

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden

Organisationsnummer 769638-9332

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 2020-08-26 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 månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i april månad 2024 och avslutas i maj 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 80 %.

65 st. förhandsavtal har tecknats (ca 94 %).

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Abborren 5
Adress:	Västra Älvgatan 6-12 211 18 Malmö
Areal:	2 192 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-11-26.
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2 024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	69
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	5 512
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Två flerbostadshus, ett i åtta våningar med två trapphus samt ett gårdshus i fyra våningar med ett trapphus, med sammanlagt 69 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Byggnaderna 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 24/100-delar (24 %) av driftskostnaderna i ga:1 och 69/182-delar (ca 38 %) 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.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till E.ON.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodulearea om ca 18 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 4527 kWh/år.

Hissar 3

Trapphus 3

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

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

1 st cykelrum

1 st rullstolsförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund i betong
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong alt. utfackningsväggar
Yttertak	Takpapp/sedum
Balkong	Balkongplatta i betong, räcke i aluminium alt. glas
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entrepert	Trä/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Från- och tilluft med värmeväxlare
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl 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	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.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv av Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 7 AB *	68 829 681 kr
Reglering Koncernintern nettoskuld	15 854 319 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	84 684 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning (Malmö Abborren GA:2), lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	288 683 000 kr
Föreningens andel av byggnadskostnader för garage i gemensamhetsanläggning (Malmö Abborren GA:1) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	13 739 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 387 106 000 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 7 AB som äger fastigheten Malmö Abborren 5, 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 15,2 miljoner kronor.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	173 000 000 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	17 114 000 kr	Pantbrev	5,16	1	1,0% rak
Lån 2	17 114 000 kr	Pantbrev	4,87	2	1,0% rak
Lån 3	17 114 000 kr	Pantbrev	4,70	3	1,0% rak
Lån 4	17 114 000 kr	Pantbrev	4,52	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-10-10

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

Summa lån	68 456 000 kr
Insatser	318 650 000 kr
SUMMA FINANSIERING	387 106 000 kr

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 2023.

INTÄKTER

Arsavgifter

Arsavgifter Bostäder 4 999 400 kr

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

Arsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele . 1 037 400 kr

¹⁾ 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

6 036 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	3 290 300 kr
Amorteringar	342 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	205 400 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall

2 319 300 kr

Ekonomisk förvaltning	80 266 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	220 499 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	89 973 kr
Utemiljö inkl snöröjning	49 413 kr
Styrelsearvode	97 645 kr
Revisionsarvode	17 682 kr
Försäkringar	100 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	523 667 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	601 539 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	153 524 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	133 652 kr
Renhållning/sophämtning	110 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	37 500 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd GA:2)	87 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	6 900 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen	-	325 200 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.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	29 200 kr
---	-----------

SUMMA KOSTNADER

5 861 300 kr

Avsättning till underhållsfond.

110 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE

65 500 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		6 036 800 kr
Summa kostnader	-	5 861 300 kr
Återföring amorteringar		342 300 kr
Avskrivningar	-	6 980 908 kr
SUMMA RESULTAT	-	6 463 108 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

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 abonnemangavgift 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. 10 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.

G. Nyckeltal

BOA: 5 512 m² LOA: 0 m²

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

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

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

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	57 810
Föreningens lån *	12 419
Anskaffningsvärde *	70 230
Belåningsgrad	17,7%
Snittränta föreningens lån	4,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	907
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	188
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	421
Kassaflöde ***	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	82
Avskrivning ***	1 266

Lägenhetsförteckning
Kanalpromenaden, RBA (126939)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	M	Lgh.Typ	Area	Antal Ruj	RK	Bad/WC/Balkong	Föråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats				
0612	1002	1	4	1	43,0 m ²	1	RK	B	B	F			2 200 000	48 514	4 043	700	0,009704	0,006904	0,006904					
0613	1003	1	4	2	40,0 m ²	1	RK	B	B	F			2 000 000	46 002	3 834	700	0,009202	0,006277	0,006277					
0614	1004	1	4	3	79,0 m ²	3	RK	B	B	F			3 500 000	71 315	5 943	1 200	0,014265	0,010984	0,010984					
0621	1101	2	4	3	79,0 m ²	3	RK	B	B	F			3 675 000	71 315	5 943	1 200	0,014265	0,011533	0,011533					
0622	1102	2	4	2	40,0 m ²	1	RK	B	B	F			2 050 000	46 002	3 834	700	0,009202	0,006433	0,006433					
0623	1103	2	4	3	79,0 m ²	3	RK	B	B	F			3 675 000	71 315	5 943	1 200	0,014265	0,011533	0,011533					
0631	1201	3	4	3	79,0 m ²	3	RK	B	B	F			3 800 000	71 315	5 943	1 200	0,014265	0,011925	0,011925					
0632	1202	3	4	2	40,0 m ²	1	RK	B	B	F			2 100 000	46 002	3 834	700	0,009202	0,006590	0,006590					
0633	1203	3	4	3	79,0 m ²	3	RK	B	B	F			3 800 000	71 315	5 943	1 200	0,014265	0,011925	0,011925					
0641	1301	4	4	4	61,0 m ²	2	RK	B	T	F			3 500 000	61 281	5 107	1 000	0,012258	0,010984	0,010984					
0642	1302	4	4	5	62,0 m ²	2	RK	B	T	F			3 500 000	61 834	5 153	1 000	0,012368	0,010984	0,010984					
0711	1001	1	8	6	64,0 m ²	2	RK	B	U	F			2 900 000	59 871	4 989	1 000	0,011976	0,009101	0,009101					
0712	1002	1	8	7	91,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	F			4 350 000	76 919	6 410	1 400	0,015386	0,013651	0,013651					
0713	1003	1	8	8	98,0 m ²	4	RK	B, Wc	U/U	F			4 600 000	85 336	7 111	1 500	0,017069	0,014436	0,014436					
0721	1101	2	8	12	64,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 000 000	60 950	5 079	1 000	0,012191	0,009415	0,009415					
0722	1102	2	8	29	91,0 m ²	3	RK	B, Wc	F	F			4 050 000	76 298	6 358	1 400	0,015261	0,012710	0,012710					
0723	1103	2	8	13	91,0 m ²	3	RK	B, Wc		F			4 050 000	76 298	6 358	1 400	0,015261	0,012710	0,012710					
0724	1104	2	8	14	67,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 200 000	61 613	5 134	1 100	0,012324	0,010042	0,010042					
0731	1201	3	8	12	64,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 100 000	60 950	5 079	1 000	0,012191	0,009729	0,009729					
0732	1202	3	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 750 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,014907	0,014907					
0733	1203	3	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 750 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,014907	0,014907					
0734	1204	3	8	14	67,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 300 000	61 613	5 134	1 100	0,012324	0,010356	0,010356					
0741	1301	4	8	12	64,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 200 000	60 950	5 079	1 000	0,012191	0,010042	0,010042					
0742	1302	4	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 950 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,015534	0,015534					
0743	1303	4	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B	F			4 950 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,015534	0,015534					
0744	1304	4	8	14	67,0 m ²	2	RK	B	B	F			3 400 000	61 613	5 134	1 100	0,012324	0,010670	0,010670					
0751	1401	5	8	19	106,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	F			6 100 000	91 742	7 645	1 600	0,018351	0,019143	0,019143					
0752	1402	5	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 700 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,008473	0,008473					
0753	1403	5	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 700 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,008473	0,008473					
0754	1404	5	8	21	110,0 m ²	5	RK	B, Wc	B/B	F			6 450 000	95 414	7 951	1 700	0,019085	0,020242	0,020242					
0761	1501	6	8	19	106,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	F			6 200 000	91 742	7 645	1 600	0,018351	0,019457	0,019457					
0762	1502	6	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	B	F			2 900 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009101	0,009101					

Lägenhetsförteckning
Kanalpromenaden, RBA (126939)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ruj	RK	Bac/Wc/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats			
0763	1503	6	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		2 900 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009101			
0764	1504	6	8	21	110,0 m ²	5	RK	B, Wc	F		6 550 000	95 414	7 951	1 700	0,019085	0,020555			
0771	1601	7	8	19	106,0 m ²	4	RK	B, Wc	F		6 300 000	91 742	7 645	1 600	0,018351	0,019771			
0772	1602	7	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		3 000 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009415			
0773	1603	7	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		3 000 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009415			
0774	1604	7	8	21	110,0 m ²	5	RK	B, Wc	F		6 650 000	95 414	7 951	1 700	0,019085	0,020869			
0781	1701	8	8	24	123,0 m ²	6	RK	B, WcD	F		13 900 000	109 423	9 119	1 800	0,021887	0,043622			
0782	1702	8	8	25	127,0 m ²	5	RK	B, WcD	F		14 200 000	109 423	9 119	1 900	0,021887	0,044563			
0811	1001	1	8	11	68,0 m ²	2	RK	B	F		2 950 000	62 027	5 169	1 100	0,012407	0,009258			
0812	1002	1	8	9	76,0 m ²	2	RK	B	F		3 400 000	66 181	5 515	1 200	0,013238	0,010670			
0813	1003	1	8	10	98,0 m ²	4	RK	B, Wc	F		4 600 000	85 283	7 107	1 500	0,017059	0,014436			
0821	1101	2	8	16	68,0 m ²	2	RK	B	F		3 250 000	62 165	5 180	1 100	0,012434	0,010199			
0822	1102	2	8	15	92,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 100 000	76 850	6 404	1 400	0,015372	0,012867			
0823	1103	2	8	13	91,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 050 000	76 298	6 358	1 400	0,015261	0,012710			
0824	1104	2	8	28	66,0 m ²	2	RK	B	F		3 150 000	61 061	5 088	1 100	0,012214	0,009886			
0831	1201	3	8	16	68,0 m ²	2	RK	B	F		3 350 000	62 165	5 180	1 100	0,012434	0,010513			
0832	1202	3	8	18	95,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 650 000	82 164	6 847	1 500	0,016435	0,014593			
0833	1203	3	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 600 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,014436			
0834	1204	3	8	28	66,0 m ²	2	RK	B	F		3 250 000	61 061	5 088	1 100	0,012214	0,010199			
0841	1301	4	8	16	68,0 m ²	2	RK	B	F		3 450 000	62 165	5 180	1 100	0,012434	0,010827			
0842	1302	4	8	18	95,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 900 000	82 164	6 847	1 500	0,016435	0,015377			
0843	1303	4	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	F		4 850 000	81 060	6 755	1 400	0,016214	0,015220			
0844	1304	4	8	28	66,0 m ²	2	RK	B	F		3 350 000	61 061	5 088	1 100	0,012214	0,010513			
0851	1401	5	8	23	113,0 m ²	5	RK	B, Wc	F		6 500 000	97 070	8 089	1 700	0,019416	0,020399			
0852	1402	5	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		2 700 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,008473			
0853	1403	5	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		2 700 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,008473			
0854	1404	5	8	22	108,0 m ²	4	RK	B, Wc	F		6 300 000	92 101	7 675	1 600	0,018422	0,019771			
0851	1501	6	8	23	113,0 m ²	5	RK	B, Wc	F		6 600 000	97 070	8 089	1 700	0,019416	0,020712			
0852	1502	6	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		2 900 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009101			
0853	1503	6	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	F		2 900 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009101			
0854	1504	6	8	22	108,0 m ²	4	RK	B, Wc	F		6 400 000	92 101	7 675	1 600	0,018422	0,020085			
0871	1601	7	8	23	113,0 m ²	5	RK	B, Wc	F		6 700 000	97 070	8 089	1 700	0,019416	0,021026			

Lägenhetsförteckning
Kanalpromenaden, RBA (126939)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bac/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats		
0872	1602	7	8	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	B	F	3 000 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009415		
0873	1603	7	8	8	20	51,0 m ²	2	RK	B	B	F	3 000 000	52 862	4 405	900	0,010574	0,009415		
0874	1604	7	8	8	22	108,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	F	6 500 000	92 101	7 675	1 600	0,018422	0,020399		
0881	1701	8	8	8	26	130,0 m ²	6	RK	B, WcD	B/T	F	14 700 000	113 287	9 441	1 900	0,022660	0,046132		
0882	1702	8	8	8	27	125,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/T	F	13 950 000	108 319	9 027	1 900	0,021666	0,043778		
69 st						5512,0						318 650 000	4 999 403	416 612	86 500	1,000001	1,000000		

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		4 999 400	5 099 400	5 201 400	5 305 400	5 411 500	5 519 700	6 094 200	6 728 500	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		1 037 400	1 058 100	1 079 300	1 100 900	1 122 900	1 145 400	1 264 600	1 396 200	Ökning 2% per år
Summa intäkter		6 036 800	6 157 500	6 280 700	6 406 300	6 534 400	6 665 100	7 358 800	8 124 700	
Kostnader										
Räntekostnader		3 290 300	3 257 400	3 224 400	3 183 300	3 150 300	3 117 400	2 952 600	2 787 900	
Amorteringar		342 300	342 300	342 300	684 600	684 600	684 600	684 600	684 600	
Räntekostnadsutrymme ¹		205 400	203 300	201 300	199 200	197 200	195 100	184 800	174 600	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		2 319 300	2 365 600	2 413 000	2 461 200	2 510 400	2 560 700	2 827 200	3 121 400	Ökning 2 % / år
Driftnetto samff		- 325 200	- 325 200	- 325 200	- 325 200	- 325 200	- 325 200	- 325 200	- 325 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt		29 200	29 800	30 400	31 000	31 600	32 300	35 600	186 900	
Summa kostnader		5 861 300	5 873 200	5 886 200	6 234 100	6 248 900	6 264 900	6 359 600	6 630 200	
Avsättning till underhållsfond		110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		65 500	174 300	284 500	62 200	175 500	290 200	889 200	1 384 500	
Ack kassaflöde		65 500	239 800	524 300	586 500	762 000	1 052 200	4 284 400	10 493 200	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	6 036 800	6 157 500	6 280 700	6 406 300	6 534 400	6 665 100	7 358 800	8 124 700	
Summa kostnader	- 5 861 300	- 5 873 200	- 5 886 200	- 6 234 100	- 6 248 900	- 6 264 900	- 6 359 600	- 6 630 200	
Aterföring amortering	342 300	342 300	342 300	684 600	684 600	684 600	684 600	684 600	
Avskrivning ²	- 6 980 908	- 6 980 908	- 6 980 908	- 6 980 908	- 6 980 908	- 6 980 908	- 6 980 908	- 5 972 835	
Årets resultat	- 6 463 108	- 6 354 308	- 6 244 108	- 6 124 108	- 6 010 808	- 5 896 108	- 5 297 108	- 3 793 735	

Amortering + avsättning till underhållsfond

452 280	452 280	452 280	452 280	794 560	794 560	794 560	794 560	794 560
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförsätsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	5,16%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	4,87%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	4,70%
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:	4,52%

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

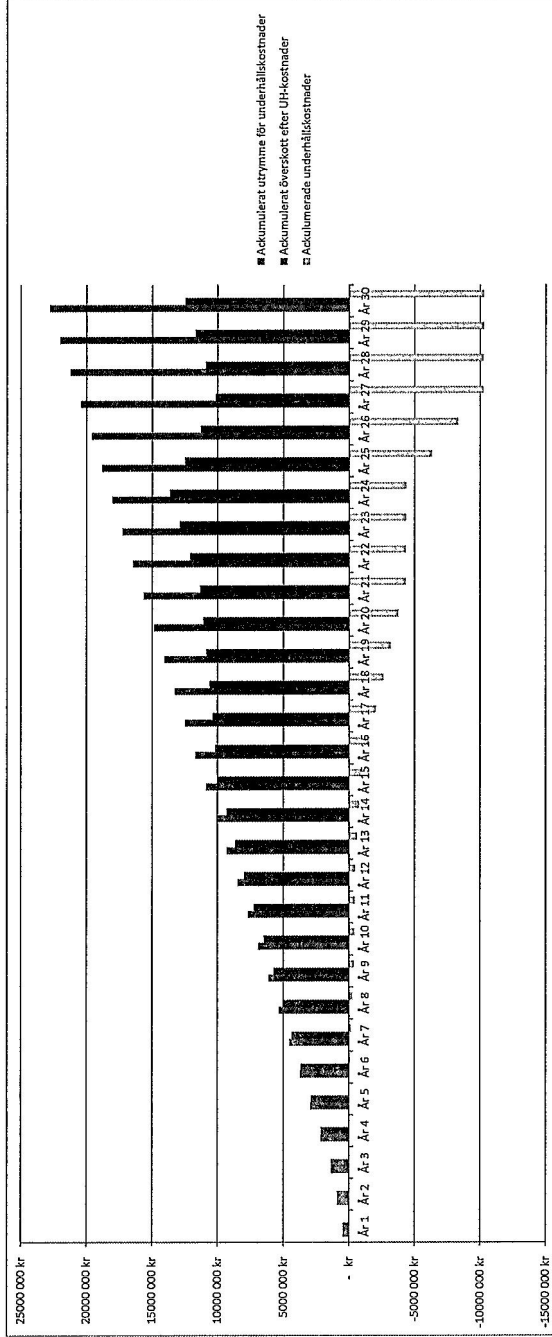
¹⁾ Räntekostnadsutrymme med c 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Kanalpromenaden

Datum	2023-03-31	Årliga UH-kostnader									
Bost	5 512	År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
Avsättning UH-fond kr/m²	20	1 000	67 000	322 000	122 000	403 000	1 730 000	1 679 000	60 000	5 877 000	80 000
Lån	68 486 000										
Amortering/m²	.62										
Summa Amortering+U/m²	.82										

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Kostnadsräkyl	342 280	342 280	342 280	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560
Utrymme i lånestocken (amorterat)	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Avsättning till UH-fond	452 280 kr	452 280 kr	452 280 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader	452 280 kr	904 560 kr	1 356 840 kr	2 151 400 kr	2 945 960 kr	3 740 520 kr	4 535 080 kr	5 329 640 kr	6 124 200 kr	6 918 760 kr	7 713 320 kr	8 507 880 kr	9 302 440 kr	10 097 000 kr	10 891 560 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostn.	-	333 kr	333 kr	333 kr	22 333 kr	22 333 kr	22 333 kr	107 333 kr	107 333 kr	107 333 kr	40 667 kr	40 667 kr	40 667 kr	134 333 kr	134 333 kr
Underhållskostnader	451 947 kr	451 947 kr	451 947 kr	772 227 kr	772 227 kr	772 227 kr	687 227 kr	687 227 kr	687 227 kr	753 893 kr	753 893 kr	753 893 kr	660 227 kr	660 227 kr	660 227 kr
Årligt överskott/underskott	-333	-1 000	-667	-23 333	-45 667	-68 000	-175 333	-282 667	-390 000	-430 667	-471 333	-512 000	-646 333	-780 667	-915 000
Akkumulerade underhållskostnader	451 947 kr	1 365 840 kr	2 128 067 kr	2 900 233 kr	3 672 520 kr	4 359 747 kr	5 046 973 kr	5 734 200 kr	6 421 427 kr	7 108 653 kr	7 795 880 kr	8 483 107 kr	9 170 333 kr	9 857 560 kr	10 544 787 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



	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
	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	684 560	19 509 960 kr
	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	3 300 000 kr
	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	794 560 kr	
11 686 120 kr	12 480 680 kr	13 275 240 kr	14 069 800 kr	14 864 360 kr	15 658 920 kr	16 453 480 kr	17 248 040 kr	18 042 600 kr	18 837 160 kr	19 631 720 kr	20 426 280 kr	21 220 840 kr	22 015 400 kr	22 809 960 kr	
- 576 667 kr	- 576 667 kr	- 576 667 kr	- 559 667 kr	- 559 667 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 1 959 000 kr	- 1 959 000 kr	- 1 959 000 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	
217 893 kr	217 893 kr	234 893 kr	234 893 kr	234 893 kr	774 560 kr	774 560 kr	774 560 kr	774 560 kr	774 560 kr	1 164 440 kr	1 164 440 kr	774 560 kr	774 560 kr	774 560 kr	
-1 491 667	-2 069 333	-2 645 000	-3 204 667	-3 764 333	-4 324 000	-4 344 000	-4 364 000	-4 384 000	-6 343 000	-8 302 000	-10 261 000	-10 281 000	-10 301 000	-10 321 000	
10 194 453 kr	10 412 347 kr	10 630 240 kr	10 865 133 kr	11 100 027 kr	11 334 920 kr	12 109 480 kr	12 884 040 kr	13 658 600 kr	12 494 160 kr	11 329 720 kr	10 165 280 kr	10 939 840 kr	11 714 400 kr	12 488 960 kr	

Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

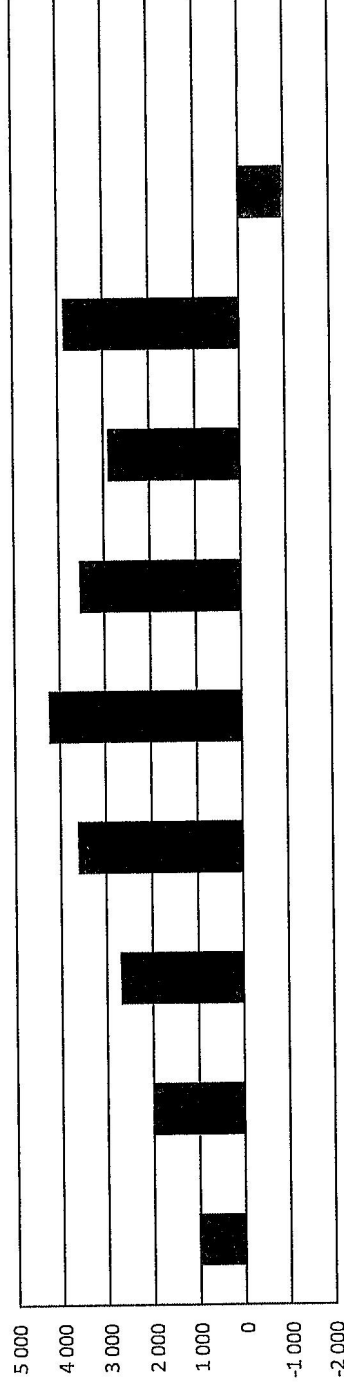
Brf Kanalpromenaden (Åborren 3) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metoden för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkning: 5 500,0 m²

Objektnivå:

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	1	67	322	122	403	1 730	1 679	60	5 877	60	10 321 327
Rekommenderad avsättning	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	1 032	
Rekommenderad fondbehållning	1 031	1 996	2 706	3 617	4 246	3 549	2 902	3 873	-972	0	344 044

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr

Rek. avs. per år: 344 tkr

Rek. avs. per år/area: 63 kr/år/m²

Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 1 203 tkr/år

Evig kostnad per år/area: 219 kr/år/m²

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 5 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
 - * Hissbesiktningavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

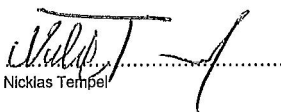
Till ekonomisk plan tas en föreningspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

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 2023-10-17

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden


Nicklas Tempel


Leif Göthed


Kristina Quist

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden
Organisationsnummer 769638-9332

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-10-17 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.

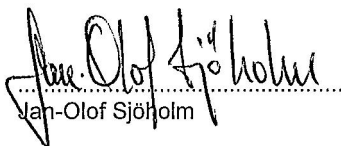
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

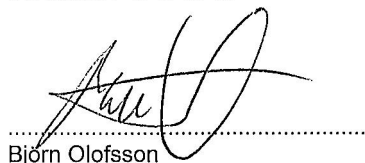
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-09-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- Beslut om bygglov, daterat 2020-11-26
- Situationsplan daterad 2020-05-06
- Aktieöverlåtelseavtal upprättat 2021-10-01
- Proformabalansräkning 2021-10-01
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-09-06
- Riksbyggenavtal, upprättat 2021-10-01
- Uppdragsavtal, upprättat 2021-02-02
- Kreditoffert Handelsbanken 2021-02-26
- Aktuella räntenivåer samt ändrad amortering per 2023-10-10
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-10-09
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2023-03-17
- Sammanställning anskaffningskostnad GA:1/Samff, 2020-10-07
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-09-13
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-10-18

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

Stockholm 2023-10-25

Stockholm 2023-10-25


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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