

**BRF OPERETTEN I MALMÖ**

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OPERETTEN I MALMÖ**

**Organisationsnummer: 769637-6941**

**Kommun: Malmö**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-02-17

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OPERETTEN I MALMÖ**

  
Peranders Johansson

  
Pär Wulff

  
Håkan Jönsson

## BRF OPERETTEN I MALMÖ

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Operetten i Malmö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 36 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2022 och avslutas under kvartal 2 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-02-17. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-11-18.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Priorn 7, Malmö (blivande Priorn 8)
Adress:	Pildammsvägen 8C, Nunnegången 2, 4
Tomtens areal:	ca 825 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 322 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus i 7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	36 st

#### Parkering

18 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Servitut

Servitut för att vid behov beträda förskolegård belägen på Priorn 4 för nödvändigt underhåll av byggnad finns till förmån för Priorn 7 och blivande Priorn 8.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende tekniska installationer i undercentral, anslutning till fjärrvärme och VA, underjordiskt garage, och innergård samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

#### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

## BRF OPERETTEN I MALMÖ

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, cykelparkering och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme via undercentral i Priorn 7.

Undercentral (i gemensamhetsanläggning), utrymme för el/tele och fläktrum

Hiss, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Takterrass, cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare

Elmätare

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Källare med betongplatta

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Betong/fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Pappbeläggning, sedum

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, stålräcke

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong, räcke i aluminium

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt elabonnemang för med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

## BRF OPERETTEN I MALMÖ

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare Handduktork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
WC	Klinker	Kakel/målat	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 158 800 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 158 800 000 kr**

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1280026

Taxeringsvärde bostäder ca 75 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 100 tkr

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

### **Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	10 700 000	1	2,70%	288 900		288 900
Bottenlån	10 700 000	3	2,80%	299 600		299 600
Bottenlån	10 700 000	5	2,90%	310 300		310 300
Amortering					225 000	225 000
S:a lån	32 100 000			898 800	225 000	1 123 800
Insatser	71 088 000					
Upplåtelseavgifter	55 612 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>158 800 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**1 123 800**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

### **Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

830 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

### **Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

69 660

**BRF OPERETTEN I MALMÖ**

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	60 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	105 000	
Värmeavgifter	165 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	65 000	
Hushållsel	114 810	
Teknisk förvaltning av installationer	40 800	
Yttre och inre skötsel inkl. fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, städning, snöröjning samt sandning c)	90 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	95 040	
Försäkringar	12 000	
Väderprognosstyrning	10 100	
Diverse inkl. jour	25 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>892 750</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	21 000	
		<b>21 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>2 107 210</b>
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 54 928 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning av installationer och JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 12 000 kr per år.

e) Förvaltningskostnad för GA är fördelat under kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	2 322	kvm	1 564 232
Årsavgift bredband			95 040
Årsavgift varmvatten			54 928
Årsavgift el			114 810
Hyra garage	18	st	1 200 kr/plats och mån
Tilläggsavgift laddplats	5	st	250 kr/plats och mån
Hyra bokning takterrass			4 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>2 107 210</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

2021032305717

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH per mån		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> kr	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
4-1001	32	1 RK	1,7626%	1 253 000	147 000	1 400 000	566 000	27 571	2 298	2 640	220	30 211	2 518	1 148							
4-1002	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	1 499 000	3 750 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1003	66	3 RK	2,8641%	2 036 000	864 000	2 900 000	919 000	44 800	3 733	2 640	220	47 440	3 953	1 648							
4-1004	120	5 RK	4,4607%	3 171 000	1 829 000	5 000 000	1 432 000	69 775	5 815	2 640	220	72 415	6 035	2 448							
4-1101	35	1 RK	1,8442%	1 311 000	239 000	1 550 000	592 000	28 847	2 404	2 640	220	31 487	2 624	1 148							
4-1102	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	1 799 000	4 050 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1103	52	2 RK	2,3675%	1 683 000	717 000	2 400 000	760 000	37 033	3 086	2 640	220	39 673	3 306	1 148							
4-1104	72	3 RK	3,0286%	2 153 000	1 097 000	3 250 000	972 000	47 375	3 948	2 640	220	50 015	4 168	1 648							
4-1105	88	4 RK	3,5238%	2 505 000	2 045 000	4 550 000	1 131 000	55 120	4 593	2 640	220	57 760	4 813	2 048							
4-1106	35	1 RK	1,9005%	1 351 000	199 000	1 550 000	610 000	29 728	2 477	2 640	220	32 368	2 697	1 148							
4-1201	35	1 RK	1,8442%	1 311 000	289 000	1 600 000	592 000	28 847	2 404	2 640	220	31 487	2 624	1 148							
4-1202	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	1 899 000	4 150 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1203	52	2 RK	2,3675%	1 683 000	767 000	2 450 000	760 000	37 033	3 086	2 640	220	39 673	3 306	1 148							
4-1204	72	3 RK	3,0286%	2 153 000	1 197 000	3 350 000	972 000	47 375	3 948	2 640	220	50 015	4 168	1 648							
4-1205	88	4 RK	3,5238%	2 505 000	2 145 000	4 650 000	1 131 000	55 120	4 593	2 640	220	57 760	4 813	2 048							
4-1206	35	1 RK	1,9005%	1 351 000	249 000	1 600 000	610 000	29 728	2 477	2 640	220	32 368	2 697	1 148							
4-1301	35	1 RK	1,8442%	1 311 000	539 000	1 850 000	592 000	28 847	2 404	2 640	220	31 487	2 624	1 148							
4-1302	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	2 199 000	4 450 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1303	52	2 RK	2,3675%	1 683 000	967 000	2 650 000	760 000	37 033	3 086	2 640	220	39 673	3 306	1 148							
4-1304	72	3 RK	3,0286%	2 153 000	1 497 000	3 650 000	972 000	47 375	3 948	2 640	220	50 015	4 168	1 648							
4-1305	88	4 RK	3,5238%	2 505 000	2 345 000	4 850 000	1 131 000	55 120	4 593	2 640	220	57 760	4 813	2 048							
4-1306	35	1 RK	1,9005%	1 351 000	499 000	1 850 000	610 000	29 728	2 477	2 640	220	32 368	2 697	1 148							
4-1401	35	1 RK	1,8442%	1 311 000	589 000	1 900 000	592 000	28 847	2 404	2 640	220	31 487	2 624	1 148							
4-1402	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	2 299 000	4 550 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1403	52	2 RK	2,3675%	1 683 000	1 067 000	2 750 000	760 000	37 033	3 086	2 640	220	39 673	3 306	1 148							
4-1404	72	3 RK	3,0286%	2 153 000	1 597 000	3 750 000	972 000	47 375	3 948	2 640	220	50 015	4 168	1 648							
4-1405	88	4 RK	3,5238%	2 505 000	2 495 000	5 000 000	1 131 000	55 120	4 593	2 640	220	57 760	4 813	2 048							
4-1406	35	1 RK	1,9005%	1 351 000	549 000	1 900 000	610 000	29 728	2 477	2 640	220	32 368	2 697	1 148							
4-1501	35	1 RK	1,8442%	1 311 000	689 000	2 000 000	592 000	28 847	2 404	2 640	220	31 487	2 624	1 148							
4-1502	77	3 RK	3,1665%	2 251 000	2 499 000	4 750 000	1 016 000	49 531	4 128	2 640	220	52 171	4 348	1 648							
4-1503	52	2 RK	2,3675%	1 683 000	1 217 000	2 900 000	760 000	37 033	3 086	2 640	220	39 673	3 306	1 148							
4-1504	72	3 RK	3,0286%	2 153 000	1 797 000	3 950 000	972 000	47 375	3 948	2 640	220	50 015	4 168	1 648							
4-1505	88	4 RK	3,5238%	2 505 000	2 745 000	5 250 000	1 131 000	55 120	4 593	2 640	220	57 760	4 813	2 048							
4-1506	35	1 RK	1,9005%	1 351 000	649 000	2 000 000	610 000	29 728	2 477	2 640	220	32 368	2 697	1 148							
4-1601	117	4 RK	4,3228%	3 073 000	5 927 000	9 000 000	1 388 000	67 619	5 635	2 640	220	70 259	5 855	2 048							
4-1602	115	4 RK	4,2679%	3 034 000	6 466 000	9 500 000	1 370 000	66 761	5 563	2 640	220	69 401	5 783	2 048							
Justering			-0,0001%				4 000	5				5									
SUMMA	2 322	36	100,0000%	71 088 000	55 612 000	126 700 000	32 100 000	1 564 232	95 040	1 659 272	54 928										

Respektive bostadsrättslavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.  
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

Möjlighet till trygghetslarm via föreningens fiberoanslutning finns. För trygghetslarm ska respektive bostadsrättslavare teckna enskilda abonnemang.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.  
Lägenhet 4-1001 har varken mark, balkong eller terrass, i övriga lägenheter ingår balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätternas insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varnvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.
- 7) Elkförbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.



**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr. o. m. år 2 2%  
 Höjning hyror, per år, fr. o. m. år 2 1%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntnivå, genomsnitt 2,80%

**Skattvärde FFT 2019, tkr**

Uppräkning Fastighetskatt

per år

2,0%

1,0%

År:

Kalenderår:

1	2	3	4	5	6	11	16
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037

**Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-899	-893	-886	-878	-871	-863	-814	-754
Amorteringar	tkr	-225	-242	-259	-276	-293	-310	-395	-480
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-893	-911	-929	-948	-967	-998	-1 102	-1 216
Fastighetskatt garage	tkr	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-26	-28
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-71
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-2 038</b>	<b>-2 067</b>	<b>-2 096</b>	<b>-2 124</b>	<b>-2 154</b>	<b>-2 194</b>	<b>-2 337</b>	<b>-2 549</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvinn	788	804	820	836	853	870	960	1 060

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	1 829	1 866	1 903	1 941	1 980	2 020	2 230	2 462
Övriga intäkter	tkr	278	281	284	287	290	293	308	323
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>2 107</b>	<b>2 147</b>	<b>2 187</b>	<b>2 228</b>	<b>2 270</b>	<b>2 313</b>	<b>2 538</b>	<b>2 785</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>91</b>	<b>104</b>	<b>116</b>	<b>119</b>	<b>201</b>	<b>236</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo

tkr 0

**KASSABEHÅLLNING**

tkr 70

varav ackumulerad avsättning

tkr 70

till fond för fastighetsunderhåll

tkr 70

Avskrivning för löpande räknenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-830	-830	-830	-830	-830	-830	-830	-830
Summa avskrivning	tkr	-830	-830	-830	-830	-830	-830	-830	-830

Bokföringsmässigt resultat

tkr -606

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 2 038	2 067	2 096	2 124	2 154	2 194	2 337	2 549

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A: Om räntenivån per 2021-02-10 ökar med 2,0%**      2,0%  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2021-02-10	2,80%
- innehåller räntenivå per	0,82%	
- och en reserv för räntedökning	1,98%	
Total ränta i finansieringsplan		2,80%

**B: Om räntenivån per 2021-02-10 ökar med 3%, dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	321	319	316	314	311	308	291	269
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	70	70	70	70	70	70	70	70
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-70	-80	-91	-104	-116	-119	-201	-236
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	321	309	295	280	265	259	160	103

**C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.**

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	9	18	28	38	49	112	189
ökar den totala kostnaden med:									

## BRF OPERETTEN I MALMÖ

H. NYCKELTAL

	kr/BTA <sup>1</sup>	
Anskaffningsvärde	39 297 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
Anskaffningsvärde	68 389 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) <sup>3</sup>	54 565 kr	
Lån och belåningsgrad <sup>4</sup>	13 824 kr	20%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde) <sup>3</sup>	715 kr	
Årsavgift varmvatten <sup>3</sup>	24 kr	
Driftskostnad	384 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	357 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering <sup>5</sup>	152 kr	
Fondavsättning och amortering <sup>5</sup>	182 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	98 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 4 041 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2021032303722

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Operetten i Malmö, Malmö kommun, med org.nr 769637-6941, 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 till yttre fonden 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 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 36 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

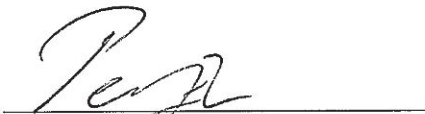
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2021-02-17



Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-02-17

Stadgar för Brf Operetten i Malmö registrerade 2019-07-24

Registreringsbevis för Brf Operetten i Malmö

Bygglov beviljat på fastigheten Priorn 7, Malmö kommun dat. 2019-11-18

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 36 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande garage och gemensamma utrymmen, på del av fastigheten Priorn 7, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Operetten i Malmö, dat. 2021-02-17

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Priorn 7, Malmö kommun, tecknat mellan Seniorgården AB och Brf Operetten i Malmö, dat. 2021-02-17

Offert avseende finansieringen av Brf Operetten i Malmö dat 2021-02-10

Accept av bankoffert dat. 2020-02-17

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2019-10-21