

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

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

A. Allmänna förutsättningar

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

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

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

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

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

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

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

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

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer innehas med äganderätt.

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

Gemensamhetsanläggning

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

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

Byggnadsbeskrivning

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

Installationer

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

Allmänna och gemensamma utrymmen

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

Lägenhetsbeskrivning

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

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



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

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

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

D. Finansieringsplan

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

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

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

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

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



E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	7 747 m ²	946 kr/m ²	7 327
Årsavgift Triple play	144 lgh	2 028 kr/år	292
Årsavgift hushållsel (inkl moms)	144 lgh	6 576 kr/år	947
Gästlägenhet	1 st	500 kr/tillfälle	24
Totalt intäkter			8 590
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			4 345
Avskrivning ²			2 794
Summa kapitalkostnad			7 139
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning			276
Gemensamhetsanläggning			17
Mätdata			28
Hisskötsel			46
Löpande underhåll			20
Triple play			292
El (hushållsel inkl moms)			947
El (ej hushållsel)			315
Värme			510
Vatten			416
Renhållning			189
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			74
Ekonomisk förvaltning			140
Revisionsarvode			20
Styrelsearvode, administration mm			48
Summa driftskostnader och löpande underhåll			3 338
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			232
Övrigt			
Kommunalavgift			0
Övrigt			0
Totala kostnader			10 709
Resultat			-2 119

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

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

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

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

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

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

G. Nyckeltal år 1

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

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

H. Ekonomisk prognos

	Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)															
	År	1	2	3	4	5	6	11	12	13	14	15	16			
INTÄKTER																
Arsavgifter ¹		8 566	8 737	8 912	9 090	9 272	9 550	10 544	10 755	10 970	11 189	11 413	11 641			
Hysesintäkter		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24			
SUMMA INTÄKTER		8 590	8 761	8 936	9 114	9 296	9 574	10 568	10 779	10 994	11 213	11 437	11 665			
KOSTNADER																
Kapitalkostnader		4 345	4 319	4 292	4 264	4 234	4 207	4 179	4 150	4 121	4 092	4 063	4 034			
Räntor ⁵		2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794	2 794			
Avskrivningar		3 338	3 405	3 473	3 542	3 613	3 685	4 069	4 150	4 233	4 318	4 404	4 493			
Driftskostnader inkl löpande kostnader ²		232	237	242	247	252	257	283	289	295	301	307	313			
Fonderingar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER		10 709	10 754	10 800	10 846	10 892	11 482	11 695	11 737	11 779	11 821	11 863	12 198			
ARETS RESULTAT		-2 119	-1 993	-1 864	-1 732	-1 596	-1 908	-1 127	-958	-785	-608	-425	-532			
ACK RESULTAT		-2 119	-4 113	-5 977	-7 709	-9 305	-11 213	-18 449	-19 407	-20 192	-20 800	-21 225	-21 758			
AMORTERING		674	703	733	765	797	831	1 025	1 069	1 115	1 163	1 212	1 264			
KASSAFLODE		382	334	438	544	651	311	925	1 055	1 188	1 324	1 462	1 310			
ACK KASSALIKVIDITET⁴		382	717	1 155	1 698	2 350	2 660	6 031	7 087	8 275	9 599	11 061	12 371			
YTRE FONDEN		232	469	711	958	1 209	1 466	2 828	3 117	3 412	3 713	4 019	4 332			

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

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

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

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 150 000 kr.

⁵ Rante-kostnaderna är uppräknade med 0,5 % från år 6.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

Brf Vélo i Malmö

Enligt digital signering

Ort Datum

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson



Särskilda förhållanden

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



Verifikat

Transaktion 09222115557478067732

Dokument

Brf Vélo i Malmö ekonomisk plan

Huvuddokument

11 sidor

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

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

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

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

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

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

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557478067732

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen dat. 2022-07-04

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-04-22

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

Köpekontrakt dat. 2020-08-26

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

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557478193916

Dokument

Intyg Ekplan Brf Vélo, Peab

Huvuddokument

2 sidor

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

Envall (PE)

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

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

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

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

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

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

