

**Ekonomisk Plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Amiralen 47**

**Org. nr: 769631-8778**

**Malmö**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys för årsavgiften
- J. Underskrifter



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47, org. nr 769631-8778 (Föreningen), som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av lägenheterna kommer ske så snart bolagsverket tillstånd har inhämtats, vilket beräknas ske under juni månad. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske under december 2018.

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 beräknade slutliga kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har ingått ett avtal om att förvärva fastigheten Gnistan 1 till en fast köpeskilling om 83 857 065 kronor.

Föreningen ska förvärva bolaget Projekt Gnistan 1 AB, ägare till fastigheten Malmö Gnistan 1. Fastigheten ska sedan förvärfas av föreningen varpå Projekt Gnistan 1 ska likvideras. Kostnader för likvidation av aktiebolaget ska bäras av säljaren av aktiebolaget. Den latent skatten för föreningen beräknas uppgå till ca 10 000 000 kronor. Fastigheten är ett ombyggnadsprojekt och det pågår en entreprenad.

Under entreprenadtiden innehar Projekt Gnistan 1 AB nödvändiga försäkringar.

Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, hushållsel, tele, tv och bredband.

Föreningen har erhållit offert daterad 2018-05-04 för finansiering av fastighetsförvärv från Danske Bank.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas med Gar-Bo Försäkring AB.

## **B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Gnistan 1
Kommun:	Malmö
Adress:	Amiralsgatan 47
Tomtens areal:	489 kvm
Bostadsarea + Lokalarea:	ca 1 833 kvm
Total area	ca 1 992 kvm
Ägandestatus:	Äganderätt
Taxeringsvärde:	33 384 000 kr beräknat nytt taxeringsvärde (varav 30 800 000 taxeringsvärde för bostäder och 2 584 000 taxeringsvärde för lokaler)
Husens utformning:	1 flerbostadshus med 29 bostadslägenheter och 3 lokaler
Bygglov:	Erhållet 2017-11-29

### **Gemensamma anordningar**

Servitut:	Två officialservitut belastar fastigheten; Akt: 1280K-83/2007.1 och 1280K-83/2007.2
Samfällighetsfastighet:	Nej
Gemensamhetsanläggningar:	Malmö Gnistan GA:1
Samfällighetsförening:	Nej
Gemensamma utrymmen i huset:	Källarförråd, tvättstuga
Uteplats och lekplats:	NEJ

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund:	Betong
Stomme:	Betong och Stålbalkar
Yttervägg:	Murat och gjutenbetongvägg
Mellanbjälklag:	Betong och Stål
Yttertak:	Trä och tegel
Lägenhetsskiljande innerväggar:	Betong

10X  
M

Innertak: Betong och gips

Fönster: Trä

Trapphus: Betong

Uppvärmning: Fjärrvärme

Luftbehandling: FTX-ventilation

TV/Tele/Data: Fiber

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning:**

Hall: Parkett, målad vägg och tak

Vardagsrum: Parkett, målad vägg och tak

Sovrum: Parkett, målad vägg och tak

Kök/matplats: Parkett, målad vägg och tak

WC/Dusch: Klinker och kakel

Klädkammare: Parkett, målad vägg och tak

*Handwritten signature*  
SOM

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kronor)		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Anskaffningskostnad aktier	83 857 065	51 541	45 749
Lagfartskostnad	102 735	63	56
Pantbrev*	0*	0	0
Initial likviditet/underhållsfond	100 000	61	55
<b>TOTALT</b>	<b>84 059 800</b>	<b>51 666</b>	<b>45 859</b>

\*Pantbrev finns idag om 30 000 000 kr.

## D. Taxeringsvärde\*

Förväntat taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt	Fördelning
varav byggnadsvärde	22 800 000	1 984 000	24 784 000	74,24%
varav markvärde	8 000 000	600 000	8 600 000	25,76%
	<b>30 800 000</b>	<b>2 584 000</b>	<b>33 384 000</b>	<b>100,00%</b>

\*Preliminär bedömning utifrån skatteverkets e-tjänst.

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

### Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån 4	Summa
Belopp kr	5 926 200	5 926 200	5 926 200	5 926 200	23 704 800
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid	1 år	3 år	5 år	3 mån	
Räntesats*	2,35%	2,20%	2,40%	2,00%	2,24%
Amortering					1,00% **
Belopp amortering per år	59 262	59 262	59 262	59 262	237 048
Räntekostnad år 1	139 266	130 376	142 229	118 524	530 395
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>198 528</b>	<b>189 638</b>	<b>201 491</b>	<b>177 786</b>	<b>767 443</b>

\* Ränta enligt offert från Danske Bank 2018-05-04 + påslag

\*\* Rak amortering 1 % per år från år 2.

Snitträntan höjs år 2023 till 2,5 %, år 2026 till 2,75 %, år 2027 till 3 % och år 2034 till 3,75 %, se punkt H. Ekonomisk prognos.

Finansiering		Fördelning
1. Insatser och upplåtelseavgifter	60 355 000	71,80%
2. Föreningens lån (långfristiga banklån 1-4)	23 704 800	28,20%
<b>Summa finansiering (1.+2.)</b>	<b>84 059 800</b>	<b>100,00%</b>

Nyckeltal	kr
Belåning per kvm total BOA	14 570
Belåning per kvm BOA+LOA	12 932
Belåning per kvm total yta	11 900
Insats+Upplåtelseavg. per kvm total BOA	37 096
Insats+Upplåtelseavgift per kvm BOA+LOA	32 927
Genomsnittsårsavgift per kvm total BOA år 1	672
Genomsnittsårsavgift per kvm BOA+LOA år 1	596
Förvärvsskostnad per kvm total BOA	51 666
Förvärvsskostnad per kvm BOA+LOA	45 859
Genomsnitt separat förbrukningskost per kvm och år BOA (el)	53
Driftkostnader per kvm BOA+LOA år 1	238

Handwritten signature or initials.

## F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna är gjorda för år 1

kvm BOA+LOA	1 833
kvm boarea	1 627
kvm total area	1 992

### Kapitalutgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Amorteringar	237 048	146	129
Räntor år 1	530 395	326	289
<b>Summa kapitalutgifter:</b>	<b>767 443</b>	<b>419</b>	<b>0</b>

Rak avskrivning om 1 %, 620 341 kronor per år tillämpas. Avskrivningen beräknas på köpeskillingen proportionerat med stöd av taxeringsvärdet för byggnaden.

### Driftutgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Elförbrukning	50 000	31	27
Vatten och avlopp	39 403	24	21
Uppvärmning	127 605	78	70
Sophämtning	40 000	25	22
Fastighetsförsäkring	20 139	12	11
Ekonomisk Förvaltning	50 000	31	27
Arvoden (styrelse, revision)	50 000	31	27
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning m.m.	58 505	36	32
<b>Summa driftutgifter:</b>	<b>435 652</b>	<b>268</b>	<b>238</b>

\*Driftutgifter kan bli högre eller lägre än angivet.

### Underhållsfondering

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Underhållsfond	73 215	45	40

### Skatter och avgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Fastighetsavgift bostäder*	38 773	24	21
Fastighetskatt lokaler	25 840	16	14
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>64 613</b>	<b>40</b>	<b>35</b>

\*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 337 kr/år och lägenhet.

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
<b>Summa utgifter inkl. underhållsfond:</b>	<b>1 340 923</b>	<b>824</b>	<b>732</b>

### Arsavgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm BOA+LOA
Årsavgifter	1 093 085	672	596
Hyra lokaler	247 200	152	135
<b>Summa inkomster:</b>	<b>1 340 285</b>	<b>824</b>	<b>731</b>

EX  
ML

### G. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	1 093 085
Insatser	60 356 000

Lgh nr	Antal rum och kök	Boarea kvm	Andelstal*	Insatser	Uppförelse-Avgift**	Total köpeskilling	Avgift*** kr/år	Avgift kr/månad
1001	2	50	0,03073	1 500 000	95 000	1 595 000	33 592	2 799
1002	1	27	0,01659	810 000	85 000	895 000	18 140	1 512
1003	1	32	0,01997	960 000	100 000	1 060 000	21 499	1 792
1101	3	88	0,05409	2 640 000	355 000	2 995 000	59 122	4 827
1102	2	48	0,02950	1 440 000	355 000	1 795 000	32 248	2 687
1103	3	79	0,04856	2 370 000	325 000	2 695 000	53 076	4 423
1104	2	44	0,02704	1 320 000	175 000	1 495 000	29 561	2 463
1105	2	40	0,02459	1 200 000	195 000	1 395 000	26 874	2 239
1106	2	50	0,03073	1 500 000	350 000	1 850 000	33 592	2 799
1107	2	60	0,03688	1 800 000	350 000	2 150 000	40 310	3 359
1108	2	47	0,02889	1 410 000	340 000	1 750 000	31 577	2 631
1201	3	88	0,05409	2 640 000	455 000	3 095 000	59 122	4 927
1202	2	45	0,02766	1 350 000	245 000	1 595 000	30 233	2 519
1203	2	41	0,02520	1 230 000	285 000	1 495 000	27 545	2 295
1301	3	88	0,05409	2 640 000	555 000	3 195 000	59 122	4 927
1302	2	46	0,02827	1 380 000	615 000	1 995 000	30 905	2 576
1303	3	79	0,04856	2 370 000	825 000	3 195 000	53 076	4 423
1304	2	45	0,02766	1 350 000	300 000	1 650 000	30 233	2 519
1305	2	41	0,02520	1 230 000	320 000	1 550 000	27 545	2 295
1306	2	48	0,02950	1 440 000	455 000	1 895 000	32 248	2 687
1307	2	41	0,02520	1 230 000	465 000	1 695 000	27 545	2 295
1308	2	42	0,02681	1 260 000	435 000	1 695 000	28 217	2 351
1309	2	47	0,02889	1 410 000	485 000	1 895 000	31 577	2 631
1401	3	76	0,04671	2 280 000	615 000	2 895 000	51 060	4 255
1402	3	77	0,04733	2 310 000	585 000	2 895 000	51 732	4 311
1403	2	45	0,02766	1 350 000	400 000	1 750 000	30 233	2 519
1404	2	41	0,02520	1 230 000	370 000	1 600 000	27 545	2 295
1501	4	94	0,05778	2 820 000	775 000	3 595 000	63 153	5 263
1502	3	78	0,04794	2 340 000	655 000	2 995 000	52 404	4 367
-	-	1 627	1	48 810 000	11 548 000	60 356 000	1 093 085	-

\*Andelstalen ligger till grund för såväl insats som årsavgift. De har beräknats till 100 % utifrån area.

\*\* I det fall försäljning innebär ökad eller minskad uppförelseavgift så ska föreningens kostnad för fastigheten justeras i motsvarande mån.

\*\*\* I avgiften ingår värme, vatten och gemensam el. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende hushållsel, beräknad normalförbrukning för detta innebär en kostnad om ca 200-300 kr/mån/lägenhet.

Lokaler	Lokalarea	Årshyra
Lokal (LOA) - Café	64	76 800
Lokal (LOA) - Butik	52	62 400
Lokal (LOA) - Butik	90	108 000
Lokaler källare förråd m.m. (BIA)	199	0
Summa lokaler*	365	247 200

OP  
M

## H. Ekonomisk prognos

### Prognosförutsättningar

Inflation	2,0%	Rak amortering 1 % från år 2
Kvm BR totalt	1 627	Rak avskrivning 100 år - kr/år
		622 548

Ar	2019	2020	2021	2022	2 023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
Genomsnittsränta	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar*	23 704 800	23 467 752	23 230 704	22 993 666	22 756 608	22 519 560	22 282 512	22 045 464	21 808 416	21 571 368	21 334 320	20 149 080

### Årliga kostnader

Ränta	530 385	525 678	520 368	515 058	566 915	562 989	557 063	606 250	654 252	647 141	640 030	755 591
Amorteringar	0	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048	237 048
Avskrivningar	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548	622 548
Drifkostnader	435 668	444 365	453 252	462 317	471 564	480 995	490 615	500 427	510 436	520 644	531 057	586 330
Fasighetsavgift och -skatt	64 613	65 905	67 223	68 568	69 939	71 338	72 765	74 220	75 704	77 219	78 763	86 961
Avsättning till kommande underhåll	73 215	74 679	76 173	77 696	79 250	80 835	82 452	84 101	85 783	87 499	89 249	98 538
Summa utgifter inkl. fondering	1 103 875	1 347 675	1 354 084	1 360 687	1 426 716	1 433 205	1 439 942	1 502 047	1 563 224	1 569 551	1 576 147	1 784 467
Summa kostnader inkl. fondering	1 726 423	1 733 175	1 739 564	1 746 187	1 812 216	1 818 705	1 825 442	1 887 546	1 948 723	1 955 057	1 961 846	2 149 967

### Årliga intäkter

Årsavgifter bostadsrätter kr/kvm BR	672	685	699	713	727	742	757	772	787	803	819	904
Årsavgifter	1 093 085	1 114 947	1 137 246	1 159 991	1 183 190	1 206 854	1 230 991	1 255 611	1 280 723	1 306 338	1 332 465	1 471 148
Övriga intäkter	247 200	252 144	257 187	262 331	267 577	272 929	278 387	283 955	289 634	295 427	301 335	332 699
Summa intäkter	1 340 285	1 367 091	1 394 433	1 422 321	1 450 768	1 479 783	1 509 379	1 539 566	1 570 357	1 601 765	1 633 800	1 803 847
Årets resultat -årsavgiftspåverkande	236 410	19 415	40 368	61 634	24 651	46 578	69 436	37 520	7 134	32 214	57 653	39 380
Årets resultat -bokföringsmässigt	-386 138	-366 084	-345 132	-323 866	-361 449	-338 922	-316 064	-347 980	-378 366	-353 286	-327 846	-346 120
Akkumulerat resultat -bokföringsmässigt	-386 138	-752 222	-1 087 354	-1 421 220	-1 782 668	-2 121 590	-2 437 654	-2 785 634	-3 164 000	-3 517 286	-3 845 132	-6 240 900

### Föreningens likviditet

Ingående likviditet	100 000	409 625	503 720	620 261	759 591	862 892	990 305	1 142 194	1 263 814	1 356 731	1 476 444	2 491 001
Överskott/underskott	236 410	19 415	40 368	61 634	24 651	46 578	69 436	37 520	7 134	32 214	57 653	39 380
Avsättning till kommande underhåll	73 215	74 679	76 173	77 696	79 250	80 835	82 452	84 101	85 783	87 499	89 249	98 538
Planerat uttag ur underhållsfond												
Summa total likviditet	409 625	503 720	620 261	759 591	862 892	990 305	1 142 194	1 263 814	1 356 731	1 476 444	1 623 346	2 628 919
Varav ackumulerad underhållsfond	173 215	247 894	324 067	401 764	481 014	561 849	644 301	728 402	814 185	901 684	990 932	1 464 675

## I. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och

	Årsavgift 2019	Årsavgift 2020	Årsavgift 2021	Årsavgift 2022	Årsavgift 2 023	Årsavgift 2024	Årsavgift 2025	Årsavgift 2026	Årsavgift 2027	Årsavgift 2028	Årsavgift 2029	Årsavgift 2034
Antagen räntenivå (nollresultat årsavg.)	856 675	1 095 631	1 086 877	1 098 357	1 159 139	1 160 276	1 161 555	1 218 091	1 273 590	1 274 124	1 274 811	1 431 768
Antagen räntenivå + 1 %	1 093 723	1 330 209	1 329 185	1 328 293	1 386 705	1 385 472	1 384 380	1 438 546	1 491 674	1 489 638	1 488 154	1 633 259
Antagen räntenivå + 2 %	1 330 771	1 564 886	1 561 492	1 558 230	1 614 271	1 610 668	1 607 205	1 659 001	1 709 758	1 705 551	1 701 497	1 834 750

### Antagen räntenivå fast och

Dagens inflationsnivå + 1 %	856 675	1 101 266	1 103 633	1 116 431	1 183 842	1 191 928	1 200 487	1 264 650	1 328 132	1 337 022	1 346 450	1 553 401
Dagens inflationsnivå + 2 %	856 675	1 107 000	1 120 504	1 134 861	1 209 275	1 224 633	1 241 357	1 314 002	1 366 512	1 405 002	1 424 631	1 692 743

80/12

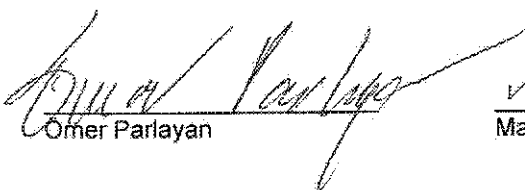


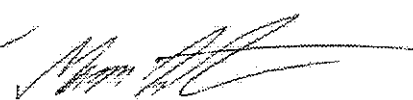
## J. Styrelsens underskrifter

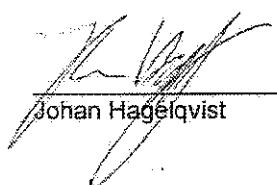
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2018-05-25

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47

  
Omer Parlayan

  
Magnus Löfgren

  
Johan Hagelqvist

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Amiralen 47 med org.nr 769631-8778, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 2, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 29 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intygsgivarna har inte gjort platsbesök på fastigheten.

Preliminär anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018.05.30



Kent Ahrling  
Civilekonom  
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2018.05.25

Stadgar för Brf Amiralen 47 registrerade 2017-09-21

Registreringsbevis för Brf Amiralen 47

Köperbjudande från Parlayan Holding AB gällande aktierna i Projekt Gnistan 1 AB innehållande fastigheten Gnistan 1 dat. 2018.05.23

Totalentreprenadkontrakt mellan Parla Bygg AB och Projekt Gnistan 1 AB dat 2017.09.21

Utfästelser och garantier från Parlayan Holding AB dat 2018.05.24

Offert för finansieringen av Brf Amiralen 47 dat. 2018.05.04

Kungörelse om bygglov för Gnistan 1 från Malmö Stad dat 2017.11.29

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

*ca. KH*