

# EKONOMISK PLAN

BRF SKOFABRIKÖREN  
769635-1985

december 2021



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BRF SKOFABRIKÖREN

### 1 ALLMÄNT

Brf Skofabrikören med org.nr. 769635-1985 har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-29. 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 ny- och ombyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 56 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler på fastigheten Dadeln 23 i Malmö kommun. Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad. Bygglov erhöles 2019-09-03.

Föreningens förvärv av fastigheten Dadeln 23 har skett via ett förvärv av aktierna i Fastighets AB Skofabrikören (559124-2655). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, och erhållit lagfart till fastigheten 2018-10-02. Fastighets AB Skofabrikören har därefter likviderats 2020-05-29.

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 218 000 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under januari 2022 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske under december 2022. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 53 %.

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 åtar sig att förvärva de lägenheter som eventuellt inte upplåtits med bostadsrätt fyra månader efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Dadeln 23
Kommun	Malmö
Församling	Malmö Sankt Pauli
Adress/belägenhet	Industrigatan 4, 4A-B, Zenithgatan (21)
Tomtarea	1 453 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2015-07-20
Rättigheter	Förmån av avtals servitut avseende parkeringsplatser.
Gemensamhetsanläggning	Föreningen har 1 av 2 andelar i gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln GA:1. Den andra delägaren är grannfastigheten Dadeln 25. Gemensamhetsanläggningen omfattar utförande och drift av gårdsyta med tillhörande uteplatser, grönytor, staket och övrig vegetation, gångvägar, in- och utfart till underjordiskt garage inklusive garageramp samt garageport, ytterbelysning, murar och plank, lekplats, dagvattenledningar och tillhörande dagbrunnar, parkeringsyta.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1907/2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	4 021 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	56 lägenheter om sammanlagt 3 877 m <sup>2</sup> .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 144 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Orangeri, cykelverkstad, övernattningslägenhet, miljörum och cykelrum

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Ftx
Varmvatten	Föreningens abonnemang. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet
Hushållsel	Föreningens abonnemang. Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till fibernät. En obligatorisk avgift för Triple play (TV/tele/internet 100/100) betalas till föreningen med 215 kr/månad.
Hiss	2 st
Grundläggning	Källare
Stomme	Huvudsakligen pelar/balk i gjutjärn samt stål i nyproduktionen
Bjälklag	Bremer plan 2-4/Betong
Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel
Fönster	Trä alt. trä/aluminium
Trapphus, entré	Metallparti/ ekdörr samt klinker
Tvättstuga	Lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Soprum i källaren
Parkering	Föreningen har tillgång till 26 parkeringsplatser i underjordiskt garage via grannfastigheten plus 8 parkeringsplatser i Entré köpcentrum.

### 3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	trä/ parkett	nya gipsvägg/ bef tegel	bremerbjälklag/btg
Badrum	Klinker	nya gipsvägg/ bef tegel	undertak av nersänkt gips
Vardagsrum	trä/ parkett	nya gipsvägg/ bef tegel	bremerbjälklag/btg
Sovrum	trä/ parkett	nya gipsvägg/ bef tegel	bremerbjälklag/btg

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2022 är 125 360 000 kr, fördelat på bostäder 123 000 000 kr och lokaler 2 360 000 kr och fördelat på byggnader 94 682 000 kr och mark 30 678 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader, lagfart, Pantbrev moms m.m.	218 820	54 419
Inköp inventarier	80	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>218 900</b>	<b>54 439</b>
Ingående saldo	200	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>219 100</b>	<b>54 489</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta % <sup>1</sup>	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	18 150	ca 1 år	1,66	301	136	437	2,50
Bottenlån 2	18 150	ca 3 år	2,07	376	136	512	2,50
Bottenlån 3	18 150	ca 5 år	2,26	410	136	546	2,50
<b>Summa lån år 1</b>	<b>54 450</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>2,00</b>	<b>1 087</b>	<b>408</b>	<b>1 496</b>	<b>2,50</b>
Insatser	164 650						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>219 100</b>						

För den händelse att summa räntekostnader på dellånen med bindningstid ca 1 år, ca 3 år och ca 5 år vid slutplaceringsdagen överstiger summan av, enligt denna ekonomiska plan, beräknad räntekostnad för dessa lån, svarar Sundprojekt AB för överskjutande del under respektive låns första bindningstid.

<sup>1</sup> Räntor enligt bankoffert 2021-11-15 + 0,7%.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
<b>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet</b>		
Vatten	150	37
Fjärrvärme - uppvärmning	265	66
Fastighetsel	100	25
Renhållning	60	15
Styrelse/revision	30	7
Ekonomisk förvaltning	100	25
Fastighetsskötsel, städning och hiss	200	50
Försäkring	65	16
Gemensamhetsanläggning	20	5
Löpande underhåll/Oförutsett	160	40
<b>Delsumma</b>	<b>1 150</b>	<b>286</b>
<b>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</b>		
Fjärrvärme - varmvatten	181	45
Hushållsel	260	65
Triple Play (TV/tele/data)	144	36
<b>Delsumma</b>	<b>585</b>	<b>145</b>
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 735</b>	<b>431</b>
Avsättning yttre underhåll	201	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 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens tre första verksamhetsår och kommer att revideras när underhållsplan har upprättats.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	123 000 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	86 137
Taxeringsvärde lokaler	2 360 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	23 600

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 538 kr per lägenhet (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	200 000 000
Avskrivning per år	1 666 667

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.

### 7.4 Övriga kostnader

	kr
Hyreskostnad garage	212 160

Föreningen hyr 26 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage på grannfastigheten. Föreningen kommer sedan att hyra ut parkeringsplatserna till medlemmarna till självkostnaden, vilken är beräknad till 850 kr/månad inklusive moms (680 kr exklusive moms). Kostnaden är redovisad exklusive moms då utgående moms på hyresintäkten och ingående moms på hyreskostnaden tar ut varandra.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	2 791	720
Hyresintäkter lokaler <sup>2</sup>	202	1 400
Årsavgifter förbrukning <sup>3</sup>	434	112
Årsavgifter media	144	37
Hyresintäkter garage <sup>4</sup>	212	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>3 784</b>	
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.

<sup>2</sup> Sundprojekt AB garanterar hyresintäkterna för lokalerna i tre år.

<sup>3</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten och hushållsel.

<sup>4</sup> Föreningen hyr 26 parkeringsplatser i underjordiskt garage från grannfastigheten. Föreningen hyr sedan i sin tur ut parkeringsplatserna till medlemmarna för 850 kr/månad inklusive moms. Intäkten är redovisad exklusive moms.



## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	54 439
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	37 019
Lån år 1	13 541
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	42 468
Årsavgift andelstal år 1	720
Årsavgift förbrukning år 1	112
Årsavgift media år 1	37
Totala årsavgifter år 1	869
Driftskostnader år 1	431
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	152
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 400
Kassaflöde år 1	79

## 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

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Ränta	1 087	1 230	1 221	1 288	1 278	1 310	1 259	1 208
Ränta %	2,00%	2,28%	2,28%	2,42%	2,42%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Driftskostnader	1 735	1 770	1 805	1 841	1 878	1 916	2 115	2 335
Fastighetsskatt/avgift	24	24	25	25	26	26	29	148
Hyeskostnad garage	212	216	221	225	230	234	259	286
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 725</b>	<b>4 907</b>	<b>4 938</b>	<b>5 046</b>	<b>5 078</b>	<b>5 153</b>	<b>5 328</b>	<b>5 643</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	720	734	749	764	779	795	878	969
Årsavgifter bostäder	2 791	2 847	2 904	2 962	3 022	3 082	3 403	3 757
Hyesintäkter lokaler	202	206	210	214	218	223	246	271
Årsavgifter förbrukning etc.	579	590	602	614	626	639	705	779
Hyesintäkter garage	212	216	221	225	230	234	259	286
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 784</b>	<b>3 860</b>	<b>3 937</b>	<b>4 016</b>	<b>4 096</b>	<b>4 178</b>	<b>4 613</b>	<b>5 093</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-941</b>	<b>-1 048</b>	<b>-1 001</b>	<b>-1 031</b>	<b>-982</b>	<b>-975</b>	<b>-716</b>	<b>-550</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-941	-1 988	-2 990	-4 020	-5 002	-5 977	-10 083	-12 942
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-941	-1 048	-1 001	-1 031	-982	-975	-716	-550
Återföring avskrivningar	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Amorteringar	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>318</b>	<b>211</b>	<b>257</b>	<b>228</b>	<b>276</b>	<b>283</b>	<b>543</b>	<b>708</b>
Avsättning till yttre underhåll	-201	-205	-209	-213	-218	-222	-245	-271
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>117</b>	<b>6</b>	<b>48</b>	<b>14</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>298</b>	<b>437</b>
Ingående saldo kassa	200							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>5</sup></b>	<b>518</b>	<b>728</b>	<b>985</b>	<b>1 213</b>	<b>1 489</b>	<b>1 772</b>	<b>3 959</b>	<b>7 390</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	201	406	615	828	1 046	1 268	2 446	3 746

<sup>5</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan 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 kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
belopp i tusen kr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	2,0%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>6</sup>	2 675	2 842	2 856	2 948	2 963	3 021	3 105	3 320
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	690	733	737	760	764	779	801	856
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	720	734	749	764	779	795	878	969
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,6%	2,6%	3,1%	3,1%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 673	3 020	3 033	3 301	3 313	3 543	3 607	3 801
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	689	779	782	851	855	914	930	980
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,2%	6,1%	4,4%	11,4%	9,7%	14,9%	6,0%	1,2%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,9%	2,9%	3,8%	3,8%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 671	3 198	3 210	3 654	3 663	4 065	4 108	4 282
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	689	825	828	942	945	1 048	1 060	1 104
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,3%	12,3%	10,5%	23,3%	21,2%	31,9%	20,7%	14,0%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 675	2 853	2 881	2 985	3 014	3 086	3 252	3 588
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	690	736	743	770	777	796	839	925
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,2%	0,2%	-0,8%	0,8%	-0,3%	0,1%	-4,4%	-4,5%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 675	2 865	2 905	3 023	3 066	3 153	3 413	3 895
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	690	739	749	780	791	813	880	1 005
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,2%	0,6%	0,0%	2,0%	1,5%	2,3%	0,3%	3,7%

<sup>6</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift och övriga kostnader 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	Lantm. lgh-nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>10</sup>	Hyra kr/mån
201	1-1005	2	3 rok	81	1,9923	3 495 000	4 634	304	452	215	-
202	1-1004	2	3/4 rok	139	3,0104	4 995 000	7 003	521	776	215	-
203	1-1003	2	3 rok	79	1,9572	2 895 000	4 553	296	441	215	-
205	1-1002	2	1,5 rok	51	1,4657	1 850 000	3 409	191	285	215	-
206	2-1005	2	1,5 rok	48	1,4130	1 850 000	3 287	180	268	215	-
207	2-1004	2	2 rok	50	1,4481	1 995 000	3 369	188	279	215	-
208	2-1003	2	1,5 rok	38	1,2375	1 695 000	2 879	143	212	215	-
209	2-1002	2	2 rok	60	1,6237	2 350 000	3 777	225	335	215	-
210	2-1001	2	4 rok	100	2,3258	4 150 000	5 410	375	558	215	-
211	1-1001	2	2 rok	54	1,5183	1 995 000	3 532	203	302	215	-
212	2-1006	2	2 rok	48	1,4130	1 895 000	3 287	180	268	215	-
301	1-1106	3	3 rok	90	2,1503	3 750 000	5 002	338	503	215	-
302	1-1105	3	3 rok	79	1,9572	3 350 000	4 553	296	441	215	-
303	1-1104	3	1,5 rok	38	1,2375	1 850 000	2 879	143	212	215	-
304	1-1103	3	2 rok	53	1,5008	2 195 000	3 491	199	296	215	-
305	1-1102	3	1,5 rok	48	1,4130	1 995 000	3 287	180	268	215	-
306	2-1105	3	1,5 rok	48	1,4130	1 995 000	3 287	180	268	215	-
307	2-1104	3	2 rok	50	1,4481	2 195 000	3 369	188	279	215	-
308	2-1103	3	1,5 rok	39	1,2550	1 850 000	2 919	146	218	215	-
309	2-1102	3	2 rok	63	1,6763	2 595 000	3 899	236	352	215	-
310	2-1101	3	4 rok	103	2,3784	4 350 000	5 533	386	575	215	-
311	1-1101	3	3 rok	83	2,0274	3 550 000	4 716	311	463	215	-
312	2-1106	3	3 rok	84	2,0449	3 550 000	4 757	315	469	215	-
401	1-1206	4	3 rok	90	2,1503	3 895 000	5 002	338	503	215	-
402	1-1205	4	3 rok	83	2,0274	3 495 000	4 716	311	463	215	-
403	1-1204	4	1,5 rok	38	1,2375	1 950 000	2 879	143	212	215	-
404	1-1203	4	2 rok	53	1,5008	2 395 000	3 491	199	296	215	-
405	1-1202	4	1,5 rok	48	1,4130	2 095 000	3 287	180	268	215	-
406	2-1205	4	1,5 rok	48	1,4130	2 095 000	3 287	180	268	215	-
407	2-1204	4	2 rok	51	1,4657	2 395 000	3 409	191	285	215	-
408	2-1203	4	1,5 rok	39	1,2550	1 950 000	2 919	146	218	215	-
409	2-1202	4	2 rok	58	1,5886	2 650 000	3 695	218	324	215	-
410	2-1201	4	4 rok	109	2,4838	4 450 000	5 778	409	609	215	-
411	1-1201	4	3 rok	83	2,0274	3 650 000	4 716	311	463	215	-
412	2-1206	4	3 rok	83	2,0274	3 650 000	4 716	311	463	215	-
501	1-1306	5	3 rok	91	2,1678	3 995 000	5 043	341	508	215	-
502	1-1305	5	3 rok	87	2,0976	3 495 000	4 879	326	486	215	-
503	1-1304	5	1,5 rok	39	1,2550	1 875 000	2 919	146	218	215	-
504	1-1303	5	2 rok	53	1,5008	2 150 000	3 491	199	296	215	-
505	1-1302	5	3 rok	101	2,3433	3 995 000	5 451	379	564	215	-
506	2-1305	5	3 rok	101	2,3433	3 995 000	5 451	379	564	215	-
507	2-1304	5	2 rok	51	1,4657	2 150 000	3 409	191	285	215	-
508	2-1303	5	1,5 rok	40	1,2726	1 875 000	2 960	150	223	215	-
509	2-1302	5	2 rok	61	1,6412	2 550 000	3 818	229	341	215	-
510	2-1301	5	4 rok	109	2,4838	4 450 000	5 778	409	609	215	-
511	1-1301	5	3 rok	84	2,0449	3 450 000	4 757	315	469	215	-
512	2-1306	5	3 rok	85	2,0625	3 450 000	4 798	319	475	215	-
601	1-1404	6	4 rok	119	2,6593	5 995 000	6 186	446	664	215	-

Lgh nr	Lantm. lgh-nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>10</sup>	Hyra kr/mån
602	1-1403	6	3 rok	78	1,9396	3 295 000	4 512	293	436	215	-
603	1-1402	6	2 rok	51	1,4657	2 295 000	3 409	191	285	215	-
604	2-1404	6	2 rok	49	1,4306	2 295 000	3 328	184	274	215	-
605	2-1403	6	1,5 rok	40	1,2726	1 950 000	2 960	150	223	215	-
606	2-1402	6	2 rok	58	1,5886	2 545 000	3 695	218	324	215	-
607	2-1401	6	4 rok	100	2,3258	4 595 000	5 410	375	558	215	-
608	1-1401	6	3 rok	85	2,0625	3 595 000	4 798	319	475	215	-
609	2-1405	6	3 rok	86	2,0800	3 595 000	4 839	323	480	215	-
<b>Lokaler</b>											
1	-	1	lokal	73	-	-	-	-	-	-	8 500
2	-	1	lokal	71	-	-	-	-	-	-	8 300
<b>Totalt</b>				4 021	100,00	164 650 000	232 618	14 543	21 649	12 040	34 480

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften för kostnaden för hemförsäkring och tv/bredband utöver basutbudet. Dessa tjänster tecknas individuellt med respektive leverantör.

<sup>7</sup> Årsavgiften är fördelad efter ett andelstal. Andelstalet är fördelat efter en ekvation som innebär att årsavgiften i förhållande till ytan är större för en mindre lägenhet jämfört med en större lägenhet.

<sup>8</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 45 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.


<sup>9</sup> Preliminär årsavgift för hushållsel debiteras månadsvis, initialt med 67 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

<sup>10</sup> I bredband ingår basutbud tv, internet 100/100 och IP-telefoni.


## 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. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med 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 december 2021

  
\_\_\_\_\_  
Johanna Larsen

  
\_\_\_\_\_  
Ulf Larsson

  
\_\_\_\_\_  
John Olof Sundström

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Skofabrikören, org.nr. 769635–1985, 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

.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

## **Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Skofabrikören**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-12-12  
Föreningens stadgar, registrerade 2021-11-19  
Fastighetsutdrag för Malmö Dadeln 23, 2021-12-01  
Utdrag gemensamhetsanläggning Malmö Dadeln GA:1, 2021-12-01  
Transportöverlåtelse, 2020-09-18  
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-09-19  
Tillägg aktieöverlåtelseavtal, 2021-11-18  
Uppdragsavtal, 2018-09-20  
Totalentreprenadavtal, 2020-09-03  
Bygglov, 2019-09-03  
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2018-09-20  
Offert finansiering, 2021-11-15  
Värdeintyg, 2021-11-25  
Situationsplan, ritningar och foton  
Beräkna taxeringsvärde Hyreshus 2022–2024





## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skofabrikören, 769635-1985.

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 uppfylld.

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 Bostadsrättsföreningen Skofabrikören, 769635-1985**

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

- Registreringsbevis, 211212
- Stadgar, registrerade 211119 samt information från Bolagsverket 211213
- Fastighetsutdrag Malmö Dadeln 23, 211201
- Utdrag gemensamhetsanläggning Malmö Dadeln GA:1, 211201
- Transportöverlåtelse angående Malmö Dadeln 23, 200918
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Fast AB Fadeln 23 / brf Skofabrikören, 180919
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 211118
- Uppdragsavtal mellan Sundprojekt AB / Brf Skofabrikören, 180920
- Entreprenadavtal mellan Brf Skofabrikören / Sundprojekt AB, 200903
- Finansieringsoffert SBAB, 211115
- Bygglov Malmö Stad, 190903
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Sundprojekt AB / Brf Skofabrikören, 180920
- Värdeintyg, Bjurfors 211125
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

# Verifikat

Transaktion 09222115557459660175

## Dokument

Ekonomisk plan Brf Skofabrikören, slutlig-sammanfogad  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2021-12-16 16:02:20 CET (+0100) av olov  
Lindberg (oL)  
Färdigställt 2021-12-17 09:59:23 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerande parter

Johanna Larsen (JL)  
Brf styrelse  
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2021-12-17 08:40:59 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)  
Brf styrelse  
ulf.larsson@qb3.se



Signerade 2021-12-16 16:25:57 CET (+0100)

John Olof Sundström (JOS)  
Brf styrelse  
j-o.sundstrom@sundprojekt.se



Signerade 2021-12-16 16:14:48 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)  
Intygsgivare  
janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2021-12-17 09:59:23 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)  
Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-12-17 08:50:01 CET (+0100)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557459660175

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>

