

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE ALLÉ I HYLLIE****Organisationsnummer: 769630-0933****Kommun: Malmö**

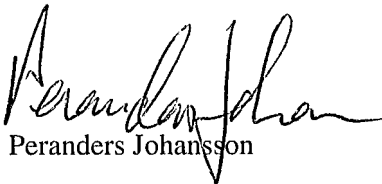
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

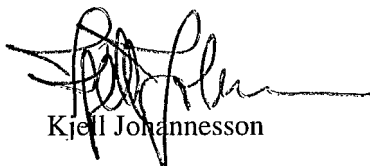
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2016-07-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE ALLÉ I HYLLIE


Peranders Johansson


Kjell Johannesson


Kim Hansson

Registrerades av Bolagsverket 2016-07-11

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyllie Allé i Hyllie 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 53 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2017 och avslutas under tredje kvartalet 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under tredje kvartalet 2016.

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 2016-07-05. Köpekontraktet har tecknats med Seniorgården AB. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) 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 försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

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

Ett avtal om bilpool har tecknats med Sunfleet AB. Avtalet innebär att föreningens medlemmar under fem år erbjuds kostnadsfritt medlemskap i bilpoolen. Medlemskapet ger möjlighet att nyttja samtliga Sunfleets bilpoolsbilar. Kostnader för nyttjande av bilar utöver medlemskapet betalas av respektive medlem.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Finn 2, Malmö kommun
Adress:	Hyllie Allé 8, 10, Hyllie Vattenparksgata 31A-B, 33, 35, Sagas Gränd 8
Tomtens areal:	ca 1 851 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 969 kvm
Lokalarea:	ca 86 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 4-6 våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	53 st

Parkering

1 öppen parkeringsplats finns på fastigheten. Övrig parkering är hänvisad till p-anläggningar i området. För fastigheten Finn 2:s parkeringsbehov har ett parkeringsköp av 35 p-platser från Malmö Kommun gjorts i parkeringshus på fastigheten Malmö Ask 1. Bostadsrättsföreningens medlemmar har rätt att hyra dessa 35 p-platser. P-platserna är föremål för samutnyttjande, d.v.s. det är inga fasta platser.

Uthyrningslokal

Föreningen har 1 lokal för uthyrning i gatuplanet mot Hyllie Allé, lokal avsedd för butiksverksamhet.

2016070808782

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Bostadsrättsföreningen Hyllie Allé i Hyllie medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att - utan krav på ersättning - inom Fastigheten förlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort ledningar med tillhörande anordningar samt inplacera beslysningsanordningar med infästningar på byggnad. Det åligger ledningsägaren att efter vidtagna åtgärder återställa ianspråktaget område. Ledningars och anordningars placering skall alltid ske i samråd med Bostadsrättsföreningen Hyllie Allé i Hyllie, som även förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägarens rätt enligt ovan samt medge inskrivning i Fastigheten.

Till förmån för Kommunens fastighet Hyllie 4:2 i Malmö (härskande fastighet) läggs på Fastigheten (tjänande fastighet) följande servitut:

Ägare av härskande fastighet berättigas - utan att ersättning härför skall utgå - att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning. Till säkerhet för beståndet av detta servitut skall inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.

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

Handikapparkering
Cykelparkeringar
Ledningar för yttre VA, el, och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Övernattningslägenhet
Utrymme för källsortering av sopor
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Vatten-/värmemätare

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare, platta på mark under uthyrningslokal
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, träpanel och fasadskivor
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong / gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpapp, sedumtak på del av yttertak
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Pulverlackerad aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

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

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

Kortfattad rumsbeskrivning forts.

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Torkställning Utrustning för tvätt placerad i badrum Kombimaskin i alla lägenheter om 2 rum och kök utom i lägenheterna 1-1502, 2-1002, 2-1102, 2-1202, 2-1302 och 2-1402. Övriga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målade, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

Kortfattad rumsbeskrivning, övernattningslägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Parkett	Målade	Grängat	Trinette
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Parkett	Målade	Undertak med ljudabsorbenter	Trinette
Toalett	Klinker	Kakel	Målat alt. undertak	

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 163 700 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 163 700 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1280022
Taxeringsvärde bostäder ca 77 700 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca 1 800 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	14 620 000	1	3,40%	497 080	10 234	507 314
Bottenlån	14 800 000	3	3,60%	532 800	10 360	543 160
Bottenlån	14 800 000	5	4,10%	606 800	10 360	617 160
Amortering utöver avtal					190 046	190 046
S:a lån	44 220 000			1 636 680	221 000	1 857 680
Insatser	71 695 000					
Upplåtelseavgifter	47 785 000					
S:a finansiering	163 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**1 857 680**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,70%
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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 021 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 2014 med 30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

121 650

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

2016070808787

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	61 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	25 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	33 000
Vattenavgifter	145 000
Värmeavgifter	120 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	165 000
Sophämtning ink. återvinning	35 000
Teknisk förvaltning installationer c)	41 625
Yttre och inre skötsel	110 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	139 920
Försäkringar	18 000
Väderprognosstyrning	17 271
Köldmediekontroll e)	
Hemsida	2 000
Diverse inkl. jour	50 000

Summa driftskostnader

992 816

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	18 000

18 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 2 990 146

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
 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 87 896 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
 c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
 d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 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 kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 969 kvm		2 572 505
Årsavgift bredband			139 920
Årsavgift varmvatten			87 896
Hyra uthyrningslokaler *)	86 kvm	1 850 kr/kvm och år	159 100
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			18 000
Avgift öppna p-platser	1 st	300 kr/plats och mån	3 600
Hyra övernattningslägenhet			9 125

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 2 990 146

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

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
 Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

LÄGENHETSTABELL

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

Vän. plan	Nr	Boarea, cfrka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	kvm	kr	kr	kr	kr			kr	kr	
	11001	74	2 RK	M	1,8495%	1 326 000	569 000	1 895 000	47 579	3 965	2 640	220	50 219	4 185	1 482
	11002	78	3 RK	M	1,9513%	1 399 000	751 000	2 150 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11101	78	3 RK		1,9513%	1 399 000	851 000	2 250 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11102	65	3 RK		1,6989%	1 218 000	477 000	1 695 000	43 703	3 642	2 640	220	46 343	3 862	1 482
	11103	75	3 RK		1,9011%	1 363 000	887 000	2 250 000	48 906	4 076	2 640	220	51 546	4 296	1 737
	11104	50	2 RK		1,4129%	1 013 000	137 000	1 150 000	36 348	3 029	2 640	220	38 988	3 249	1 185
	11201	78	3 RK		1,9513%	1 399 000	951 000	2 350 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11202	65	2 RK		1,6989%	1 218 000	532 000	1 750 000	43 703	3 642	2 640	220	46 343	3 862	1 482
	11203	75	3 RK		1,9011%	1 363 000	987 000	2 350 000	48 906	4 076	2 640	220	51 546	4 296	1 737
	11204	50	2 RK		1,4129%	1 013 000	182 000	1 195 000	36 348	3 029	2 640	220	38 988	3 249	1 185
	11301	78	3 RK		1,9513%	1 399 000	1 051 000	2 450 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11302	65	2 RK		1,6989%	1 218 000	577 000	1 795 000	43 703	3 642	2 640	220	46 343	3 862	1 482
	11303	75	3 RK		1,9011%	1 363 000	1 087 000	2 450 000	48 906	4 076	2 640	220	51 546	4 296	1 737
	11304	50	2 RK		1,4129%	1 013 000	237 000	1 250 000	36 348	3 029	2 640	220	38 988	3 249	1 185
	11402	65	2 RK		1,6989%	1 218 000	632 000	1 850 000	43 703	3 642	2 640	220	46 343	3 862	1 482
	11403	75	3 RK		1,9011%	1 363 000	1 187 000	2 550 000	48 906	4 076	2 640	220	51 546	4 296	1 737
	11404	50	2 RK		1,4129%	1 013 000	282 000	1 295 000	36 348	3 029	2 640	220	38 988	3 249	1 185
	11401	78	3 RK		1,9513%	1 399 000	1 151 000	2 550 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11501	78	3 RK		1,9513%	1 399 000	1 296 000	2 695 000	50 198	4 183	2 640	220	52 838	4 403	1 737
	11502	65	2 RK		1,6989%	1 218 000	777 000	1 995 000	43 703	3 642	2 640	220	46 343	3 862	1 482
	21001	79	3 RK	M	1,9681%	1 411 000	984 000	2 395 000	50 628	4 219	2 640	220	53 268	4 439	1 737
	21002	63	2 RK	M	1,6654%	1 194 000	556 000	1 750 000	42 842	3 570	2 640	220	45 482	3 790	1 482
	21003	80	3 RK	M	1,9848%	1 423 000	972 000	2 395 000	51 059	4 255	2 640	220	53 699	4 475	1 737
	21101	90	3 RK		2,1536%	1 544 000	1 051 000	2 595 000	55 401	4 617	2 640	220	58 041	4 837	1 737
	21102	63	2 RK		1,6654%	1 194 000	556 000	1 750 000	42 842	3 570	2 640	220	45 482	3 790	1 482
	21103	52	2 RK		1,4464%	1 037 000	458 000	1 495 000	37 209	3 101	2 640	220	39 849	3 321	1 185
	21104	103	4 RK		2,4046%	1 724 000	1 271 000	2 995 000	61 859	5 155	2 640	220	64 499	5 375	2 119
	21201	90	3 RK		2,1536%	1 544 000	1 151 000	2 695 000	55 401	4 617	2 640	220	58 041	4 837	1 737
	21202	63	2 RK		1,6654%	1 194 000	601 000	1 795 000	42 842	3 570	2 640	220	45 482	3 790	1 482
	21203	52	2 RK		1,4464%	1 037 000	513 000	1 550 000	37 209	3 101	2 640	220	39 849	3 321	1 185
	21204	103	4 RK		2,4046%	1 724 000	1 371 000	3 095 000	61 859	5 155	2 640	220	64 499	5 375	2 119
	21301	90	3 RK		2,1536%	1 544 000	1 251 000	2 795 000	55 401	4 617	2 640	220	58 041	4 837	1 737
	21302	63	2 RK		1,6654%	1 194 000	656 000	1 850 000	42 842	3 570	2 640	220	45 482	3 790	1 482
	21303	52	2 RK		1,4464%	1 037 000	558 000	1 595 000	37 209	3 101	2 640	220	39 849	3 321	1 185
	21304	103	4 RK		2,4046%	1 724 000	1 471 000	3 195 000	61 859	5 155	2 640	220	64 499	5 375	2 119
	21401	90	3 RK		2,1536%	1 544 000	1 351 000	2 895 000	55 401	4 617	2 640	220	58 041	4 837	1 737
	21402	63	2 RK		1,6654%	1 194 000	756 000	1 950 000	42 842	3 570	2 640	220	45 482	3 790	1 482
	21403	52	2 RK		1,4464%	1 037 000	658 000	1 695 000	37 209	3 101	2 640	220	39 849	3 321	1 185
	21404	103	4 RK		2,4046%	1 724 000	1 571 000	3 295 000	61 859	5 155	2 640	220	64 499	5 375	2 119
	31001	79	3 RK		1,9681%	1 411 000	939 000	2 350 000	50 628	4 219	2 640	220	53 268	4 439	1 737
	31002	86	4 RK	M	2,1187%	1 519 000	1 076 000	2 595 000	54 504	4 542	2 640	220	57 144	4 762	2 119
	31003	74	3 RK	M	1,8844%	1 351 000	844 000	2 195 000	48 476	4 040	2 640	220	51 116	4 260	1 737

Vän. plan	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE-ÄVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE-ÄVGIFT kr	ÅRSÄVGIFT LGH per mån kr	ÅRSÄVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	ÅRSÄVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr	ÅRSÄVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr			
	31101	82	3 RK	2,0183%	1 447 000	1 048 000	2 495 000	51 920	4 327	2 640	220	54 560	4 547	1 737
	31102	95	4 RK	2,2707%	1 628 000	1 167 000	2 795 000	58 415	4 868	2 640	220	61 055	5 088	2 119
	31103	74	3 RK	1,8844%	1 351 000	844 000	2 195 000	48 476	4 040	2 640	220	51 116	4 260	1 737
	31201	82	3 RK	2,0183%	1 447 000	1 148 000	2 595 000	51 920	4 327	2 640	220	54 560	4 547	1 737
	31202	95	4 RK	2,2707%	1 628 000	1 267 000	2 895 000	58 415	4 868	2 640	220	61 055	5 088	2 119
	31203	74	3 RK	1,8844%	1 351 000	944 000	2 295 000	48 476	4 040	2 640	220	51 116	4 260	1 737
	31301	82	3 RK	2,0183%	1 447 000	1 248 000	2 695 000	51 920	4 327	2 640	220	54 560	4 547	1 737
	31302	95	4 RK	2,2707%	1 628 000	1 367 000	2 995 000	58 415	4 868	2 640	220	61 055	5 088	2 119
	31303	74	3 RK	1,8844%	1 351 000	1 044 000	2 395 000	48 476	4 040	2 640	220	51 116	4 260	1 737
	31401	82	3 RK	2,0183%	1 447 000	1 348 000	2 795 000	51 920	4 327	2 640	220	54 560	4 547	1 737
	31403	74	3 RK	1,8844%	1 351 000	1 144 000	2 495 000	48 476	4 040	2 640	220	51 116	4 260	1 737
	Justering			-0,0002%				-3				-3		
	SUMMA	3 969	53	100,0000%	71 695 000	47 785 000	119 480 000	2 572 505	139 920	2 712 425	87 896			

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för friluftsflykt i kök samt utökad bredband, utökad TV och samtalsavgifter telefoni.

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenheterna 11104, 11204, 11304 och 11404 har varken mark eller balkong.

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) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på smitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktiskt förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF HYLLIE ALLÉ I HYLLIE

F. EKONOMISK PROGROS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,70%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder:

Uthyringslokaler:

Uppräkning per år

Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-1 637	-1 628	-1 619	-1 609	-1 598	-1 586	-1 573	-1 558	-1 543	-1 527	-1 510
Amorteringar	tkr	-31	-34	-37	-42	-46	-51	-56	-62	-68	-76	-84
Extra amorteringar	tkr	-190	-214	-238	-260	-283	-305	-328	-349	-370	-389	-408
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-993	-1 013	-1 033	-1 054	-1 075	-1 143	-1 166	-1 189	-1 213	-1 237	-1 262
Fastighetskatt lokal	tkr	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22	-22
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-2 869	-2 907	-2 946	-2 984	-3 021	-3 105	-3 143	-3 179	-3 215	-3 251	-3 286
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	705	720	734	749	763	779	794	810	826	843	860

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 800	2 856	2 913	2 971	3 030	3 091	3 153	3 216	3 280	3 346	3 413
Övriga intäkter	tkr	190	192	194	196	198	200	202	204	206	208	210
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	2 990	3 048	3 107	3 167	3 228	3 291	3 355	3 420	3 486	3 554	3 623
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	121	141	161	183	207	186	212	241	271	303	337

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	121	262	423	606	813	999	1 211	1 452	1 723	2 026	2 363
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	121	243	365	487	609	731	853	975	1 097	1 219	1 341

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (tråk) 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.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021	-1 021
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, 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	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 2 869	2 907	2 946	2 984	3 021	3 105	3 143	3 179	3 215	3 251	3 286

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-06-10 ökar med 2,8%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,70%
- innehåller räntenivå per	2016-06-10	0,85%
- och en reserv för ränteökning		2,85%
Total ränta i finansieringsplan		3,70%

B: Om räntenivån per 2016-06-10 ökar med 3%, dvs ca 0,2% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	88	88	88	87	86	86	85	84	83	83	82
Ränta	tkr	88	88	88	87	86	86	85	84	83	83	82
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-121	-141	-161	-183	-207	-186	-212	-241	-271	-303	-337
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	89	69	49	26	1	22	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	10	20	31	43	55	67	81	94	109	124
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	10	20	31	43	55	67	81	94	109	124

2016070808779

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 juli 2016 för bostadsrättsföreningen Hyllie Allé i Hyllie, org. nr: 769630-0933.

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.

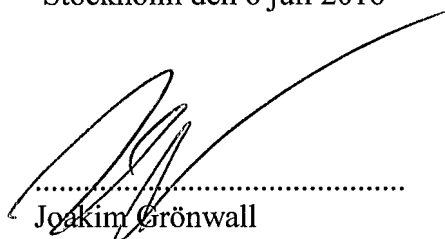
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

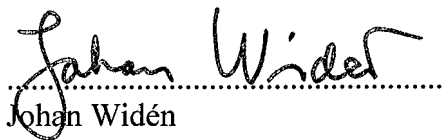
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 6 juli 2016



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-07-06 för Brf Hyllie Allé i Hyllie

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-05-21 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-05-21 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-07-05 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-07-05 |
| 5. Kreditoffert Nordea | 2015-12-08 |
| 6. Koncept "Avtal om parkeringsköp" | odaterat |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2016-04-28 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-06-21 |
| 9. Bilpoolsavtal | 2015-09-25 |

2016070808780