

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-04

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****FIKA MALMÖ**

Malmö kommun

ORG. NR: 769634-0749

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Nyckeltal	5-6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fika Malmö som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 28 februari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj månad 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan augusti 2018 och december månad 2018. Malmö kommun beslutade om bygglov den 16 februari 2017.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2018.

Föreningen har den 26 april 2018 förvärvat fastigheten Kryssmasten 4 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlåtes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 17 298 728 kronor. Föreningen har också den 26 april 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 104 lägenheter, en övernattningslägenhet och två lokaler i ett flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en blivande gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen kommer att disponera 72 garageplatser.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

2018053008774

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö, Kryssmasten 4
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Lilla Varvsgatan 19A-B, 21A-C Mastgränd 19-23, 211 76 Malmö
Fastighetens areal:	2 636 kvm
Bostadsarea:	6 527 kvm
Lokalarea:	126 kvm, varav 97 för uthyrning och 29 kvm i gemensamhetslokal.
Antal bostadslägenheter:	104 lägenheter
Antal lokaler och verksamhet:	Två lokaler för uthyrning avsedda för handel eller kontor
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 16 februari 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i mars 2017 och färdigställs i december 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	104 lägenheter i ett flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare, vattenburen radiatorkrets
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum för källsortering
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenhet

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker	Målat och partier av metall/glas	Målat	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Brandskyddsörr

2018053008775

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Teknikrum:	Betong	Målat		Ståldörr med brytskydd
Städrum	Betong	Målat	Målat	Utslagsback
Rullstols/ Barnvagnsrum	Betong	Målat	Målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Dragning av installationer kan förekomma
Miljörum	Betong	Målat	Målat	Närvarostyrd belysning
Garage	Betong	Målat	Betong	Närvarostyrd belysning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor, parkmöbler, lekutrustning

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att delta i en gemensamhetsanläggningar omfattande ett garage och entrégata. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut gällande avlopp för spillvatten och dagvatten, väg-rätt att använda för tillgång till lokal, utrymme för fjärrvärme och fasadunderhåll, elledning samt vad gäller byggnad för anläggning och underhåll av balkonger.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platsgjuten betong (platta på mark)
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta med räcke av aluminium
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Målad betong med inslag av tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betongelement
Tunga innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Lätta innerväggar:	Gipsskivor på regelverk av trä eller plåt

Yttertak:	Takpapp/sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsgn Kyl/frys Diskmaskin, integrerad Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna-vikbar Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin enligt ritning
WC 4 RoK	Klinker	Målat	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB. Fullgörandeförsäkring tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	348 695 800 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	348 795 800 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 44 523 000 kr för mark och 115 600 000 kr för byggnad uppdelat på 153 000 000 kr för bostäder och 7 123 000 för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	24 127 700	3 mån	3,04	733 482	84 447	817 929
Lån 2	24 127 700	2 år	2,70	651 448	84 447	735 895
Lån 3	24 127 700	3 år	2,90	699 703	84 447	784 150
Lån 4	24 127 700	5 år	3,20	772 086	84 447	856 533
Summa	96 510 800			2 856 720	337 788	3 194 508
Återbetald moms ⁵	485 000					
Insatser	251 800 000					
Summa Finansiering	348 795 800					
Kapitalkostnader				2 856 720	337 788	3 194 508

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,6 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprätt

4) Amortering är initialt 337 788 vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir cirka 60 år

5) Vid fastställandet av entreprenadavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 485 000 kronor ska tillfalla bostadsrättsföreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 485 000 kronor, inklusive moms ska bostadsrättsföreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 485 000 kronor inklusive moms, ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	40 039 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	37 848 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 786 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	700 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + utlyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	305 kr

6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	1 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	562 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	51 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	100 kr

2018053008778

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 194 508

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	120 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Fastighetsskötsel	100 000	
Städning	95 000	
Teknisk förvaltning	60 000	
Mark och trädgård	100 000	
Service tekniska installationer	100 000	
Vattenförbrukning	250 000	
Uppvärmning	370 000	
El gemensam	140 000	
Sophämtning	80 000	
Snöröjning och renhållning	20 000	
TV, bredband och telefoni	225 000	
Övriga samfälligheter	53 070	
Gemensamhetsanläggning, garage	70 000	
Övrigt lokaler	25 000	
Övrigt, reserv för drift eller ökad amortering	42 432	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	2 010 502	2 010 502
Avsättning till yttre underhåll		195 810
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		<u>71 230</u>
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		5 472 050

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			4 343 900
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			225 000
Hysesintäkt lokal ³			116 400
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal			13 470
Hysesintäkter garage ⁴	72 platser	895 kr/plats/månad	773 280
Summa intäkter			5 472 050

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 163 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling garanterar hyresintäkt enligt ekonomisk plan i två år.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Fika Malmö	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ²²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad		Per månad	
Adress Masstränd 23 Lilla Varvsgatan 19 A	1-1101	2 RoK	58	B	0,9032%	1 700 000	39 234	3 270	2 163	180	41 397	3 450
	1-1102	3 RoK	63	B	0,9645%	1 900 000	41 897	3 491	2 163	180	44 060	3 672
	1-1201	2 RoK	58	B	0,9032%	1 800 000	39 234	3 270	2 163	180	41 397	3 450
	1-1202	3 RoK	63	B	0,9645%	2 000 000	41 897	3 491	2 163	180	44 060	3 672
	1-1203	2 RoK	64	B	0,9767%	1 900 000	42 427	3 536	2 163	180	44 590	3 716
	1-1204	2 RoK	53	B	0,8419%	1 700 000	36 571	3 048	2 163	180	38 734	3 228
	1-1301	2 RoK	58	B	0,9032%	1 900 000	39 234	3 270	2 163	180	41 397	3 450
	1-1302	3 RoK	63	B	0,9645%	2 100 000	41 897	3 491	2 163	180	44 060	3 672
	1-1303	2 RoK	64	B	0,9767%	2 000 000	42 427	3 536	2 163	180	44 590	3 716
	1-1304	2 RoK	53	B	0,8419%	1 800 000	36 571	3 048	2 163	180	38 734	3 228
	1-1401	2 RoK	58	B	0,9032%	2 000 000	39 234	3 270	2 163	180	41 397	3 450
	1-1402	3 RoK	63	B	0,9645%	2 200 000	41 897	3 491	2 163	180	44 060	3 672
	1-1403	2 RoK	64	B	0,9767%	2 100 000	42 427	3 536	2 163	180	44 590	3 716
	1-1404	2 RoK	53	B	0,8419%	1 900 000	36 571	3 048	2 163	180	38 734	3 228
	1-1501	2 RoK	58	B	0,9032%	2 100 000	39 234	3 270	2 163	180	41 397	3 450
	1-1502	3 RoK	63	B	0,9645%	2 300 000	41 897	3 491	2 163	180	44 060	3 672
	1-1503	2 RoK	64	B	0,9767%	2 200 000	42 427	3 536	2 163	180	44 590	3 716
	1-1504	2 RoK	53	B	0,8419%	2 000 000	36 571	3 048	2 163	180	38 734	3 228
	2-1001	2 RoK	51	FTB	0,8174%	1 500 000	35 507	2 959	2 163	180	37 670	3 139
	2-1002	4 RoK	90	M	1,2954%	3 100 000	56 271	4 689	2 163	180	58 434	4 870
2-1003	1 RoK	37	M	0,6458%	1 350 000	28 053	2 338	2 163	180	30 216	2 518	
2-1004	2 RoK	65	B	0,9890%	2 100 000	42 961	3 580	2 163	180	45 124	3 760	
2-1101	3 RoK	73	B	1,0871%	2 350 000	47 223	3 935	2 163	180	49 386	4 116	
2-1102	3 RoK	67	B	1,0135%	2 300 000	44 025	3 669	2 163	180	46 188	3 849	
2-1103	2 RoK	51	B	0,8174%	1 650 000	35 507	2 959	2 163	180	37 670	3 139	
2-1104	4 RoK	90	B	1,2954%	3 100 000	56 271	4 689	2 163	180	58 434	4 870	
2-1105	2 RoK	41	B	0,6948%	1 550 000	30 181	2 515	2 163	180	32 344	2 695	
2-1201	3 RoK	73	B	1,0871%	2 450 000	47 223	3 935	2 163	180	49 386	4 116	
2-1202	3 RoK	67	B	1,0135%	2 450 000	44 025	3 669	2 163	180	46 188	3 849	

Brf Fika Malmö	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴ Per månad	ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ Per månad		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ Per månad		
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ²	Mark/ Balkong ³			Andelstal %				
Lilla Varvsgatan 19 A	2-1203	2 RoK	51	B	0,8174%	1 750 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139
	2-1204	4 RoK	90	B	1,2954%	3 200 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870
	2-1205	2 RoK	41	B	0,6948%	1 600 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695
	2-1301	3 RoK	73	B	1,0871%	2 550 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116
	2-1302	3 RoK	67	B	1,0135%	2 600 000	44 025	2 163	180	46 188	3 849
	2-1303	2 RoK	51	B	0,8174%	1 850 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139
	2-1304	4 RoK	90	B	1,2954%	3 300 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870
	2-1305	2 RoK	41	B	0,6948%	1 650 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695
	2-1401	3 RoK	73	B	1,0871%	2 600 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116
	2-1402	3 RoK	67	B	1,0135%	2 700 000	44 025	2 163	180	46 188	3 849
	2-1403	2 RoK	51	B	0,8174%	1 950 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139
	2-1404	4 RoK	90	B	1,2954%	3 400 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870
	2-1405	2 RoK	41	B	0,6948%	1 700 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695
	2-1501	3 RoK	73	B	1,0871%	2 800 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116
	2-1502	3 RoK	67	B	1,0135%	2 800 000	44 025	2 163	180	46 188	3 849
	2-1503	2 RoK	51	B	0,8174%	2 050 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139
	2-1504	4 RoK	90	B	1,2954%	3 500 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870
2-1505	2 RoK	41	B	0,6948%	1 750 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695	
2-1601	3 RoK	73	B	1,0871%	2 900 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116	
2-1602	3 RoK	67	B	1,0135%	2 900 000	44 025	2 163	180	46 188	3 849	
2-1603	2 RoK	51	B	0,8174%	2 150 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139	
2-1604	4 RoK	90	B	1,2954%	3 600 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870	
2-1605	2 RoK	41	B	0,6948%	1 850 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695	
2-1701	3 RoK	73	B	1,0871%	3 100 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116	
2-1702	3 RoK	67	B	1,0135%	3 100 000	44 025	2 163	180	46 188	3 849	
2-1703	2 RoK	51	B	0,8174%	2 350 000	35 507	2 163	180	37 670	3 139	
2-1704	4 RoK	90	B	1,2954%	3 900 000	56 271	2 163	180	58 434	4 870	
2-1705	2 RoK	41	B	0,6948%	1 950 000	30 181	2 163	180	32 344	2 695	
2-1801	3 RoK	73	B	1,0871%	3 300 000	47 223	2 163	180	49 386	4 116	

Brf Fika Malmö	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ²²	Mark/Balkong ³	Andelstal %				Per månad		Per månad		Per månad
Lilla Varvsgatan 19 A	2-1802	3 RoK	67	B	1,0135%	3 200 000	44 025	3 669	2 163	180	46 188	3 849	
	2-1803	2 RoK	51	B	0,8174%	2 450 000	35 507	2 959	2 163	180	37 670	3 139	
	2-1804	4 RoK	90	B	1,2954%	4 100 000	56 271	4 689	2 163	180	58 434	4 870	
	2-1805	2 RoK	41	B	0,6948%	2 050 000	30 181	2 515	2 163	180	32 344	2 695	
	2-1901	3 RoK	73	B	1,0871%	3 600 000	47 223	3 935	2 163	180	49 386	4 116	
	2-1902	3 RoK	67	B	1,0135%	3 400 000	44 025	3 669	2 163	180	46 188	3 849	
	2-1903	2 RoK	51	B	0,8174%	2 600 000	35 507	2 959	2 163	180	37 670	3 139	
	2-1904	4 RoK	90	B	1,2954%	4 300 000	56 271	4 689	2 163	180	58 434	4 870	
	2-1905	2 RoK	41	B	0,6948%	2 150 000	30 181	2 515	2 163	180	32 344	2 695	
	3-1001	2 RoK	60	F/B	0,9277%	1 950 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1002	3 RoK	74	F/B	1,0993%	2 250 000	47 752	3 979	2 163	180	49 915	4 160	
	3-1003	3 RoK	73	M	1,0871%	2 400 000	47 223	3 935	2 163	180	49 386	4 116	
	3-1101	2 RoK	60	B	0,9277%	2 300 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1102	4 RoK	86	B	1,2464%	3 000 000	54 142	4 512	2 163	180	56 305	4 692	
	3-1103	3 RoK	76	B	1,1238%	2 600 000	48 817	4 068	2 163	180	50 980	4 248	
Lilla Varvsgatan 21 A	3-1201	2 RoK	60	B	0,9277%	2 500 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1202	4 RoK	86	B	1,2464%	3 200 000	54 142	4 512	2 163	180	56 305	4 692	
	3-1203	3 RoK	76	B	1,1238%	2 900 000	48 817	4 068	2 163	180	50 980	4 248	
	3-1301	2 RoK	60	B	0,9277%	2 600 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1302	4 RoK	86	B	1,2464%	3 400 000	54 142	4 512	2 163	180	56 305	4 692	
	3-1303	3 RoK	76	B	1,1238%	3 100 000	48 817	4 068	2 163	180	50 980	4 248	
	3-1401	2 RoK	60	B	0,9277%	2 700 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1402	4 RoK	86	B	1,2464%	3 550 000	54 142	4 512	2 163	180	56 305	4 692	
	3-1403	3 RoK	76	B	1,1238%	3 250 000	48 817	4 068	2 163	180	50 980	4 248	
	3-1501	2 RoK	60	B	0,9277%	2 850 000	40 298	3 358	2 163	180	42 461	3 538	
	3-1502	4 RoK	86	B	1,2464%	3 750 000	54 142	4 512	2 163	180	56 305	4 692	
	3-1503	3 RoK	76	B	1,1238%	3 450 000	48 817	4 068	2 163	180	50 980	4 248	
	4-1001	3 RoK	70	M	1,0503%	2 400 000	45 624	3 802	2 163	180	47 787	3 982	
	4-1002	1 RoK	35	M	0,6213%	1 300 000	26 989	2 249	2 163	180	29 152	2 429	
	Lilla Varvsgatan 21 C												

Brf Fika Malmö	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Lilla Varvsgatan 21 C	4-1003	1 RoK	31	M	0,5723%	24 860	2 072	2 163	27 023	180	2 252
	4-1101	3 RoK	73	B	1,0871%	47 223	3 935	2 163	49 386	180	4 116
	4-1102	2 RoK	53	B	0,8419%	36 571	3 048	2 163	38 734	180	3 228
	4-1103	1 RoK	39	B	0,6703%	29 117	2 426	2 163	31 280	180	2 607
	4-1104	2 RoK	50	B	0,8051%	34 973	2 914	2 163	37 136	180	3 095
	4-1201	3 RoK	73	B	1,0871%	47 223	3 935	2 163	49 386	180	4 116
	4-1202	2 RoK	53	B	0,8419%	36 571	3 048	2 163	38 734	180	3 228
	4-1203	1 RoK	39	B	0,6703%	29 117	2 426	2 163	31 280	180	2 607
	4-1204	2 RoK	50	B	0,8051%	34 973	2 914	2 163	37 136	180	3 095
	4-1301	3 RoK	73	B	1,0871%	47 223	3 935	2 163	49 386	180	4 116
	4-1302	2 RoK	53	B	0,8419%	36 571	3 048	2 163	38 734	180	3 228
	4-1303	1 RoK	39	B	0,6703%	29 117	2 426	2 163	31 280	180	2 607
	4-1304	2 RoK	50	B	0,8051%	34 973	2 914	2 163	37 136	180	3 095
	4-1401	3 RoK	73	B	1,0871%	47 223	3 935	2 163	49 386	180	4 116
	4-1402	2 RoK	53	B	0,8419%	36 571	3 048	2 163	38 734	180	3 228
	4-1403	1 RoK	39	B	0,6703%	29 117	2 426	2 163	31 280	180	2 607
	4-1404	2 RoK	50	B	0,8051%	34 973	2 914	2 163	37 136	180	3 095
diff					0,0006%	31		48	79		
S:a			6 527		100,0000%	4 343 900		225 000	4 568 900		

	Lokalarea
Lokal 1	48
Lokal 2	49
Gemensamhetslokal	29
S:a	126

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong.
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	4 343 900	4 430 778	4 519 394	4 609 781	4 701 977	4 796 017	5 295 190	5 846 317
Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274	302 820
Arsavgift kr/m²	700	714	728	743	758	773	853	942
Övriga intäkter	903 150	921 213	939 637	958 430	977 599	997 151	1 100 935	1 216 521
Hyresintäkter, lokaler	129 870	132 467	135 117	137 819	140 575	143 387	158 311	174 788
Hyresintäkter, garage	773 280	788 746	804 521	820 611	837 023	853 764	942 624	1 040 733
Summa intäkter	5 472 050	5 581 491	5 693 121	5 806 983	5 923 123	6 041 585	6 670 398	7 364 659
Kapitalkostnader								
Räntor	2 856 720	2 846 721	2 836 218	2 825 184	2 813 593	2 801 416	2 730 865	2 640 152
Amorteringar	337 788	354 848	372 766	391 591	411 388	432 140	552 847	707 270
Driftkostnader	2 010 502	2 050 712	2 091 726	2 133 561	2 176 232	2 219 757	2 450 791	2 705 871
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	195 810	199 726	203 721	207 795	211 951	216 190	238 691	283 534
Akkumulerad fondavsättning	195 810	395 536	599 257	807 052	1 019 003	1 235 193	2 382 756	3 649 758
Övriga kostnader								
Fastighetskatt garagelokaler	57 760	58 915	60 094	61 295	62 521	63 772	70 409	77 737
Fastighetskatt uthyrningslokaler	13 470	13 739	14 014	14 294	14 580	14 872	16 420	18 129
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	191 464
Summa övriga kostnader	71 230	72 655	74 108	75 590	77 102	78 644	86 829	287 330
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	58 831	114 582	173 263	232 879	293 439	610 575	780 501
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	158 831	271 413	444 676	677 555	970 994	3 379 978	7 255 801
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	295 810	552 387	870 670	1 251 728	1 698 558	2 206 187	5 762 734	10 906 580
Avskrivning enl K3-regelverket	3 469 805	3 469 805	3 469 805	3 469 805	3 469 805	3 469 805	3 469 805	3 527 651
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 936 207	-2 858 402	-2 778 736	-2 697 156	-2 613 609	-2 528 036	-2 067 692	-1 796 546
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl avsättning fond)	5 472 050	5 581 491	5 693 121	5 806 983	5 923 123	6 041 585	6 670 398	7 364 659
Kostnader minus överskott	5 472 050	5 524 660	5 578 538	5 633 720	5 690 243	5 748 147	6 059 823	6 604 158
Kostnader plus avskrivningar minus amorteringar	8 604 067	8 696 450	8 790 180	8 885 198	8 981 582	9 079 250	9 587 357	10 185 240
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garage och gemensamhetslokal	5 776 000	5 891 520	6 009 350	6 129 537	6 252 128	6 377 171	7 040 912	7 773 736
Taxeringsvärde lokal	1 347 000	1 373 940	1 401 419	1 429 447	1 458 036	1 487 197	1 641 985	1 812 885
Låneskuld	95 510 800	96 173 012	95 818 166	95 445 400	95 053 809	94 642 443	92 252 210	89 194 330

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 337 788 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,96 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m³ om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	853	942
Antagen räntenivå + 1%	848	861	875	889	903	918	995	1079
Antagen räntenivå + 2%	996	1009	1022	1035	1049	1063	1136	1215
Antagen räntenivå - 1%	552	567	581	597	612	628	712	805
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	700	717	735	754	773	792	897	1014
Antagen inflationsnivå + 2%	700	721	743	765	788	812	944	1097
Antagen inflationsnivå - 1%	700	711	721	732	743	754	813	879

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,96 %
 Antagen inflationsnivå 2 %

2018053008786

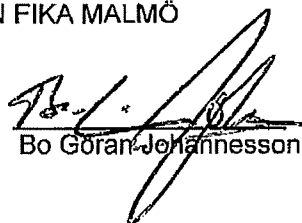
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 15 maj 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FIKA MALMÖ


Eva Eriksson


Bo Göran Johansson


Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Fika, org. nr: 769634-0749.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

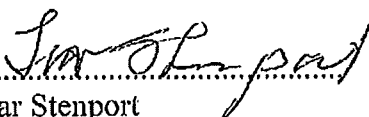
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

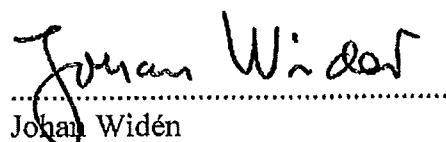
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 maj 2018


.....
Ivar Stenport
Civ.ing.
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ.ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-för Brf Fika Malmö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-02-28 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-04-13 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-04-26 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor | 2018-04-26 |
| 5. Kreditoffert SEB | 2017-04-13 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | odaterad |
| 7. Bygglovsbeslut | 2017-02-16 |
| 8. Indikativa räntor per 2018-05-08 | 2018-05-08 |
| 9. Samtal med kontrollansvarig | odaterad |
| 10. Specifikation av avskrivningskostnader | odaterad |
| 11. Beräkning av avskrivningsunderlag | odaterad |
| 12. Aktieöverlåtelseavtal | 2018-04-26 |
| 13. Lägenhetsadresser | odaterad |
| 14. Specifikation av latent skatt | odaterad |
| 15. Bekräftelse av BTA | 2018-04-17 |

JW