

**Ekonomisk plan för
Brf Vélo i Malmö
i Malmö kommun
Org nr: 769638-2857**

Innehållsförteckning	Sid
A Allmänna förutsättningar	2
B Beskrivning av fastigheten	2-3
C Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D Finansieringsplan	4
E Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F Redovisning av lägenheter	6-8
G Nyckeltal	9
H Ekonomisk prognos	9
I Känslighetsanalys	10
Särskilda förhållanden	11
Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Brf Vélo i Malmö som registrerades hos Bolagsverket den 14 jan 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten och lokal.

Bostadsrättsföreningen uppför 144 bostadslägenheter på fastigheten Malmö Naboland 2 i Malmö. Bygglov beviljades 2020-04-22.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från oktober 2022 och tillträde beräknas ske från februari 2023 till och med december 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnad på fastighetens förvärv och entreprenad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2022.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Nordea.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Naboland 2
Fastighetsarea:	3263 kvm
Kommun:	Malmö
Adress:	Lovartsgatan 9A-C, 11A-D, 13-15 samt Östra Varvsgatan 3 BA, 3BB, 3BC, 3BD, 3BE, 3BF, 211 74 Malmö
Husets utformning:	Flerbostadshus i 7 våningar, 3 st radhus.
Antal bostadslägenheter:	144 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 7747 kvm
Övernattningslägenhet	1 st
Utvändig markparkering:	1 HCP
Parkering:	Föreningen disponerar 88 platser i parkeringsfastigheten Malmö Galeasen 2, p-huset Fullriggaren.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att ingå i gemensamhetsanläggning Naboland GA:2.

Gemensamhetsanläggningen kommer att bestå av kommunikationsyta, grönyta, belysningsarmatur med ledningar, dagvattenbrunn med ledningar fram till kommunal förbindelspunkt. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 50%.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong och stålpelare
Tak:	Uppstolpat tak med beläggning av papp, plåt och sedum
Ytterväggar:	Betong- och utfackningsväggar med fasadtegel
Innerväggar:	Gipsskiva på stålregelstomme alt betongväggar
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
Trapphus:	Trappor av ytbeläggning av terrazzo Målade väggar och tak
Portar/dörrar:	Aluminium
Balkonger:	Betong med målat räcke

Installationer

Vatten och avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer i lägenheter
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Fibernät med Telia Triple Play som leverantör

Allmänna och gemensamma utrymmen

Miljörum:	I bottenplan på huvudbyggnad
Teknikrum:	I bottenplan på huvudbyggnad
Förråd:	Cykel- och lägenhetsförråd i bottenplan på huvudbyggnad
Hissar:	4 st

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, ugn och micro
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin och kommod
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod, spegel
Gäst WC	Klinker	Målat	Målat	Handfat, spegel

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	147 701 478 kr
Totalentreprenadkostnad	335 223 522 kr
Kassa	150 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	483 075 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 252 000 000 kronor fördelat på 188 000 000 kronor för byggnaden och 64 000 000 kronor för marken.

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	37 459 000	Rörligt	3,10%	224 754	1 161 229	1 385 983
Lån 2	37 458 000	2 år	4,20%	224 748	1 573 236	1 797 984
Lån 3	37 458 000	3 år	4,30%	224 748	1 610 694	1 835 442
Summa lån	112 375 000					
Insatser	370 700 000					
Summa	483 075 000			674 250	4 345 159	5 019 409

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Naboland 2 omfattande 112375000 kr inom 112375000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	7 747 m ²	946 kr/m ²	7 327
Årsavgift Triple play	144 lgh	2 028 kr/år	292
Årsavgift hushållsel (inkl moms)	144 lgh	6 576 kr/år	947
Gästlägenhet	1 st	500 kr/tillfälle	24
Totalt intäkter			8 590
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			4 345
Avskrivning ²			2 794
Summa kapitalkostnad			7 139
Driftskostnader och löpande underhåll ³			
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning			276
Gemensamhetsanläggning			17
Mätdata			28
Hisskötsel			46
Löpande underhåll			20
Triple play			292
El (hushållsel inkl moms)			947
El (ej hushållsel)			315
Värme			510
Vatten			416
Renhållning			189
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			74
Ekonomisk förvaltning			140
Revisionsarvode			20
Styrelsearvode, administration mm			48
Summa driftskostnader och löpande underhåll			3 338
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			232
Övrigt			
Kommunalavgift			0
Övrigt			0
			0
Totala kostnader			10 709
Resultat			-2 119

¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

³ Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

⁴ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift
A1101	2	rok	47	B	0,6523%	1 950 000	47 793	6 177	2 028	3 983
A1102	3	rok	73	B	0,8721%	2 900 000	63 897	8 259	2 028	5 325
A1103	1	rok	34	B	0,4892%	1 350 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1104	1	rok	33	B	0,4821%	1 350 000	35 322	4 565	2 028	2 944
A1105	1	rok	34	B	0,4892%	1 350 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1106	1	rok	34	B	0,4892%	1 350 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1107	2	rok	55	B	0,7090%	2 100 000	51 947	6 714	2 028	4 329
A1108	2	rok	58	B	0,7303%	2 200 000	53 508	6 916	2 028	4 459
A1201	2	rok	47	B	0,6523%	2 100 000	47 793	6 177	2 028	3 983
A1202	3	rok	73	B	0,8721%	3 000 000	63 897	8 259	2 028	5 325
A1203	1	rok	34	B	0,4892%	1 400 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1204	1	rok	33	B	0,4821%	1 400 000	35 322	4 565	2 028	2 944
A1205	1	rok	34	B	0,4892%	1 400 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1206	1	rok	34	B	0,4892%	1 400 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1207	2	rok	55	B	0,7090%	2 200 000	51 947	6 714	2 028	4 329
A1208	2	rok	58	B	0,7303%	2 300 000	53 508	6 916	2 028	4 459
A1301	2	rok	47	B	0,6523%	2 150 000	47 793	6 177	2 028	3 983
A1302	3	rok	73	B	0,8721%	3 100 000	63 897	8 259	2 028	5 325
A1303	1	rok	34	B	0,4892%	1 450 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1304	1	rok	33	B	0,4821%	1 450 000	35 322	4 565	2 028	2 944
A1305	1	rok	34	B	0,4892%	1 450 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1306	1	rok	34	B	0,4892%	1 450 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1307	2	rok	55	B	0,7090%	2 300 000	51 947	6 714	2 028	4 329
A1308	2	rok	58	B	0,7303%	2 400 000	53 508	6 916	2 028	4 459
A1401	2	rok	47	B	0,6523%	2 200 000	47 793	6 177	2 028	3 983
A1402	3	rok	73	B	0,8721%	3 200 000	63 897	8 259	2 028	5 325
A1403	1	rok	34	B	0,4892%	1 500 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1404	1	rok	33	B	0,4821%	1 500 000	35 322	4 565	2 028	2 944
A1405	1	rok	34	B	0,4892%	1 500 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1406	1	rok	34	B	0,4892%	1 500 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1407	2	rok	55	B	0,7090%	2 400 000	51 947	6 714	2 028	4 329
A1408	2	rok	58	B	0,7303%	2 500 000	53 508	6 916	2 028	4 459
A1501	2	rok	47	B	0,6523%	2 250 000	47 793	6 177	2 028	3 983
A1502	3	rok	73	B	0,8721%	3 300 000	63 897	8 259	2 028	5 325
A1503	1	rok	34	B	0,4892%	1 550 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1504	1	rok	33	B	0,4821%	1 550 000	35 322	4 565	2 028	2 944
A1505	1	rok	34	B	0,4892%	1 550 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1506	1	rok	34	B	0,4892%	1 550 000	35 843	4 633	2 028	2 987
A1507	2	rok	55	B	0,7090%	2 500 000	51 947	6 714	2 028	4 329
A1508	2	rok	58	B	0,7303%	2 600 000	53 508	6 916	2 028	4 459
A1601	4	rok	102	T	1,1061%	5 600 000	81 042	10 475	2 028	6 754
A1602	3	rok	93	T	1,0139%	5 300 000	74 286	9 602	2 028	6 191
A1603	4	rok	105	T	1,1273%	5 800 000	82 595	10 676	2 028	6 883
M1001	2	rok	66	UP	0,7870%	2 200 000	57 662	7 453	2 028	4 805
M1002	1	rok	35	UP	0,4963%	1 450 000	36 363	4 700	2 028	3 030
M1003	1	rok	35	UP	0,4963%	1 450 000	36 363	4 700	2 028	3 030
B1101	2	rok	44	B	0,6310%	1 850 000	46 232	5 976	2 028	3 853
B1102	3	rok	78	B	0,9075%	2 900 000	66 491	8 594	2 028	5 541
B1103	2	rok	41	B	0,6098%	1 700 000	44 679	5 775	2 028	3 723
B1104	2	rok	46	B	0,6452%	1 950 000	47 272	6 110	2 028	3 939
B1105	2	rok	55	B	0,7090%	2 200 000	51 947	6 714	2 028	4 329
B1106	2	rok	49	B	0,6665%	2 000 000	48 833	6 312	2 028	4 069
B1201	2	rok	44	B	0,6310%	1 950 000	46 232	5 976	2 028	3 853
B1202	3	rok	78	B	0,9075%	3 250 000	66 491	8 594	2 028	5 541
B1203	2	rok	41	B	0,6098%	1 800 000	44 679	5 775	2 028	3 723
B1204	2	rok	46	B	0,6452%	2 050 000	47 272	6 110	2 028	3 939
B1205	2	rok	55	B	0,7090%	2 300 000	51 947	6 714	2 028	4 329
B1206	2	rok	49	B	0,6665%	2 100 000	48 833	6 312	2 028	4 069
B1301	2	rok	44	B	0,6310%	2 000 000	46 232	5 976	2 028	3 853
B1302	3	rok	78	B	0,9075%	3 350 000	66 491	8 594	2 028	5 541

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift
B1303	2	rok	41	B	0,6098%	1 850 000	44 679	5 775	2 028	3 723
B1304	2	rok	46	B	0,6452%	2 100 000	47 272	6 110	2 028	3 939
B1305	2	rok	55	B	0,7090%	2 400 000	51 947	6 714	2 028	4 329
B1306	2	rok	49	B	0,6665%	2 150 000	48 833	6 312	2 028	4 069
B1401	2	rok	44	B	0,6310%	2 050 000	46 232	5 976	2 028	3 853
B1402	3	rok	78	B	0,9075%	3 450 000	66 491	8 594	2 028	5 541
B1403	2	rok	41	B	0,6098%	1 900 000	44 679	5 775	2 028	3 723
B1404	2	rok	46	B	0,6452%	2 150 000	47 272	6 110	2 028	3 939
B1405	2	rok	55	B	0,7090%	2 500 000	51 947	6 714	2 028	4 329
B1406	2	rok	49	B	0,6665%	2 200 000	48 833	6 312	2 028	4 069
B1501	2	rok	44	B	0,6310%	2 100 000	46 232	5 976	2 028	3 853
B1502	3	rok	78	B	0,9075%	3 550 000	66 491	8 594	2 028	5 541
B1503	2	rok	41	B	0,6098%	1 950 000	44 679	5 775	2 028	3 723
B1504	2	rok	46	B	0,6452%	2 200 000	47 272	6 110	2 028	3 939
B1505	2	rok	55	B	0,7090%	2 600 000	51 947	6 714	2 028	4 329
B1506	2	rok	49	B	0,6665%	2 250 000	48 833	6 312	2 028	4 069
B1601	3	rok	87	T	0,9714%	5 000 000	71 172	9 199	2 028	5 931
B1602	4	rok	117	T	1,2124%	6 700 000	88 830	11 481	2 028	7 403
C1101	2	rok	55	B	0,7090%	2 200 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1102	2	rok	51	B	0,6807%	2 100 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1103	2	rok	51	B	0,6807%	2 100 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1104	1	rok	35	B	0,4963%	1 550 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1105	1	rok	35	B	0,4963%	1 550 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1106	3	rok	66	B	0,8225%	2 750 000	60 263	7 789	2 028	5 022
C1201	2	rok	55	B	0,7090%	2 300 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1202	2	rok	51	B	0,6807%	2 250 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1203	2	rok	51	B	0,6807%	2 250 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1204	1	rok	35	B	0,4963%	1 650 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1205	1	rok	35	B	0,4963%	1 650 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1206	3	rok	66	B	0,8225%	2 900 000	60 263	7 789	2 028	5 022
C1301	2	rok	55	B	0,7090%	2 400 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1302	2	rok	51	B	0,6807%	2 350 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1303	2	rok	51	B	0,6807%	2 350 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1304	1	rok	35	B	0,4963%	1 700 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1305	1	rok	35	B	0,4963%	1 950 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1306	3	rok	66	B	0,8225%	3 000 000	60 263	7 789	2 028	5 022
C1401	2	rok	55	B	0,7090%	2 500 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1402	2	rok	51	B	0,6807%	2 450 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1403	2	rok	51	B	0,6807%	2 450 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1404	1	rok	35	B	0,4963%	1 750 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1405	1	rok	35	B	0,4963%	1 750 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1406	3	rok	66	B	0,8225%	3 100 000	60 263	7 789	2 028	5 022
C1501	2	rok	55	B	0,7090%	2 600 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1502	2	rok	51	B	0,6807%	2 550 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1503	2	rok	51	B	0,6807%	2 550 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1504	1	rok	35	B	0,4963%	1 800 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1505	1	rok	35	B	0,4963%	1 800 000	36 363	4 700	2 028	3 030
C1506	3	rok	66	B	0,8225%	3 200 000	60 263	7 789	2 028	5 022
C1601	2	rok	51	T	0,6807%	3 000 000	49 873	6 446	2 028	4 156
C1602	2	rok	55	T	0,7090%	3 700 000	51 947	6 714	2 028	4 329
C1603	4	rok	96	T	1,0635%	6 000 000	77 920	10 071	2 028	6 493
M1004	2	rok	59	UP	0,7374%	2 700 000	54 028	6 983	2 028	4 502
M1005	1	rok	35	UP	0,4963%	2 100 000	36 363	4 700	2 028	3 030
M1006	2	rok	75	UP	0,8508%	3 300 000	62 336	8 057	2 028	5 195
D1101	2	rok	43	B	0,6239%	2 200 000	45 712	5 908	2 028	3 809
D1102	3	rok	73	B	0,8721%	3 700 000	63 897	8 259	2 028	5 325
D1103	2	rok	55	B	0,7090%	2 600 000	51 947	6 714	2 028	4 329



Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift
D1104	2	rok	53	B	0,6948%	2 500 000	50 907	6 580	2 028	4 242
D1105	2	rok	50	B	0,6736%	2 400 000	49 353	6 379	2 028	4 113
D1201	2	rok	43	B	0,6239%	2 300 000	45 712	5 908	2 028	3 809
D1202	3	rok	73	B	0,8721%	3 800 000	63 897	8 259	2 028	5 325
D1203	3	rok	55	B	0,7445%	2 900 000	54 548	7 050	2 028	4 546
D1204	2	rok	53	B	0,6948%	2 600 000	50 907	6 580	2 028	4 242
D1205	2	rok	50	B	0,6736%	2 500 000	49 353	6 379	2 028	4 113
D1301	2	rok	43	B	0,6239%	2 400 000	45 712	5 908	2 028	3 809
D1302	3	rok	73	B	0,8721%	3 900 000	63 897	8 259	2 028	5 325
D1303	3	rok	55	B	0,7445%	3 000 000	54 548	7 050	2 028	4 546
D1304	2	rok	53	B	0,6948%	2 700 000	50 907	6 580	2 028	4 242
D1305	2	rok	50	B	0,6736%	2 600 000	49 353	6 379	2 028	4 113
D1401	2	rok	43	B	0,6239%	2 500 000	45 712	5 908	2 028	3 809
D1402	3	rok	73	B	0,8721%	4 000 000	63 897	8 259	2 028	5 325
D1403	3	rok	55	B	0,7445%	3 100 000	54 548	7 050	2 028	4 546
D1404	2	rok	53	B	0,6948%	2 800 000	50 907	6 580	2 028	4 242
D1405	2	rok	50	B	0,6736%	2 700 000	49 353	6 379	2 028	4 113
D1501	2	rok	43	B	0,6239%	2 600 000	45 712	5 908	2 028	3 809
D1502	3	rok	73	B	0,8721%	4 100 000	63 897	8 259	2 028	5 325
D1503	3	rok	55	B	0,7445%	3 200 000	54 548	7 050	2 028	4 546
D1504	2	rok	53	B	0,6948%	2 900 000	50 907	6 580	2 028	4 242
D1505	2	rok	50	B	0,6736%	2 800 000	49 353	6 379	2 028	4 113
D1601	4	rok	114	T	1,1912%	8 500 000	87 277	11 281	2 028	7 273
D1602	3	rok	85	T	0,9572%	6 200 000	70 132	9 065	2 028	5 844
R1001	4	rok	99	UP	1,0848%	4 650 000	79 481	10 273	2 028	6 623
R1002	4	rok	99	UP	1,0848%	4 650 000	79 481	10 273	2 028	6 623
R1003	4	rok	99	UP	1,0848%	4 650 000	79 481	10 273	2 028	6 623
diff					0,0003%		17			
			7 747		100,0000%	370 700 000	7 326 793	946 997	292 032	

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstalet som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

³ Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan ett separat nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital TV) och hushållsel exkluderade. Kostnad för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av fasktisk förbrukning kommer att ske.

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	62 356
Belåning	14 506
Insats	47 851
Driftskostnader inkl hushållsel och Triple Play	431
Driftskostnader exkl hushållsel och Triple Play	271
Årsavgift inkl hushållsel och Triple Play	1 106
Årsavgift exkl hushållsel och Triple Play	946
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	3,87%
Amortering och avsättning underhållsfond	117
Amortering och avskrivning	448

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	12	13	14	15	16
INTÅKTER												
Årsavgifter ¹	8 566	8 737	8 912	9 090	9 272	9 550	10 544	10 755	10 970	11 189	11 413	11 641
Hysesintäkter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
SUMMA INTÅKTER	8 590	8 761	8 936	9 114	9 296	9 574	10 568	10 779	10 994	11 213	11 437	11 665
KOSTNADER												
Kapitalkostnader												
Räntor ⁵	4 345	4 319	4 292	4 264	4 234	4 747	4 549	4 504	4 457	4 409	4 358	4 305
Avskrivningar	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794
Driftskostnader inkl löpande kostnader²												
	3 338	3 405	3 473	3 542	3 613	3 685	4 069	4 150	4 233	4 318	4 404	4 493
Fonderingar												
Avsättning till yttre underhåll ²	232	237	242	247	252	257	283	289	295	301	307	313
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	294
SUMMA KOSTNADER	10 709	10 754	10 800	10 846	10 892	11 482	11 695	11 737	11 779	11 821	11 863	12 198
ÅRETS RESULTAT	-2 119	-1 993	-1 864	-1 732	-1 596	-1 908	-1 127	-958	-785	-608	-425	-532
ACK RESULTAT	-2 119	-4 113	-5 977	-7 709	-9 305	-11 213	-18 449	-19 407	-20 192	-20 800	-21 225	-21 758
AMORTERING	674	703	733	765	797	831	1 025	1 069	1 115	1 163	1 212	1 264
KASSAFLÖDE	382	334	438	544	651	311	925	1 055	1 188	1 324	1 462	1 310
ACK KASSALIKVIDITET⁴	382	717	1 155	1 698	2 350	2 660	6 031	7 087	8 275	9 599	11 061	12 371
YTTRE FONDEN	232	469	711	958	1 209	1 466	2 828	3 117	3 412	3 713	4 019	4 332

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % år 1-5. Avgifterna är uppräknade med 3% år 6 på grund av högre budgeterade räntekostnader.

² Inflationen är beräknad till 2% per år. Vi följer Riksbankens mål om inflation på 2%.

³ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 150 000 kr.

⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % from år 6.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	1 106	1 128	1 150	1 173	1 197	1 233	1 257	1 283	1 308	1 334	1 361	1 503
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå + 1%	1 251	1 272	1 294	1 316	1 338	1 373	1 397	1 421	1 445	1 470	1 496	1 630
Antagen räntenivå + 2%	1 396	1 416	1 437	1 458	1 480	1 513	1 536	1 559	1 582	1 606	1 630	1 757
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	1 106	1 132	1 160	1 188	1 217	1 258	1 289	1 320	1 352	1 385	1 419	1 600
Antagen inflationsnivå + 2%	1 106	1 137	1 169	1 203	1 237	1 297	1 322	1 360	1 399	1 440	1 481	1 712

I årsavgiften ingår kostnad för hushållsel och Triple Play. Kostnad för hushållsel är beräknade och debiteras enligt verklig förbrukning i efterskott.

Brf Vélo i Malmö

Enligt digital signering

Ort Datum

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson



Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel. Udermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsuthyrningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på relativa enheter och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Verifikat

Transaktion 09222115557478067732

Dokument

Brf Vélo i Malmö ekonomisk plan

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-09-27 10:07:38 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-09-27 13:11:50 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2022-09-27 13:11:50 CEST (+0200)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

Signerade 2022-09-27 10:46:10 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2022-09-27 12:44:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557478067732

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vélo, med org.nr 769638-2857, 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.

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.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen dat. 2022-07-04

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-04-22

Totalentreprenadkontrakt, dat. 2020-08-26 samt 2021-10-13

Köpekontrakt dat. 2020-08-26

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2022-09-05

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557478193916

Dokument

Intyg Ekplan Brf Vélo, Peab

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-09-28 13:29:57 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-09-28 13:35:47 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-09-28 13:29:58 CEST (+0200)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-09-28 13:35:47 CEST (+0200)

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>

