

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA CITADELLSKAJEN

Malmö kommun

ORG NR 769636-5936

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
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 Västra Citadells kajen, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 15 augusti 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande 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 under perioden april - september 2021. Inflyttning beräknas ske enligt följande: juni 2021 (trapphus E och F), september - oktober 2021 (trapphus C och D), november - december 2021 (trapphus A och B).

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 Västra Citadells kajen har, i avtal daterat den 4 april 2019, av Citadells kajen 2 Ekonomisk förening förvärvat fastigheten Löjan 3 i Malmö kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 4 april 2019. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 19 december 2018. Startbesked del 1 avseende grundläggning erhöles den 18 april 2019 och del 2 avseende överbyggnad erhöles den 9 september 2019.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar 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 och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Löjan 3, Malmö kommun (innehåller med äganderätt).

Adress: Neptunigatan 46 och 48, Argogatan 2, 4 och 6, Citadellsvägen 13, 15, 17 A, och 17 B, 211 18 Malmö.

Fastighetens areal: 4 569 m²

Bostadsarea: Cirka 9 897 m² (uppmätt på ritning)

Lokalarea: Cirka 349 m² (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 129 lägenheter i två flerbostadshus.

Antal lokaler: Tre lokaler. Planerad verksamhet är publik. Lokalerna mot kajen är planerade för restaurang respektive caféverksamhet. Lokalen mot Neptunigatan är planerad för övrig publik verksamhet typ handel eller service.

Husens utformning: Två flerbostadshus med 7 våningsplan. Källarvåningen för bostadsrättsföreningen innehåller lägenhetsförråd, undercentral för el och VVS samt gemensamma barnvagns- och rullstolsförråd. Cykel och

miljörum finns på entréplan. Garaget ligger i en samfällighetsförening som ägs och nyttjas gemensamt med intilliggande kontorsfastighet. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenät via undercentral i källare. Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster och synliga värmestammar. Trapphus B-F har ett gemensamt mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning (FX) och tillhörande friskluftsintag bakom radiatorer. Trapphus A har ett gemensamt mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Fläktrum är placerat i källare. Husen har solceller på del av takytan.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Miljörum för hushållsavfall samt källsorterat avfall finns i fastighetens entréplan. Separat miljörum för avfallshantering för lokalhyresgäster finns.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje lägenhet.
TV/data/telefoni:	I lägenheterna finns multimediauttag för IP-telefoni, digital TV och bredband.
Parkering:	Bostadsrättsföreningens medlemmar disponerar 62 bilplatser och 6 MC platser i garaget. Medlemmarnas parkeringsplatser kommer inte att vara fasta. Samutnyttjande kommer att ske med kontorshyresgäster. På 12 av parkeringsplatserna kommer det att finnas el-laddstolpar. Dessa kommer att samutnyttjas med kontor. För alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ingår ett kostnadsfritt medlemskap i poolbilsföretaget Our Green Car under tio år. Our Green Car kommer att ha tre el- bilar och fem el-lådcyklar stående i garaget. Vid nyttjande av poolbilarna finns tillkommande avgifter som nyttjaren betalar.
Servitut:	<p>I dagsläget belastas inte fastigheten av något servitut men man har ansvar att tillse att teckna servitutsavtal med Malmö kommun eller något kommunalägt bolag för att man på den fasta egendomen ska kunna komma att hantera ledningar med tillhörande belysningsanordning med infästning på byggnad för att medge ledningsägares rätt till detta.</p> <p>Servitut avseende akviferanläggning och Malmö kommuns rättigheter och skyldigheter kring denna kan komma att upprättas.</p> <p>Servitut avseende rättigheter och skyldigheter på teleledningar, kabelbrunnar, kabelkanalisation, befintliga och tillkommande ledningar med tillhörande anordningar kan komma att upprättas.</p> <p>Servitut för E.ON Elnäts rättigheter och skyldigheter avseende befintliga och eventuella tillkommande elldningar med tillhörande anordningar kan komma att upprättas.</p>
Nyttjanderätt:	<p>Det kan komma att upprättas ett nyttjanderättsavtal med Tele 2 och Telia Sonera Skanova Access avseende att bibehålla befintliga kablar och kabelbrunnar.</p> <p>Det finns ett ingånget nyttjanderättsavtal avseende rättighet att placera stag, på Malmö kommuns fastighet Hamnen 21:147. Detta behövs under byggnationen på fastigheten Löjan 3.</p>

Gemensamhets-
anläggningar:

Bostadsföreningen Västra Citadells kajen, fastigheten Malmö Löjan 3 är delägare i Malmö Löjan GA:1 tillsammans med Fastighets AB Remulus Malmö II, fastigheten Malmö Löjan 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar källargarage. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Samfällighetsföreningen Citadells kajen Västra som bedriver garageverksamhet. Bostadsrättsföreningen har andelstal: 534 och kontoret: 466.

Det kommer att bildas en gemensamhetsanläggning för kvartersgata med tillhörande kringutrustning där bostadsrättsföreningen är delägare, GA:2. Denna gemensamhetsanläggning planeras att förvaltas i ovan nämnda samfällighetsförening alternativt en separat delägarförvaltning. Det kan också komma att bildas ytterligare gemensamhetsanläggningar.

Gemensamma-
anordningar:

Gemensam takterrass i trapphus A (det norra huset mot Neptunigatan) Alla lägenheter har förråd i källare. Barnvagns-och rullstolsförråd finns i källare. Cykelrum finns i entréplan. Gemensam bostadsinnergård med sittgrupp och lekutrustning. En gemensam brf lokal finns i fastigheten med entré från innergård.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platsgjuten underjordisk källare med garage.
Stomme:	Prefabicerad betong
Entré/Trapphus:	Entrédörrar till trapphus och dörrar till allmänna utrymmen öppnas med tag. Respektive trapphus har porttelefon. Våningsregister och postboxar finns i entré. Tidningshållare finns vid respektive lägenhet.
Fasader/Väggar:	Tegelfasad mot gator och kaj. Fasad av målad betong mot innergård.
Takkonstruktion:	Prefabicerad betong och lätt konstruktion på takvåningar. Ytskikt på tak är takpapp.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är av typ säkerhetsdörr. Innedörrar i lägenheter är av typ lätt dörr släta och målade.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar är fabriksmålade i trä med aluminiumbeklädd utsida samt isolerglas. Fönsterbänk i natursten.
Balkonger/loftgångar/ terrasser	Lägenheterna har tillhörande balkong, loftgång eller takterrass. Golv på balkonger/loftgångar i betong. Golv på takterrasser i trätrall. Räcke och balkongavskärmning i metall. Balkongavskärmning förekommer på en del av balkonger där hög del av avskärmning motsvarar ungefär halva balkongens djup.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekiparkett 3-stav	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekiparkett 3-stav	Målat	Målat
Kök:	Ekiparkett 3-stav	Målat	Målat
Klädkammare:	Ekiparkett 3-stav	Målat	Målat
Sovrum:	Ekiparkett 3-stav	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning bland annat i 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	542 902 849
Köpeskilling för fastigheten	143 350 000
Köpeskilling för inredningsval	9 416 054
Likviditetsreserv	150 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-9 042 849
Beräknad anskaffningskostnad, kr	686 776 054 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende garage och hyreslokaler, om 9 042 849 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 9 042 849 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 9 042 849 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 552 318 903 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 89 000 000 kronor för mark och 182 000 000 kr för bostäder och till cirka 8 050 000 kronor för lokaler. När det gäller garaget som ligger i en samfällighetsförening beräknas taxeringsvärdet för bostadsrättsföreningens andel till ca 5 800 000.

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 Nordea.

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)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	33 640 000	3 mån	1,50	504 600	201 840	706 440
Lån 2	33 640 000	2 år	2,50	841 000	201 840	1 042 840
Lån 3	33 640 000	3 år	3,00	1 009 200	201 840	1 211 040
Lån 4	33 640 000	5 år	4,60	1 547 440	201 840	1 749 280
Summa	134 560 000			3 902 240	807 360	4 709 600
Upplåtelseavgift 1 ⁴	36 800 000					
Upplåtelseavgift 2 ⁴	2 300 000					
Upplåtelseavgift 3 ⁴	9 416 054					
Insatser	503 700 000					
Summa Finansiering	686 776 054					

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: 5 år: 1,25%, 4 år: 1,05%, 3 år: 0,95%, 2 år: 0,85%, 1 år: 0,74% 3 mån: 0,82% per den 26 februari 2021.

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

³ Amortering 807 360 kr/år år 1-5 motsvarande 0,6% av ursprungligt lånebelopp, 1 044 186 kr/år år 6-10 motsvarande 0,8% av kvarvarande lånebelopp år 6, 1 392 247 kr/år rak amortering år 11-100. Offererat amorteringskrav från bank följer antagen amorteringsplan.

⁴ Upplåtelseavgift 1-2 reglerar marknadsvärdet. Upplåtelseavgift 3 avser beställda tillval.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

4 709 600**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea

296 910**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	140 000	
Arvode till styrelse	80 000	
Arvode till revisor	25 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning exklusive uppvärmning av tappvarmvatten	350 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten	254 640	
Gemensam elförbrukning	260 000	
Gemensam vattenförbrukning	350 000	
Renhållning	160 000	
SBA och serviceavtal	80 000	
Städning	100 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	280 000	
Hissar	70 000	
TV, telefoni och bredband	255 420	
Försäkringar	110 000	
Gemensamhetsanläggning garage	272 000	
Gemensamhetsanläggning kvartersgata	28 000	
Hushållsel	441 600	
Snöröjning	40 000	
El-förbrukning poolbilar och el-lådcyklar	7 200	
Underhåll	67 115	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 380 975

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	80 500	
Fastighetsskatt garage	58 000	
Summa skatter, kr		138 500

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

8 525 985

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 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	6 017 265
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	255 420
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten ²	254 640
Årsavgifter hushållsel ³	441 600
Intäkter garageplatser bil och mc ⁴	778 560
Hysesintäkter lokaler	698 000
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	80 500
Summa beräknade årliga intäkter, kr	8 525 985

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

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

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 240 kronor, 300 kronor eller 325 kronor per månad inklusive mervärdesskatt 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 62 bilplatser à 1 000 kronor/månad och 6 mc platser à 480 kronor/månad båda beloppen är exklusive mervärdesskatt (föreningens intäkt-). Avgift för plats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande . bolag Avgift 1 250 kronor/månad för bilplats och 600 kronor/månaden inklusive moms. Samfällighetsföreningen har tecknat avtal för administrationen av garaget med Apcoa parking AB. Samfällighetsföreningen bedriver garageverksamhet.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Loftgång ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift 3	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ broadband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning tappvarmvatten ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel ⁹
	(m ²)			(kr)		(kr)		(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1101	64,0	2 RoK	B	2 500 000	100 000	0	40 700	2 640 700	0,663	892 133	39 894	1 980	3 490	1 680	2 880
A1102	52,5	2 RoK	L	2 300 000	100 000	0	0	2 400 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1103	52,5	2 RoK	L	2 300 000	100 000	0	0	2 400 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1104	52,5	2 RoK	L	2 300 000	100 000	0	0	2 400 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1105	52,5	2 RoK	L	2 350 000	100 000	0	31 200	2 481 200	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1201	64,0	2 RoK	B	2 500 000	175 000	0	1 800	2 676 800	0,663	892 133	39 894	1 980	3 490	1 680	2 880
A1202	52,5	2 RoK	L	2 300 000	150 000	0	0	2 450 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1203	52,5	2 RoK	L	2 300 000	150 000	0	0	2 450 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1204	52,5	2 RoK	L	2 300 000	150 000	0	0	2 450 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1205	52,5	2 RoK	L	2 350 000	150 000	0	0	2 500 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1301	64,0	2 RoK	B	2 500 000	225 000	0	6 400	2 731 400	0,663	892 133	39 894	1 980	3 490	1 680	2 880
A1302	52,5	2 RoK	L	2 300 000	200 000	0	0	2 500 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1303	52,5	2 RoK	L	2 300 000	200 000	0	0	2 500 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1304	52,5	2 RoK	L	2 300 000	200 000	0	0	2 500 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1305	52,5	2 RoK	L	2 400 000	150 000	0	0	2 550 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1401	64,0	2 RoK	B	2 500 000	275 000	0	19 900	2 794 900	0,663	892 133	39 894	1 980	3 490	1 680	2 880
A1402	52,5	2 RoK	L	2 300 000	250 000	0	0	2 550 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1403	52,5	2 RoK	L	2 300 000	250 000	0	0	2 550 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1404	52,5	2 RoK	L	2 300 000	250 000	0	0	2 550 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1405	52,5	2 RoK	L	2 400 000	200 000	0	0	2 600 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1501	64,0	2 RoK	B	2 500 000	325 000	0	53 500	2 878 500	0,663	892 133	39 894	1 980	3 490	1 680	2 880
A1502	52,5	2 RoK	L	2 300 000	300 000	0	0	2 600 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1503	52,5	2 RoK	L	2 300 000	300 000	0	0	2 600 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1504	52,5	2 RoK	L	2 300 000	300 000	0	0	2 600 000	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1505	52,5	2 RoK	L	2 400 000	250 000	0	20 500	2 670 500	0,562	756 227	33 817	1 980	2 983	1 680	2 880
A1601	41,5	1 RoK	L, T	2 400 000	100 000	0	500	2 500 500	0,465	625 704	27 980	1 980	2 497	1 680	2 880
A1602	41,5	1 RoK	L, T	2 400 000	100 000	0	238 700	2 738 700	0,465	625 704	27 980	1 980	2 497	1 680	2 880
A1603	41,5	1 RoK	L, T	2 400 000	100 000	0	50 900	2 550 900	0,465	625 704	27 980	1 980	2 497	1 680	2 880

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. T = Terrass. L = Loftgång.⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.⁹ Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har gallerförråd i källare som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Loftgång ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift 3	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ broadband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning tappvarmvatten ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel ⁹
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1604	41,5	1 RoK	L, T	2 400 000	150 000	0	800	2 550 800	0,465	625 704	27 980	1 980	2 497	1 680	2 880
B1101	80,5	3 RoK	B	3 300 000	100 000	0	60 100	3 460 100	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1102	38,0	1 RoK	B	1 500 000	100 000	0	14 400	1 614 400	0,434	583 990	26 115	1 980	2 341	1 680	2 880
B1103	80,5	3 RoK	B	3 400 000	100 000	0	49 800	3 549 800	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1201	80,5	3 RoK	B	3 300 000	200 000	0	79 100	3 579 100	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1202	38,0	1 RoK	B	1 500 000	150 000	0	32 500	1 682 500	0,434	583 990	26 115	1 980	2 341	1 680	2 880
B1203	80,5	3 RoK	B	3 400 000	200 000	0	75 900	3 675 900	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1301	80,5	3 RoK	B	3 300 000	300 000	0	152 000	3 752 000	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1302	38,0	1 RoK	B	1 500 000	200 000	0	37 300	1 737 300	0,434	583 990	26 115	1 980	2 341	1 680	2 880
B1303	80,5	3 RoK	B	3 400 000	300 000	0	15 500	3 715 500	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1401	80,5	3 RoK	B	3 300 000	400 000	0	68 500	3 768 500	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1402	38,0	1 RoK	B	1 500 000	250 000	0	1 800	1 751 800	0,434	583 990	26 115	1 980	2 341	1 680	2 880
B1403	80,5	3 RoK	B	3 400 000	400 000	0	107 200	3 907 200	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1501	80,5	3 RoK	B	3 300 000	500 000	0	51 300	3 851 300	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1502	38,0	1 RoK	B	1 500 000	300 000	0	35 600	1 835 600	0,434	583 990	26 115	1 980	2 341	1 680	2 880
B1503	80,5	3 RoK	B	3 400 000	500 000	0	134 000	4 034 000	0,808	1 087 245	48 620	1 980	4 217	2 040	3 600
B1601	97,5	4 RoK	T	5 700 000	600 000	0	0	6 300 000	0,958	1 289 085	57 645	1 980	4 969	2 280	3 900
B1602	55,0	2 RoK	T	3 200 000	300 000	0	38 600	3 538 600	0,584	785 830	35 141	1 980	3 093	1 680	2 880
C1101	59,5	2 RoK	B	2 600 000	100 000	0	21 600	2 721 600	0,623	838 309	37 488	1 980	3 289	1 680	2 880
C1102	71,5	3 RoK	B	3 300 000	100 000	0	47 900	3 447 900	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
C1103	72,0	3 RoK	B	3 300 000	100 000	0	22 400	3 422 400	0,734	987 670	44 167	1 980	3 846	2 040	3 600
C1104	49,0	1,5 RoK	B	1 800 000	100 000	0	76 700	1 976 700	0,531	714 514	31 952	1 980	2 828	1 680	2 880
C1201	59,5	2 RoK	B	2 600 000	175 000	0	19 700	2 794 700	0,623	838 309	37 488	1 980	3 289	1 680	2 880
C1202	71,5	3 RoK	B	3 300 000	200 000	0	11 100	3 511 100	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
C1203	72,0	3 RoK	B	3 300 000	200 000	0	28 900	3 528 900	0,734	987 670	44 167	1 980	3 846	2 040	3 600
C1204	49,0	1,5 RoK	B	1 800 000	175 000	0	36 900	2 011 900	0,531	714 514	31 952	1 980	2 828	1 680	2 880
C1301	59,5	2 RoK	B	2 600 000	225 000	0	47 400	2 872 400	0,623	838 309	37 488	1 980	3 289	1 680	2 880
C1302	71,5	3 RoK	B	3 300 000	300 000	0	88 200	3 688 200	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
C1303	72,0	3 RoK	B	3 300 000	300 000	0	1 800	3 601 800	0,734	987 670	44 167	1 980	3 846	2 040	3 600

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. T = Terrass. L = Loftgång.⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.⁹ Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har gallerförråd i källare som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Loftgång ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift 3	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning tappvarmvatten ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel ⁹	
	(m ²)			(kr)		(kr)		(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
C1304	49,0	1,5	RoK	B	1 800 000	225 000	0	22 000	2 047 000	0,531	714 514	31 952	1 980	2 828	1 680	2 880
C1401	59,5	2	RoK	B	2 600 000	275 000	0	8 600	2 883 600	0,623	838 309	37 488	1 980	3 289	1 680	2 880
C1402	71,5	3	RoK	B	3 300 000	400 000	0	40 300	3 740 300	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
C1403	72,0	3	RoK	B	3 300 000	400 000	0	16 400	3 716 400	0,734	987 670	44 167	1 980	3 846	2 040	3 600
C1404	49,0	1,5	RoK	B	1 800 000	275 000	0	27 400	2 102 400	0,531	714 514	31 952	1 980	2 828	1 680	2 880
C1501	59,5	2	RoK	B	2 600 000	325 000	0	34 700	2 959 700	0,623	838 309	37 488	1 980	3 289	1 680	2 880
C1502	71,5	3	RoK	B	3 300 000	500 000	0	41 900	3 841 900	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
C1503	72,0	3	RoK	B	3 300 000	500 000	0	22 200	3 822 200	0,734	987 670	44 167	1 980	3 846	2 040	3 600
C1504	49,0	1,5	rok	B	1 800 000	325 000	0	42 400	2 167 400	0,531	714 514	31 952	1 980	2 828	1 680	2 880
C1601	107,5	4	RoK	T	6 100 000	600 000	0	75 300	6 775 300	1,046	1 407 498	62 941	1 980	5 410	2 280	3 900
C1602	92,0	3	RoK	T	5 700 000	600 000	0	0	6 300 000	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1101	92,0	3	RoK	B	4 000 000	100 000	200 000	55 700	4 355 700	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1102	98,5	4	RoK	B	6 200 000	100 000	200 000	38 200	6 538 200	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
D1103	93,5	4	RoK	B, L	5 900 000	100 000	0	104 500	6 104 500	0,923	1 241 989	55 539	1 980	4 793	2 280	3 900
D1104	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	100 000	0	143 100	4 443 100	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1105	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	100 000	0	80 900	4 380 900	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1201	92,0	3	RoK	B	4 000 000	200 000	200 000	222 300	4 622 300	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1202	98,5	4	RoK	B	6 200 000	200 000	200 000	91 200	6 691 200	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
D1203	93,5	4	RoK	B, L	5 900 000	200 000	0	82 400	6 182 400	0,923	1 241 989	55 539	1 980	4 793	2 280	3 900
D1204	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	200 000	0	111 072	4 511 072	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1205	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	200 000	0	72 100	4 472 100	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1301	92,0	3	RoK	B	4 000 000	300 000	200 000	6 900	4 506 900	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1302	98,5	4	RoK	B	6 200 000	300 000	200 000	161 100	6 861 100	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
D1303	93,5	4	RoK	B, L	5 900 000	300 000	0	143 900	6 343 900	0,923	1 241 989	55 539	1 980	4 793	2 280	3 900
D1304	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	300 000	0	153 600	4 653 600	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1305	84,5	3	RoK	B, L	4 200 000	300 000	0	153 100	4 653 100	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1401	92,0	3	RoK	B	4 000 000	400 000	200 000	84 573	4 684 573	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1402	98,5	4	RoK	B	6 200 000	400 000	200 000	42 000	6 842 000	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
D1403	93,5	4	RoK	B, L	5 900 000	400 000	0	151 600	6 451 600	0,923	1 241 989	55 539	1 980	4 793	2 280	3 900

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. T = Terrass. L = Loftgång.⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.⁹ Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har gallerförråd i källare som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Loftgång ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift 3	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ broadband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning tappvarmvatten ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel ⁹
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
D1404	84,5	3 RoK	B, L	4 200 000	400 000	0	105 200	4 705 200	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1405	84,5	3 RoK	B, L	4 200 000	400 000	0	95 000	4 695 000	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1501	92,0	3 RoK	B	4 000 000	500 000	200 000	134 100	4 834 100	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
D1502	98,5	4 RoK	B	6 200 000	500 000	200 000	375 400	7 275 400	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
D1503	93,5	4 RoK	B, L	5 900 000	500 000	0	221 064	6 621 064	0,923	1 241 989	55 539	1 980	4 793	2 280	3 900
D1504	84,5	3 RoK	B, L	4 200 000	500 000	0	35 300	4 735 300	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1505	84,5	3 RoK	B, L	4 200 000	500 000	0	168 000	4 868 000	0,844	1 135 686	50 786	1 980	4 397	2 040	3 600
D1601	137,0	5 RoK	T	9 900 000	600 000	300 000	207 300	11 007 300	1,306	1 757 354	78 585	1 980	6 714	2 280	3 900
D1602	128,0	4 RoK	T	9 300 000	600 000	0	188 200	10 088 200	1,227	1 651 051	73 832	1 980	6 318	2 280	3 900
E1101	103,0	4 RoK	B x 2	6 200 000	100 000	0	141 700	6 441 700	1,007	1 355 019	60 594	1 980	5 215	2 280	3 900
E1102	98,5	4 RoK	B	6 400 000	100 000	0	120 600	6 620 600	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
E1103	91,5	3 RoK	B	4 300 000	100 000	0	136 900	4 536 900	0,905	1 217 768	54 456	1 980	4 703	2 040	3 600
E1201	103,0	4 RoK	B x 2	6 200 000	200 000	0	128 700	6 528 700	1,007	1 355 019	60 594	1 980	5 215	2 280	3 900
E1202	98,5	4 RoK	B	6 400 000	200 000	0	170 200	6 770 200	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
E1203	91,5	3 RoK	B	4 300 000	200 000	0	101 066	4 601 066	0,905	1 217 768	54 456	1 980	4 703	2 040	3 600
E1301	103,0	4 RoK	B x 2	6 200 000	300 000	0	108 200	6 608 200	1,007	1 355 019	60 594	1 980	5 215	2 280	3 900
E1302	98,5	4 RoK	B	6 400 000	300 000	0	275 200	6 975 200	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
E1303	91,5	3 RoK	B	4 300 000	300 000	0	167 300	4 767 300	0,905	1 217 768	54 456	1 980	4 703	2 040	3 600
E1401	103,0	4 RoK	B x 2	6 200 000	400 000	0	131 800	6 731 800	1,007	1 355 019	60 594	1 980	5 215	2 280	3 900
E1402	98,5	4 RoK	B	6 400 000	400 000	0	126 000	6 926 000	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
E1403	91,5	3 RoK	B	4 300 000	400 000	0	30 200	4 730 200	0,905	1 217 768	54 456	1 980	4 703	2 040	3 600
E1501	103,0	4 RoK	B x 2	6 200 000	500 000	0	87 500	6 787 500	1,007	1 355 019	60 594	1 980	5 215	2 280	3 900
E1502	98,5	4 RoK	B	6 400 000	500 000	0	12 600	6 912 600	0,967	1 301 195	58 187	1 980	5 014	2 280	3 900
E1503	91,5	3 RoK	B	4 300 000	500 000	0	77 900	4 877 900	0,905	1 217 768	54 456	1 980	4 703	2 040	3 600
E1601	128,0	4 RoK	T	9 300 000	600 000	0	119 336	10 019 336	1,227	1 651 051	73 832	1 980	6 318	2 280	3 900
E1602	137,0	5 RoK	T	10 200 000	600 000	0	343 800	11 143 800	1,306	1 757 354	78 585	1 980	6 714	2 280	3 900
F1101	87,5	3 RoK	B	4 100 000	100 000	0	48 900	4 248 900	0,870	1 170 672	52 350	1 980	4 528	2 040	3 600
F1102	71,5	3 RoK	B	3 500 000	100 000	0	114 145	3 714 145	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
F1103	99,5	4 RoK	B	4 400 000	100 000	0	92 500	4 592 500	0,976	1 313 306	58 729	1 980	5 059	2 280	3 900

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. T = Terrass. L = Loftgång.⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.⁹ Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har gallerförråd i källare.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Loftgång ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift 3	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ broadband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning tappvarmvatten ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel ⁹
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
F1201	87,5	3 RoK	B	4 100 000	200 000	0	71 000	4 371 000	0,870	1 170 672	52 350	1 980	4 528	2 040	3 600
F1202	71,5	3 RoK	B	3 500 000	200 000	0	104 100	3 804 100	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
F1203	99,5	4 RoK	B	4 400 000	200 000	0	57 500	4 657 500	0,976	1 313 306	58 729	1 980	5 059	2 280	3 900
F1301	87,5	3 RoK	B	4 100 000	300 000	0	18 500	4 418 500	0,870	1 170 672	52 350	1 980	4 528	2 040	3 600
F1302	71,5	3 RoK	B	3 500 000	300 000	0	75 900	3 875 900	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
F1303	99,5	4 RoK	B	4 400 000	300 000	0	161 200	4 861 200	0,976	1 313 306	58 729	1 980	5 059	2 280	3 900
F1401	87,5	3 RoK	B	4 100 000	400 000	0	91 300	4 591 300	0,870	1 170 672	52 350	1 980	4 528	2 040	3 600
F1402	71,5	3 RoK	B	3 500 000	400 000	0	99 200	3 999 200	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
F1403	99,5	4 RoK	B	4 400 000	400 000	0	263 898	5 063 898	0,976	1 313 306	58 729	1 980	5 059	2 280	3 900
F1501	87,5	3 RoK	B	4 100 000	500 000	0	91 600	4 691 600	0,870	1 170 672	52 350	1 980	4 528	2 040	3 600
F1502	71,5	3 RoK	B	3 500 000	500 000	0	109 000	4 109 000	0,729	980 942	43 866	1 980	3 821	2 040	3 600
F1503	99,5	4 RoK	B	4 400 000	500 000	0	72 000	4 972 000	0,976	1 313 306	58 729	1 980	5 059	2 280	3 900
F1601	92,0	3 RoK	T	6 200 000	600 000	0	40 000	6 840 000	0,910	1 224 496	54 757	1 980	4 728	2 040	3 600
F1602	109,5	4 RoK	T	6 600 000	600 000	0	46 200	7 246 200	1,064	1 431 718	64 024	1 980	5 500	2 280	3 900
diff.									0,002	2 691	111				
SUMMA	9 897,0			503 700 000	36 800 000	2 300 000	9 416 054	552 216 054	100,000	134 560 000	6 017 265	255 420		254 640	441 600

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. T = Terrass. L = Loftgång.⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.⁹ Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har gallerförråd i källare som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

Följande lokaler finns för uthyrning:

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	181,5
2	110,5
3	57,0
349,0	

Föreningslokal Lokalarea
(m ²)
37,5

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	69 392 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	55 796 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	13 133 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	608 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	96 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	704 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	342 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	20 %
Hysesintäkter exklusive fastighetsskatt per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	2 000 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	588 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	82 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	146 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	6 017 265	6 137 610	6 260 363	6 385 570	6 513 281	6 643 547	7 335 012	8 098 446
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	951 660	970 693	990 107	1 009 909	1 030 107	1 050 710	1 160 068	1 280 809
Årsavgift kr/m²	704	718	733	747	762	777	858	948
Övriga intäkter								
Hysesintäkter lokaler	778 500	778 500	778 500	778 500	778 500	778 500	778 500	778 500
Intäkter garage	778 560	794 131	810 014	826 214	842 738	859 593	949 060	1 047 839
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	8 525 985	8 680 935	8 838 983	9 000 193	9 164 627	9 332 349	10 222 641	11 205 595
Driftskostnader	3 380 975	3 448 595	3 517 566	3 587 918	3 659 676	3 732 870	4 121 390	4 550 347
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	253 307
Fastighetsskatt garagelokaler	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	70 702	78 060
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	80 500	82 110	83 752	85 427	87 136	88 879	98 129	108 342
Summa	138 500	141 270	144 095	146 977	149 917	152 915	168 831	439 710
Reserv	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader								
Räntor	3 902 240	3 878 827	3 855 413	3 832 000	3 808 586	4 307 266	4 134 978	3 905 257
Avskrivningar	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189
Summa kostnader	12 944 904	12 991 880	13 040 264	13 090 084	13 141 368	13 716 239	13 948 387	14 418 503
Årets resultat¹	-4 418 919	-4 310 945	-4 201 281	-4 089 891	-3 976 741	-4 383 890	-3 725 746	-3 212 909

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	296 910	302 848	308 905	315 083	321 385	327 813	361 932	399 602
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	296 910	599 758	908 663	1 223 747	1 545 132	1 872 944	3 613 013	5 534 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-4 418 919	-4 310 945	-4 201 281	-4 089 891	-3 976 741	-4 383 890	-3 725 746	-3 212 909
Årets avskrivning	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189	5 523 189
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 104 270	1 212 244	1 321 908	1 433 298	1 546 448	1 139 299	1 797 443	2 310 280
Likviditetsreserv	150 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-807 360	-807 360	-807 360	-807 360	-807 360	-1 044 168	-1 392 247	-1 392 247
Årets kassaflöde	446 910	404 884	514 548	625 938	739 088	95 131	405 196	918 033

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	446 910	851 794	1 366 342	1 992 280	2 731 368	2 826 499	4 909 267	8 959 132
Taxeringsvärde garagelokaler	5 800 000	5 916 000	6 034 320	6 155 006	6 278 107	6 403 669	7 070 168	7 806 036
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	8 050 000	8 211 000	8 375 220	8 542 724	8 713 579	8 887 850	9 812 905	10 834 240
Låneskuld	134 560 000	133 752 640	132 945 280	132 137 920	131 330 560	130 523 200	125 302 360	118 341 125

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
 Hyrorna på lokalerna höjs med 0 % per år.
 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 807 360 kr/år år 1-5 motsvarande 0,6 % av ursprungligt lånebelopp, 1 044 186 kr/år år 6-10 motsvarande 0,8 % av kvarvarande lånebelopp år 6, 1 392 247 kr/år rak amortering år 11-100.
 Medelränta år 1-5 är 2,9 % och år 6-16 är 3,3 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

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 m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	704	718	733	747	762	777	858	948
Antagen räntenivå + 1%	840	853	867	881	895	909	985	1067
Antagen räntenivå + 2%	976	989	1001	1014	1028	1041	1112	1187
Antagen räntenivå - 1%	568	583	598	614	629	646	732	828
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	704	722	740	759	779	799	907	1034
Antagen inflationsnivå + 2%	704	726	748	772	796	821	959	1132
Antagen inflationsnivå - 1 %	704	714	725	735	746	757	814	873

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

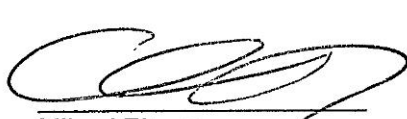
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,9 % och år 6-16 är 3,3 %.

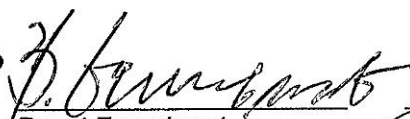
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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.

Malmö den 12/3 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA CITADELLSKAJEN


Mikael Ekman


Bengt Fernebrant


Josefin Rask

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-03 - 12 för bostadsrättsföreningen Västra Citadells kajen org. nr:769636-5936.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, 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 2021-03 - 19



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-03-19 för Brf Västra Citadells kajen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-08-05
Registreringsbevis	2020-02-12
Uppdragsavtal exkl ritningar	2019-04-04
Tilläggsavtal 2021-03-04 till uppdragsavtal	2021-03-12
Bekräftelse areasammanställning före ritningar	2021-03-09
Areasammanställning AR-46-6-001	2021-03-10
Bekräftelse ytskikt tak	2021-03-12
Bekräftelse lekplats L-01-1-002	2018-11-19
Byggnadsbeskrivning (rev. version 21-03-04)	2021-03-12
Slutskedestidplan som bekräftar tillträde	2021-03-08
Kreditoffert	2019-01-11
Ränteindikation per 2021-02-26	2021-03-01
Amorteringsplan	2021-03-08
Försäkringscertifikat styrelseansvar	2020-06-05
Försäkringsbevis entreprenad & montage	2020-12-22
Utdrag från fastighetsregistret Malmö Löjan 3 och GA:1	2021-03-04
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	odaterad
Bygglov	2018-12-19
Startbesked del 1	2019-04-18
Startbesked del 2	2019-09-09
Avskrivningsplan	2021-03-08
Parkeringsavtal APCOA	2020-12-16
Budget GA	Odaterad
Avtal fordonspool	2018-12-03
Beställning tillval	2021-03-08
Stoppstandard lokal	2018-04-12
Information om försäljningsläge	2021-03-14
Information från kontrollansvarig	2021-03-19
Bekräftelse kostnad elförbrukning poolbilar och ellådcyklar	2021-03-19

2021033000151