

# Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottshamnen*

*Organisationsnummer 769638-7229*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2020-05-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november månad 2023 och avslutas i januari månad 2024.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 85 %.

49 st. förhandsavtal har tecknats (100%).

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Abborren 4
Adress:	Citadellsvägen 21 A-C, Västra Älvgatan 2-4 211 18 Malmö
Areal:	1 344 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-11-26.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	49
Antal lokaler:	1
BOA (m <sup>2</sup> ):	4 117
LOA (m <sup>2</sup> ):	76

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i åtta våningar med källare och sammanlagt 49 lägenheter samt 1 st hyreslokal.

Byggnaden kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

## **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov garage och dagvattensystem.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 4 st fastigheterna Abborren 2, 3, 4 samt 5. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:2 (ga:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, kommunikationsytor, lekplats m.m.

I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 st fastigheterna Abborren 2, 4 samt 5. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen ga:1 förvaltas av en samfällighetsförening och anläggningen ga:2 via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svara för 17/100-delar (17 %) av driftskostnaderna i ga:1 och 49/182-delar (ca 27 %) i ga:2.

## **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1280K-2020/48.1

## **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till E.ON.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 2

Trapphus 2

Byggnaden är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

## **Gemensamma utrymmen**

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

1 st cykelrum

2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

**Parkering redovisas i avsnitt F**

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund	Källargrund i betong
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong
Yttertak	Takpapp
Balkong	Balkongplatta i betong, räcke av aluminium
Fönster	Aluminiumbegräddade träfönster
Entreport	Trä/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Centralt FTX-system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget i källaren

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Målat/Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler****Lokal nr 1**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Parkett	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten. Kök/Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.WC-inredning och porslin.Belysning. Övrigt

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.  
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv RB Guldslottet Fastighets AB *	41 254 206 kr
Köpeskilling fastigheten Malmö Abborren 4 *	12 530 794 kr
Utskiftning efter likvidation av RB Guldslottet Fastighets AB *	- 25 000 kr
<b>Summa anskaffningsvärde fastighet</b>	<b>53 760 000 kr</b>
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning (Malmö Abborren GA:2), lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	218 244 000 kr
Föreningens andel av byggnadskostnader för garage i gemensamhetsanläggning (Malmö Abborren GA:1) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	9 731 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>281 735 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal***	581 100 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>282 316 100 kr</b>

\*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget RB Guldslottet Fastighets AB som äger fastigheten Malmö Abborren 4, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget har likviderats. Likvidationen har bekostats och utförts av Riksbyggen.

*För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten har beräknats till cirka 9,2 miljoner kronor*

*\*\*\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	126 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	1 675 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 802 500 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	17 745 000 kr	Pantbrev	4,34	2	1,0% rak
Lån 2	17 745 000 kr	Pantbrev	4,14	3	1,0% rak
Lån 3	17 745 000 kr	Pantbrev	3,93	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-28

\*\* Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

<b>Summa lån</b>	<b>53 235 000 kr</b>
Insatser	228 500 000 kr
<b>Summa</b>	<b>281 735 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	581 100 kr
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>282 316 100 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2023.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 396 500 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder Bedömd uppmätt förbrukning <sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele.	586 200 kr
--	------------

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

#### Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms	152 000 kr
---------------------------------	------------

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler Bedömd uppmätt förbrukning <sup>1</sup> per lokal av kall- och varmvatten, el samt kostnad för/ TV/Data/Tele. Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen./	7 600 kr
--	----------

<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>4 142 300 kr</b>
-----------------------	---------------------

## KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Räntor	2 199 900 kr
Amorteringar	266 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	159 700 kr

### Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall

1 559 500 kr

Ekonomisk förvaltning	90 417 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	199 960 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	86 400 kr
Styrelsearvode	55 725 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	64 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal <sup>1</sup>	391 793 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal <sup>1</sup>	316 541 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal <sup>1</sup>	86 472 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	93 646 kr
Renhållning/sophämtning	70 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	17 790 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd GA:2)	61 782 kr
Löpande underhåll	10 000 kr

### Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen	-	231 000 kr
Abborren SFF (GA:1)		

\*)Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	44 800 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>3 999 100 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	82 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>61 200 kr</b>

<sup>2)</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

**RESULTATPROGNOS**

Summa intäkter		4 142 300 kr
Summa kostnader	-	3 999 100 kr
Återföring amorteringar		266 200 kr
Avskrivningar	-	5 262 423 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>4 853 023 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

**F. Redovisning av lägenheterna**

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	76	Butik/kontor	152 000	12 667
<b>Summa</b>	<b>76</b>		<b>152 000</b>	

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare tre fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening. Garageplatserna kommer vara samutnyttjade, dvs ej fasta platser och ej garanterad plats.

Hyra för garageplats är 1 375 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our Green Car vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt. Kostnaden för löpande abonnemangsavgift står Riksbyggen för under första 10-årsperioden.

Bilpoolsbilar avses placeras i det gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för bilpoolens medlemmar via bilpoolens bokningssystem. Bilpoolen nyttjas av ytterligare 3 fastigheter. 6 st el-lådcyklar och 4 st elcyklar kommer att finnas tillgängliga i cykepool, bokning sker via bilpoolens bokningssystem. Avgift till cykelpool bekostas av Riksbyggen under den första 10-årsperioden. Cykelpoolen nyttjas av ytterligare 3 fastigheter.

Värdekoder hos Skånetrafiken kommer att delas ut, ett per hushåll vid första inflyttning. Riksbyggen bekostar detta.

# Lägenhetsförteckning

## Slottshamnen, RBA (117092)

Grunddata							Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr.N	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	
0111	1001	1	8	2	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U/U	F	4 150 000	73 803	6 150	1 100	0,021729	0,018162	
0112	1002	1	8	1	42,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	F	1 995 000	40 879	3 407	600	0,012036	0,008731	
0113	1003	1	8	3	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U/U	F	3 660 000	67 283	5 607	1 000	0,019809	0,015974	
0121	1101	2	8	5	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 250 000	74 774	6 231	1 100	0,022015	0,018600	
0122	1102	2	8	6	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 745 000	52 767	4 397	800	0,015536	0,012013	
0123	1103	2	8	7	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 395 000	76 278	6 356	1 100	0,022458	0,019234	
0131	1201	3	8	15	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 450 000	75 326	6 277	1 100	0,022177	0,019475	
0132	1202	3	8	16	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 845 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,012451	
0133	1203	3	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 695 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,020647	
0141	1301	4	8	15	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 650 000	75 326	6 277	1 100	0,022177	0,020350	
0142	1302	4	8	16	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 895 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,012670	
0143	1303	4	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 895 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,021422	
0151	1401	5	8	15	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 795 000	75 326	6 277	1 100	0,022177	0,020985	
0152	1402	5	8	16	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 895 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,013107	
0153	1403	5	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 045 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,022079	
0161	1501	6	8	15	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 845 000	75 326	6 277	1 100	0,022177	0,021203	
0162	1502	6	8	16	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 095 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,013545	
0163	1503	6	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 145 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,022516	
0171	1601	7	8	15	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 095 000	75 326	6 277	1 100	0,022177	0,022298	
0172	1602	7	8	16	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 295 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,014420	
0173	1603	7	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 395 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,023610	
0181	1701	8	8	18	131,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	T	F	14 000 000	105 784	8 815	1 500	0,031145	0,061269	
0211	1002	1	8	4	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U/U	F	3 650 000	67 283	5 607	1 000	0,019809	0,015974	
0221	1101	2	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B		F	3 695 000	62 698	5 225	1 000	0,018460	0,016171	
0222	1102	2	8	9	96,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B	F	4 495 000	74 109	6 176	1 100	0,021819	0,019672	
0223	1103	2	8	10	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 695 000	52 767	4 397	800	0,015536	0,011794	
0224	1104	2	8	11	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 295 000	76 278	6 356	1 100	0,022458	0,018797	
0231	1201	3	8	12	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 895 000	64 077	5 340	1 000	0,018866	0,017046	
0232	1202	3	8	13	100,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 995 000	78 197	6 516	1 200	0,023023	0,021860	
0233	1203	3	8	14	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 795 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,012232	
0234	1204	3	8	21	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F	4 595 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,020109	
0241	1301	4	8	12	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 995 000	64 077	5 340	1 000	0,018866	0,017484	

Lägenhetsförteckning  
Slottshamnen, RBA (117092)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data									
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Biplats	Insats	Arsavgift	Månedsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal insats
0242	1302	4	8	13	100,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F		5 245 000	78 197	6 516	1 200	0,023023	0,022954
0243	1303	4	8	14	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 845 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,012451
0244	1304	4	8	21	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F		4 795 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,020885
0251	1401	5	8	12	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 095 000	64 077	5 340	1 000	0,018866	0,017921
0252	1402	5	8	13	100,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F		5 495 000	78 197	6 516	1 200	0,023023	0,024048
0253	1403	5	8	14	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 945 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,012888
0254	1404	5	8	21	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F		4 945 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,021641
0261	1501	6	8	12	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 195 000	64 077	5 340	1 000	0,018866	0,018359
0262	1502	6	8	13	100,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F		5 695 000	78 197	6 516	1 200	0,023023	0,024923
0263	1503	6	8	14	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 045 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,013326
0264	1504	6	8	21	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F		5 045 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,022079
0271	1601	7	8	12	83,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 395 000	64 077	5 340	1 000	0,018866	0,019234
0272	1602	7	8	13	100,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F		5 995 000	78 197	6 516	1 200	0,023023	0,026236
0273	1603	7	8	14	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 245 000	53 594	4 466	800	0,015779	0,014201
0274	1604	7	8	21	93,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B	F		5 295 000	76 830	6 402	1 100	0,022620	0,023173
0281	1701	8	8	20	113,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	T	F		12 300 000	97 044	8 087	1 300	0,028572	0,053829
0282	1702	8	8	19	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	T	F		10 500 000	82 510	6 876	1 100	0,024293	0,045952
49 st					4117,0							228 500 000	3 396 497	283 032	50 100	1,000001	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 4 117 m<sup>2</sup> LOA: 76 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	55 502
Föreningens lån *	12 931
Anskaffningsvärde *	68 432
Belåningsgrad	18,9%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	825
Hysesintäkter Lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	142
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	100
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	372
Kassaflöde ***	15
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	85
Avskrivning ***	1 255

## H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	3 396 500	3 464 500	3 533 700	3 604 400	3 676 500	3 750 000	4 140 300	4 571 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	586 200	598 000	609 900	622 100	634 600	647 300	714 600	789 000	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	7 600	7 700	7 900	8 000	8 200	8 300	9 200	10 200	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	152 000	152 000	152 000	152 000	152 000	152 000	152 000	152 000	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 142 300</b>	<b>4 222 200</b>	<b>4 303 500</b>	<b>4 386 500</b>	<b>4 471 300</b>	<b>4 557 600</b>	<b>5 016 100</b>	<b>5 522 500</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	2 199 900	2 177 900	2 155 900	2 127 800	2 105 800	2 083 800	1 973 700	1 863 600	
Amorteringar	266 200	266 200	266 200	532 400	532 400	532 400	532 400	532 400	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	159 700	158 100	156 500	154 900	153 300	151 700	143 700	135 700	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 559 500	1 590 700	1 622 500	1 655 000	1 688 100	1 721 800	1 901 100	2 098 900	Ökning 2 % / år
Driftnetto sammf	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	
Fastighetsavgift/-skatt	44 800	45 700	46 600	47 500	48 500	49 400	54 600	156 500	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 999 100</b>	<b>4 007 600</b>	<b>4 016 700</b>	<b>4 286 600</b>	<b>4 297 100</b>	<b>4 308 100</b>	<b>4 374 500</b>	<b>4 556 100</b>	
Avsättning till underhållsfond	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>61 200</b>	<b>132 600</b>	<b>204 800</b>	<b>17 900</b>	<b>92 200</b>	<b>167 500</b>	<b>559 600</b>	<b>884 400</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>61 200</b>	<b>193 800</b>	<b>398 600</b>	<b>416 500</b>	<b>508 700</b>	<b>676 200</b>	<b>2 679 500</b>	<b>6 632 500</b>	



## RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		4 142 300	4 222 200	4 303 500	4 386 500	4 471 300	4 557 600	5 016 100	5 522 500	
Summa kostnader		- 3 999 100	- 4 007 600	- 4 016 700	- 4 286 600	- 4 297 100	- 4 308 100	- 4 374 500	- 4 556 100	
Återföring amortering		266 200	266 200	266 200	532 400	532 400	532 400	532 400	532 400	
Avskrivning <sup>2</sup>		- 5 262 423	- 5 262 423	- 5 262 423	- 5 262 423	- 5 262 423	- 5 262 423	- 5 262 423	- 4 502 506	
<b>Arets resultat</b>		<b>- 4 853 023</b>	<b>- 4 781 623</b>	<b>- 4 709 423</b>	<b>- 4 630 123</b>	<b>- 4 555 823</b>	<b>- 4 480 523</b>	<b>- 4 088 423</b>	<b>- 3 003 706</b>	

## Amortering + avsättning till underhållsfond

348 178	348 178	348 178	348 178	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

## Prognosförsätsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	4,34%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	4,14%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,93%

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>1)</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2)</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

## I. Känslighetsanalys

Är	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	825	842	858	875	893	911	1 006	1 110
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	825	839	898	958	975	1 032	1 121	1 219
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	825	839	940	1 041	1 057	1 155	1 236	1 328
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	825	843	860	875	893	911	1 011	1 125
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	825	841	900	958	975	1 033	1 124	1 230
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	825	841	942	1 040	1 057	1 155	1 240	1 339
		%	%	%	%	%	%	%
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		1,74	7,01	6,66	1,74	5,92	8,56	8,77
		1,74	12,01	10,74	1,52	9,23	7,09	7,42
		2,15	2,03	1,81	2,04	2,04	10,92	11,30
		1,89	7,03	6,47	1,77	5,96	8,82	9,41
		1,89	12,03	10,48	1,61	9,27	7,33	8,01

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

\*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

**J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år**  
**Slottshamnen**

Datum: 2023-03-29

Boa: 1 117

Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 20

Lån: 53 235 000

Amortering/m<sup>2</sup>: 65

Summa Amortering+UH/m<sup>2</sup>: 85

**Årliga UH-kostnader**

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
1 000	45 000	213 000	87 000	238 000	1 346 000	941 000	41 000	4 588 000	41 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadsräkning	266 178	266 178	266 178	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356
Utrymme i läneskocken (amorterat)	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000
Åvättning till UH-fond	348 178	348 178	348 178	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356
Årligt utrymme för underhållskostnader	348 178	348 178	348 178	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356	614 356

Akkumulerat utrymme för underhållskostn. 348 178 kr 696 356 kr 1 044 534 kr 1 658 890 kr 2 273 246 kr 2 887 602 kr 3 501 958 kr 4 116 314 kr 4 730 670 kr 5 345 026 kr 5 959 382 kr 6 573 738 kr 7 188 094 kr 7 802 450 kr 8 416 806 kr

**Underhållskostnader**

Årliga underhållskostnader - 333 kr - 333 kr - 333 kr - 15 000 kr - 15 000 kr - 15 000 kr - 71 000 kr - 71 000 kr - 71 000 kr - 29 000 kr - 29 000 kr - 29 000 kr - 86 000 kr - 86 000 kr - 86 000 kr

**Årligt överskott/underskott**

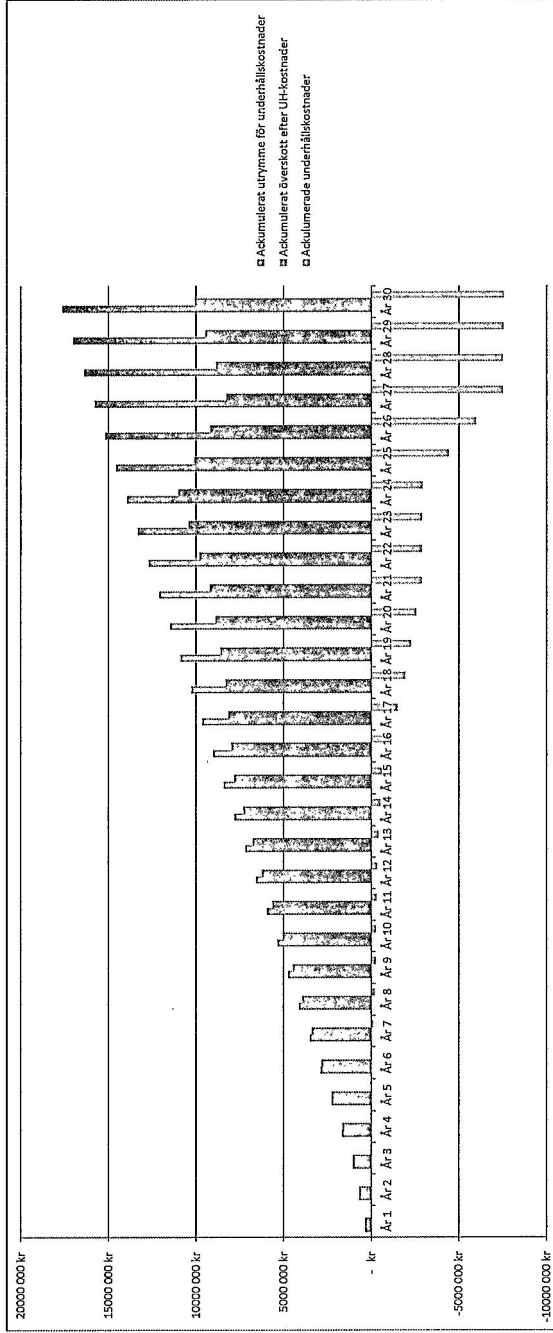
347 845 kr 347 845 kr 347 845 kr 599 356 kr 599 356 kr 599 356 kr 543 356 kr 543 356 kr 543 356 kr 585 356 kr 585 356 kr 585 356 kr 585 356 kr 585 356 kr 585 356 kr

**Akkumulerade underhållskostnader**

-333 -333 -1 000 -1 642 890 kr 2 242 246 kr 2 841 602 kr 3 384 958 kr 3 928 314 kr 4 471 670 kr 5 015 026 kr 5 558 382 kr 6 101 738 kr 6 645 094 kr 7 188 450 kr 7 731 806 kr

**Akkumulerat överskott efter UH-kostnader**

347 845 kr 695 689 kr 1 043 534 kr 1 642 890 kr 2 242 246 kr 2 841 602 kr 3 384 958 kr 3 928 314 kr 4 471 670 kr 5 015 026 kr 5 558 382 kr 6 101 738 kr 6 645 094 kr 7 188 450 kr 7 731 806 kr



	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	532 356	15 172 146 kr
	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	2 460 000 kr
	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	614 356 kr	
9 031 162 kr	9 645 518 kr	10 259 874 kr	10 259 874 kr	10 874 230 kr	11 488 586 kr	12 102 942 kr	12 717 298 kr	13 331 654 kr	13 946 010 kr	14 560 366 kr	15 174 722 kr	15 789 078 kr	16 403 434 kr	17 017 790 kr	17 632 146 kr	
- 448 667 kr	- 448 667 kr	- 448 667 kr	- 313 667 kr	- 313 667 kr	- 313 667 kr	- 313 667 kr	- 13 667 kr	- 13 667 kr	- 13 667 kr	- 1 529 333 kr	- 1 529 333 kr	- 1 529 333 kr	- 13 667 kr	- 13 667 kr	- 13 667 kr	
165 689 kr	165 689 kr	165 689 kr	300 689 kr	300 689 kr	300 689 kr	300 689 kr	600 689 kr	600 689 kr	600 689 kr	600 689 kr	914 977 kr	914 977 kr	600 689 kr	600 689 kr	600 689 kr	
-1 052 667	-1 501 333	-1 950 000	-2 263 667	-2 577 333	-2 891 000	-2 904 667	-2 918 333	-2 932 000	-4 461 333	-5 990 667	-7 520 000	-7 533 667	-7 547 333	-7 561 000	-7 561 000	
7 978 495 kr	8 144 185 kr	8 309 874 kr	8 610 563 kr	8 911 253 kr	9 211 942 kr	9 612 631 kr	10 013 321 kr	10 413 321 kr	11 014 010 kr	10 099 033 kr	9 184 055 kr	8 269 078 kr	8 869 767 kr	9 470 457 kr	10 071 146 kr	

## Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

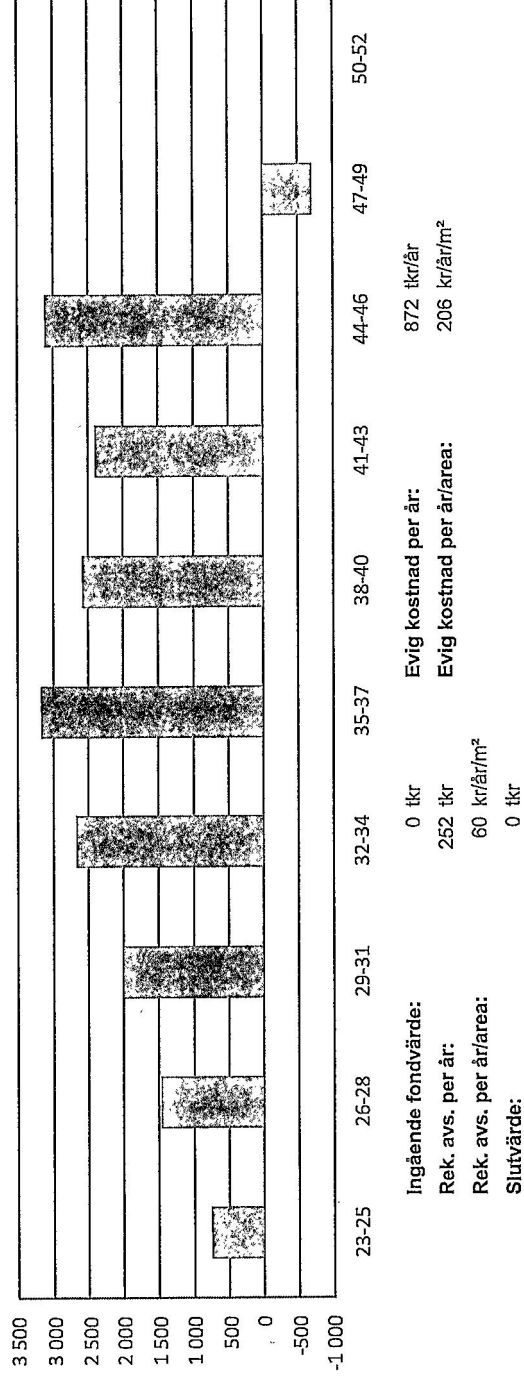
Brf Slottshamnen (Aborren 1) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023  
 Prioritet:  
 HLU/VLJ:  
 Pll/KLU:  
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 4 229,0 m<sup>2</sup>

	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	1	45	213	87	258	1 346	941	41	4 588	41	7 559 120	251 971
Rekommenderad avsättning	756	756	756	756	756	756	756	756	756	756		
Rekommenderad fondbehållning	755	1 467	2 010	2 679	3 177	2 587	2 402	3 117	-715	0		

### Fondbehållning



## K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Abborren 4 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Uppdragsavtal försäljning
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med E.ON
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

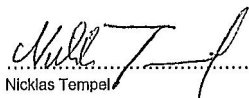
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

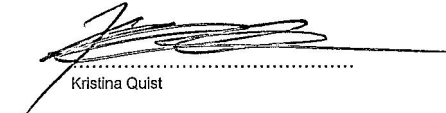
### Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2023-05-04

Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottshamnen

  
.....  
Nicklas Tempel

  
.....  
Leif Göthelid

  
.....  
Kristina Quist

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottshamnen  
Organisationsnummer 769638-7229

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-05-04 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

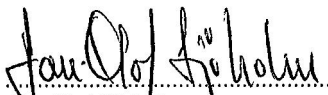
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

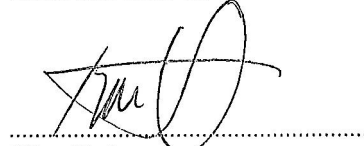
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-04-04
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-05-15
- Beslut om bygglov, daterat 2020-11-26
- Situationsplan daterad 2020-05-06
- Aktieöverlåtelseavtal upprättat 2021-03-12
- Proformabalansräkning 2021-03-12
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2021-03-12
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-02-10
- Riksbyggenavtal, upprättat 2021-03-12
- Uppdragsavtal försäljning, 2021-02-02
- Kreditoffert Handelsbanken 2020-08-31
- Aktuella räntenivåer per 2023-04-28 samt ändrad amortering 2023-04-28
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-04-18
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2023-03-17
- Sammanställning anskaffningskostnad GA:1/Samff, 2020-10-07
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-02-12
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-04-28

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

Stockholm 2023-05-16

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-05-16

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnads kalkyler avseende hela riket.