2 RoK	43	1,13970%	1 775 000	34 404	2 867	1 440	120	35 844	2 987	
3-1403	3 RoK	73	1,72970%	2 700 000	52 200	4 350	1 440	120	53 640	4 470	
3-1501	4 RoK	85	1,96570%	3 200 000	59 328	4 944	1 440	120	60 768	5 064	
3-1502	3 RoK	64	1,55270%	2 450 000	46 860	3 905	1 440	120	48 300	4 025	
S:a	68 lgh		4 068	100,0000%	142 500 000	3 018 132	97 920			3 116 052	

Industrigatan 10B	Lokal 1	39
-------------------	---------	----

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

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

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

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

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

## H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	3 018 132	3 078 495	3 140 065	3 202 866	3 266 923	3 332 262	3 679 086	4 062 008
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	119 364	131 787
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m<sup>2</sup></i>	766	781	797	813	829	846	934	1 031
<i>Övriga intäkter</i>								
Hyresintäkter uthyrningslokaler	69 220	70 604	72 016	73 457	74 926	76 424	84 379	93 161
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 185 272</b>	<b>3 248 977</b>	<b>3 313 957</b>	<b>3 380 236</b>	<b>3 447 841</b>	<b>3 516 798</b>	<b>3 882 829</b>	<b>4 286 957</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	1 646 320	1 640 557	1 634 504	1 628 146	1 621 466	1 614 448	1 573 675	1 521 512
Amorteringar	202 180	212 390	223 116	234 383	246 219	258 654	330 902	423 330
<i>Driftskostnader</i>	1 207 912	1 232 070	1 256 712	1 281 846	1 307 483	1 333 632	1 472 438	1 625 691
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	6 820	6 956	7 096	7 237	7 382	7 530	8 314	9 179
Kommunal fastighetsavgift								133 526
Summa övriga kostnader	6 820	6 956	7 096	7 237	7 382	7 530	8 314	142 705
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>3 063 232</b>	<b>3 091 974</b>	<b>3 121 427</b>	<b>3 151 612</b>	<b>3 182 550</b>	<b>3 214 264</b>	<b>3 385 328</b>	<b>3 713 238</b>
<b>Årets likviditetsöverskott</b>	<b>122 040</b>	<b>157 003</b>	<b>192 530</b>	<b>228 624</b>	<b>265 291</b>	<b>302 533</b>	<b>497 501</b>	<b>573 719</b>
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Fondavsättningar	122 040	124 481	126 970	129 510	132 100	134 742	148 766	164 250
Akkumulerad fondavsättning	122 040	246 521	373 491	503 001	635 101	769 843	1 485 070	2 274 738
<i>Likviditetsöverskott</i>								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	32 522	65 559	99 114	133 191	167 791	348 735	409 469
Akkumulerat kassaflöde, inkl. fondavsättning	50 000	82 523	148 082	247 196	380 387	548 179	1 924 653	4 112 259
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	172 040	329 044	521 573	750 197	1 015 488	1 318 022	3 409 723	6 386 997
<b>Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning &amp; överskott</b>	<b>3 185 272</b>	<b>3 248 977</b>	<b>3 313 957</b>	<b>3 380 236</b>	<b>3 447 841</b>	<b>3 516 798</b>	<b>3 882 829</b>	<b>4 286 957</b>
Avskrivning enl K3-regelverket	2 001 120	2 001 120	2 001 120	2 001 120	2 001 120	2 001 120	2 001 120	2 025 912
<b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>	<b>-1 676 900</b>	<b>-1 631 727</b>	<b>-1 585 475</b>	<b>-1 538 113</b>	<b>-1 489 610</b>	<b>-1 439 933</b>	<b>-1 172 718</b>	<b>-1 028 863</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneskuld	57 765 600	57 563 420	57 351 030	57 127 914	56 893 531	56 647 311	55 216 659	53 386 392

### Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 202 180 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

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

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

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	766	781	797	813	829	846	934	1031
Antagen räntenivå + 1%	908	923	938	953	969	985	1069	1162
Antagen räntenivå + 2%	1050	1064	1079	1094	1109	1124	1205	1293
Antagen räntenivå - 1%	624	640	656	672	689	706	798	900
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	766	785	804	823	843	864	975	1106
Antagen inflationsnivå + 2%	766	788	810	834	858	883	1020	1192
Antagen inflationsnivå - 1%	766	778	790	803	815	828	896	966

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

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 17 juni 2021

Bostadsrättsföreningen Skapa

  
Monica Jarnér

  
Bo Göran Johansson

  
Eva Eriksson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-06-17 för bostadsrättsföreningen Skapa, org. nr: 769637-8715.

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.

Stockholm 2021-06-18



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 Stockholm



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 65 Stockholm

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-06-17 för bostadsrättsföreningen Skapa, org. nr: 769637-8715.

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.

Stockholm 2021-06-18



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 Stockholm



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 65 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg 2021-06-18 för Brf Skapa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-09-17
Registreringsbevis	2021-05-20
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)	2021-06-17
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2021-06-17
Kreditoffert	2019-07-08
Bekräftelse belåning	2021-02-27
Utdrag från fastighetsregistret	2021-05-24
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-01-10
Adresser	odaterad
Samtal med kontrollansvarig	2021-06-07
Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
Aktuella räntor	2021-05-24
Amorteringsplan 56 år	odaterad
Bekräftelse LOA, verksamhet och förråd	2021-06-14

2021062800595