

BRF HYLLIE GRÄND 2

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE GRÄND 2****Organisationsnummer: 769634-9542****Kommun: Malmö kommun**

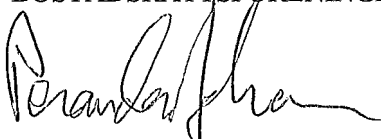
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2019-11-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE GRÄND 2


Per-Anders Johansson
Kim Hansson
Kjell Johansson

BRF HYLLIE GRÄND 2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av bostadshus innehållande sammanlagt 35 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under Q1 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q4 2019 och avslutas preliminärt under Q1 2020. Dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-11-05. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering

Bygglov beviljades 2017-11-23

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bure 1, Malmö kommun
Adress:	Friggs gränd 4 - 8
Tomtens areal:	ca 1 663 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 127 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 4 våningar samt källare.
Antal bostadslägenheter:	35 st

Parkering

1 öppen parkeringsplats

3 parkeringsplatser under tak (Nyttjas av Sunfleet under 5år).

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 20 i intilliggande parkeringshus under 25 år enligt avtal med Malmö kommun.

Servitut till förmån för Malmö Stad eller annan som därtill har kommunens tillstånd.

Servitut avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar belastar Bure 1.

Servitut avseende att driva akviferanläggning belastar Bure 1.

BRF HYLLIE GRÄND 2**Servitut till förmån för Malmö Stads fastighet Hyllie 4:2**

Servitut avseende att utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning belastar Bure 1.

Servitut till förmån för Eon Energidistribution ABs fastighet Fliten 13

Servitut avseende att uppföra, nyttja och för all framtid bibehålla nätstation samt tillhörande ledningar belastar Bure 1.

Servitut till förmån för Bure 2 belastar Bure 1

Rätt att använda område för uppställning för reparationer och underhåll av husfasad.

Rätt att anlägga, förnya och underhålla dagvattenledningar, dräneringsledningar samt stuprör.

Servitut till förmån för Bure 1 belastar Bure 2

Rätt att montera, underhålla och förnya infästning i fasadliv.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Miljörum för sopor och källsortering

Grönytor, gångvägar, planteringar, pergola och belysning

Ledningar för yttre VA, el, bredband, fjärrvärme

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum, fastighetsförråd

2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, barnvagnsrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på mark

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp och sedum

BRF HYLLIE GRÄND 2

Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, handledare i smide
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke i aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	klinker	kakel	Målat	Skåpinredning Duschskärm

BRF HYLLIE GRÄND 2

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	96 455 000 kr
---	---------------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	96 455 000 kr
---	----------------------

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	1280022
--	---------

Taxeringsvärde bostäder ca	63 000 tkr
----------------------------	------------

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	7 800 000	1	3,10%	241 800		241 800
Bottenlån	7 800 000	3	3,20%	249 600		249 600
Bottenlån	7 800 000	5	3,30%	257 400		257 400
Amortering					140 000	140 000
S:a lån	23 400 000			748 800	140 000	888 800
Insatser	43 061 000					
Upplåtelseavgifter	29 994 000					
S:a finansiering	96 455 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

888 800

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

636 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 35 865 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

63 810

BRF HYLLIE GRÄND 2

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	56 250	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	17 500	
Vattenavgifter	90 000	
Värmeavgifter	90 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	100 000	
Sophämtning (hushållssopor+källsortering)	35 000	
Teknisk förvaltning	40 000	
Fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	60 000	
Besiktning och service hissar d)		
Brf-Hemsida	2 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	92 400	
Försäkringar	10 500	
Väderprognosstyrning	11 000	
Köldmediekontroll e)		
Diverse inkl. jour	12 500	
Summa driftskostnader		669 150

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		0
------------------------------	--	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	1 621 760
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

45 060 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning under två år.

JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	2 127	kvm	1 484 300
Årsavgift bredband			92 400
Årsavgift varmvatten			45 060

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	1 621 760
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

LÄGENHETSTABELL

BRF HYLLE GRÄND 2

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ kr	
11001	80	3 RK	M	3,4881%	1 502 000	993 000	2 495 000	816 000	51 773	4 314	2 640	220	54 413	4 534	1 420
11002	91	4 RK	M	3,8713%	1 667 000	1 483 000	3 150 000	906 000	57 461	4 788	2 640	220	60 101	5 008	1 752
11003	40	1 RK		2,1876%	942 000	253 000	1 195 000	512 000	32 470	2 706	2 640	220	35 110	2 926	941
11101	97	4 RK		4,0501%	1 744 000	1 606 000	3 350 000	948 000	60 115	5 010	2 640	220	62 755	5 220	1 752
11102	50	2 RK		2,4825%	1 069 000	526 000	1 595 000	581 000	36 848	3 071	2 640	220	39 488	3 291	1 199
11103	80	3 RK		3,4881%	1 502 000	1 093 000	2 595 000	816 000	51 773	4 314	2 640	220	54 413	4 534	1 420
11201	97	4 RK		4,0501%	1 744 000	1 706 000	3 450 000	948 000	60 115	5 010	2 640	220	62 755	5 230	1 752
11202	50	2 RK		2,4825%	1 069 000	626 000	1 695 000	581 000	36 848	3 071	2 640	220	39 488	3 291	1 199
11203	80	3 RK		3,4881%	1 502 000	1 193 000	2 695 000	816 000	51 773	4 314	2 640	220	54 413	4 534	1 420
11301	97	4 RK		4,0501%	1 744 000	1 806 000	3 550 000	948 000	60 115	5 010	2 640	220	62 755	5 230	1 752
11302	50	2 RK		2,4825%	1 069 000	726 000	1 795 000	581 000	36 848	3 071	2 640	220	39 488	3 291	1 199
11303	80	3 RK		3,4881%	1 502 000	1 293 000	2 795 000	816 000	51 773	4 314	2 640	220	54 413	4 534	1 420
21001	48	2 RK	M	2,4245%	1 044 000	451 000	1 495 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21002	76	3 RK	M	3,3696%	1 451 000	899 000	2 350 000	788 000	50 016	4 168	2 640	220	52 656	4 388	1 420
21003	48	2 RK	M	2,4245%	1 044 000	606 000	1 650 000	567 000	32 470	2 706	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21004	40	1 RK	M	2,1876%	942 000	453 000	1 395 000	512 000	28 506	2 376	2 640	220	31 146	2 596	941
21005	33	1 RK	M	1,9205%	827 000	368 000	1 195 000	449 000	25 986	2 299	2 640	220	29 040	3 219	1 199
21101	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	506 000	1 550 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21102	76	3 RK		3,3696%	1 451 000	999 000	2 450 000	788 000	50 016	4 168	2 640	220	52 656	4 388	1 420
21103	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	651 000	1 695 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21104	49	2 RK		2,4523%	1 056 000	639 000	1 695 000	574 000	36 400	3 033	2 640	220	39 040	3 253	1 199
21105	70	3 RK		3,1931%	1 375 000	1 020 000	2 395 000	747 000	47 396	3 950	2 640	220	50 036	4 170	1 420
21106	39	1 RK		2,1574%	929 000	396 000	1 325 000	505 000	32 022	2 669	2 640	220	34 662	2 889	941
21201	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	551 000	1 595 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21202	76	3 RK		3,3696%	1 451 000	1 099 000	2 550 000	788 000	50 016	4 168	2 640	220	52 656	4 388	1 420
21203	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	706 000	1 750 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21204	49	2 RK		2,4523%	1 056 000	694 000	1 750 000	574 000	36 400	3 033	2 640	220	39 040	3 253	1 199
21205	70	3 RK		3,1931%	1 375 000	1 100 000	2 475 000	747 000	47 396	3 950	2 640	220	50 036	4 170	1 420
21206	39	1 RK		2,1574%	929 000	446 000	1 375 000	505 000	32 022	2 669	2 640	220	34 662	2 889	941
21301	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	606 000	1 650 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21302	76	3 RK		3,3696%	1 451 000	1 244 000	2 695 000	788 000	50 016	4 168	2 640	220	52 656	4 388	1 420
21303	48	2 RK		2,4245%	1 044 000	751 000	1 795 000	567 000	35 986	2 999	2 640	220	38 626	3 219	1 199
21304	49	2 RK		2,4523%	1 056 000	739 000	1 795 000	574 000	36 400	3 033	2 640	220	39 040	3 253	1 199
21305	70	3 RK		3,1931%	1 375 000	1 270 000	2 645 000	747 000	47 396	3 950	2 640	220	50 036	4 170	1 420
21306	39	1 RK		2,1574%	929 000	496 000	1 425 000	505 000	32 022	2 669	2 640	220	34 662	2 889	941
Justerings- SUMMA	2 127	35		100,0000%	43 061 000	29 994 000	73 055 000	23 400 000	1 484 300	6	92 400		1 576 700	6	45 060

Respektive bostadsrättslavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för främlutsfrikt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 11003 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong.

Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förärd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
 - 2) Antal rum (R) och kök (K).
 - 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
 - 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
 - 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
 - 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
- Debitering efter faktisk förbrukning. Kostnad för måning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.



F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftskostnadsökning (inflation), per år

Räntnivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Uppräkning Fastighetsskatt

63 000 per år

2%
1%
2%
3,20%

År:

Kalenderår:

1	2	3	4	5	6	11	16
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-749	-744	-739	-734	-728	-722	-685	-636
Amorteringar	tkr	-140	-154	-167	-181	-194	-207	-274	-341
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-669	-682	-696	-710	-724	-772	-852	-940
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-66
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-1 558	-1 580	-1 602	-1 625	-1 646	-1 701	-1 811	-1 983
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	763	778	793	809	825	842	929	1 026

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	1 622	1 654	1 687	1 721	1 755	1 790	1 977	2 183
Övriga intäkter	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	1 622	1 654	1 687	1 721	1 755	1 790	1 977	2 183
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	65	74	85	96	109	89	166	200

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	65	139	224	320	429	518	1 187	2 240
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	64	128	192	256	320	384	704	1 024

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Summa avskrivning	-636	-636	-636	-636	-636	-636	-636	-636	-636
-------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-496	-472	-448	-423	-397	-404	-260	-159
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 1 558	1 580	1 602	1 625	1 646	1 701	1 811	1 983

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-10-02 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2019-10-02	0,5%	3,2%
- innehåller räntenivå per			
- och en reserv för ränteeökning		2,7%	
Total ränta i finansieringsplan			3,2%

B: Om räntenivån per 2019-10-02 ökar med 3%, dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	70	70	69	69	68	68	64	60
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	64	64	64	64	64	64	64	64
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-65	-74	-85	-96	-109	-89	-166	-200
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	69	60	48	37	23	43	0	0

C: Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	7	14	21	29	37	84	142
ökar den totala kostnaden med:									

BRF HYLLIE GRÄND 2

H. NYCKELTAL

2019112707340

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	28 336 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	45 348 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)²	34 346 kr	
Lån och belåningsgrad³	11 001 kr	24%
Lån²	11 001 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)²	741 kr	
Årsavgift varmvatten²	21 kr	
Driftskostnad	315 kr	
Kassaflöde	31 kr	
Avskrivning	299 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	113 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	143 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	102 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 3 404 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 2, Malmö kommun, med org.nr 769634-9542, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Bostadsrättsföreningen omfattar 35 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

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

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

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

Stockholm 2019-11-06



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-11-05

Stadgar för Brf Hyllie Gränd 2 registrerade 2017-06-28

Registreringsbevis för Brf Hyllie Gränd 2

Bygglov beviljat på fastigheten Bure 1, Malmö kommun, dat. 2017-11-23

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 35 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen och utvändig markanläggning m.m. på fastigheten Bure 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hyllie Gränd 2, dat. 2019-11-05

Köpekontrakt gällande fastigheten Bure 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hyllie Gränd 2, dat. 2019-11-05

Offert avseende finansieringen av Brf Hyllie Gränd 2, dat. 2019-03-15

Uppdaterade räntor dat. 2019-10-02

Underhållsplan dat. 2018-01-09

Sammanställning av ytor dat. 2017-04-06

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials, likely belonging to a representative of Brf Hyllie Gränd 2.