

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Gjuta på Limhamn

Malmö kommun

ORG. NR: 769632-8736

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 16 september 2016, 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti månad 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan november 2018 och mars månad 2019. Malmö kommun beslutade om bygglov den 12 maj 2017.

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 månad 2018.

Föreningen har den 3 juli 2018 förvärvat fastigheten Torrisen 1 i Malmö kommun med pågående byggnation. Föreningen har också den 3 juli 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 73 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i del av två flerbostadshus. Entreprenaden omfattar även 45 parkeringsplatser i garage och tre parkeringsplatser utomhus, vilka tillsammans med gård och gemensamhetslokal, ingår i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetslokalen är belägen i närliggande bostadsrättsförening.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheternas beteckning:	Malmö, Torrisen 1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Fernissagatan 8B, 10-16 216 48 Limhamn
Fastighetens areal:	2 822 kvm
Bostadsarea:	4 470 kvm
Antal bostadslägenheter:	73 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 12 maj 2017
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i september 2017 och färdigställs i mars 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	73 lägenheter i del av två flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer, synlig rördragning
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat, undertak i viss omfattning.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Underjordiska behållare för mat och restavfall
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:	Klinkers	Målat	Akustiktak	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Teknikrum:	Betong/ Platstmatta	Betong	Betong/trä	Ståldörr med brytskydd
Stådrum:	Platstmatta	Målat	Betong/trä	Utslagsvask
Rullstols/ Barnvagnsrum:	Betong	Målat	Betong	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Betong/trä	Nätväggar Närvarostyrd belysning Kan förekomma en del installationer Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong	Betong	
Cykelrum:	Betong	Målat	Betong	Cykelställ enl. ritning

Komplementsbyggnader

Pergola:		Trä	Trä	
Cykelförråd:		Enl. ritning		

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, möblerad grillplats och sandlåda. På den gemensamma gården finns också Pergola och cykelförvaring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning, Malmö Torrisen GA:1, bestående av garage, gård, markparkering, dränerings- och dagvattenledningar, el-ledningar, belysningsarmaturer samt gemensamhetslokal. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 54/100. Den andra delägaren är ägaren av fastigheten Malmö Torrisen 2, vilket kommer att bli Brf Smida på Limhamn.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten har rätt att använda utrymme för källarförråd.

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

Kortfattad byggnads beskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark/källare
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, perforerade aluminiumfronter

Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong med inslag av tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh-skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg, gipsskivor på regelverk
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp/sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Duschhörna, vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombinations- maskin Bänkskiva enl. ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig 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 enl. 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB. Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

2018070609760

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	225 266 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	225 316 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 35 000 000 kr för mark och 81 685 000 kr för byggnad uppdelat på 113 000 000 kr för bostäder och 3 685 000 för lokaler. Med lokal avses garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Swedbank.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	16 539 000	3 mån	1,95	322 511	165 390	487 901
Lån 2	16 539 000	2 år	1,95	322 511	165 390	487 901
Lån 3	16 539 000	3 år	2,30	380 396	165 390	545 786
Lån 4	16 539 000	5 år	2,80	463 092	165 390	628 482
Summa	66 156 000			1 488 510	661 560	2 150 070
Insatser	159 160 000					
Summa Finansiering	225 316 000					
Kapitalkostnader				1 488 510	661 560	2 150 070

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 0,9 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering görs enligt 100 år rak plan.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	39 082 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	35 606 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 800 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	716 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	310 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	496 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	148 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	181 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 150 070

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	80 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	12 500	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Fastighetsskötsel	119 000	
Städning	68 000	
Teknisk förvaltning	55 000	
Mark och trädgård	60 000	
Service tekniska installationer	70 000	
Vattenförbrukning	150 000	
Uppvärmning	180 000	
El gemensam	100 000	
Sophämtning	130 000	
Snöröjning och renhållning	13 000	
TV, bredband och telefoni	160 016	
Gemensamhetsanläggning, garage	15 000	
Övrigt	55 984	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 383 500	1 383 500

Avsättning till yttre underhåll 134 100

Fastighetsskatt lokaler och garage³ 36 850

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 3 704 520

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

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.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. 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 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga 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. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			3 040 504
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			160 016
Hysesintäkter garage ³	45 platser	900 kr/plats/månad	486 000
Hysesintäkt parkering ute	3 platser	500 kr/plats/månad	18 000
Summa intäkter			3 704 520

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 192 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 hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Gjuta på Limhamn	LÄGENHET	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶					
			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad						
Adress	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelstal	%	Per månad					
Fermisagatan 16	1-1001	3 RoK	76	M	1,6342%	2 400 000	49 688	4 141	2 192	183	51 880	4 323
	1-1002	1 RoK	41	M	1,0078%	1 295 000	30 642	2 554	2 192	183	32 834	2 736
	1-1003	3 RoK	66	M	1,4552%	1 995 000	44 245	3 687	2 192	183	46 437	3 870
	1-1004	2 RoK	59	M	1,3299%	1 850 000	40 436	3 370	2 192	183	42 628	3 552
	1-1101	3 RoK	76	B	1,6342%	2 400 000	49 688	4 141	2 192	183	51 880	4 323
	1-1102	2 RoK	51	B	1,1867%	1 500 000	36 082	3 007	2 192	183	38 274	3 190
	1-1103	3 RoK	67	B	1,4731%	2 050 000	44 790	3 733	2 192	183	46 982	3 915
	1-1104	2 RoK	55	B	1,2583%	1 850 000	38 259	3 188	2 192	183	40 451	3 371
	1-1201	3 RoK	76	B	1,6342%	2 500 000	49 688	4 141	2 192	183	51 880	4 323
	1-1202	2 RoK	51	B	1,1867%	1 600 000	36 082	3 007	2 192	183	38 274	3 190
	1-1203	3 RoK	67	B	1,4731%	2 150 000	44 790	3 733	2 192	183	46 982	3 915
	1-1204	2 RoK	55	B	1,2583%	1 900 000	38 259	3 188	2 192	183	40 451	3 371
	Fermisagatan 14	1-1301	3 RoK	76	B	1,6342%	2 700 000	49 688	4 141	2 192	183	51 880
1-1302		2 RoK	51	B	1,1867%	1 700 000	36 082	3 007	2 192	183	38 274	3 190
1-1303		3 RoK	67	B	1,4731%	2 300 000	44 790	3 733	2 192	183	46 982	3 915
1-1304		2 RoK	55	B	1,2583%	2 200 000	38 259	3 188	2 192	183	40 451	3 371
2-1001		3 RoK	73	M	1,5805%	2 400 000	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
2-1002		3 RoK	73	M	1,5805%	2 600 000	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
2-1003		3 RoK	70	M	1,5268%	2 500 000	46 422	3 869	2 192	183	48 614	4 051
Fermisagatan 12	2-1101	3 RoK	73	B	1,5805%	2 400 000	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
	2-1102	4 RoK	83	B	1,7594%	2 800 000	53 495	4 458	2 192	183	55 687	4 641
	2-1103	3 RoK	72	B	1,5626%	2 550 000	47 511	3 959	2 192	183	49 703	4 142
	2-1201	3 RoK	73	B	1,5805%	2 500 000	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
	2-1202	4 RoK	83	B	1,7594%	3 000 000	53 495	4 458	2 192	183	55 687	4 641
	2-1203	3 RoK	72	B	1,5626%	2 700 000	47 511	3 959	2 192	183	49 703	4 142
Fermisagatan 12	2-1301	3 RoK	73	B	1,5805%	2 700 000	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
	2-1302	4 RoK	83	B	1,7594%	3 200 000	53 495	4 458	2 192	183	55 687	4 641
	2-1303	3 RoK	72	B	1,5626%	2 900 000	47 511	3 959	2 192	183	49 703	4 142
	3-1001	2 RoK	52	M	1,2046%	1 700 000	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235

Brf Gjuta på Limhamn	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT 4		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI 5		ÅRSAVGIFT TOTALT 6	
	Lägenhets- nummer	Storlek 1	Bostads- area m ²²	Mark/ Balkong 3		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Femissagatan 12	3-1002	3 RoK	73	M	1,5805%	48 055	4 005	2 192	183	50 247	4 187
	3-1003	2 RoK	60	M	1,3478%	40 980	3 415	2 192	183	43 172	3 598
	3-1101	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1102	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1103	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
	3-1201	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1202	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1203	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
	3-1301	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1302	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1303	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
	3-1401	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1402	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1403	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
Femissagatan 10	3-1501	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1502	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1503	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
	3-1601	2 RoK	52	B	1,2046%	36 626	3 052	2 192	183	38 818	3 235
	3-1602	4 RoK	84	B	1,7773%	54 039	4 503	2 192	183	56 231	4 686
	3-1603	2 RoK	62	B	1,3836%	42 068	3 506	2 192	183	44 260	3 688
	4-1001	2 RoK	58	M	1,3120%	39 891	3 324	2 192	183	42 083	3 507
	4-1002	1 RoK	30	M	0,8109%	24 655	2 055	2 192	183	26 847	2 237
	4-1003	1 RoK	44	M	1,0614%	32 272	2 689	2 192	183	34 464	2 872
	4-1004	2 RoK	56	M	1,2762%	38 803	3 234	2 192	183	40 995	3 416
	4-1101	2 RoK	58	B	1,3120%	39 891	3 324	2 192	183	42 083	3 507
	4-1102	1 RoK	44	B	1,0614%	32 272	2 689	2 192	183	34 464	2 872
	4-1103	1 RoK	44	B	1,0614%	32 272	2 689	2 192	183	34 464	2 872
	4-1104	2 RoK	58	B	1,3120%	39 891	3 324	2 192	183	42 083	3 507
4-1201	2 RoK	58	B	1,3120%	39 891	3 324	2 192	183	42 083	3 507	

Brf Gjuta på Limhamn	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴ Per månad	ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵ Per månad		ÅRSavgift TOTALT ⁶ Per månad
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ² ²	Mark/Balkong ³			Andelstal %		
Adress Fernissagatan 10	4-1202	1 RoK	44	B	1 0614%	1 525 000	2 192	183	2 872
	4-1203	1 RoK	44	B	1,0614%	1 575 000	2 192	183	2 872
	4-1204	2 RoK	58	B	1,3120%	1 850 000	3 324	183	3 507
	4-1301	2 RoK	58	B	1,3120%	1 850 000	3 324	183	3 507
	4-1302	1 RoK	44	B	1,0614%	1 575 000	2 192	183	2 872
	4-1303	1 RoK	44	B	1,0614%	1 625 000	2 192	183	2 872
	4-1304	2 RoK	58	B	1,3120%	1 900 000	3 324	183	3 507
	4-1401	2 RoK	58	B	1,3120%	1 950 000	3 324	183	3 507
	4-1402	1 RoK	44	B	1,0614%	1 650 000	2 192	183	2 872
	4-1403	1 RoK	44	B	1,0614%	1 700 000	2 192	183	2 872
	4-1404	2 RoK	58	B	1,3120%	2 000 000	3 324	183	3 507
	4-1501	2 RoK	58	B	1,3120%	2 200 000	3 324	183	3 507
	4-1502	1 RoK	44	B	1,0614%	1 750 000	2 192	183	2 872
	4-1503	1 RoK	44	B	1,0614%	1 800 000	2 192	183	2 872
	4-1504	2 RoK	58	B	1,3120%	2 250 000	3 324	183	3 507
diff					0,0003%		11		
S:a			4 470		100,0000%	159 160 000	160 016		3 200 520

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

2) Angiven boarea (ca) är baserad på en riktning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.

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
Arsavgifter efter schablon	3 040 504	3 101 314	3 163 340	3 226 607	3 291 139	3 356 962	3 706 357	4 092 118
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	160 016	163 216	166 481	169 810	173 206	176 671	195 059	215 360
Arsavgift kr/m²	716	730	745	760	775	791	873	964
Övriga intäkter	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373	678 318
Hysesintäkter, parkering	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373	678 318
Summa intäkter	3 704 520	3 778 610	3 854 183	3 931 266	4 009 892	4 090 089	4 515 789	4 985 796
Kapitalkostnader								
Räntor	1 488 510	1 473 625	1 458 740	1 443 855	1 428 970	1 414 085	1 339 659	1 265 234
Amorteringar	661 560	661 560	661 560	661 560	661 560	661 560	661 560	661 560
Driftskostnader	1 383 500	1 411 170	1 439 393	1 468 181	1 497 545	1 527 496	1 686 479	1 862 009
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	134 100	136 782	139 518	142 308	145 154	148 057	163 467	180 481
Akkumulerad fondavsättning	134 100	270 882	410 400	552 708	697 862	845 919	1 631 825	2 499 528
Övriga kostnader								
Fastighetskatt garagelokaler	36 850	37 587	38 339	39 106	39 888	40 685	44 920	49 595
Fastighetskatt gemensamhetslokal	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	134 393
Summa övriga kostnader	36 850	37 587	38 339	39 106	39 888	40 685	44 920	183 988
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	57 887	116 633	176 257	236 775	298 207	619 704	832 525
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	107 887	224 520	400 776	637 552	935 758	3 381 500	7 376 467
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	184 100	378 769	634 919	953 484	1 335 413	1 781 677	5 013 325	9 875 995
Avskrivning enl K3-regelverket	2 085 091	2 085 091	2 085 091	2 085 091	2 085 091	2 085 091	2 085 091	2 121 589
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 289 431	-1 228 863	-1 167 380	-1 104 966	-1 041 602	-977 267	-640 360	-447 023
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	3 704 520	3 778 610	3 854 183	3 931 266	4 009 892	4 090 089	4 515 789	4 985 796
Kostnader enl ovan minus överskott	3 704 520	3 720 724	3 737 550	3 755 009	3 773 116	3 791 883	3 896 085	4 153 272
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	5 128 051	5 202 141	5 277 714	5 354 797	5 433 423	5 513 620	5 939 320	6 445 825
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokal	3 685 000	3 758 700	3 833 874	3 910 551	3 988 763	4 068 538	4 491 994	4 959 525
Låneskuld	66 156 000	65 494 440	64 832 880	64 171 320	63 509 760	62 848 200	59 540 400	56 232 600

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 661 560 kr enligt 100 år rak plan.

Medelränta 2,25 %.

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.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018070609768

	Ar.1	Ar.2	Ar.3	Ar.4	Ar.5	Ar.6	Ar.11	Ar.16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	716	730	745	760	775	791	873	964
Antagen räntenivå + 1%	864	877	890	903	917	931	1006	1089
Antagen räntenivå + 2%	1012	1023	1035	1047	1059	1072	1139	1215
Antagen räntenivå - 1%	568	584	600	616	633	650	740	838
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	716	734	752	771	790	810	916	1037
Antagen inflationsnivå + 2%	716	737	759	782	805	830	964	1122
Antagen inflationsnivå - 1%	716	727	738	749	760	772	833	899

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

Antagen räntenivå 2,25 %

Antagen inflationsnivå 2 %

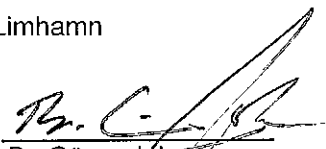
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska 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 ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska 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 ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska 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 3 juli 2018

Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn


Eva Eriksson


Bo Göran Johansson


Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 juli 2018 för bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn, org. nr: 769632-8736.

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 slutlig 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.

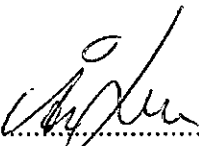
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

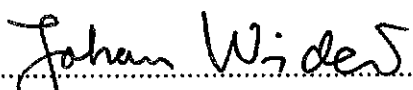
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 5 juli 2018


.....
Åsa Lenmmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM