

# Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET SJÖSÄTTNINGEN

Malmö kommun

ORG NR 769637-0316

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	8-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösättningen, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden mars-juni 2021. Inflyttning beräknas ske under perioden augusti-december 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 upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Kvarteret Sjösättningen har, i avtal daterat den 13 september 2019, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat fastigheten Sjösättningen 3 i Malmö kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 13 september 2019. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 23 augusti 2018. Startbesked erhöles den 21 februari 2019 och 29 maj 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.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sjösättningen 3, Malmö kommun (innehas med äganderätt).

Adress: Einar Hansens Esplanad 3-7 och Slädgatan 1-11, 211 75 Malmö.

Fastighetens areal: 2 984 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: Cirka 5 343 m<sup>2</sup> (uppmätt på ritning)

Lokalarea: Cirka 67,5 m<sup>2</sup> (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 91 lägenheter i ett flerbostadshus.

Antal lokaler: En lokal. Planerad verksamhet är butik eller kontor.

Husets utformning: Ett flerbostadshus med 7 våningsplan. Källarvåningen under huset innehåller lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Ett gemensamt barnvagns- och cykelrum finns inom huset. Det finns även ett underjordiskt garage som ingår i samfällighetsföreningen och samutnyttjas med boende och hyrande i grannfastigheten Sjösättningen 2.

Innergården ingår i samfällighetsföreningen och samutnyttjas med boende i grannfastigheten Sjösättningen 2. Gården har belysning och består av miljöhus, grön och kommunikationsytor. Det finns Cykelställ, lekplats med tillhörande lekutrustning, bänkar, bord och pergola.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Huset har ett mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Fläktrum placeras i källare. Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster och synliga värmestammar. Multimediauttag i lägenhet för IP-telefoni, digital-tv och bredband. Utanpåliggande rördragning i badrum kan förekomma. Hiss. Brandvarnare i lägenhet.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Mätare finns i varje lägenhet.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sophantering sker i miljörum på gården. Behållare för hushållssopor, matavfall samt källsortering finns.
Tvättmöjlighet:	Tvättmaskin och torktumlare finns i varje lägenhet, alternativt som kombimaskin.
Kodlås:	Porttelefonen med kodlås för entréportar.
TV/data/telefoni:	Kollektivt avtal för tv, bredband och telefoni via ComHem.
Parkering:	Föreningen disponerar 43 garageplatser och 3 MC platser i samfällighetsföreningens garage.
Servitut:	I enlighet med köpekontrakt kan fastigheten komma att belastas av servitut och ledningsrätter framöver.
Nyttjanderättsavtal:	Säljaren av fastigheten och Malmö kommun har ingått ett nyttjanderättsavtal avseende bl.a. rättighet att placera stag på Malmö kommuns fastighet Malmö Hamnen 33:1.
Gemensamhetsanläggning:	<p>Föreningen är tillsammans med fastighetsägaren för Sjösättningen 2, på vilken det kommer att byggas ett hus för hyresfastigheter delägare i Kvarteret Sjösättningen Samfällighetsförening. I denna ingår en gemensamhetsanläggning: Malmö Sjösättningen GA:1. Denna avser gård, miljöhus och garage.</p> <p>Andelstal för utförande första gången av anläggningen är fördelade till: Sjösättningen 2: 41 andelar <u>Sjösättningen 3: 59 andelar</u> <b>Totalt: 100 andelar</b> Andelstalen är baserade på bruttoarea inom respektive fastighet.</p> <p>Andelstalen för utförande och drift av anläggningen därefter är fördelade enligt följande: Sjösättningen 2: 65 andelar <u>Sjösättningen 3: 91 andelar</u> <b>Totalt: 156 andelar</b> Andelstalen är baserade på antal lägenheter inom respektive fastighet.</p>

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Platsgjuten underjordisk källare med garage.
Stomme:	Prefabricerad betong. Ytterväggar takvåning i lätt konstruktion.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trapplopp i terazzo. Postboxar och lägenhetsregister på entrevåning. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Målad helsandwich betong. Matrisgjutning på sockel mot delar av de allmänna gatorna. Fasad mot Einar Hansens esplanad och del av slädgatan beklädd med aluminium. Fasad takvåning beklädd med fibercementskiva. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor i aluminium. Lägenhetsskiljande väggar utförs i betong. Innerväggar utförs som lätt konstruktion alternativt i betong.
Takkonstruktion:	Prefabricerad betong. Takvåning i lätt konstruktion.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter är av trä i lätt konstruktion, släta och vita.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar är fabriksmålade i trä med aluminiumbeklädd utsida i standardskulör och vit insida. Fönsterbänk i natursten.
Balkonger/uteplatser:	Plattor av betong på uteplatser. Balkonger och terrasser i betong. Räcke på balkong och takterrass i metall.

**Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Ekparkett eller klinker	Målat vitt	Målat vitt
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök:	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare:	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum:	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat vitt
Extra WC:	Klinker	Målat vitt	Målat vitt

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

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	234 585 803
Köpeskillning för fastigheten	83 163 000
Köpeskillning för inredningsval	3 559 520
Likviditetsreserv	100 000
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>1</sup>	-4 588 803
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>316 819 520</b> <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende garage och hyreslokaler, om 4 588 803 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 4 588 803 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 4 588 803 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

<sup>2</sup> Varav avskrivningsunderlag: 238 145 323 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 2019-2021 till ca 144 000 000 kronor för bostäder, varav 46 000 000 kronor avser mark och 98 000 000 kronor avser byggnad. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 531 000 kronor för lokalen, varav 405 000 kronor avser mark och 1 126 000 kronor avser byggnad. Taxeringsvärdet för garaget som ligger i gemensamhetsanläggningen beräknas till ca 3 848 000 kronor.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som har upptagits och 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	19 837 500	3 mån	2,00	396 750	119 025	515 775
Lån 2	19 837 500	1 år	2,30	456 263	119 025	575 288
Lån 3	19 837 500	3 år	3,00	595 125	119 025	714 150
Lån 4	19 837 500	5 år	3,10	614 963	119 025	733 988
<b>Summa</b>	<b>79 350 000</b>		<b>2,6</b>	<b>2 063 100</b>	<b>476 100</b>	<b>2 539 200</b>
Insatser	213 580 000					
Upplåtelseavgift 1	20 080 000					
Upplåtelseavgift 2	250 000					
Upplåtelseavgift Tillval	3 559 520					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>316 819 520</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 3 mån: 0,81 %, 1 år: 0,72 %, 2 år: 0,75 %, 3 år: 0,8 %, 4 år: 0,9 %, 5 år: 1,05 % per den 5 februari 2021. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering 476 100 kr/år motsvarande 0,6% av ursprungligt lånebelopp år 1-10, 634 800 kr/år motsvarande 0,8% av ursprungligt lånebelopp år 11-15, 840 176 kr/år rak amortering år 16-100. Offererat krav ifrån bank är lägre än antagen amorteringsplan.

## Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 2 539 200

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 160 290

### Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	120 000	
Arvode till styrelse	50 000	
Revision	20 000	
Uppvärmning	150 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten	157 680	
Gemensam vattenförbrukning	200 000	
Gemensam elförbrukning	130 000	
Hushållsel	258 600	
Städning	80 000	
Fastighetskötsel inkl teknisk förvaltning	120 000	
Hissar	40 000	
TV, telefoni och bredband	187 824	
Försäkringar	100 000	
Gemensamhetsanläggning	371 000	
IMD mätvärdesinsamling	10 000	
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	8 000	
Föreningens administration och omkostnader vid stämma	10 000	
Övriga kostnader	10 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>2 023 104</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	15 310	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>15 310</b>

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **4 737 904**

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

<sup>2</sup> 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 uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 475 099
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	187 824
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten <sup>2</sup>	157 680
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	258 600
Intäkter garageplatser <sup>4</sup>	509 280
Hysesintäkter lokaler	135 000
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	15 310
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>4 738 793</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 172 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.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 125 kr, 170 kr eller 195 kr 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.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 210 kr, 270 kr eller 310 kr 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.

<sup>4</sup> 43 parkeringsplatser i garage varav 2 av dessa är reserverade för bilpool.  
Intäkt beräknas på 41 parkeringsplatser á 1 000 kr/månad och 3 MC platser i garage á 480 kr/månad exklusive mervärdesskatt (föreningens intäkt-) - Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preliminär avgift 1 250 kr/månad och 600 kr/månad inklusive moms.  
Samfällighetsföreningen planerar att lägga ut uthyrningen av parkeringsplatserna på extern part som bedriver garageverksamhet. Denna part hyr i sin tur ut platserna till föreningens medlemmar.

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 <sup>5</sup>	Balkong/ Uteplats/ Terrass/ Egen entré/ Förråd <sup>6</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal <sup>7</sup>	Lån i förhållande till andelstal för	Årsavgift	TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift <sup>8</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning av tappvarmvatten <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>9</sup>
	(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1001	47,5	2 RoK	U	1 695 000	100 000	0	90 900	1 885 900	0,917	727 640	31 867	2 064	2 828	1 500	2 520
A1002	55,0	2 RoK	U	1 855 000	100 000	0	15 700	1 970 700	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1003	35,0	1 RoK	-	1 255 000	100 000	0	0	1 355 000	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1101	55,0	2 RoK	B	2 055 000	100 000	0	30 300	2 185 300	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1102	35,0	1 RoK	B	1 355 000	100 000	0	9 100	1 464 100	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1103	87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	100 000	0	12 600	3 407 600	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
A1201	55,0	2 RoK	B	2 055 000	200 000	0	39 500	2 294 500	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1202	35,0	1 RoK	B	1 355 000	145 000	0	0	1 500 000	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1203	87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	200 000	0	56 400	3 551 400	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
A1301	55,0	2 RoK	B	2 055 000	245 000	0	4 800	2 304 800	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1302	35,0	1 RoK	B	1 355 000	200 000	0	7 100	1 562 100	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1303	87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	300 000	0	133 000	3 728 000	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
A1401	55,0	2 RoK	B	2 055 000	300 000	0	0	2 355 000	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1402	35,0	1 RoK	B	1 355 000	245 000	0	7 600	1 607 600	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1403	87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	400 000	0	83 400	3 778 400	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
A1501	55,0	2 RoK	B	2 055 000	345 000	0	3 200	2 403 200	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	1 500	2 520
A1502	35,0	1 RoK	B	1 355 000	300 000	0	18 300	1 673 300	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
A1503	87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	500 000	0	119 600	3 914 600	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
A1601	54,0	2 RoK	T	2 595 000	200 000	0	56 300	2 851 300	1,023	811 751	35 550	2 064	3 135	1 500	2 520
A1602	77,0	3 RoK	T	3 695 000	300 000	0	10 250	4 005 250	1,395	1 106 933	48 478	2 064	4 212	2 040	3 240

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong. U = Uteplats. T = Terrass. E = Egen entré. Förråd: Samtliga lägenheter har ett förråd som ingår i bostadsrätten. Lgh C1101, C1201, C1301, C1401, C1501 har förrådet inne i lägenheten.<sup>7</sup> Cirka 66,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snitförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- nr	area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Uteplats/ Terrass/ Egen entré/ Förråd <sup>6</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal <sup>7</sup> till andelstal för	Lån i förhållande till andelstal för	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift <sup>8</sup> uppvärmning av tappvarmvatten <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>9</sup>
		(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
B1001		51,5	2 RoK	U	1 895 000	100 000	0	35 700	2 030 700	0,982	779 217	34 125	2 064	3 016	1 500	2 520
B1002		87,5	4 RoK	U	2 895 000	100 000	0	35 900	3 030 900	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1003		35,0	1 RoK	-	1 255 000	100 000	0	0	1 355 000	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1101		87,5	4 RoK	B*2	3 255 000	200 000	0	158 200	3 613 200	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1102		35,0	1 RoK	B	1 355 000	100 000	0	500	1 455 500	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1103		49,5	2 RoK	B	2 055 000	100 000	25 000	2 100	2 182 100	0,950	753 825	33 013	2 064	2 923	1 500	2 520
B1201		87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	260 000	0	49 050	3 604 050	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1202		35,0	1 RoK	B	1 355 000	145 000	0	500	1 500 500	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1203		49,5	2 RoK	B	2 055 000	200 000	25 000	800	2 280 800	0,950	753 825	33 013	2 064	2 923	1 500	2 520
B1301		87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	360 000	0	136 300	3 791 300	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1302		35,0	1 RoK	B	1 355 000	200 000	0	116 400	1 671 400	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1303		49,5	2 RoK	B	2 055 000	245 000	25 000	0	2 325 000	0,950	753 825	33 013	2 064	2 923	1 500	2 520
B1401		87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	460 000	0	76 200	3 831 200	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1402		35,0	1 RoK	B	1 355 000	245 000	0	25 700	1 625 700	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1403		49,5	2 RoK	B	2 055 000	300 000	25 000	800	2 380 800	0,950	753 825	33 013	2 064	2 923	1 500	2 520
B1501		87,5	4 RoK	B*2	3 295 000	560 000	0	116 820	3 971 820	1,565	1 241 828	54 385	2 064	4 704	2 340	3 720
B1502		35,0	1 RoK	B	1 355 000	300 000	0	1 800	1 656 800	0,715	567 353	24 847	2 064	2 243	1 500	2 520
B1503		49,5	2 RoK	B	2 055 000	345 000	25 000	800	2 425 800	0,950	753 825	33 013	2 064	2 923	1 500	2 520
B1601		77,0	3 RoK	T	3 695 000	300 000	0	1 600	3 996 600	1,395	1 106 933	48 478	2 064	4 212	2 040	3 240
B1602		51,0	2 RoK	T	2 655 000	200 000	0	42 600	2 897 600	0,974	772 869	33 847	2 064	2 993	1 500	2 520

<sup>5</sup> RoK = Rum och kök.<sup>6</sup> B = Balkong, U = Uteplats, T = Terrass, E = Egen entré, Förråd: Samtliga lägenheter har ett förråd som ingår i bostadsrätten. Lgh C1101, C1201, C1301, C1401, C1501 har förrådet inne i lägenheten.<sup>7</sup> Cirka 66,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Uteplats/ Terrass/ Egen entré/ Förråd <sup>6</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal <sup>7</sup> till andelstal för	Årsavgift årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift <sup>8</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning av tappvarmvatten <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>9</sup>
	(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
C1001	94,5	4	RoK	U+E	3 695 000	300 000	0	105 900	1,678	1 331 493	58 312	2 064	5 031	3 720
C1002	33,0	1	RoK	-	1 095 000	100 000	0	500	0,683	541 961	23 735	2 064	2 150	2 520
C1101	82,5	3	RoK	B*2	3 300 000	100 000	0	9 800	1,484	1 177 554	51 570	2 064	4 470	3 240
C1102	62,5	2	RoK	B	2 300 000	100 000	0	19 400	1,160	920 460	40 311	2 064	3 531	2 520
C1103	55,0	2	RoK	B	2 300 000	100 000	0	0	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	2 520
C1104	34,0	1	RoK	B	1 355 000	100 000	0	2 800	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520
C1201	82,5	3	RoK	B*2	3 300 000	155 000	0	53 500	1,484	1 177 554	51 570	2 064	4 470	3 240
C1202	62,5	2	RoK	B	2 300 000	200 000	0	18 500	1,160	920 460	40 311	2 064	3 531	2 520
C1203	55,0	2	RoK	B	2 300 000	200 000	0	97 000	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	2 520
C1204	34,0	1	RoK	B	1 355 000	145 000	0	1 300	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520
C1301	82,5	3	RoK	B*2	3 300 000	200 000	0	104 600	1,484	1 177 554	51 570	2 064	4 470	3 240
C1302	62,5	2	RoK	B	2 300 000	255 000	0	67 600	1,160	920 460	40 311	2 064	3 531	2 520
C1303	55,0	2	RoK	B	2 300 000	255 000	0	74 100	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	2 520
C1304	34,0	1	RoK	B	1 355 000	200 000	0	98 400	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520
C1401	82,5	3	RoK	B*2	3 300 000	255 000	0	86 200	1,484	1 177 554	51 570	2 064	4 470	3 240
C1402	62,5	2	RoK	B	2 300 000	300 000	0	22 200	1,160	920 460	40 311	2 064	3 531	2 520
C1403	55,0	2	RoK	B	2 300 000	300 000	0	28 000	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	2 520
C1404	34,0	1	RoK	B	1 355 000	245 000	0	9 100	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520
C1501	82,5	3	RoK	B*2	3 300 000	300 000	0	214 500	1,484	1 177 554	51 570	2 064	4 470	3 240
C1502	62,5	2	RoK	B	2 300 000	355 000	0	41 600	1,160	920 460	40 311	2 064	3 531	2 520
C1503	55,0	2	RoK	B	2 300 000	355 000	0	73 600	1,039	824 447	36 106	2 064	3 181	2 520
C1504	34,0	1	RoK	B	1 355 000	300 000	0	32 800	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520
C1601	58,5	2	RoK	T	2 795 000	200 000	0	58 800	1,095	868 883	38 052	2 064	3 343	2 520
C1602	85,0	3	RoK	T	3 995 000	300 000	0	15 900	1,524	1 209 294	52 961	2 064	4 585	3 240
C1603	34,0	1	RoK	B	1 555 000	200 000	0	4 600	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	2 520

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, U = Uteplats, T = Terrass, E = Egen entré, Förråd: Samtliga lägenheter har ett förråd som ingår i bostadsrätten. Lgh C1101, C1201, C1301, C1401, C1501 har förrådet inne i lägenheten.<sup>7</sup> Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Uteplats/ Terrass/ Egen entré/ Förråd <sup>6</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal <sup>7</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift <sup>8</sup> uppvärmning av tappvarmvatten <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning av tappvarmvatten <sup>9</sup>	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>9</sup>	
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
D1001	85,5	3	RoK	U+E	3 495 000	300 000	0	10 400	3 805 400	1,533	1 216 436	53 273	2 064	4 611	2 040	3 240
D1002	40,5	2	RoK	U+E	1 895 000	100 000	0	1 600	1 996 600	0,804	637 974	27 940	2 064	2 500	1 500	2 520
D1003	52,0	2	RoK	U+E	2 155 000	100 000	0	0	2 255 000	0,990	785 565	34 403	2 064	3 039	1 500	2 520
D1101	72,0	3	RoK	B	2 895 000	100 000	0	1 400	2 996 400	1,314	1 042 659	45 663	2 064	3 977	2 040	3 240
D1102	50,5	2	RoK	B	2 000 000	100 000	25 000	35 000	2 160 000	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1103	50,5	2	RoK	B	2 100 000	100 000	0	0	2 200 000	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1104	66,0	3	RoK	B	2 600 000	100 000	0	4 300	2 704 300	1,217	965 690	42 292	2 064	3 696	2 040	3 240
D1201	72,0	3	RoK	B	2 895 000	160 000	0	30 300	3 085 300	1,314	1 042 659	45 663	2 064	3 977	2 040	3 240
D1202	50,5	2	RoK	B	2 000 000	155 000	25 000	1 000	2 181 000	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1203	50,5	2	RoK	B	2 100 000	155 000	0	800	2 255 800	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1204	66,0	3	RoK	B	2 600 000	155 000	0	23 300	2 778 300	1,217	965 690	42 292	2 064	3 696	2 040	3 240
D1301	72,0	3	RoK	B	2 895 000	205 000	0	0	3 100 000	1,314	1 042 659	45 663	2 064	3 977	2 040	3 240
D1302	50,5	2	RoK	B	2 000 000	200 000	25 000	800	2 225 800	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1303	50,5	2	RoK	B	2 100 000	200 000	0	132 300	2 432 300	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1304	66,0	3	RoK	B	2 600 000	200 000	0	98 900	2 898 900	1,217	965 690	42 292	2 064	3 696	2 040	3 240
D1401	72,0	3	RoK	B	2 895 000	260 000	0	0	3 155 000	1,314	1 042 659	45 663	2 064	3 977	2 040	3 240
D1402	50,5	2	RoK	B	2 000 000	255 000	25 000	0	2 280 000	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1403	50,5	2	RoK	B	2 100 000	255 000	0	12 100	2 367 100	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1404	66,0	3	RoK	B	2 600 000	255 000	0	30 700	2 885 700	1,217	965 690	42 292	2 064	3 696	2 040	3 240
D1501	72,0	3	RoK	B	2 895 000	305 000	0	1 600	3 201 600	1,314	1 042 659	45 663	2 064	3 977	2 040	3 240
D1502	50,5	2	RoK	B	2 000 000	300 000	25 000	4 300	2 329 300	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1503	50,5	2	RoK	B	2 100 000	300 000	0	1 000	2 401 000	0,966	766 521	33 569	2 064	2 969	1 500	2 520
D1504	66,0	3	RoK	B	2 600 000	300 000	0	78 700	2 978 700	1,217	965 690	42 292	2 064	3 696	2 040	3 240
D1601	63,0	2	RoK	T	2 900 000	200 000	0	124 200	3 224 200	1,168	928 808	40 589	2 064	3 554	1 500	2 520
D1602	34,0	1	RoK	B	1 555 000	200 000	0	28 200	1 783 200	0,699	554 657	24 291	2 064	2 196	1 500	2 520
D1603	80,0	4	RoK	T	3 695 000	300 000	0	198 100	4 193 100	1,444	1 145 814	50 180	2 064	4 354	2 340	3 720
diff.									-0,007		-228					
<b>SUMMA</b>	<b>5 343,0</b>				<b>20 080 000</b>	<b>250 000</b>	<b>3 559 520</b>	<b>237 469 520</b>	<b>100,000</b>	<b>79 355 581</b>	<b>3 475 099</b>	<b>187 824</b>	<b>157 680</b>	<b>258 600</b>	<b>258 600</b>	

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> B = Balkong, U = Uteplats, T = Terrass, E = Egen entré, Förråd: Samtliga lägenheter har ett förråd som ingår i bostadsrätten. Lgh C1101, C1201, C1301, C1401, C1501 har förrådet inne i lägenheten.

<sup>7</sup> Cirka 86,5 % av andelstaket är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och förbrukningen av hushållsel är baserad på snittförbrukningen per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal	Lokalarea (m <sup>2</sup> )
1	67,5
	<b>67,5</b>

**F. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	59 296 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	44 445 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 666 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	650 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	113 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	763 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	379 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	25 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: (inkl fastighetsskatt). Garage ej inkluderat.	2 227 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	49 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	476 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	89 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	144 kr

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	3 475 099	3 544 601	3 615 493	3 687 803	3 761 559	3 836 790	4 236 126	4 677 026
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	604 104	616 186	628 510	641 080	653 902	666 980	736 399	813 044
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	763	779	794	810	826	843	931	1 028
<b>Övriga intäkter</b>								
Hyresintäkter	659 590	672 782	686 237	699 962	713 961	728 241	804 037	887 721
<b>Summa Intäkter</b>	<b>4 738 793</b>	<b>4 833 569</b>	<b>4 930 240</b>	<b>5 028 845</b>	<b>5 129 422</b>	<b>5 232 010</b>	<b>5 776 562</b>	<b>6 377 791</b>
<b>Driftskostnader</b>	2 023 104	2 063 566	2 104 837	2 146 934	2 189 873	2 233 670	2 466 152	2 722 832
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	182 119
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	15 310	15 616	15 929	16 247	16 572	16 903	18 663	20 605
<b>Summa</b>	<b>15 310</b>	<b>15 616</b>	<b>15 929</b>	<b>16 247</b>	<b>16 572</b>	<b>16 903</b>	<b>18 663</b>	<b>202 724</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	2 063 100	2 050 721	2 038 343	2 025 964	2 013 586	2 501 509	2 424 143	2 320 988
Avskrivningar	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 482 967</b>	<b>6 511 357</b>	<b>6 540 562</b>	<b>6 570 599</b>	<b>6 601 484</b>	<b>7 133 536</b>	<b>7 290 411</b>	<b>7 627 998</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-1 744 174</b>	<b>-1 677 788</b>	<b>-1 610 322</b>	<b>-1 541 754</b>	<b>-1 472 062</b>	<b>-1 901 525</b>	<b>-1 513 849</b>	<b>-1 250 205</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	160 290	166 702	173 370	180 304	187 517	195 017	237 268	288 673
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	160 290	326 992	500 361	680 666	868 182	1 063 200	2 161 727	3 498 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-1 744 174	-1 677 788	-1 610 322	-1 541 754	-1 472 062	-1 901 525	-1 513 849	-1 250 205
Årets avskrivning	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453	2 381 453
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	637 279	703 665	771 132	839 700	909 391	479 928	867 604	1 131 248
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-476 100	-476 100	-476 100	-476 100	-476 100	-476 100	-634 800	-840 176
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>261 179</b>	<b>227 565</b>	<b>295 032</b>	<b>363 600</b>	<b>433 291</b>	<b>3 828</b>	<b>232 804</b>	<b>291 072</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	261 179	488 744	783 776	1 147 375	1 580 667	1 584 495	2 595 676	4 695 924
Taxeringsvärde uthyrningslokal	1 531 000	1 561 620	1 592 852	1 624 709	1 657 204	1 690 348	1 866 280	2 060 524
Låneskuld	79 350 000	78 873 900	78 397 800	77 921 700	77 445 600	76 969 500	74 589 000	71 415 000

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.

Antagen Inflation 2,0 %.

Amortering 476 100 kr/år motsvarande 0,6% av ursprungligt lånebelopp år 1-10, 634 800 kr/år motsvarande 0,8% av ursprungligt lånebelopp år 11-15,

840 176 kr/år rak amortering år 16-100.

Medelränta år 1-5 är 2,6 % och år 6-16 är 3,25 %.

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

### <sup>1</sup> 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

2021031100352

	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	763	779	794	810	826	843	931	1028
Antagen räntenivå + 1%	912	926	941	956	971	987	1070	1161
Antagen räntenivå + 2%	1060	1074	1088	1102	1116	1131	1210	1295
Antagen räntenivå - 1%	615	631	648	664	681	699	791	894
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	763	783	803	823	844	866	983	1122
Antagen inflationsnivå + 2%	763	787	811	836	863	890	1040	1231
Antagen inflationsnivå - 1 %	763	775	786	797	809	821	883	945

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 2,6 % och år 6-16 är 3,25 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 22/2 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET SJÖSÄTTNINGEN

  
Mikael Ekman

  
Johan Halla

  
Sofia Nilsson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021- 02 - 22 för bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösättningen, org. nr: 769637-0316.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

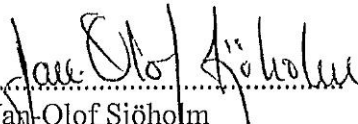
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021- 02 - 23

  
.....

Jan-Olof Sjöholm  
Byggn. ing.  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

  
.....

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3<sup>tr</sup></sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg 2021-02-23 för Brf Kvarteret Sjösättningen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-12-18
Registreringsbevis	2021-02-17
Uppdragsavtal med bilagor	2019-09-13
Tilläggsavtal	2021-02-01
Kreditoffert	2019-01-15
Bekräftelse kreditbelopp och aktuella räntor	2021-02-05
Utdrag från fastighetsregistret	2020-04-21
Beräkning av taxeringsvärde	2021-02-09
Bygglovsbeslut	2018-08-23
Startbesked	2019-02-21
Startbesked	2019-05-29
Samtal med kontrollansvarig	2021-02-16
Underhållsplan (sammanfattning)	2021-02-10
Avskrivningsplan	2021-02-15
Adressförslag Malmö stad	2019-04-15
Gemensamhetsanläggning omfattning, andelstal, förvaltning	2019-05-07
Amorteringsplan	2021-02-23
Lägenhetsfördelning bekräftar BOA och LOA	2021-02-03
Tillvalsbeställning (inredningsval)	2021-02-01
Gemensamhetsanläggning kostnadsbudget	odaterad
Bekräftelse försäljningsläge	2021-02-16
Uppdaterad betalningsplan	2021-02-01
Bekräftelse lägenhetsnummer	2021-02-16
Bekräftelse lägenhetsförråd (externa och inne i vissa lägenheter)	2021-02-18
Beställning Com Hem	2019-01-14
Tidplan tillträde	2020-12-11
Bekräftelse porttelefon med kodlås (systemhandling el och tele sid. 28)	2018-02-23
Bekräftelse från arkitekt om datering av ritningar	2021-02-18
Bekräftelse av trapphusbeskrivning (byggdelsbeskrivning sid. 25-31)	2021-04-27
Avtal fordonspool 10 år	2018-06-07
Uppställningsritning för bekräftelse av tvätt i lägenheterna	2019-03-29