

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren***

***Organisationsnummer 769637-8830***

**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**

*OR R*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2019-09-19 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 november och december 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i maj och juni månad 2022.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 84%.

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

82 12

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Malmö Tampen 3 (fastigheten ska urholkas av en 3D-fastighet, fastighetsreglering pågår)
Adress:	Stora Varvsgatan 37-43 samt Västra Varvsgatan 13 211 77 Malmö
Areal:	886 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2019-08-30
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2022
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	62
BOA (m <sup>2</sup> ):	4 855

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 12 våningar med två trapphus med sammanlagt 62 lägenheter.

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innegård inkl planteringar, lekplats, cykelparkeringar, grillplats, angöringsplatser för rörelsehindrad, vattenutkastare samt belysningsarmaturer inkl ledningar, angöringsytor mot allmänplatsmark, markbeläggning i portiker, dagvattenledningar, övernattningslägenhet, gemensamhetslokal samt miljörum.

I gemensamhetsanläggningen ingår tre fastigheter Tampen 1, Tampen 2 och Tampen 3. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen har 62/169 andelar i gemensamhetsanläggningen.

Föreningen svarar för ca 37% av driftskostnaderna.

### Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Grundvatten	Last	Avtalsservitut	128IM-02/29542.1
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201900506657:1.1
Vatten o avlopp	Förmån	Officialservitut	1280K-2019/102.1

P-köp har tecknats för föreningens rätt till 36 platser på en av kvartersgrannarnas fastighet, Öglan 1. Ett servitutsavtal och ett markupplåtelseavtal har tecknats med E.O.N som kommer belasta föreningens fastighet.

2 1

2021111102392

202111102393

### **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till E.O.N.

Undercentral är belägen i källaren.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 4

Trapphus 2

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

### **Gemensamma utrymmen**

1 st cykelrum

1 st cykel-/barnvagns-/rullstolsfrd/laddningsrum

**Parkering redovisas i avsnitt F**

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Isolerad och pålad betongplatta
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Yttervägg</b>	Tegel på de nedre indragna våningsplanen Puts med inslag av plåtkassetter
<b>Yttertak</b>	Takpapp och sedum
<b>Balkong</b>	Betongplatta, metall och glas-räcke
<b>Fönster</b>	Insida trä och utsida aluminium
<b>Entreport</b>	Aluminium och glas
<b>Lägenhetsdörr</b>	Säkerhetsdörr med tittöga och ringklocka
<b>Värme</b>	Vattenburen värme med radiatorer
<b>Ventilation</b>	Till- och frånluftsaggregat motströmsvärmeväxlare
<b>Lägenhetsförråd</b>	Ett per lägenhet, belägna i källaren

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänkar av kalksten
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
GWC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
GWC	Klinker	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.

### Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

R R

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	55 200 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	240 737 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>295 937 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 150 000 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	23 466 000 kr	Pantbrev	0,74	1	1,0% rak
Lån 2	23 466 000 kr	Pantbrev	1,03	3	1,0% rak
Lån 3	23 465 000 kr	Pantbrev	1,28	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2021-10-14

<b>Summa lån</b>	<b>70 397 000 kr</b>
Insatser	225 540 000 kr
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>295 937 000 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 september månad 2021.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 398 500 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. 520 000 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.*

**SUMMA INTÄKTER 3 918 500 kr**

2021111102396

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor	713 000 kr
Amorteringar	704 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar ca 1,1% -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	780 000 kr

### **Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall \***

1 614 000 kr

Ekonomisk förvaltning	109 500 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	180 500 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	89 000 kr
Styrelsearvode	94 000 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	66 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	334 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel <sup>1</sup>	327 500 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll <sup>1</sup>	73 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	134 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	111 500 kr
Gemensamhetsanläggning (gård o renhållning)	50 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	20 000 kr

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

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

### **Övriga kostnader**

Fastighetsavgift <sup>2</sup>	- kr
-------------------------------	------

**SUMMA KOSTNADER** **3 811 000 kr**

Avsättning till underhållsfond	97 000 kr
--------------------------------	-----------

**SUMMA KASSAFLÖDE** **10 500 kr**

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

### **RESULTATPROGNOS**

Summa intäkter		3 918 500 kr
Summa kostnader	-	3 811 000 kr
Återföring amorteringar		704 000 kr
Avskrivningar	-	2 006 142 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>1 194 642 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

*AL* *R*



## F. Redovisning av lägenheterna

### Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool via M vid inflyttning (en anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10 årsperioden.

Fordonspoolen består av en bil.

Fordonet avses placeras på kvartersgatan i området och kommer att vara tillgängliga för föreningens medlemmar via fordonspoolens bokningssystem.

## G. Nyckeltal

BOA: 4 855 m<sup>2</sup> LOA: 0 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 *	46 455
Föreningens lån *	14 500
Anskaffningsvärde *	60 955
Belåningsgrad	23,8%
Snittränta föreningens lån	1,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,1%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	700
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	107
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) *	332
Kassaflöde ****	2
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	165
Avskrivning *	413

or R

Lägenhetsförteckning  
Stjärnfyren, RBA (123043)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driffrkostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats							
3021	1101	2	12	7	7	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	3 795 000	61 124	5 094	800	0,017986	0,016826	0,017986	0,016826						
3031	1201	3	12	12	12	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B/B	3 445 000	55 048	4 587	700	0,016198	0,015274	0,016198	0,015274						
3032	1202	3	12	13	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B	2 695 000	43 288	3 607	500	0,012737	0,011949	0,012737	0,011949						
3033	1203	3	12	14	14	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD		2 095 000	37 202	3 100	400	0,010946	0,009289	0,010946	0,009289						
3034	1204	3	12	15	15	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	3 995 000	62 447	5 204	800	0,018375	0,017713	0,018375	0,017713						
3041	1301	4	12	12	12	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B/B	3 495 000	55 048	4 587	700	0,016198	0,015496	0,016198	0,015496						
3042	1302	4	12	13	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B	2 745 000	43 288	3 607	500	0,012737	0,012171	0,012737	0,012171						
3043	1303	4	12	14	14	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD		2 145 000	37 202	3 100	400	0,010946	0,009510	0,010946	0,009510						
3044	1304	4	12	15	15	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	4 045 000	62 447	5 204	800	0,018375	0,017935	0,018375	0,017935						
3051	1401	5	12	12	12	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B/B	3 545 000	55 048	4 587	700	0,016198	0,015718	0,016198	0,015718						
3052	1402	5	12	13	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B	2 795 000	43 288	3 607	500	0,012737	0,012393	0,012737	0,012393						
3053	1403	5	12	14	14	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD		2 195 000	37 202	3 100	400	0,010946	0,009732	0,010946	0,009732						
3054	1404	5	12	15	15	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	4 095 000	62 447	5 204	800	0,018375	0,018156	0,018375	0,018156						
3061	1501	6	12	12	12	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B/B	3 595 000	55 048	4 587	700	0,016198	0,015940	0,016198	0,015940						
3062	1502	6	12	17	17	110,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 795 000	70 983	5 915	1 000	0,020887	0,021260	0,020887	0,021260						
3063	1503	6	12	15	15	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	4 145 000	62 447	5 204	800	0,018375	0,018378	0,018375	0,018378						
3071	1601	7	12	12	12	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B/B	3 645 000	55 048	4 587	700	0,016198	0,016161	0,016198	0,016161						
3072	1602	7	12	17	17	110,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 895 000	70 983	5 915	1 000	0,020887	0,021703	0,020887	0,021703						
3073	1603	7	12	15	15	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B	4 195 000	62 447	5 204	800	0,018375	0,018600	0,018375	0,018600						
3081	1701	8	12	19	19	61,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD, Wc	B/B/T	2 995 000	47 804	3 984	500	0,014066	0,013279	0,014066	0,013279						
3082	1702	8	12	17	17	110,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 995 000	70 983	5 915	1 000	0,020887	0,022147	0,020887	0,022147						
3083	1703	8	12	18	18	95,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/B/T	4 295 000	63 935	5 328	800	0,018813	0,019043	0,018813	0,019043						
3091	1801	9	12	22	22	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD,WcD,V	B/B	5 495 000	83 404	6 950	1 200	0,024541	0,024364	0,024541	0,024364						
3092	1802	9	12	21	21	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 795 000	73 194	6 100	1 000	0,021537	0,021260	0,021537	0,021260						
3101	1901	10	12	22	22	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD,WcD,V	B/B	5 595 000	83 404	6 950	1 200	0,024541	0,024807	0,024541	0,024807						
3102	1902	10	12	21	21	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 895 000	73 194	6 100	1 000	0,021537	0,021703	0,021537	0,021703						
3111	2001	11	12	22	22	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD,WcD,V	B/B	5 695 000	83 404	6 950	1 200	0,024541	0,025250	0,024541	0,025250						
3112	2002	11	12	21	21	117,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 995 000	73 194	6 100	1 000	0,021537	0,022147	0,021537	0,022147						
3121	2101	12	12	26	26	144,0 m <sup>2</sup>	6	RK	WcD,WcD,V	T/T	10 445 000	102 242	8 520	1 300	0,030085	0,046311	0,030085	0,046311						
4011	1001	1	12	1	1	65,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	U/U	2 945 000	47 279	3 940	600	0,013912	0,013058	0,013912	0,013058						
4012	1002	1	12	2	2	50,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U	2 495 000	38 493	3 208	400	0,011327	0,011062	0,011327	0,011062						
4021	1101	2	12	3	3	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD		1 495 000	28 934	2 411	300	0,008514	0,006628	0,008514	0,006628						

Lägenhetsförteckning  
Stjärnfyren, RBA (123043)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Bed/Wc	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats													
4022	1102	2	12	4	4	50,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 245 000	38 256	3 188	400	0,011257	0,009954													
4023	1103	2	12	5	5	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 995 000	36 003	3 000	400	0,010594	0,008845													
4024	1104	2	12	6	6	65,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 945 000	47 484	3 957	600	0,013972	0,013058													
4031	1201	3	12	8	8	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 795 000	33 068	2 756	300	0,009730	0,007959													
4032	1202	3	12	9	9	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 395 000	39 806	3 317	500	0,011713	0,010619													
4033	1203	3	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 145 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,009510													
4034	1204	3	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 345 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,014831													
4041	1301	4	12	8	8	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 845 000	33 068	2 756	300	0,009730	0,008180													
4042	1302	4	12	9	9	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 445 000	39 806	3 317	500	0,011713	0,010841													
4043	1303	4	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 195 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,009732													
4044	1304	4	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 395 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,015053													
4051	1401	5	12	8	8	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 895 000	33 068	2 756	300	0,009730	0,008402													
4052	1402	5	12	9	9	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 495 000	39 806	3 317	500	0,011713	0,011062													
4053	1403	5	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 245 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,009954													
4054	1404	5	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 445 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,015274													
4061	1501	6	12	16	16	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 245 000	65 382	5 448	900	0,019238	0,018822													
4062	1502	6	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 295 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,010176													
4063	1503	6	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 495 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,015496													
4071	1601	7	12	16	16	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 345 000	65 382	5 448	900	0,019238	0,019265													
4072	1602	7	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 345 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,010397													
4073	1603	7	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 545 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,015718													
4081	1701	8	12	16	16	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, WcD	B/B	4 445 000	65 382	5 448	900	0,019238	0,019708													
4082	1702	8	12	10	10	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	2 395 000	36 912	3 076	400	0,010861	0,010619													
4083	1703	8	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 595 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,015940													
4091	1801	9	12	20	20	125,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD, WcD	B/T/T	5 895 000	81 234	6 770	1 100	0,023393	0,026137													
4092	1802	9	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 645 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,016161													
4101	1901	10	12	23	23	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, WcD	B/T	4 295 000	63 656	5 305	800	0,018731	0,019043													
4102	1902	10	12	11	11	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, Wc	B	3 695 000	52 806	4 400	700	0,015538	0,016383													
4111	2001	11	12	25	25	140,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD, WcD, V	B/B/T/T	6 995 000	91 164	7 597	1 200	0,026825	0,031015													
4112	2002	11	12	24	24	123,0 m <sup>2</sup>	5	RK	WcD, WcD, V	B/T/T	5 995 000	80 521	6 710	1 100	0,023693	0,026581													
62 st						4855,0					225 540 000	3 398 505	283 202	43 200	1,000000	1,000000													

## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder	3 398 500	3 466 500	3 535 800	3 606 500	3 678 600	3 752 200	3 752 200	4 142 800	4 573 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	520 000	530 400	541 000	551 800	562 900	574 100	574 100	633 900	699 900	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 918 500</b>	<b>3 996 900</b>	<b>4 076 800</b>	<b>4 158 300</b>	<b>4 241 500</b>	<b>4 326 300</b>	<b>4 326 300</b>	<b>4 776 700</b>	<b>5 273 800</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader	713 000	705 900	698 700	691 500	684 400	677 200	677 200	641 400	605 700	
Amorteringar	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	780 000	772 300	764 500	756 800	749 000	741 300	741 300	702 600	663 800	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 614 000	1 646 300	1 679 200	1 712 800	1 747 000	1 782 000	1 782 000	1 967 500	2 172 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	121 800	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 811 000</b>	<b>3 828 500</b>	<b>3 846 400</b>	<b>3 865 100</b>	<b>3 884 400</b>	<b>3 904 500</b>	<b>3 904 500</b>	<b>4 015 500</b>	<b>4 267 500</b>	
Avsättning till underhållsfond	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>10 500</b>	<b>71 400</b>	<b>133 400</b>	<b>196 200</b>	<b>260 100</b>	<b>324 800</b>	<b>324 800</b>	<b>664 200</b>	<b>909 300</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>10 500</b>	<b>81 900</b>	<b>215 300</b>	<b>411 500</b>	<b>671 600</b>	<b>996 400</b>	<b>996 400</b>	<b>1 660 600</b>	<b>2 569 900</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 918 500	3 996 900	4 076 800	4 158 300	4 241 500	4 326 300	4 326 300	4 776 700	5 273 800	
Summa kostnader	- 3 811 000	- 3 828 500	- 3 846 400	- 3 865 100	- 3 884 400	- 3 904 500	- 3 904 500	- 4 015 500	- 4 267 500	
Återföring amortering	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	704 000	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	- 2 006 142	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 194 642</b>	<b>- 1 133 742</b>	<b>- 1 071 742</b>	<b>- 1 008 942</b>	<b>- 945 042</b>	<b>- 880 342</b>	<b>- 880 342</b>	<b>- 540 942</b>	<b>- 295 842</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	800 972	800 972	800 972	800 972	800 972	800 972	800 972	800 972	800 972	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:										0,74%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:										1,03%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:										1,28%

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

<sup>1)</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 1,10% -enhetshöjning av låneräntan.

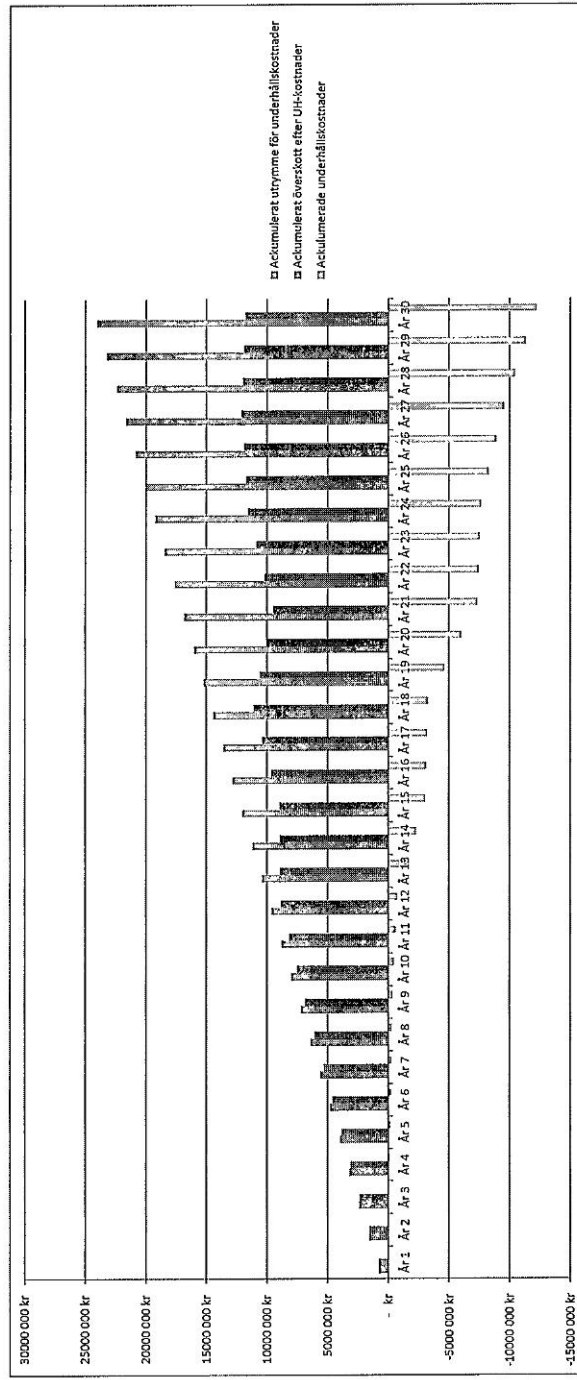
<sup>2)</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.



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

Datum	2021-10-18											
Boa	4 355											
Avsättning UH-fond kr/m²	20											
Lån	70 397 000											
Arsvigförförbrukning bostäder	145											
Summa Amortering+Uhi/m²	165											

	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
<b>Kostnadsräkyl</b>															
Utrymme i länestocken (amorterat)	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972
Avsättning till UH-fond	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
<b>Årligt utrymme för underhållskostnader</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>800 972 kr</b>
<b>Accumulerat utrymme för underhållskostnader</b>	<b>800 972 kr</b>	<b>1 601 944 kr</b>	<b>2 402 916 kr</b>	<b>3 203 888 kr</b>	<b>4 004 860 kr</b>	<b>4 805 832 kr</b>	<b>5 606 804 kr</b>	<b>6 407 776 kr</b>	<b>7 208 748 kr</b>	<b>8 009 720 kr</b>	<b>8 810 692 kr</b>	<b>9 611 664 kr</b>	<b>10 412 636 kr</b>	<b>11 213 608 kr</b>	<b>12 014 580 kr</b>
<b>Underhållskostnader</b>															
<b>Årliga underhållskostnader</b>	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr
<b>Årligt överskott/underskott</b>	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr	784 972 kr
<b>Accumulerade underhållskostnader</b>	-16 000	-32 000	-48 000	-64 000	-80 000	-96 000	-112 000	-128 000	-144 000	-160 000	-176 000	-192 000	-208 000	-224 000	-240 000
<b>Accumulerat överskott efter UH-kostnader</b>	<b>784 972 kr</b>	<b>1 569 944 kr</b>	<b>2 354 916 kr</b>	<b>3 139 888 kr</b>	<b>3 924 860 kr</b>	<b>4 709 832 kr</b>	<b>5 494 804 kr</b>	<b>6 279 776 kr</b>	<b>7 064 748 kr</b>	<b>7 849 720 kr</b>	<b>8 634 692 kr</b>	<b>9 419 664 kr</b>	<b>10 204 636 kr</b>	<b>10 989 608 kr</b>	<b>11 774 580 kr</b>



Handwritten marks at the bottom right of the page.

	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
	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	703 972	21 119 160 kr
	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	2 910 000 kr
	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	800 972 kr	
12 815 552 kr	13 616 524 kr	14 417 496 kr	15 218 468 kr	16 019 440 kr	16 820 412 kr	17 621 384 kr	18 422 356 kr	19 223 328 kr	20 024 300 kr	20 825 272 kr	21 626 244 kr	22 427 216 kr	23 228 188 kr	24 029 160 kr		
-	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	75 333 kr	
	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	725 639 kr	
	-3 127 333	-3 202 667	-3 278 000	-4 631 000	-5 984 000	-7 337 000	-7 441 667	-7 546 333	-7 651 000	-8 281 000	-8 911 000	-9 541 000	-10 435 667	-11 330 333	-12 225 000	
9 688 219 kr	10 413 857 kr	11 139 495 kr	10 587 468 kr	10 035 440 kr	9 483 412 kr	10 179 717 kr	10 876 023 kr	11 572 328 kr	11 743 300 kr	11 914 272 kr	12 085 244 kr	11 991 549 kr	11 897 855 kr	11 804 160 kr		

R R

# Fondavsättning 30 år

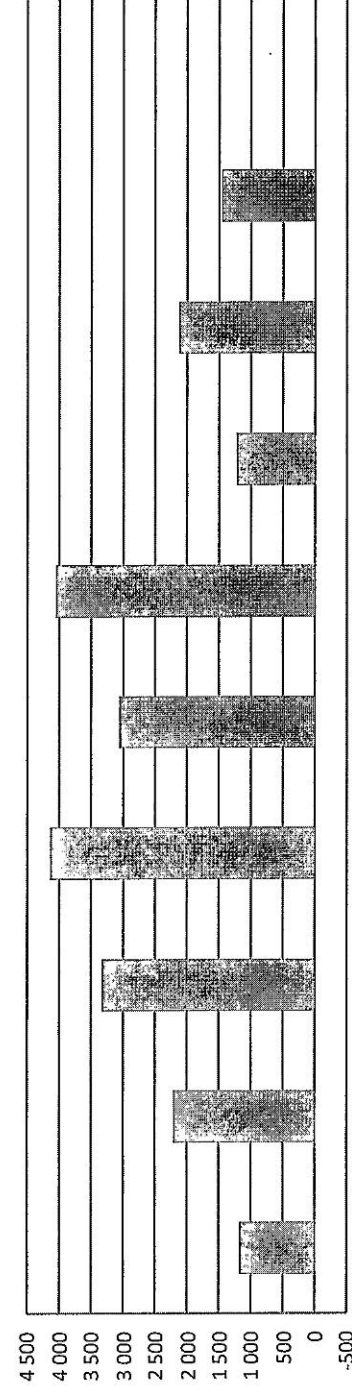
232999 UH-plan

Brf Sjöjärnflyren - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023  
 Prioritet: 1,35  
 HLU/MLU: Inkl. moms och administrativa kostnader  
 P/IK/U: Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Objektivnivå: Area för nyckeltalsberäkni: 4 855,0 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	48	183	110	410	2 301	226	4 059	314	1 890	2 684	12 225 559	407 519
Rekommenderad avsättning	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223	1 223		
Rekommenderad fondbehållning	1 175	2 214	3 326	4 139	3 061	4 057	1 221	2 129	1 461	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr  
 Rek. avs. per år: 408 tkr  
 Rek. avs. per år/area: 84 kr/år/m<sup>2</sup>  
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 1 055 tkr/år  
 Evig kostnad per år/area: 217 kr/år/m<sup>2</sup>

*[Handwritten signatures]*



## 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 Tampen 3 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med E.O.N
  - \* 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.

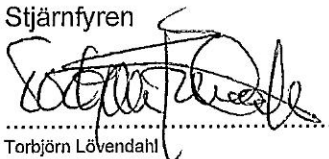
**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Malmö 2021-10-22

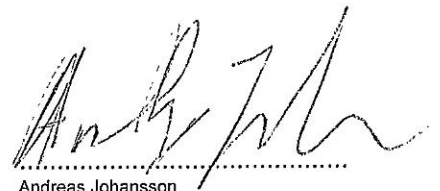
Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyrén



Tony Rosén



Torbjörn Lövendahl



Andreas Johansson

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnfyren

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 22 oktober 2021, 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.

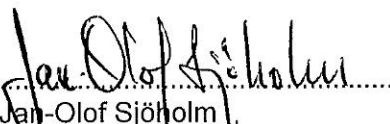
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2021-09-03
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-09-19
- Beslut om bygglov, daterat 2019-08-30
- Köpekontrakt 2021-10-22
- Utdrag ur fastighetsregistret 2021-10-15 samt 2021-10-19
- Riksbyggenavtal 2021-10-22
- Kreditoffert och aktuella räntenivåer per 2021-10-14
- Driftkostnadsberäkning 2021-09-17
- Beräkning av taxeringsvärde 2021-10-11
- Foton från byggarbetsplats oktober 2021

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

Stockholm 2021-11-02

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2021-11-02

  
Björn Olofsson

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