

**Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13**

**Organisationsnummer 769623-0312**

**Malmö**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2011-04-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen har genom ombyggnation utökat vindsvåningen med sammanlagt 6 lägenheter samt byggt om en av lokalerna till miljörum på fastigheten Malmö Värnhem 13. För att kunna upplåta de nya lägenheterna har föreningen tagit fram en ny ekonomisk plan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2022. Notera att föreningen sedan tidigare bundit sina lån på två olika löptider. Det är osäkert vad det faktiska ränteläget kommer att vara vid de tidpunkter lånen ska omsättas men det är sannolikt att föreningen kommer behöva att höja årsavgiften med minst 6% årligen de kommande åren.

Entreprenadkontraktet tecknades mellan Radman Gruppen AB (org.nr 559007-0693) och bostadsrättsföreningen 2021-09-13. Entreprenadkontraktet har sedan överlåtits från Radman Gruppen AB till Radmans Bygg Service AB (559214-3563).

Kostnaden för byggandet av nya vindslägenheter finansieras genom intäkter från försäljning av lägenheterna samt upptagande av nya lån hos SBAB.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att preliminärt göras 2022-12-01. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket
- b) entreprenaden godkänts på en slutbesiktning och ett styrelsemöte fastställt slutlig kostnad

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan godkänd slutbesiktning och så fort planen blivit intygsgiven. Upplåtelse beräknas ske 2022-12-01 och inflytt 2022-12-08--2022-12-18

Fastigheten är idag försäkrad med Länsförsäkringar via Söderberg och Partner (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

I föreningens stadgar §12 står en text om att avgiften ska täcka föreningens kostnader. Stadgarna måste därför ändras eftersom kostnader även omfattar avskrivningar. Denna ekonomiska plan förutsätter att stadgarna ändras, annars måste avgiften höjas så att avskrivningen ryms inom årsavgifterna.

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Malmö Värnhem 13
<b>Adress</b>	Värgatan 3A-C samt Östervärnsgatan 10, 10A
<b>Tomtens areal</b>	1 232 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 543 kvm
	De befintliga lägenheters storlek är baserade på föregående ekonomisk plan. Mätning av de nya lägenheternas area har gjorts på ritning.
<b>Lokalarea</b>	ca 68 kvm.
<b>Byggnadens utformning</b>	Ett flerbostadshus med fyra trapphus och två lokaler. Under byggnaden finns ett underjordiskt garage under gårdsöverbyggnad samt källare. I källaren finns tvättstugor, driftsutrymme, lägenhetsförråd och lager till lokaler. Vindsvåningen har byggts om för att bilda 6 st lägenheter

<b>Byggår</b>	Byggnadsår 1936, ombyggnation 2011, vindslägenheterna 2021/2022.
<b>Antal bostadslägenheter</b>	52 stycken (inkl. tillkommande vindslägenheter)
<b>Upplåtelseform</b>	Föreningen förvärvade fastigheten med äganderätt 2011
<b>Rättigheter</b>	Inga kända belastningar eller rättigheter
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Bostadsrättshavarna står för egna el-abonnemang. Servis och serviscentral från byggnadsåret. Huvudcentral, lägenhetscentraler samt stigare från 2011 liksom omträdning av lägenhets-el samt komplettering av uttag, belysning och el i gemensamma utrymmen. Övriga elinstallationer i gemensamma utrymmen bytt 2009
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenradiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen
Ventilation	Frånluft genom självdrag. Tilluft genom springventiler i fönster eller väggventiler
Kommunikationer	Trappor. Hiss kommer att byggas i samband med vindslägenheterna
Avfall	Bygglov har beviljats för att bygga om en av lokalerna till miljörum. Den befintliga miljöstationen är på gården
Parkering	5 bilplatser på förgårdsmark, 12 bilplatser och 2 mc-platser i garage samt 10 cykelparkeringar
Bredband	Fiber. Bredband bekostas av medlemmen genom tillägg
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	
Grundläggning	Fundamentstommar av betong
Byggnadsstomme	Tegel och betong
Yttervägg	Tegel eller mursten som bärande stomme
Innerväggar i lägenheten	Målade gipsväggar
Bjälklag	Trä med fyllning av sten, grus samt tegel
Fasad	Tegelfasad omfogad 2011 med betongsockel
Yttertak	Lertegel med takpapp
Ytterdörr	Lägenhetsdörrar av trä typ Daloc T25.
Fönster	3-glasfönster i PVC med vädringsläge och persienner, 2011

Balkong Betongplattor med smidesräcke och balkongfront i plåt samt plattor i aluminium med smides eller aluminiumräcke och balkongfront i plåt eller aluminium. 12 balkonger från byggnadsåret och 9 balkonger från 2011

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv Parkett  
Väggar Målade  
Tak Målade  
Övrigt

### Kök

Diskbänk  
Glaskeramikhäll  
Ugn  
Diskmaskin  
Kyl- och frys  
Kolfilterfläkt  
IKEA Skåpsinredning (i den äldre delen)  
Ballingslöv skåpinredning (i de 6 nya lägenheterna)

### Badrum

Klinkergolv  
Kakel 11 skift  
Målat innertak med spotlights  
Dusch  
Tvättställ  
Handdukstork

### Förvaring

Lägenhetsförråd i källaren

## C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Ursprungliga insatser	46 120 000
Tillkommande insatser & upplåtelseavgifter	18 585 000
Initiala lån enl. ek plan	26 533 000
Tillkommande lån fram tills idag	1 901 000
Tillkommande lån ombyggn-& underhåll	5 510 000
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>98 649 000</b>

## D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	
Byggnadsvärde	28 000 000	1 605 000	29 605 000
Markvärde	14 200 000	332 000	14 532 000
<b>Totalt</b>	<b>42 200 000</b>	<b>1 937 000</b>	<b>44 137 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Lån 5	Summa/Total
Belopp kr	7 108 500	7 108 500	7 108 500	7 108 500	5 510 000	<b>33 944 000</b>
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	<b>pantbrev</b>
Bindningstid	25-02-14	25-02-14	23-10-11	23-10-11		
Räntesats*	1,47%	1,47%	1,46%	1,46%	4,00%	<b>1,88%</b>
Amortering	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	<b>0,50%</b>
Belopp amortering	35 543	35 543	35 543	35 543	27 550	<b>169 720</b>
Räntekostnad år 1	104 495	104 495	103 784	103 784	220 400	<b>636 958</b>
<b>Summa år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>140 037</b>	<b>140 037</b>	<b>139 327</b>	<b>139 327</b>	<b>247 950</b>	<b>806 678</b>

Lån 1-4 avser befintliga lån. Lån 5 avser upptagande av nytt lån.

Finansiering	
Insatser	55 461 475
Upplåtelseavgifter	9 243 525
Föreningens befintliga lån	28 434 000
Föreningens lån ombyggn. & uh	5 510 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>98 649 000</b>

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	37 782
Lån per kvm (BOA+LOA)	13 000
Genomsnittsinnsats + upplåtelseavgift per kvm (BOA)	25 444
Årsavgift per kvm (BOA)	800
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	509
Hysesintäkter parkering per kvm (BOA+LOA)	61
Hysesintäkter lokaler per kvm (BOA+LOA)	64
Tillägg per kvm (BOA)	48
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	115
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	96

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm (BOA+LOA) 2 611

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	608 756
Räntor	636 958
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 245 714</b>

<b>Driftkostnader</b>		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel (ej hushålls)	120 000	46
Vatten och avlopp	110 000	42
Fjärrvärme	410 000	157
Avfall	50 000	19
Bredband	111 000	43
Fastighetsförsäkring	38 000	15
Fastighetsskötsel	220 000	84
Ekonomisk Förvaltning	80 000	31
Arvode (revision+styrelse)	80 000	31
Löpande underhåll/diverse	110 000	42
<b>Summa drift:</b>	<b>1 329 000</b>	<b>509</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet (bedömning utifrån ÅR 2021). Energikostnader är svåra att uppskatta och kan bli högre eller lägre.*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	130 750 50

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsskatt	19 370
Fastighetsavgift	78 988
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>98 358</b>

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 558 108</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	2 035 002
Hysesintäkter parkering/garage	159 120
Hysesintäkter lokaler	166 488
Bredbandstillägg	124 176
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 484 786</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	LM-kod	Adress	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift*	Avgift år*	Avgift mån*	Bredband Tillägg/mån*	Andelstal **
3801-11101	1101	Värgatan 3A	1	2	56	1 145 000	-	44 152	3 679	199	0,0217
3801-11102	1102	Värgatan 3A	1	2	38	795 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-11201	1201	Värgatan 3A	2	3	64	1 295 000	-	49 727	4 144	199	0,0244
3801-11202	1202	Värgatan 3A	2	1	25	545 000	-	22 642	1 887	199	0,0111
3801-11203	1203	Värgatan 3A	2	2	40	895 000	-	33 063	2 755	199	0,0162
3801-11301	1301	Värgatan 3A	3	3	64	1 345 000	-	49 727	4 144	199	0,0244
3801-11302	1302	Värgatan 3A	3	1	25	545 000	-	22 642	1 887	199	0,0111
3801-11303	1303	Värgatan 3A	3	2	40	895 000	-	33 063	2 755	199	0,0162
3801-11401	1401	Värgatan 3A	4	3	64	1 345 000	-	49 727	4 144	199	0,0244
3801-11402	1402	Värgatan 3A	4	1	25	545 000	-	22 642	1 887	199	0,0111
3801-11403	1403	Värgatan 3A	4	2	40	895 000	-	33 051	2 754	199	0,0162
3801-21101	1101	Värgatan 3B	1	3	59	1 345 000	-	46 253	3 854	199	0,0227
3801-21102	1102	Värgatan 3B	1	1	14	345 000	-	15 002	1 250	199	0,0074
3801-21103	1103	Värgatan 3B	1	2	36	745 000	-	30 282	2 523	199	0,0149
3801-21201	1201	Värgatan 3B	2	3	61	1 295 000	-	47 638	3 970	199	0,0234
3801-21202	1202	Värgatan 3B	2	1	24	545 000	-	21 950	1 829	199	0,0108
3801-21203	1203	Värgatan 3B	2	2	38	795 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-21301	1301	Värgatan 3B	3	3	61	1 345 000	-	47 638	3 970	199	0,0234
3801-21302	1302	Värgatan 3B	3	1	24	545 000	-	21 950	1 829	199	0,0108
3801-21303	1303	Värgatan 3B	3	2	38	895 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-21401	1401	Värgatan 3B	4	3	61	1 345 000	-	47 638	3 970	199	0,0234
3801-21402	1402	Värgatan 3B	4	1	24	545 000	-	21 950	1 829	199	0,0108
3801-21403	1403	Värgatan 3B	4	2	38	895 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-31101	1101	Värgatan 3C	1	2	36	795 000	-	30 974	2 581	199	0,0152
3801-31102	1102	Värgatan 3C	1	1	19	395 000	-	18 476	1 540	199	0,0091
3801-31201	1201	Värgatan 3C	2	2	38	795 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-31202	1202	Värgatan 3C	2	4	99	2 195 000	-	74 018	6 168	199	0,0364
3801-31203	1203	Värgatan 3C	2	1	32	695 000	-	27 500	2 292	199	0,0135
3801-31301	1301	Värgatan 3C	3	2	38	795 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-31302	1302	Värgatan 3C	3	4	99	2 195 000	-	74 018	6 168	199	0,0364
3801-31303	1303	Värgatan 3C	3	1	32	695 000	-	27 500	2 292	199	0,0135
3801-31401	1401	Värgatan 3C	4	2	38	795 000	-	31 666	2 639	199	0,0156
3801-31402	1402	Värgatan 3C	4	4	99	2 095 000	-	74 018	6 168	199	0,0364
3801-31403	1403	Värgatan 3C	4	1	32	695 000	-	27 500	2 292	199	0,0135
3801-41101	1101	Östervämsgatan 10	1	3	59	1 345 000	-	46 253	3 854	199	0,0227
3801-41102	1102	Östervämsgatan 10	1	1	21	445 000	-	19 861	1 655	199	0,0098
3801-41103	1103	Östervämsgatan 10	1	3	58	1 245 000	-	44 164	3 680	199	0,0217
3801-41201	1201	Östervämsgatan 10	2	3	59	1 295 000	-	46 253	3 854	199	0,0227
3801-41202	1202	Östervämsgatan 10	2	2	37	795 000	-	30 974	2 581	199	0,0152
3801-41203	1203	Östervämsgatan 10	2	3	57	1 245 000	-	44 856	3 738	199	0,0220
3801-41301	1301	Östervämsgatan 10	3	3	59	1 295 000	-	46 253	3 854	199	0,0227
3801-41302	1302	Östervämsgatan 10	3	2	37	795 000	-	30 974	2 581	199	0,0152
3801-41303	1303	Östervämsgatan 10	3	3	57	1 245 000	-	44 856	3 738	199	0,0220
3801-41401	1401	Östervämsgatan 10	4	3	59	1 295 000	-	46 253	3 854	199	0,0227
3801-41402	1402	Östervämsgatan 10	4	2	37	795 000	-	30 974	2 581	199	0,0152
3801-41403	1403	Östervämsgatan 10	4	3	57	1 295 000	-	44 856	3 738	199	0,0220
3801-31503	1503	Värgatan 3C	5	4	133	2 896 075	1 703 925	90 934	7 578	199	0,0447
3801-31502	1502	Värgatan 3C	5	3	78	1 720 225	1 979 775	60 580	5 048	199	0,0298
3801-31501	1501	Värgatan 3C	5	4	109	2 438 800	1 861 200	79 618	6 635	199	0,0391
3801-11503	1503	Värgatan 3A	5	1	35	762 125	1 382 875	30 311	2 526	199	0,0149
3801-11502	1502	Värgatan 3A	5	2	35	762 125	1 132 875	30 311	2 526	199	0,0149
3801-11501	1501	Värgatan 3A	5	1	35	762 125	1 182 875	30 311	2 526	199	0,0149
<b>52 lgh</b>					<b>2 543</b>	<b>55 461 475</b>	<b>9 243 525</b>	<b>2 035 002</b>	<b>169 584</b>	<b>10 348</b>	<b>1,0000</b>

### \*Förklaring avgifter

Avgiften är exklusiv hushållsel, abonnemang tecknas separat av varje bostadsrättshavare.

Bredband bekostas genom tillägg av respektive bostadsrättshavare

### \*\*Förklaring andelstal

Andelstalen är beräknade efter ytan med viss justering (proportionellt högre för mindre lägenheter)

Parkering	Total	Uthyrda	Kr/mån	Kr/år
P-plats	5	5	39 000	39 000
Cyklar	10	10	1 000	12 000
MC garage	2	2	850	10 200
Garage	12	12	10 200	97 920

159 120 exkl. moms

Lokaler	Yta	Kr/år*
Lokal 1	35	82 008
Lokal 2	33	84 480
Lokal 3 - Miljörum	-	0
	<b>68</b>	<b>166 488</b>

Lokal 1\* - Hyresvärdens bekostar vatten, el och värme. Hyresgästen bekostar avfall, snöröjning, internet och telefoni  
Årlig indexering på 3 % på årshyran.

Lokal 2\* - Hyresvärdens bekostar vatten och värme. Hyresgästen bekostar el, avfall, snöröjning, internet och telefoni.  
Årlig indexering på 3 % på årshyran.



## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning
Kvm totalt	2 611	
Kvm BR	2 543	

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	1,88%	2,28%	2,68%	3,08%	3,48%	3,50%	3,60%	3,70%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	33 944 000	33 774 280	33 604 560	33 434 840	33 265 120	33 095 400	32 246 800	31 398 200
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	636 958	768 870	899 425	1 028 622	1 156 461	1 157 180	1 159 755	1 160 633
Avskrivningar	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756
Driftkostnader	1 329 000	1 362 225	1 396 281	1 431 188	1 466 967	1 503 642	1 701 232	1 924 788
Fastighetsavgift	78 988	80 963	82 987	85 061	87 188	89 368	101 111	114 398
Fastighetsskatt	19 370	19 854	20 351	20 859	21 381	21 915	24 795	28 054
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 673 072</b>	<b>2 840 669</b>	<b>3 007 799</b>	<b>3 174 487</b>	<b>3 340 753</b>	<b>3 380 860</b>	<b>3 595 650</b>	<b>3 836 630</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	800	848	899	953	1 010	1 030	1 138	1 256
Årsavgifter	2 035 002	2 157 102	2 286 528	2 423 720	2 569 143	2 620 526	2 893 273	3 194 407
Hysesintäkter lokaler	166 488	171 483	176 627	181 926	187 384	193 005	223 746	259 383
Hysesintäkter parkering/garage	159 120	163 098	167 175	171 355	175 639	180 030	203 687	230 453
Bredbandstillägg	124 176	127 280	130 462	133 724	137 067	140 494	158 956	179 844
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 484 786</b>	<b>2 618 963</b>	<b>2 760 793</b>	<b>2 910 725</b>	<b>3 069 233</b>	<b>3 134 055</b>	<b>3 479 661</b>	<b>3 864 087</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-188 286</b>	<b>-221 705</b>	<b>-247 006</b>	<b>-263 762</b>	<b>-271 521</b>	<b>-246 806</b>	<b>-115 989</b>	<b>27 457</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-188 286	-221 705	-247 006	-263 762	-271 521	-246 806	-115 989	27 457
Återföring avskrivningar	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756
Amorteringar lån	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%
<b>Betalnetto före avs. till underhållsfond</b>	<b>250 750</b>	<b>217 331</b>	<b>192 030</b>	<b>175 275</b>	<b>167 516</b>	<b>192 231</b>	<b>323 047</b>	<b>466 493</b>
Avsättning till yttre underhåll	-130 750	-134 019	-137 369	-140 803	-144 324	-147 932	-167 371	-189 365
<b>Betalnetto efter avs. till underhållsfond</b>	<b>120 000</b>	<b>83 312</b>	<b>54 661</b>	<b>34 471</b>	<b>23 192</b>	<b>44 299</b>	<b>155 676</b>	<b>277 128</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>580 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>830 750</b>	<b>1 048 081</b>	<b>1 240 111</b>	<b>1 415 386</b>	<b>1 582 902</b>	<b>1 775 132</b>	<b>3 123 837</b>	<b>5 164 204</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	130 750	264 769	402 138	542 941	687 265	835 197	1 632 213	2 533 964





## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	2,88%	3,28%	3,68%	4,08%	4,48%	4,50%	4,60%	4,70%
Inflationsantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kapitalskuld	33 944 000	33 774 280	33 604 560	33 434 840	33 265 120	33 095 400	32 246 800	31 398 200
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	976 398	1 106 613	1 235 471	1 362 970	1 489 112	1 488 134	1 482 223	1 474 615
Avskrivningar	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756
Driftkostnader	1 329 000	1 362 225	1 396 281	1 431 188	1 466 967	1 503 642	1 701 232	1 924 788
Fastighetsavgift	78 988	80 963	82 987	85 061	87 188	89 368	101 111	114 398
Fastighetsskatt	19 370	19 854	20 351	20 859	21 381	21 915	24 795	28 054
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 012 512</b>	<b>3 178 411</b>	<b>3 343 845</b>	<b>3 508 835</b>	<b>3 673 404</b>	<b>3 711 814</b>	<b>3 918 118</b>	<b>4 150 612</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	800	820	841	862	883	905	1 024	1 159
Årsavgifter	2 035 002	2 085 877	2 138 024	2 191 475	2 246 262	2 302 418	2 604 975	2 947 290
Hysesintäkter parkering/garage	159 120	163 098	167 175	171 355	175 639	180 030	203 687	230 453
Hysesintäkter lokaler	166 488	171 483	176 627	181 926	187 384	193 005	223 746	259 383
Bredbandstillägg	124 176	127 280	130 462	133 724	137 067	140 494	158 956	179 844
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 484 786</b>	<b>2 547 738</b>	<b>2 612 289</b>	<b>2 678 479</b>	<b>2 746 351</b>	<b>2 815 947</b>	<b>3 191 364</b>	<b>3 616 970</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-527 726</b>	<b>-630 673</b>	<b>-731 556</b>	<b>-830 356</b>	<b>-927 053</b>	<b>-895 868</b>	<b>-726 755</b>	<b>-533 642</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-527 726	-630 673	-731 556	-830 356	-927 053	-895 868	-726 755	-533 642
Återföring avskrivningar	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756	608 756
Amorteringar	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720	-169 720
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-88 690</b>	<b>-191 637</b>	<b>-292 520</b>	<b>-391 319</b>	<b>-488 017</b>	<b>-456 831</b>	<b>-287 719</b>	<b>-94 606</b>
Avsättning till yttre underhåll	-130 750	-134 019	-137 369	-140 803	-144 324	-147 932	-167 371	-189 365
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>887</b>	<b>949</b>	<b>1 011</b>	<b>1 072</b>	<b>1 133</b>	<b>1 144</b>	<b>1 204</b>	<b>1272</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>1 021</b>	<b>1 082</b>	<b>1 143</b>	<b>1 203</b>	<b>1 264</b>	<b>1 274</b>	<b>1 331</b>	<b>1395</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>754</b>	<b>821</b>	<b>889</b>	<b>956</b>	<b>1 024</b>	<b>1 042</b>	<b>1 143</b>	<b>1262</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>754</b>	<b>826</b>	<b>899</b>	<b>973</b>	<b>1 047</b>	<b>1 072</b>	<b>1 215</b>	<b>1393</b>

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Föreningen har avtal om bredband och fakturerar ett tillägg om ca 199 kr per lägenhet.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
5. Föreningens stadgar ska uppdateras avseende §12 så att avskrivningar ej ingår i avgiften.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13



Frank Kezerle



Maja Bengtsson



Kasper Levau



Dijana Terzic



Daniel Olsson



Andreas Finglav

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, 769623-0312, Malmö kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Malmö Värnhem 13, 769623-0312

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Malmö Värnhem 13, 2022-10-19
- Stadgar registrerade, 2021-10-05
- Fastighetsutdrag Malmö Värnhem 13, 2022-11-14
- Mail uppdaterad finansiering, SBAB, 2022-10-04
- Entreprenadkontrakt, Radman Gruppen AB / Brf Malmö Värnhem 13, 2021-09-13
- Överlåtelse Entreprenadkontrakt, Bygg Boll AB (Fd Radman Gruppen AB) / Radmans Bygg Service AB, 2022-04-14
- Beslut bygglov Malmö stad, 2021-08-26
- Beslut om startbesked, 2021-09-08
- Energiberäkning, Tyréns AB, 2021-04-29
- Budget projekt vindsombyggnad
- Årsredovisning 2019 och 2021, Brf Malmö Värnhem 13
- Värdeintyg Mäklare Louise Frykman, 2022-11-15
- Ritning samt foton
- Taxeringsberäkning



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, 769623-0312.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, 769623-0312**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-10-19
- Stadgar registrerade, 2021-10-05
- Fastighetsutdrag Malmö Värnhem 13, 2022-11-14
- Entreprenadkontrakt, Brf Värnhem 13 / Radman Gruppen AB, 2021-09-14
- Avtal om överlåtelse av entreprenadkontrakt, 2022-04
- Bygglov, 2021-08-26
- Startbesked, 2021-09-08
- Ritningar
- Ekonomisk plan, registrerad 2011-12-01
- Årsredovisning 2019 och 2021
- Energiberäkning vindsombyggnad, Tyréns AB, 2021-04-29
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-10-04
- Värdeintyg, mäklare Louise Frykman, 2022-11-15
- Taxeringsberäkning



# Verifikat

Transaktion 09222115557481978970

## Dokument

### Ek.plan\_Värnhem 13

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-11-22 16:24:21 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2022-11-22 17:31:53 CET (+0100)

## Initierare

### Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

## Signerande parter

### Daniel Olsson (DO)

edanielolsson@gmail.com



Signerade 2022-11-22 17:12:30 CET (+0100)

### Maja Bengtsson (MB)

bengtssonmaya@gmail.com



Signerade 2022-11-22 17:09:44 CET (+0100)

### Frank Kezerle (FK)

frank.kezerle@afry.com



Signerade 2022-11-22 16:51:29 CET (+0100)

### Kasper Levau (KL)

lewauu@gmail.com

Kasper Levau

Signerade 2022-11-22 16:31:33 CET (+0100)

### Andreas Timglas (AT)

andreastimglas@gmail.com



Signerade 2022-11-22 17:02:48 CET (+0100)

### Dijana Terzic (DT)

dijana.terzic@regionh.dk



Signerade 2022-11-22 16:27:38 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557481978970

**Monica Johnson (MJ)**

Intygsgivare  
mj@agidel.se



Signerade 2022-11-22 17:31:53 CET (+0100)

**Urban Blücher (UB)**

Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-11-22 17:15:02 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

