

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA SJÖPORTEN
769636-1026

juli 2022



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allmänt | 3 |
| 2 | Beskrivning av fastigheten | 4 |
| 3 | Byggnadsbeskrivning och teknisk status | 5 |
| 3.1 | <i>Byggnadsbeskrivning</i> | 5 |
| 3.2 | <i>Generell beskrivning av lägenheter</i> | 6 |
| 4 | Taxeringsvärde | 6 |
| 5 | Föreningens anskaffningskostnad | 6 |
| 6 | Finansiering | 6 |
| 7 | Föreningens kostnader | 7 |
| 7.1 | <i>Drift- och underhållskostnader</i> | 7 |
| 7.2 | <i>Fastighetsskatt/avgift</i> | 8 |
| 7.3 | <i>Avskrivningar</i> | 8 |
| 8 | Föreningens intäkter | 8 |
| 9 | Nyckeltal | 9 |
| 10 | Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys | 9 |
| 10.1 | <i>Ekonomisk prognos</i> | 10 |
| 10.2 | <i>Känslighetsanalys</i> | 11 |
| 11 | Lägenhetsredovisning | 12 |
| 12 | Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet | 14 |

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA SJÖPORTEN

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Södra Sjöporten med org.nr. 769636-1026 har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 29 lägenheter och 1 lokal samt 4 radhus på fastigheten Sjöporten 4 i Malmö kommun. Bygglov har erhållits 2018-11-29.

Föreningens förvärv av fastigheten Sjöporten 4 har skett via ett förvärv av aktierna i Södra Sjöporten Fastighets AB (559133-4262). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2018-07-13. Södra Sjöporten Fastighets AB har därefter likviderats.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 125 400 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under tredje kvartalet 2022 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske fjärde kvartalet 2022. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 75 %.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Sundprojekt AB svarar under fyra månader från tillträdet av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Sundprojekt AB, eller annat bolag som det sätter i sitt ställe, de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|-------------------------|---|
| Registerbeteckning | Sjöporten 4 |
| Kommun | Malmö |
| Församling | Malmö Sankt Petri |
| Adress/belägenhet | Kilgatan 7-13, Stapelbäddsgatan 16-20 |
| Areal | 1 241 m ² |
| Ägarstatus | Äganderätt |
| Planförhållanden | Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2016-12-22 |
| Servitut /Nyttjanderätt | För fastigheten finns ej några inskrivna servitut. |
| Gemensamhetsanläggning | <p>Föreningen har andelar i två gemensamhetsanläggningar.</p> <p>Malmö Sjöporten GA:1 avser drift och underhåll av underjordiskt garage med tillhörande ramp, garageport, körytor, pelare, cykelparkering, belysningsarmatur med tillhörande ledningar, ventilation, utrymningsväg till innergård, markparkering. Delas med grannfastigheten Malmö Sjöporten 3. Föreningens andel är 2/5-delar.</p> <p>Malmö Sjöporten GA:2 avser drift och underhåll av gemensam gård, grönytor och växtlighet, kommunikationsytor, lekytor, dagvattenledningar, belysningsarmaturer samt tillhörande ledningar, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering. Föreningens andel är 28/100-delar.</p> |
| 3D-information | Fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme i källarplanet som tillhör grannfastigheten Sjöporten 3. |
| Samfällighet | Finns ej. |
| Försäkring | <p>Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.</p> <p>Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.</p> |

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

| | |
|---------------------|---|
| Byggnadsår | 2022 |
| Byggnadstyp | Flerbostadshus med ett trapphus i åtta våningar samt källare och fyra radhus. |
| Uthyrningsbar area | 2 703 m ² . |
| Bostadslägenheter | 33 lägenheter om sammanlagt 2 603 m ² . |
| Lokaler | 1 lokal om 100 m ² . |
| Gemensamma utrymmen | Cykelförråd |
| Uppvärmningssystem | Fjärrvärme |
| Ventilation | FTX |
| Vatten | Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet |
| El | Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet |
| Bredband/Fiber | Fastigheten är ansluten till fibernät med Comhem som leverantör. En obligatorisk kostnad om 215kr/lgh utgår till samtliga lägenheter. |
| Grundläggning | Betong |
| Stomme | Betong och utfackningsväggar |
| Bjälklag | Betong |
| Yttertak | Sedumtak |
| Fasader | Ljust tegel |
| Balkong | Indragna |
| Trapphus, entré | Ett trapphus med hiss |
| Tvättstuga | Tvätt i lägenheter |
| Sophantering | Miljörum |
| Parkering | Underjordiskt garage med 51 platser som delas med grannfastigheten Sjöporten 3. Föreningen disponerar 19 platser. Föreningens p-platser kommer att hyras ut till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer hyra ut platserna till medlemmarna. Hyran beräknas till 1 200 kr/månad inklusive moms. För elbilsplats tillkommer en extrakostnad. |

För alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ingår ett abonnemang i bilpool under de första 10 åren utan kostnad för den enskilde. Föreningen står för parkeringskostnaden för en bilpool i föreningens garage. Vid nyttjande av bilpool tillkommer en avgift som betalas av nyttjaren.

Mark

Gård delas med Sjöporten 2 och 3

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

| Rum | Golv | Väggar |
|------------|------------------------|----------------------|
| Kök | 14mm 3-stavs ekparkett | Vitmålade gipsväggar |
| Badrum | Klinker | Kakel |
| Vardagsrum | 14mm 3-stavs ekparkett | Vitmålade gipsväggar |
| Sovrum | 14mm 3-stavs ekparkett | Vitmålade gipsväggar |

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 106 397 000 kr, fördelat på bostäder 102 788 000 kr och lokaler 3 609 000 kr och fördelat på byggnader 79 789 000 kr och mark 26 608 000 kr. Typkod är 321/230 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler/Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

| | kr | kr/m ² |
|--|--------------------|-------------------|
| Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m. | 146 165 000 | 54 075 |
| Anskaffningskostnad¹ | 146 165 000 | 54 075 |
| Ingående saldo | 150 000 | |
| Anskaffningskostnad + kassa | 146 315 000 | 54 131 |

6 FINANSIERING

| Lån | Belopp kr | Bindningstid år ² | Ränta | | Amortering kr | Kapital- kostn kr | Ränta efter löptid % |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------------|
| | | | % ³ | kr | | | |
| Bottenlån 1 | 12 590 000 | ca 1 år | 2,69 | 338 671 | 100 720 | 439 391 | 2,75 |
| Bottenlån 2 | 12 590 000 | ca 3 år | 3,63 | 457 017 | 100 720 | 557 737 | 3,65 |
| Bottenlån 3 | 12 590 000 | ca 5 år | 3,73 | 469 607 | 100 720 | 570 327 | 3,75 |
| Summa lån år 1 | 37 770 000 | Snittränta: | 3,35 | 1 265 295 | 302 160 | 1 567 455 | 3,38 |
| Insatser | 108 545 000 | | | | | | |
| Summa finansiering år 1 | 146 315 000 | | | | | | |

Amortering på föreningens lån sker med 0,80% per år.

¹ Vid fastställande av priset enligt aktieöverlåtelseavtalet ska återbetald investeringsmoms för garaget om preliminärt ca 1,7 Mkr tillfalla Fastighets AB Raften 1. Skulle den faktiska återbetalda momsen bli större eller mindre än det preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras till motsvarande det erhållna beloppet.

² Slutplacering av lånen beräknas ske i direkt anslutning till färdigställande och inflyttning. Styrelsen kan välja att placera lånen på andra räntebindingstider än de redovisade.

³ Räntor enligt offert från SBAB 2022-06-15. Den slutliga räntan fastställs i anslutning till utbetalningsdagen.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

| | kr | kr/m ² |
|--|------------------|-------------------|
| Driftskostnader som fördelas efter andelstalet | | |
| Vatten | 110 000 | 41 |
| Fjärrvärme - uppvärmning | 85 000 | 31 |
| Fastighetsel ⁴ | 80 000 | 30 |
| Renhållning | 40 000 | 15 |
| Styrelse/revision | 60 000 | 22 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 000 | 22 |
| Fastighetsskötsel, städning och hiss | 135 000 | 50 |
| Försäkring | 40 000 | 15 |
| Gemensamhetsanläggning | 30 000 | 11 |
| Löpande underhåll | 40 000 | 15 |
| Delsumma | 680 000 | 252 |
| Driftskostnader som debiteras efter förbrukning | | |
| Varmvatten | 91 000 | 34 |
| Hushållsel | 195 000 | 72 |
| Triple Play (TV/tele/data) | 85 000 | 31 |
| Delsumma | 371 000 | 137 |
| Summa driftkostnad år 1 | 1 051 000 | 389 |
| Avsättning yttre underhåll | 135 000 | 50 |
| Årlig höjning av driftkostnad, % | 2,00 % | |

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 50 kr/kvm BOA. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens fem första verksamhetsår och kan komma att revideras när underhållsplan har upprättats.

⁴ Kostnaden för fastighetsel har beräknats på ett totalt elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om 2,15 kr/kWh. Detta baseras på ett antaget rörligt elpris exklusive moms, skatter och avgifter om 90 öre/kWh.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

| | kr |
|---|-------------|
| Taxeringsvärde bostäder | 102 788 000 |
| Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038) | 80 560 |
| Taxeringsvärde lokaler | 3 609 000 |
| Fastighetsskatt (1,0% av taxv) | 36 090 |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus/småhus uppgår till 0,30/0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 538 kr per lägenhet/8 988 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

7.3 Avskrivningar

| | kr |
|----------------------|-------------|
| Avskrivningsunderlag | 102 700 000 |
| Avskrivning per år | 855 833 |

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

| | kr | kr/m ² |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Årsavgift bostäder | 2 108 430 | 810 |
| Hysesintäkter lokaler ⁵ | 140 000 | 1 400 |
| Årsavgifter förbrukning ⁶ | 286 330 | 110 |
| Årsavgifter media ⁷ | 85 140 | 33 |
| Parkering, garage mm ⁸ | 170 000 | |
| Totala intäkter år 1 | 2 789 900 | |
| Årlig höjning av avgifter (snitt), % | 2,00 % | |
| Årlig höjning av hyror (snitt), % | 2,00 % | |

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁵ Sundprojekt AB garanterar hyresintäkterna för lokalerna i två år.

⁶ Preliminär årsavgift för varmvatten och hushållsel.

⁷ Preliminär årsavgift för bredband.

⁸ 19 garageplatser hyrs ut till ett parkeringsbolag för totalt 170 000 kr per år exklusive moms.



9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalaria (LOA) om inget annat anges.

| | kr/m ² |
|--|-------------------|
| Anskaffningskostnad | 54 075 |
| Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA) | 40 556 |
| Lån år 1 | 13 973 |
| Insatser, area upplåten med bostadsrätt | 41 700 |
| Årsavgift andelstal år 1 | 810 |
| Årsavgift förbrukning år 1 | 110 |
| Årsavgift media år 1 | 33 |
| Totala årsavgifter år 1 | 953 |
| Driftskostnader år 1 | 389 |
| Avsättning underhållsfond år 1 | 50 |
| Amortering + avsättning till underhållsfond år 1 | 162 |
| Hysesintäkter år 1, uthyrd area | 1 400 |
| Kassaflöde år 1 | 50 |

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

| År | 1 2023 | 2 2024 | 3 2025 | 4 2026 | 5 2027 | 6 2028 | 11 2033 | 16 2038 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ränta | 1 265 295 | 1 262 666 | 1 252 483 | 1 244 758 | 1 234 555 | 1 226 770 | 1 175 654 | 1 124 539 |
| Ränta % | 3,35% | 3,37% | 3,37% | 3,38% | 3,38% | 3,38% | 3,38% | 3,38% |
| Avskrivningar | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 |
| Driftskostnader | 1 051 000 | 1 072 020 | 1 093 460 | 1 115 330 | 1 137 636 | 1 160 389 | 1 281 163 | 1 414 508 |
| Fastighetsskatt/avgift | 36 090 | 36 812 | 37 548 | 38 299 | 39 065 | 39 846 | 43 994 | 156 995 |
| Summa kostnader | 3 208 218 | 3 227 331 | 3 239 325 | 3 254 220 | 3 267 090 | 3 282 838 | 3 356 644 | 3 551 875 |
| Årsavgift/m ² (bostäder) | 810 | 826 | 843 | 860 | 877 | 894 | 987 | 1 090 |
| Årsavgifter bostäder | 2 108 430 | 2 150 599 | 2 193 611 | 2 237 483 | 2 282 232 | 2 327 877 | 2 570 164 | 2 837 669 |
| Hysesintäkter lokaler | 140 000 | 142 800 | 145 656 | 148 569 | 151 541 | 154 571 | 170 659 | 188 422 |
| Årsavgifter förbrukning etc. | 371 470 | 378 899 | 386 477 | 394 207 | 402 091 | 410 133 | 452 820 | 499 950 |
| Parkering | 170 000 | 173 400 | 176 868 | 180 405 | 184 013 | 187 694 | 207 229 | 228 798 |
| Summa intäkter | 2 789 900 | 2 845 698 | 2 902 612 | 2 960 664 | 3 019 877 | 3 080 275 | 3 400 873 | 3 754 838 |
| Årets Resultat | -418 318 | -381 633 | -336 713 | -293 556 | -247 212 | -202 563 | 44 228 | 202 963 |
| Accumulerat redovisat resultat | -418 318 | -799 952 | -1 136 665 | -1 430 221 | -1 677 433 | -1 879 996 | -2 160 186 | -1 254 549 |
| Kassafödelskalkyl | | | | | | | | |
| Årets resultat enligt ovan | -418 318 | -381 633 | -336 713 | -293 556 | -247 212 | -202 563 | 44 228 | 202 963 |
| Återföring avskrivningar | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 | 855 833 |
| Amorteringar | -302 160 | -302 160 | -302 160 | -302 160 | -302 160 | -302 160 | -302 160 | -302 160 |
| Betalnetto före avsättning till underhållsfond | 135 355 | 172 040 | 216 960 | 260 117 | 306 461 | 351 110 | 597 902 | 756 637 |
| Avsättning till yttre underhåll | -135 000 | -137 700 | -140 454 | -143 263 | -146 128 | -149 051 | -164 564 | -181 692 |
| Betalnetto efter avsättning till underhållsfond | 355 | 34 340 | 76 506 | 116 854 | 160 333 | 202 059 | 433 337 | 574 944 |
| Ingående saldo kassa | 150 000 | | | | | | | |
| Accumulerat saldo kassa⁹ | 285 355 | 457 395 | 674 355 | 934 473 | 1 240 934 | 1 592 044 | 4 080 221 | 7 754 224 |
| Accumulerad avsättning underhåll | 135 000 | 272 700 | 413 154 | 556 417 | 702 545 | 851 596 | 1 642 777 | 2 516 304 |

⁹ Accumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.



10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2033 | 2038 |
| Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Ränta % | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning ¹⁰ | 2 108 075 | 2 116 259 | 2 117 104 | 2 120 628 | 2 121 900 | 2 125 818 | 2 136 827 | 2 262 725 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 810 | 813 | 813 | 815 | 815 | 817 | 821 | 869 |
| Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ² | 810 | 826 | 843 | 860 | 877 | 894 | 987 | 1 090 |
| Huvudalternativ men låneränta + 1,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,4% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 2 484 275 | 2 489 437 | 2 487 261 | 2 487 764 | 2 486 013 | 2 486 910 | 2 482 811 | 2 593 601 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 954 | 956 | 956 | 956 | 955 | 955 | 954 | 996 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | 17,8% | 15,8% | 13,4% | 11,2% | 8,9% | 6,8% | -3,4% | -8,6% |
| Huvudalternativ men låneränta + 2,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 5,4% | 5,4% | 5,4% | 5,4% | 5,4% | 5,4% | 5,4% | 5,4% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 2 860 475 | 2 862 615 | 2 857 418 | 2 854 899 | 2 850 127 | 2 848 002 | 2 828 795 | 2 924 477 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 1 099 | 1 100 | 1 098 | 1 097 | 1 095 | 1 094 | 1 087 | 1 124 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | 35,7% | 33,1% | 30,3% | 27,6% | 24,9% | 22,3% | 10,1% | 3,1% |
| Huvudalternativ men inflation + 1,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 2 108 075 | 2 121 665 | 2 128 187 | 2 137 668 | 2 145 188 | 2 155 656 | 2 204 362 | 2 394 476 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 810 | 815 | 818 | 821 | 824 | 828 | 847 | 920 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | 0,0% | -1,3% | -3,0% | -4,5% | -6,0% | -7,4% | -14,2% | -15,6% |
| Huvudalternativ men inflation + 2,00% | | | | | | | | |
| Ränta % | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% | 3,4% |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning | 2 108 075 | 2 127 071 | 2 139 378 | 2 155 042 | 2 169 164 | 2 186 676 | 2 278 064 | 2 545 408 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ² | 810 | 817 | 822 | 828 | 833 | 840 | 875 | 978 |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | 0,0% | -1,1% | -2,5% | -3,7% | -5,0% | -6,1% | -11,4% | -10,3% |

¹⁰ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

| Lgh nr | Våning | Beskr | Boarea m ² | Andelstal | | Insats kr | Årsavgift kr/mån ¹⁰ | Årsavgift varmvatten kr/mån ¹¹ | Årsavgift hushållsel kr/mån ¹² | Årsavgift media kr/mån ¹³ | Hyra kr/mån |
|-----------------|----------|-------|--------------------------|-----------|--|--------------|-----------------------------------|---|---|--|----------------|
| | | | | Alla | | | | | | | |
| 4-1001 | 1 | 3 rok | 86 | 3,2530 | | 2 895 000 | 5 716 | 251 | 538 | 215 | - |
| 4-1101 | 2 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 3 550 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1102 | 2 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 650 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1103 | 2 | 2 rok | 46 | 2,0019 | | 1 795 000 | 3 517 | 134 | 288 | 215 | - |
| 4-1104 | 2 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 2 995 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1201 | 3 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 3 650 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1202 | 3 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 750 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1203 | 3 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 050 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1204 | 3 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 095 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1301 | 4 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 3 895 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1302 | 4 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 795 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1303 | 4 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 095 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1304 | 4 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 195 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1401 | 5 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 3 995 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1402 | 5 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 850 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1403 | 5 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 150 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1404 | 5 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 295 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1501 | 6 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 4 195 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1502 | 6 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 895 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1503 | 6 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 195 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1504 | 6 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 495 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1601 | 7 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 4 295 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1602 | 7 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 1 945 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1603 | 7 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 295 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1604 | 7 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 595 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| 4-1701 | 8 | 4 rok | 98 | 3,6284 | | 4 495 000 | 6 375 | 286 | 613 | 215 | - |
| 4-1702 | 8 | 2 rok | 42 | 1,8768 | | 2 150 000 | 3 298 | 123 | 263 | 215 | - |
| 4-1703 | 8 | 2 rok | 50 | 2,1270 | | 2 495 000 | 3 737 | 146 | 313 | 215 | - |
| 4-1704 | 8 | 3 rok | 85 | 3,2218 | | 3 795 000 | 5 661 | 248 | 531 | 215 | - |
| Radhusen | | | | | | | | | | | |
| 5-1001 | 1 till 3 | 7 rok | 149 | 5,2236 | | 6 500 000 | 9 178 | 435 | 931 | 215 | - |
| 6-1001 | 1 till 3 | 7 rok | 149 | 5,2236 | | 6 500 000 | 9 178 | 435 | 931 | 215 | - |
| 7-1001 | 1 till 3 | 7 rok | 149 | 5,2236 | | 6 500 000 | 9 178 | 435 | 931 | 215 | - |
| 8-1001 | 1 till 3 | 7 rok | 149 | 5,2236 | | 6 500 000 | 9 178 | 435 | 931 | 215 | - |
| Lokaler | | | | | | | | | | | |
| 4-1002 | 1 | - | 100 | - | | - | - | - | - | - | 11 667 |
| Totalt | | | 2 703 | 100,00 | | 108 545 000 | 175 705 | 7 600 | 16 277 | 7 095 | 25 833 |

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal.

¹¹ Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet för respektive lägenhet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

¹² Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 35 kr/kvm och år. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

¹³ Preliminär årsavgift för hushållsel. Förbrukningen har preliminärt beräknats till 35 kWh per kvadratmeter och kostnaden har beräknats baserat på ett antaget elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om ca 2,15 kr/kWh, vilket motsvarar ett elpris utan skatter, moms och nätavgifter om 90 öre/kWh. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

¹⁴ Obligatorisk årsavgift för fibernät via Comhem om 215 kr/månad.



Den beräknade årsavgiften för hushållsel baseras på ett antagande på lång sikt om ett rörligt elpris exklusive skatter, moms och avgifter om 90 öre/kWh. Under det senaste året har elpriserna varit ovanligt höga och volatila och det finns en stor osäkerhet när det gäller elpriset framöver. På längre sikt visar terminspriserna dock på lägre elpriser än i nuläget.



12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden kommer att debiteras varje lägenhet efter faktisk förbrukning.
- F. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö

Johanna Larsen

Ulf Larsson

John Olof Sundström



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Södra Sjöporten, org.nr. 769636–1026, Malmö kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Stockholm juni 2022

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Södra Sjöporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2022-05-09
Stadgar registrerade, 2021-11-09
Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 4, 2022-05-09
Utdrag Malmö Sjöporten GA:1, 2022-05-09
Utdrag Malmö Sjöporten GA:2, 2022-05-09
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-06-27
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
Köpeavtal, 2018-12-27
Transportöverlåtelse, 2018-06-28
Uppdragsavtal, 2018-06-28
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2018-06-28
Bygglov, 2018-11-29
Startbesked, 2020-10-26
Totalentreprenadavtal, 2020-12-16
Finansieringsoffert, 2022-06-15
Uppdatering amortering, mail 2022-06-20
Pris offert försäkring i mail, 2022-05-05
Energiberäkningar, 2020-01-22 och 2020-07-01
Värdeintyg av fastighetsmäklare Daniel Karlsson, 2022-04-22
Hyresgaranti lokaler, 2022-04-21
Bilpoolsavtal, 2018-08-24
Ritningar och situationsplan
Beräkning taxeringsvärde hyreshus 2022–2024
Beräkning taxeringsvärde småhus 2021–2023



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Södra Sjöporten, 769636-1026.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Lammhult

.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.



Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Södra Sjöporten, 769636–1026

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Södra Sjöporten, 2022-05-09
- Stadgar registrerade, 2021-11-09
- Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 4, 2022-05-09
- Utdrag Malmö Sjöporten GA:1 resp GA:2, 2022-05-09
- Uppdragsavtal, Brf Södra Sjöporten / Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Fastighets AB Raften 1 i Malmö / Brf Södra Sjöporten, 2018-06-27
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
- Köpeavtal, Malmö kommun / Norra Sjöporten Fastighets AB och Södra Sjöporten Fastighets AB, 2018-02-20
- Transportöverlåtelse fastighet, 2018-06-28
- Totalentreprenadavtal, Sundprojekt AB / Brf Södra Sjöporten, 2020-12-16
- Bygglov, 2018-11-29
- Startbesked, 2020-10-26
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-06-15
- Bekräftelse amortering, SBAB, 2022-06-20
- Offert försäkring, 2022-04-29
- Bilpoolsavtal Sunfleet Carsharing AB, 2018-08-24
- Energiberäkning, 2020-01-22
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Överenskommelse om hyresgaranti lokaler, Sundprojekt AB, 2022-04-21
- Värdeintyg Svensk Fastighetsförmedling, 2022-04-22
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning



Verifikat

Transaktion 09222115557472602134

Dokument

Ekonomisk plan Brf Södra Sjöporten, slutlig-sammanfogad
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-07-01 10:21:17 CEST (+0200) av olov Lindberg (oL)
Färdigställt 2022-07-01 13:16:58 CEST (+0200)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Johanna Larsen (JL)
Brf styrelse
johanna.larsen@rosenlarsen.se
Signerade 2022-07-01 10:39:54 CEST (+0200)

Ulf Larsson (UL)
Brf styrelse
ulf.larsson@qb3.se
Signerade 2022-07-01 12:22:02 CEST (+0200)

John Olof Sundström (JOS)
Brf styrelse
j-o.sundstrom@sundprojekt.se
Signerade 2022-07-01 10:21:46 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
Intygsgivare
janolofsjoholm1@gmail.com
Signerade 2022-07-01 13:13:37 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com
Signerade 2022-07-01 13:16:58 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>



Verifikat

Transaktion 09222115557476631457

Dokument

8-1001 Upplåtelseavtal

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2022-09-06 20:46:56 CEST (+0200) av Daniel
Karlsson (DK2)

Färdigställt 2022-09-07 12:36:18 CEST (+0200)

Initierare

Daniel Karlsson (DK2)

Svensk Fastighetsförmedling AB - Bobutiken i Syd AB

Personnummer 19851218-0673

daniel.k.karlsson@svenskkfast.se

+46768840123

Signerande parter

Johanna Larsen (JL2)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHANNA
LARSEN"

Sundprojekt

Personnummer 197304094001

johanna.larsen@rosenlarsen.se

+46730651935



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA LARSEN"

Signerade 2022-09-07 12:36:18 CEST (+0200)

John Olof Sundström (JOS2)

Identifierad med svenskt BankID som "John Olof Artur
Sundström"

Sundprojekt

Personnummer 195308181733

j-o.sundstrom@sundprojekt.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JOS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Olof Artur Sundström"

Signerade 2022-09-07 00:38:02 CEST (+0200)

Jakob Buch-Jepsen (JB2)

Identifierad med svenskt BankID som "Jakob Buch-
Jepsen"

Personnummer 19751027-5774

jbj@pbelaw.dk

Lina Katarina Buch-Jepsen (LKB2)

Identifierad med svenskt BankID som "Lina Buch-
Jepsen"

Personnummer 197308160063

linardaht@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557476631457



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jakob Buch-Jepsen"
Signerade 2022-09-06 21:51:16 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Buch-Jepsen"
Signerade 2022-09-06 21:54:36 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>



