Organisationsnummer 769630–2848

EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, Malmö kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheten
C. Kostnaden för föreningens fastighet
D. Preliminär finansieringsplan
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
F. Redovisning av lägenheter
G. Ekonomisk prognos
H. Känslighetsanalys
I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-24

MA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, Malmö kommun, org. nr. 769630–2848 som registrerats hos Bolagsverket 2015-07-01 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under slutet av 2015 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 78 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde i april/maj 2017, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen har förvärvat aktierna i Etamex Fastigheter AB, org. nr. 556959–4897. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Efter färdigställandet har den slutliga kostnaden redovisats på en extra stämma 2017-03-21, varefter upplåtelserna sker. Därmed är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

MA

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Bommen 5, Malmö kommun
Adress:	Trapphus 5: Einar Hansens esplanad 16 Trapphus 6: Einar Hansens esplanad 14 Trapphus 7: Stormastgatan 5 211 77 Malmö
Tomtyta:	1 863 m^2
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	4 756 m^2
Lokalarea LOA:	51 m^2
Byggnadens utformning:	Ett kvartersbildande lamellhus i sju våningar med 78 st lägenheter och en lokal samt garage i källaren

Gemensamma anordningar
Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 8–9.

Gemensamma utrymmen
På entréplan i trapphus 5 finns ett entréförråd, ett cykelrum och ett återvinningsrum.

På entréplan i trapphus 6 finns ett entréförråd och ett cykelrum.

På entréplan i trapphus 7 finns två övernattningsrum och ett kalasrum, ett entréförråd samt ett återvinningsrum.

På plan sju i trapphus 7 finns en gemensam takterrass.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Gång- och körytor
Parkeringar
Cykelparkeringar
Planteringar
Grönytor
Lekyta

HA

Parkering
Inom fastigheten kommer 44 stycken parkeringsmöjligheter att finnas tillgängliga, varav 42 garageplatser och två parkeringsplatser utomhus. Garageplatserna ligger i det garage som ingår i gemensamhetsanläggningen Bommen GA:3. Samtliga garageplatser kommer att uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Föreningen har även nyttjanderätt i 25 år till två stycken garageplatser i ett närliggande parkeringshus.

Bil- samt cykelpool kommer finnas i föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen
Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källarplan samt entréplan. Lägenheter med loftgång har sitt lägenhetsförråd utanför lägenheten.

Gemensamhetsanläggningar/servitut
På fastigheten finns ett servitut gällande elledning, nätstation till förmån för fastigheten Fliten 13.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Bommen GA:3 tillsammans med fastigheten Malmö Bommen 1 (Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen) och belastar fastigheterna Malmö Bommen 1 och Malmö Bommen 5. Gemensamhetsanläggningen består av gårdsyta, gångyta, cykelförråd, källare och garage.

Lokal
På i entréplan i trapphus 6 finns en lokal. Lokalen är 51 m^2 och är avsedd för handel samt kontorsverksamhet, ej restaurang.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Puts, skärmtegel samt natursten
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp, plåt samt sedum
Entrépartier:	Aluminium och glas
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Loftgångsdörrar:	Målade

MK

Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster U-värden för fönster uppfyller byggnorm
Värmesystem:	Fjärrvärme/värmepump/solfångare
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon.
Hiss:	Personhiss.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

Övrigt
Jordfelsbrytare, IP-telefon- och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband (anslutet via fiberkoax).

Försäkringar
Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

MK CS

C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	225 601 000 kr
Oförutsett/kassareserv	175 000 kr
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	225 776 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	109 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage)	3 536 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.
Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässsiga resultatet kommer bli negativt.

Långivare		Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	22 185 334 kr	Pantbrev	1 år	1,62%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	22 185 333 kr	Pantbrev	3 år	1,98%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	22 185 333 kr	Pantbrev	5 år	2,39%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	340 000 kr	Pantbrev	1 år	1,62%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	340 000 kr	Pantbrev	3 år	1,98%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	340 000 kr	Pantbrev	5 år	2,39%	Ej fastställd

SNITTRÄNTA LÅN	2,00%
SUMMA LÅN	67 576 000 kr
SUMMA INSATSER	158 200 000 kr
SUMMA FINANSIERING	225 776 000 kr

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,64 % jämfört med aktuell räntenivå 2017-02-21.

MK

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Kapitalkostnader			
Räntekostnader	1 331 100 kr	20 400 kr	
Avskrivning för amortering*	666 000 kr	10 200 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	973 800 kr	- kr	3 001 500 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**			
Vattenförbrukning	162 000 kr	1 700 kr	
Uppvärmning	380 000 kr	5 100 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	71 000 kr	- kr	
TV, bredband och telefoni	145 000 kr	- kr	
Renhållning	86 000 kr	- kr	
Bilpool	77 000 kr	- kr	
Cykelavtal	5 000 kr	- kr	
Hyra två st parkeringsplatser i p-hus	23 000 kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.	208 000 kr	2 200 kr	1 166 000 kr
Underhåll			
Löpande underhåll	48 000 kr	500 kr	48 500 kr
Avsättningar			
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea	143 000 kr	1 500 kr	144 500 kr
Administration			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	52 000 kr	- kr	
Ekonomisk förvaltning	58 000 kr	600 kr	
Försäkringar	38 000 kr	400 kr	149 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	35 360 kr	35 360 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****			4 544 860 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 7.

** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2018-2032. Från och med 2033 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Utöver årsavgiften enligt sidorna 8-9 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong/uteplats. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

MA QS

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. 3 133 680 kr

Övriga intäkter

Hyra lokal			76 500 kr	
Fastighetsskatt lokal			7 360 kr	
Utdebitering TV, bredband och telefoni, 155 kr/månad och lägenhet*			145 000 kr	
Hyra övernattnings-rum	100 st tillfällen	200 kr /gång	20 000 kr	
Hyra kalasrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra parkering	2 st platser vilka upplåts med hyresrätt	400 kr /månad	9 600 kr	
Hyra parkering p-hus	2 st platser vilka upplåts med hyresrätt	950 kr /månad	22 800 kr	
Hyra garage**	42 st platser vilka upplåts med hyresrätt	760 kr /månad+ moms****	383 040 kr	674 300 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 807 980 kr
BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1	- 736 880 kr
BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1	236 920 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.
** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.
*** Pris inklusive moms 950 kr , vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskriv-ningar**	Summa kapital-kostnader	Amor-tering ***
1	1352	1650	3002	676
2	1338	1650	2988	676
3	1324	1650	2974	676

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.
** Avskrivning görs med 1,16% årligen på byggnadsvärdet 142 milj
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 165 milj)
*** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal lägenheter

Belåning år 1	13 994 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	315 kr per m2 BOA
Totalkostnad	47 257 kr per m2 BOA

Nyckeltal lokaler

Belåning år 1	20 000 kr per m2 LOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	929 kr per m2 LOA
Totalkostnad	20 000 kr per m2 LOA

MA

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
Trapphus 5								
511	1	2	54	1 590 000 kr	2RokBtUUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
512	1	2	54	1 590 000 kr	2RokBtUUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
521	2	2	55	1 540 000 kr	2RokBtFbUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
522	2	2	54	1 570 000 kr	2RokBtFbUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
523	2	2	54	1 570 000 kr	2RokBtFbUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
524	2	3	65	2 060 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
525	2	4	80	2 420 000 kr	4RokBtKlBaF	4 110 kr	49 320 kr	1,574%
531	3	2	55	1 630 000 kr	2RokBtBaUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
532	3	2	54	1 660 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
533	3	2	54	1 660 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
534	3	3	65	2 110 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
535	3	4	80	2 510 000 kr	4RokBtKlBaF	4 110 kr	49 320 kr	1,574%
541	4	2	55	1 680 000 kr	2RokBtBaUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
542	4	2	54	1 710 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
543	4	2	54	1 710 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
544	4	3	65	2 160 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
545	4	4	80	2 580 000 kr	4RokBtKlBaF	4 110 kr	49 320 kr	1,574%
551	5	2	55	1 730 000 kr	2RokBtBaUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
552	5	2	54	1 760 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
553	5	2	54	1 760 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
554	5	3	65	2 210 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
555	5	4	80	2 650 000 kr	4RokBtKlBaF	4 110 kr	49 320 kr	1,574%
561	6	2	55	1 780 000 kr	2RokBtBaUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
562	6	2	54	1 810 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
563	6	2	54	1 810 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
564	6	3	65	2 260 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
565	6	4	80	2 720 000 kr	4RokBtKlBaF	4 110 kr	49 320 kr	1,574%
571	7	2	49	1 720 000 kr	2RokBtUIF	2 870 kr	34 440 kr	1,099%
572	7	2	47	1 750 000 kr	2RokBtUIF	2 790 kr	33 480 kr	1,068%
573	7	2	47	1 750 000 kr	2RokBtUIF	2 790 kr	33 480 kr	1,068%
574	7	3	65	2 310 000 kr	3RokBtBaF	3 510 kr	42 120 kr	1,344%
575	7	3	67	2 310 000 kr	3RokBtBaF	3 590 kr	43 080 kr	1,375%
Trapphus 6								
611	1	3	64	2 110 000 kr	3RokBtBaF	3 470 kr	41 640 kr	1,329%
612	1	2	54	1 590 000 kr	2RokBtUUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
613	1	2	54	1 590 000 kr	2RokBtUUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
Lokal 1	1		51					
621	2	3	64	2 210 000 kr	3RokBtBaF	3 470 kr	41 640 kr	1,329%
622	2	2	54	1 570 000 kr	2RokBtFbUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
623	2	2	54	1 570 000 kr	2RokBtFbUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
624	2	2	55	1 540 000 kr	2RokBtFbUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
625	2	4	82	2 570 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 190 kr	50 280 kr	1,605%
631	3	3	64	2 260 000 kr	3RokBtBaF	3 470 kr	41 640 kr	1,329%
632	3	2	54	1 660 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
633	3	2	54	1 660 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
634	3	2	55	1 630 000 kr	2RokBtBaUIF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
635	3	4	82	2 640 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 190 kr	50 280 kr	1,605%
641	4	3	64	2 310 000 kr	3RokBtBaF	3 470 kr	41 640 kr	1,329%
642	4	2	54	1 710 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
643	4	2	54	1 710 000 kr	2RokBtBaUIF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%

MA

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
644	4	2	55	1 680 000 kr	2RokBtBaUlF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
645	4	4	82	2 710 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 190 kr	50 280 kr	1,605%
651	5	3	64	2 360 000 kr	3RokBtBaF	3 470 kr	41 640 kr	1,329%
652	5	2	54	1 760 000 kr	2RokBtBaUlF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
653	5	2	54	1 760 000 kr	2RokBtBaUlF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
654	5	2	55	1 730 000 kr	2RokBtBaUlF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
655	5	4	82	2 780 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 190 kr	50 280 kr	1,605%
661	6	5	122	4 500 000 kr	5Rok2BTrBaF	5 790 kr	69 480 kr	2,217%
662	6	2	54	1 810 000 kr	2RokBtBaUlF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
663	6	2	54	1 810 000 kr	2RokBtBaUlF	3 070 kr	36 840 kr	1,176%
664	6	2	55	1 780 000 kr	2RokBtBaUlF	3 110 kr	37 320 kr	1,191%
665	6	4	82	2 850 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 190 kr	50 280 kr	1,605%
671	7	2	47	1 750 000 kr	2RokBtUlF	2 790 kr	33 480 kr	1,068%
672	7	2	47	1 750 000 kr	2RokBtUlF	2 790 kr	33 480 kr	1,068%
673	7	2	48	1 720 000 kr	2RokBtUlF	2 830 kr	33 960 kr	1,084%
674	7	3	76	2 800 000 kr	3RokBtBaF	3 870 kr	46 440 kr	1,482%
Trapphus 7								
711	1	3	68	2 150 000 kr	3RokBtBaF	3 630 kr	43 560 kr	1,390%
721	2	3	68	2 250 000 kr	3RokBtBaF	3 630 kr	43 560 kr	1,390%
722	2	1	34	1 350 000 kr	1RokBtBaF	2 270 kr	27 240 kr	0,869%
723	2	3	67	2 250 000 kr	3RokBtBaF	3 590 kr	43 080 kr	1,375%
731	3	3	68	2 300 000 kr	3RokBtBaF	3 630 kr	43 560 kr	1,390%
732	3	1	34	1 380 000 kr	1RokBtBaF	2 270 kr	27 240 kr	0,869%
733	3	3	67	2 300 000 kr	3RokBtBaF	3 590 kr	43 080 kr	1,375%
741	4	3	68	2 350 000 kr	3RokBtBaF	3 630 kr	43 560 kr	1,390%
742	4	1	34	1 410 000 kr	1RokBtBaF	2 270 kr	27 240 kr	0,869%
743	4	3	67	2 350 000 kr	3RokBtBaF	3 590 kr	43 080 kr	1,375%
751	5	3	68	2 400 000 kr	3RokBtBaF	3 630 kr	43 560 kr	1,390%
752	5	1	34	1 420 000 kr	1RokBtBaF	2 270 kr	27 240 kr	0,869%
753	5	3	67	2 380 000 kr	3RokBtBaF	3 590 kr	43 080 kr	1,375%
761	6	4	96	3 950 000 kr	4RokBtWcKlBaF	4 750 kr	57 000 kr	1,819%
78				**158 200 000 kr**		**261 140 kr**	**3 133 680 kr**	**100,000%**

BOA 4756
LOA 51

Rok=rum och kök, Bt=bad med tvättutrustning, B=bad utan tvättutrustning, Tr=tvättrum, Wc=WC, Kl=klädkammare, Ba=balkong, Fb=fransk balkong, U=uteplats, Ul=uteplats vid loftgång, F=förråd

* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 6 och 7.

HA

G. EKONOMISK PROGNOS

		År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2017								
Kostnader									
Kapitalkostnader		kkr	3 002	2 988	2 974	2 961	2 947	2 934	2 866
- varav räntor		kkr	1 352	1 338	1 324	1 311	1 297	1 284	1 216
- varav avskrivning för amortering		kkr	676	676	676	676	676	676	676
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**		kkr	974	974	974	974	974	974	974
Driftkostnader*		kkr	1166	1189	1213	1237	1262	1287	1421
Avsättningar underhållsfond		kkr	145	145	145	145	145	145	145
Löpande underhåll*		kkr	49	49	50	51	52	54	59
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift		kkr	0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)		kkr	35	35	35	35	35	35	35
Administration*		kkr	149	152	155	158	161	165	182
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter									
Erf. årsavgifter*		kkr	2 897	2 897	2 898	2 898	2 899	2 901	2 912
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*		kkr	3 134	3 196	3 260	3 325	3 392	3 460	3 820
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***		kr/m2	609	609	609	609	610	610	612
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***		kr/m2	659						
Övriga intäkter*		kkr	674	688	702	716	730	744	822
ÅRETS RESULTAT**		kkr	-737	-674	-611	-547	-481	-415	-66
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV		kkr	556	1 000	1 507	2 079	2 716	3 419	4 471
Ränteantagande			2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.					
Inflationsantagande			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

MA OS

H. KÄNSLIGHETSANALYS

			År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**
Löpande priser avser prisläget	2017									
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*										
Antagen inflationsnivå	2,00% och									
1. antagen räntenivå	2,00%		kr/m2	609	609	609	609	610	610	612
2. antagen räntenivå +1 %	totalt	3,00%	kr/m2	751	750	748	747	746	745	740
3. antagen räntenivå +2 %	totalt	4,00%	kr/m2	893	890	888	885	882	880	868
4. antagen räntenivå +3 %	totalt	5,00%	kr/m2	1 035	1 031	1 027	1 023	1 019	1 015	996
Antagen räntenivå	2,00% och									
5. antagen inflationsnivå	2,00%		kr/m2	609	609	609	609	610	610	612
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt	3,00%	kr/m2	609	611	612	614	616	618	630
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt	4,00%	kr/m2	609	612	615	619	622	626	650
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt	5,00%	kr/m2	609	613	618	623	629	635	672

Ränte- och inflationsantagande
Antagen räntenivå 2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.
Antagen inflationsnivå 2,00%

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.
* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra kostnader än de på sidan 6 redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband och telefoni samt ev. hyra av p-plats tillkommer) 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 och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

5. En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2017-03-21
Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

(Mikael Andersson)

(Peter Hjert)

(Elisabeth Sternfeldt)

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen,** Malmö kommun, med org. nr 769630-2848, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:
- Registreringsbevis, dat 170213.
- Stadgar, reg. 150904.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 170321.
- Borgensförbindelse, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 170321.
- Offert slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 170221.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, Hökerum Bygg AB, dat 150701.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 160126, inkl. Skuldebrev dat 160126, samt reg. bevis.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, dat 170306.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 150801 (inkl. tillhörande ritningar, dat 150801).
- Avtal om avgående arbeten, dat 151127.
- Avtal om partsbyte, dat 160127.
- Bilpoolsavtal, Sunfleet, dat 160503.
- Avtal om nyttjanderätt parkering, Diligentia, dat 150413/150409.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Bofaktabroschyr, augusti 2015.

Kållered 2017-03-21

Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
Mor Annas v 60
428 37 Kållered

Telefon: 031-99 76 46
Mobil: 0704-38 39 79
Fax: 031-99 76 56

E-post: conny@byggochfastighetskonsult.se

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen**, Malmö kommun, med org. nr 769630-2848, daterad den 2017-03-21, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.
Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Göteborg 2017-03-21.

Ivan Wollbrant
Av Boverket förordnad intygsgivare.
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF, 2017-02-13.
- Föreningens stadgar registrerade 2015-09-04.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, daterad 2015-07-01.
- Offert avseende slutlig finansiering, Swedbank, 2017-02-21.
- Bofaktabroschyr, augusti 2015.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. ritningar, daterat 2015-08-01.
- Avtal om Partsbyte, daterat 2016-01-27.
- Avtal avgående arbete, daterat 2016-01-27.
- Aktieöverlåtelseavtal inklusive reg.bevis, daterat 2016-01-26.
- Tilläggsavtal om överlåtelse aktier, daterat den 2017-03-06.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2017-03-21.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, daterat 2017-02-21.
- Bilpolsavtal Sunfleet Carsharing AB, daterat 2016-05-04.
- Avtal om nyttjanderätt parkeringar, daterat 2016-04-13.