

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

GRÖNSKA PÅ LIMHAMN

Malmö kommun

ORG. NR: 769639-9034

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	8-9
F.	Nyckeltal	10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14

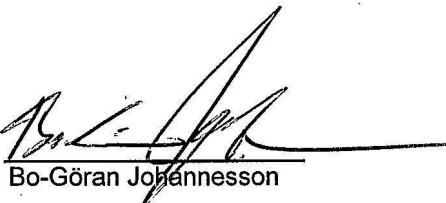
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 12 december 2022

Bostadsrättsföreningen Grönska på Limhamn


Eva Eriksson


Karin Christensson


Bo-Göran Johansson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönska på Limhamn i Malmö kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 30 april 2021, 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med januari 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i april 2023.

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 entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2022.

Föreningen har per den 12 december 2022 förvärvat fastigheten Höfånget 5 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, 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. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 160 628 224 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 2 058 527 kronor. Föreningen har också den 12 december 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 70 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 43 parkeringsplatser i garage i källarplan och 12 parkeringsplatser på mark.

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.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Höfånget 5
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Räfsngatan 19-25, 23 B, 216 33 Limhamn
Fastighetens areal:	2 173 kvm
Bostadsarea:	4 202 kvm
Antal bostadslägenheter:	70 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 3 maj 2021
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2021 och färdigställs i april 2023
Byggnadernas antal och utformning:	70 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus med sex våningar.
Parkering:	Föreningen har 43 parkeringsplatser i garage samt 13 parkeringsplatser på mark, dessa ingår i en gemensamhetsanläggning.
Bilpool:	Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat avtal avseende bil- och cykelpool under en tiosårsperiod. Tre poolbilar samt sex lådcyklar kommer att vara parkerade på gården i gemensamhetsanläggning och delas med grannfastigheten. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Antalet bilar och cyklar kan komma att justera efter behov.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar;

Höfånget GA:1

Bestående av underjordiskt garage inklusive ramp med sedumtak, garageport, ventilationsanläggning, cykelförråd, laddstolpar, belysningsarmaturer, markparkering, markområde för lådcykelpool. Andelstal 42/100 andelar. Deltagande fastigheter är Höfånget 4 och Högfånget 5. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Höfånget GA:2

Bestående av kommunikationsyta, plantering, belysningsarmaturer inklusive elledningar, dagvattenledningar inklusive brunnar. Deltagande fastigheter Höfånget 2, Höfånget 4 och Högfånget 5. Andelstal 36/100 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Höfånget GA:3

Bestående av kommunikationsyta, plantering, belysningsarmaturer inklusive elledningar. Deltagande fastigheter Höfånget, 1 Höfånget 2, Höfånget 4 och Höfånget 5. Andelstal 31/100 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet har enligt servitutsavtal förmån att nyttja tre parkeringsplatser samt in- och utfartsväg på fastigheten Höräfsan 5.

Föreningens fastighet har enligt nyttjanderättsavtal förmån att nyttja hiss på fastigheten Höfånget 4 mellan plan 10 och garaget i 25 år fr o m mars 2021.

Föreningens fastighet belastas av avtalsservitut för transformatorstation.

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

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/korrugerad plåt
Uteplatser:	Betongplattor, pinnräcken och plank i omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong med inslag av tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumparti
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljöhus på innergård med kärl
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, grillplats, cykelparkering, odlingslådor, miljörum, trapphus, barnvagnsförråd

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad Kyl/frys, vissa lägenheter har två kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
WC/dusch:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enl ritning Väggskåp enligt ritning
WC:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel
Extra WC/dusch i 4 och 5 Rok:	Klinker	Kakel	Målat	Dusch Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus i bostadshus:	Klinkers	Målade	Akustikplattor	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Lägenhetsförråd:	Betong/ Plastmatta	Målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong, målade	Betong	Pelare målade
Cykelförråd:	Betong	Betong, målade	Betong	
Trapphus till garage:	Betong	Regelvägg	Takstolar	

Komplementbyggnader

Miljöhus:	Betong	Fasadskiva m. träribbor	Sedum	
Rullstol/Barnvagnsrum:	Betong	Regelvägg	Takstolar	Ståldörr med brytskydd

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	214 575 000 kr
inklusive moms	65 000 kr
Likviditetsreserv	
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	214 640 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	96 036 000 kr
Taxeringsvärde mark	18 800 000 kr

Uppdelat på:

Taxeringsvärde bostäder	111 800 000 kr
Taxeringsvärde garage	3 036 000 kr
Summa taxeringsvärde	114 836 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1.

För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor	Bindningstid	Räntesats ca % ²	Räntekostnad	Amort ³	Summa kronor
Lån 1	15 757 500	ca 3 mån	3,44%	542 058	55 151	597 209
Lån 2	15 757 500	ca 1 år	4,52%	712 239	55 151	767 390
Lån 3	15 757 500	ca 3 år	4,48%	705 936	55 151	761 087
Lån 4	15 757 500	ca 5 år	4,37%	688 603	55 151	743 754
Summa	63 030 000			2 648 836	220 605	2 869 441
Insatser	151 610 000					
Summa Finansiering	214 640 000					
Kapitalkostnader				2 648 836	220 605	2 869 441

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagna räntesatser är ca 0,5% högre än ränteindikationen vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

3) Amortering är initialt 220 605 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida: 2 869 441

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	75 000	
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	150 000	
Mark och trädgård	30 000	
Service tekniska installationer	50 000	
Löpande underhåll	30 000	
Vattenförbrukning, gemensamt och spill	190 000	
Uppvärmning	330 105	
El gemensam	200 000	
Sophämtning	80 500	
Snöröjning och renhållning	5 000	
TV, bredband och telefoni	101 640	
Gemensamhetsanläggning, garage och innergård	30 000	
Övrigt	9 426	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 461 671	1 461 671
Avsättning till yttre underhåll		126 060
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage ³		30 360
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		4 487 532

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 husets 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. Bostadsrättsstillägg 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 utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Årsavgifter ¹			3 814 692
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			101 640
Hysesintäkter garage	43 platser	900 kr/plats/månad	464 400
Hysesintäkter parkering	12 platser	700 kr/plats/månad	100 800
Hysesintäkt extra parkeringsplats	1 plats	500 kr/plats/månad	<u>6 000</u>
Summa intäkter			4 487 532

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 452 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.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	36 617 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	36 080 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	932 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	348 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	616 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	53 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Address	LÄGENHET				Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark/ Balkong ³			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Råfsgatan 25	1-1001	2 RoK	64	M	1,50420%	2 250 000	57 384	4 782	1 452	121	58 836	4 903
	1-1002	1 RoK	34	M	0,93300%	1 150 000	35 592	2 966	1 452	121	37 044	3 087
	1-1003	2 RoK	54	M	1,31380%	1 695 000	50 112	4 176	1 452	121	51 564	4 297
	1-1004	3 RoK	75	M	1,71360%	2 650 000	65 364	5 447	1 452	121	66 816	5 568
	1-1101	2 RoK	67	M	1,56130%	2 395 000	59 556	4 963	1 452	121	61 008	5 084
	1-1102	1 RoK	34	Fb	0,93300%	1 150 000	35 592	2 966	1 452	121	37 044	3 087
	1-1103	2 RoK	55	Fb	1,33280%	1 695 000	50 844	4 237	1 452	121	52 296	4 358
	1-1104	1 RoK	35	Fb	0,95210%	1 150 000	36 324	3 027	1 452	121	37 776	3 148
	1-1105	2 RoK	57	B	1,37090%	1 950 000	52 296	4 358	1 452	121	53 748	4 479
	1-1201	3 RoK	73	B	1,67550%	2 895 000	63 912	5 326	1 452	121	65 364	5 447
	1-1202	1 RoK	34	B	0,93300%	1 250 000	35 592	2 966	1 452	121	37 044	3 087
	1-1203	2 RoK	55	B	1,33280%	1 950 000	50 844	4 237	1 452	121	52 296	4 358
	1-1204	1 RoK	35	Fb	0,95210%	1 195 000	36 324	3 027	1 452	121	37 776	3 148
	1-1205	2 RoK	57	B	1,37090%	1 995 000	52 296	4 358	1 452	121	53 748	4 479
	1-1301	3 RoK	73	B	1,67550%	2 995 000	63 912	5 326	1 452	121	65 364	5 447
	1-1302	1 RoK	34	B	0,93300%	1 295 000	35 592	2 966	1 452	121	37 044	3 087
	1-1303	2 RoK	55	B	1,33280%	1 995 000	50 844	4 237	1 452	121	52 296	4 358
	1-1304	1 RoK	35	Fb	0,95210%	1 195 000	36 324	3 027	1 452	121	37 776	3 148
	1-1305	2 RoK	57	B	1,37090%	2 050 000	52 296	4 358	1 452	121	53 748	4 479
	1-1401	3 RoK	73	B	1,67550%	3 095 000	63 912	5 326	1 452	121	65 364	5 447
	1-1402	1 RoK	34	B	0,93300%	1 350 000	35 592	2 966	1 452	121	37 044	3 087
	1-1403	2 RoK	55	B	1,33280%	2 095 000	50 844	4 237	1 452	121	52 296	4 358
	1-1404	1 RoK	35	Fb	0,95210%	1 250 000	36 324	3 027	1 452	121	37 776	3 148
	1-1405	2 RoK	57	B	1,37090%	2 150 000	52 296	4 358	1 452	121	53 748	4 479
	1-1501	5 RoK	131	B	2,77980%	4 995 000	106 044	8 837	1 452	121	107 496	8 958
2-1001	2 RoK	49	M	1,21860%	1 595 000	46 488	3 874	1 452	121	47 940	3 995	
2-1002	3 RoK	79	M	1,78980%	2 695 000	68 280	5 690	1 452	121	69 732	5 811	
2-1003	2 RoK	48	M	1,19960%	1 495 000	45 756	3 813	1 452	121	47 208	3 934	
2-1004	1 RoK	38	M	1,00920%	1 250 000	38 496	3 208	1 452	121	39 948	3 329	
2-1005	3 RoK	78	M	1,77070%	2 795 000	67 548	5 629	1 452	121	69 000	5 750	
2-1101	2 RoK	44	B	1,12340%	1 650 000	42 852	3 571	1 452	121	44 304	3 692	
2-1102	3 RoK	81	B	1,82780%	2 695 000	69 720	5 810	1 452	121	71 172	5 931	
2-1103	2 RoK	42	B	1,08530%	1 495 000	41 400	3 450	1 452	121	42 852	3 571	
2-1104	2 RoK	47	B	1,18050%	1 595 000	45 036	3 753	1 452	121	46 488	3 874	
2-1105	3 RoK	78	B	1,77070%	2 750 000	67 548	5 629	1 452	121	69 000	5 750	
2-1201	2 RoK	44	B	1,12340%	1 695 000	42 852	3 571	1 452	121	44 304	3 692	
2-1202	3 RoK	81	B	1,82780%	2 795 000	69 720	5 810	1 452	121	71 172	5 931	
2-1203	2 RoK	42	B	1,08530%	1 550 000	41 400	3 450	1 452	121	42 852	3 571	
2-1204	2 RoK	47	B	1,18050%	1 650 000	45 036	3 753	1 452	121	46 488	3 874	
2-1205	3 RoK	78	B	1,77070%	2 850 000	67 548	5 629	1 452	121	69 000	5 750	

Råfsgatan 23

Råfsgatan 23B

Råfsgatan 23

G. LÄGENHETSREDOVISNING

LÄGENHET	LÄGENHET		INSATS	ARSÄVGIFT ⁴	ARSÄVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSÄVGIFT TOTALT ⁶	
	2-RoK	B			1 452	121		44 304
Råfsgatan 23	2-1301	44	1 12340%	1 750 000	3 571	1 452	44 304	3 692
	3 RoK	81	1,82780%	2 895 000	5 810	1 452	71 172	5 931
	2-1303	42	1,06530%	1 595 000	41 400	1 452	42 852	3 571
	2-1304	47	1,18050%	1 695 000	45 036	1 452	46 488	3 874
	2-1305	78	1,77070%	2 950 000	67 548	1 452	69 000	5 750
	2-1401	44	1,12340%	1 850 000	42 852	1 452	44 304	3 692
	2-1402	81	1,82780%	3 050 000	69 720	1 452	71 172	5 931
	2-1403	42	1,06530%	1 695 000	41 400	1 452	42 852	3 571
	2-1404	47	1,18050%	1 795 000	45 036	1 452	46 488	3 874
	2-1405	78	1,77070%	3 095 000	67 548	1 452	69 000	5 750
Råfsgatan 21	3-1001	59	1,40900%	1 850 000	53 748	1 452	55 200	4 600
	3-1002	71	1,63750%	2 495 000	62 460	1 452	63 912	5 326
	3-1003	118	2,53230%	3 950 000	96 600	1 452	98 052	8 171
	3-1101	58	1,39000%	1 950 000	53 028	1 452	54 480	4 540
	3-1102	55	1,33280%	1 795 000	50 844	1 452	52 296	4 358
	3-1103	35	0,95210%	1 225 000	36 324	1 452	37 776	3 148
	3-1104	104	2,26570%	3 595 000	86 424	1 452	87 876	7 323
	3-1201	58	1,39000%	1 995 000	53 028	1 452	54 480	4 540
	3-1202	55	1,33280%	1 895 000	50 844	1 452	52 296	4 358
	3-1203	35	0,95210%	1 275 000	36 324	1 452	37 776	3 148
	3-1204	104	2,26570%	3 695 000	86 424	1 452	87 876	7 323
	3-1301	58	1,39000%	2 050 000	53 028	1 452	54 480	4 540
	3-1302	55	1,33280%	1 950 000	50 844	1 452	52 296	4 358
	3-1303	35	0,95210%	1 325 000	36 324	1 452	37 776	3 148
	3-1304	104	2,26570%	3 795 000	86 424	1 452	87 876	7 323
	3-1401	58	1,39000%	2 150 000	53 028	1 452	54 480	4 540
	3-1402	55	1,33280%	1 995 000	50 844	1 452	52 296	4 358
	3-1403	35	0,95210%	1 375 000	36 324	1 452	37 776	3 148
	3-1404	104	2,26570%	3 895 000	86 424	1 452	87 876	7 323
	3-1501	118	2,53230%	4 595 000	96 600	1 452	98 052	8 171
S:a	70	4202	100,0000%	151 610 000	3 814 692	101 640	3 916 332	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FRB=Fransk balkong.

4) Årsavgiften exklusive TV, bredband, telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inkl. tv, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	3 814 692	3 890 986	3 968 806	4 048 182	4 129 145	4 211 728	4 650 088	5 134 073
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	101 640	103 673	105 746	107 861	110 018	112 219	123 899	136 794
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	932	951	970	989	1 009	1 029	1 136	1 254
Övriga intäkter								
Hysesintäkter garage	464 400	473 688	483 162	492 825	502 681	512 735	566 101	625 021
Hysesintäkter parkeringsplatser	100 800	102 816	104 872	106 970	109 109	111 291	122 875	135 664
Hysesintäkt extra parkeringsplats	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314	8 075
Summa intäkter	4 487 532	4 577 283	4 668 828	4 762 205	4 857 449	4 954 598	5 470 276	6 039 627
Kapitalkostnader								
Räntor	2 648 836	2 639 565	2 629 826	2 619 595	2 608 847	2 597 557	2 531 955	2 448 028
Amorteringar	220 605	231 746	243 449	255 743	268 658	282 225	361 057	461 909
Driftskostnader	1 461 671	1 490 904	1 520 723	1 551 137	1 582 160	1 613 803	1 781 769	1 967 217
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garage	30 360	30 967	31 587	32 218	32 863	33 520	37 009	40 861
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	145 933
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 361 472	4 393 182	4 425 583	4 458 693	4 492 527	4 527 105	4 711 789	5 063 947
Årets likviditetsöverskott	126 060	184 101	243 245	303 512	364 922	427 493	758 487	975 681
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	126 060	128 581	131 153	133 776	136 451	139 180	153 666	169 660
Akkumulerad fondavsättning	126 060	254 641	385 794	519 570	656 021	795 202	1 533 988	2 349 668
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	65 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	55 519	112 092	169 736	228 470	288 313	604 821	806 021
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	65 000	120 520	232 612	402 348	630 818	919 131	3 298 464	7 205 282
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	191 060	375 161	618 406	921 918	1 286 839	1 714 332	4 832 452	9 554 950
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 487 532	4 577 283	4 668 828	4 762 205	4 857 449	4 954 598	5 470 276	6 039 627
Avskrivning enl K3-regelverket	2 460 796	2 460 796	2 460 796	2 460 796	2 460 796	2 460 796	2 460 796	2 491 283
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 114 131	-2 044 950	-1 974 103	-1 901 541	-1 827 217	-1 751 078	-1 341 252	-1 053 694
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Skattvärde garagelokaler	3 036 000	3 096 720	3 158 654	3 221 827	3 286 264	3 351 989	3 700 867	4 086 056
Låneskuld	63 030 000	62 809 395	62 577 649	62 334 201	62 078 458	61 809 800	60 248 770	58 251 708

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 220 605 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 4,20 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat skattvärde som grund.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal ikano tecknat (10 år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	932	951	970	989	1 009	1 029	1 136	1 254
Antagen räntenivå + 1%	1 082	1 100	1 119	1 137	1 153	1 176	1 280	1 393
Antagen räntenivå + 2%	1 232	1 250	1 268	1 286	1 300	1 323	1 423	1 532
Antagen räntenivå - 1%	782	801	821	841	857	882	993	1 116
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	932	955	978	1 001	1 025	1 050	1 184	1 341
Antagen inflationsnivå + 2%	932	958	986	1 014	1 043	1 072	1 237	1 440
Antagen inflationsnivå + 3%	932	962	994	1 026	1 060	1 095	1 294	1 553
Antagen inflationsnivå + 4%	932	966	1 002	1 039	1 078	1 119	1 356	1 682
Antagen inflationsnivå - 1 %	932	947	962	977	993	1 009	1 092	1 179

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

Antagen räntenivå: 4,20%
 Antagen inflationsnivå: 2%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-12-12 för bostadsrättsföreningen Grönska på Limhamn, org. nr: 769639-9034.

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 beräknad 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.

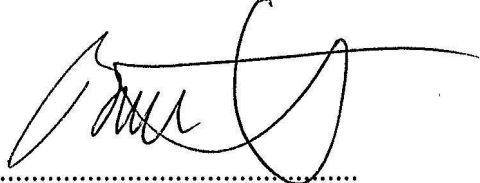
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2022-12-14



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-12-14 för Brf Grönska på Limhamn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2021-04-30
Registreringsbevis		2022-11-21
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)		2022-12-12
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor		2022-12-12
Kreditoffert		2020-11-03
Amorteringsplan 56 år		odaterad
Aktieöverlåtelseavtal		2022-12-12
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2021-05-03
Information från kontrollansvarig		2022-12-13
Aktuella räntor per		2022-11-25
Adressbeslut	2021-01-25 och rev.	2021-05-21
Bekräftelse BTA, förråd, adress		2022-12-12
Försäljningsinfo		2022-12-12
Beräkningsunderlag för VA, uppvärmning och el		odaterat
Avskrivningsunderlag		odaterat
Beräkning latent skatt		odaterad
Budget GA		odaterad