

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE BRO****Organisationsnummer: 769639-7772****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 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2022-03-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HYLLIE BRO



Peranders Johansson



Kjell Glimred



Kim Hansson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyllie Bro har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 56 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2022 och avslutas under kvartal 4 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars år 2022 och avslutas preliminärt under kvartal tre år 2022, 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 2022-03-01. 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 byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-06-24.

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:	Badskon 1, Malmö
Adress:	Hyllie Boulevard 6A-C, Cyklogatan 2, Plaskgränd 6, 216 25 Malmö
Tomtens areal:	ca 1 376 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 914 kvm
Lokalarea:	ca 82 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 5-7 våningar samt källare
Antal bostadslägenheter:	56 st

Parkering

1 öppen handikappsanpassad parkeringsplats i gemensamhetsanläggning.
Bostadsrättsföreningens medlemmar har förtur att hyra 21 p-platser i blivande mobilitetshus på fastigheten Malmö Cyklopet 2.

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Hyllie Boulevard 6A, 216 25 Malmö.

Servitut

Avtalsservitut avseende akviferanläggning, belastar Malmö Badskon 1 m.fl.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i:
Malmö Simfenan GA:I avseende ändamål växthus/odlingsyta mm, gemensam med sex andra fastigheter.
Malmö Badskon 1 har andelstal 1 av totalt 10.

Föreningens fastighet kommer delta i:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gemensam med Badskon 2.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Miljöhus för mat- och restavfall samt återvinning.

Porttelefon

Cykelrum, städ samt rullstolsförråd med barnvagnsparkering

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare med betongplatta

Stomme: Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar: Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Papp

Trappor: Betong, beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av målat stål

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger: Prefabricerade av betong, pinnräcke av aluminium

Entrépartier: Aluminium

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

2022030403581

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt elabonnemang med undermätning av hushållsel för 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 två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
WC/dusch m tvätt	Klinker	Kakel	Fabriksmålad plåt	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Kombimaskin Torkställning
WC	Klinker	Kakel	Fabriksmålad plåt	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokalutrymme	Parkett	Målat	Nedpendlat undertak	Pentry
HWC	Klinker	Kakel	Målat tak	Handikappanpassad sanitetsutrustning, Dusch

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden --

BRF HYLLIE BRO

för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 165 010 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 165 010 000 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 2022, värdeområde 1280005

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 51 900 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 10 000 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 1 000 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	14 050 000	1	1,90%	266 950		266 950
Bottenlån	14 050 000	3	2,70%	379 350		379 350
Bottenlån	14 050 000	5	3,20%	449 600		449 600
Amortering					295 000	295 000
S:a lån	42 150 000			1 095 900	295 000	1 390 900
Insatser	68 914 000					
Upplåtelseavgifter	53 946 000					
S:a finansiering	165 010 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**1 390 900**

- 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: 2,6%
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:

923 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 2019 med

36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

89 880

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	71 875	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	19 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	145 000	
Värmeavgifter	160 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	90 000	
Elavgifter (hushållsel)	195 560	
Mat- och restavfall samt återvinning	50 000	
Yttre och inre skötsel	110 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	46 800	
Besiktning och service hissar d)		
Administrativa kostnader gemensamhetsanläggningar e)	5 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	147 840	
Försäkringar	15 000	
Serviceavtal f)		
Diverse inkl. jour och snöröjning	30 000	
Summa driftskostnader		1 141 075
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	10 000	
		10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	2 631 855
--	------------------

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

103 262 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under två 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) Fastigheten delar i gemensamhetsanläggningen Malmö Simfenan GA:1 avseende ändamål växthus/odlingsyta mm. Fastigheten har andelstal 1 av totalt 10 andelar. Fastigheten kommer även att delta i en gemensamhetsanläggning avseende gård, gemensam med Malmö Badskon 2. Andelstal är ännu inte fastställda. Totala administrationskostnader för gemensamhetsanläggningarna uppskattas till 5 000 kr per år för Brf Hyllie Bro.

f) Serviceavtal avseende styrutrustning och fjärrvärmerigg etc. under de första fem åren ingår i entreprenaden. Från och med år 6 ansvarar föreningen för kostnaden på ca 20 000 kr.

g) 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	2 914 kvm		1 959 993
Årsavgift bredband			147 840
Årsavgift varmvatten *)			103 262
Årsavgift hushållsel *)			195 560
Hyra uthyrningslokaler **)	82 kvm	1 600 kr/kvm och år	131 200
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			10 000
Hyra extra förråd	20 st	350 kr/förråd/mån	84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			2 631 855
--	--	--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

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



Nr	Boarea, Biarea cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL ⁶⁾	
					kr	kr				kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	50	2 RK	M	1 181 000	969 000	2 150 000	722 000	33 589	2 799	2 640	220	36 229	3 019	1 721	143	3 055	255	
11002	51	2 RK	M	1 195 000	1 000 000	2 195 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
11003	67	3 RK	M	1 476 000	1 069 000	2 545 000	903 000	41 979	3 498	2 640	220	44 619	3 718	2 049	171	4 015	335	
11004	29	1 RK	M	858 000	292 000	1 150 000	525 000	24 403	2 034	2 640	220	27 043	2 254	1 338	112	3 055	255	
21001	35	1 RK	M	942 000	608 000	1 550 000	576 000	26 792	2 233	2 640	220	29 432	2 453	1 338	112	3 055	255	
21002	49	2 RK	M	1 167 000	1 128 000	2 295 000	714 000	33 191	2 766	2 640	220	35 831	2 986	1 721	143	3 055	255	
21003	49	2 RK	M	1 167 000	1 228 000	2 395 000	714 000	33 191	2 766	2 640	220	35 831	2 986	1 721	143	3 055	255	
21004	66	3 RK	M	1 462 000	1 688 000	3 150 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
11101	34	2 RK	M	956 000	339 000	1 295 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11102	81	4 RK	M	1 701 000	1 074 000	2 775 000	1 040 000	48 378	4 032	2 640	220	51 018	4 252	2 541	212	4 855	405	
11103	29	1 RK	M	858 000	237 000	1 095 000	525 000	24 403	2 034	2 640	220	27 043	2 254	1 338	112	3 055	255	
11104	51	2 RK	M	1 195 000	755 000	1 950 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
11105	66	3 RK	M	1 462 000	888 000	2 350 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
11106	34	2 RK	M	956 000	339 000	1 295 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
21101	72	3 RK	M	1 546 000	1 254 000	2 800 000	946 000	43 970	3 664	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335	
21102	51	2 RK	M	1 195 000	800 000	1 995 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
21103	66	3 RK	M	1 462 000	1 033 000	2 495 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
21104	34	2 RK	M	956 000	394 000	1 350 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11201	34	2 RK	M	956 000	394 000	1 350 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11202	81	4 RK	M	1 701 000	1 149 000	2 850 000	1 040 000	48 378	4 032	2 640	220	51 018	4 252	2 541	212	4 855	405	
11203	29	1 RK	M	858 000	317 000	1 175 000	525 000	24 403	2 034	2 640	220	27 043	2 254	1 338	112	3 055	255	
11204	51	2 RK	M	1 195 000	800 000	1 995 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
11205	66	3 RK	M	1 462 000	963 000	2 425 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
11206	34	2 RK	M	956 000	394 000	1 350 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
21201	72	3 RK	M	1 546 000	1 379 000	2 925 000	946 000	43 970	3 664	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335	
21202	51	2 RK	M	1 195 000	900 000	2 095 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
21203	66	3 RK	M	1 462 000	1 163 000	2 625 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
21204	34	2 RK	M	956 000	469 000	1 425 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11301	34	2 RK	M	956 000	439 000	1 395 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11302	81	4 RK	M	1 701 000	1 224 000	2 925 000	1 040 000	48 378	4 032	2 640	220	51 018	4 252	2 541	212	4 855	405	
11303	29	1 RK	M	858 000	367 000	1 225 000	525 000	24 403	2 034	2 640	220	27 043	2 254	1 338	112	3 055	255	
11304	51	2 RK	M	1 195 000	855 000	2 050 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
11305	66	3 RK	M	1 462 000	1 033 000	2 495 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
11306	34	2 RK	M	956 000	439 000	1 395 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
21301	72	3 RK	M	1 546 000	1 449 000	2 995 000	946 000	43 970	3 664	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335	
21302	51	2 RK	M	1 195 000	955 000	2 150 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
21303	66	3 RK	M	1 462 000	1 233 000	2 695 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
21304	34	2 RK	M	956 000	539 000	1 495 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11401	34	2 RK	M	956 000	539 000	1 495 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
11402	81	4 RK	M	1 701 000	1 449 000	3 150 000	1 040 000	48 378	4 032	2 640	220	51 018	4 252	2 541	212	4 855	405	
11403	29	1 RK	M	858 000	492 000	1 350 000	525 000	24 403	2 034	2 640	220	27 043	2 254	1 338	112	3 055	255	
11404	51	2 RK	M	1 195 000	955 000	2 150 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
11405	66	3 RK	M	1 462 000	1 133 000	2 595 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	
11406	34	2 RK	M	956 000	539 000	1 495 000	585 000	27 190	2 266	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255	
21401	72	3 RK	M	1 546 000	1 604 000	3 150 000	946 000	43 970	3 664	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335	
21402	51	2 RK	M	1 195 000	1 100 000	2 295 000	731 000	33 987	2 832	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255	
21403	66	3 RK	M	1 462 000	1 533 000	2 995 000	894 000	41 581	3 465	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335	

Nr	Boarea, Båarea		LÄGENHET	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH LÅN PER		ÅRSAVGIFT	BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		HUSHÅLLETSEL ⁶⁾
	Storlek ²⁾	cirka ¹⁾					AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH	per mån		Lgh inkl bredband	per mån	kr	kr	
	kvm	cirka ¹⁾	kvm	%		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21404	34		2 RK	1,3872%		956 000	694 000	585 000	27 190	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255
21501	72		3 RK	2,2434%		1 546 000	1 849 000	946 000	43 970	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335
21502	51		2 RK	1,7340%		1 195 000	1 300 000	731 000	33 987	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255
21503	66		3 RK	2,1215%		1 462 000	1 733 000	894 000	41 581	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335
21504	34		2 RK	1,3872%		956 000	894 000	585 000	27 190	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255
21601	72		3 RK	2,2434%		1 546 000	2 049 000	946 000	43 970	2 640	220	46 610	3 884	2 049	171	4 015	335
21602	51		2 RK	1,7340%		1 195 000	1 500 000	731 000	33 987	2 640	220	36 627	3 052	1 721	143	3 055	255
21603	66		3 RK	2,1215%		1 462 000	1 933 000	894 000	41 581	2 640	220	44 221	3 685	2 049	171	4 015	335
21604	34		2 RK	1,3872%		956 000	1 094 000	585 000	27 190	2 640	220	29 830	2 486	1 721	143	3 055	255
Justering				0,0009%				5 000	-4			-4					
SUMMA	2 914	0	56	100,0000%		68 914 000	53 946 000	42 150 000	1 959 993	147 840	1 959 993	2 107 833	103 262	195 560			

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 1-1004 och 2-1001 har varken mark eller balkong.
I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd 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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift/bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%
 Räntenivå, genomsnitt 2,6%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr Uppräkning Fastighetsskatt
 Bostäder: 61 900 per år

Uthyrningslokaler: 1 000 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utfbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)								
Räntor	tkr -1 096	-1 088	-1 080	-1 071	-1 062	-1 052	-993	-920
Amorteringar	tkr -295	-317	-340	-362	-385	-407	-519	-631
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 141	-1 164	-1 187	-1 211	-1 235	-1 304	-1 440	-1 590
Fastighetsskatt lokal	tkr -10	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-13
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-117
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -2 542	-2 579	-2 617	-2 655	-2 693	-2 774	-2 964	-3 271

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm 826 842 859 876 894 912 1 007 1 112

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel

tkr 2 407 2 455 2 504 2 554 2 605 2 657 2 933 3 239

Övriga intäkter

tkr 225 227 229 231 233 235 245 257

SUMMA INBETALNINGAR

tkr 2 632 2 682 2 733 2 785 2 838 2 892 3 178 3 496

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

tkr 90 103 116 130 145 118 214 225

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr 0

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr 90 180 270 360 450 540 990 1 440

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -923 -923 -923 -923 -923 -923 -923 -923

Bokföringsmässigt resultat

tkr -628 -593 -557 -521 -483 -488 -280 -156

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

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service av hissar samt serviceavtal för styrutrustning etc. som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF HYLLIE BRO

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	2 542	2 579	2 617	2 655	2 774	2 964	3 271

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-02-03 ökar med 1,3%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,60%
- innehåller räntenivå per 2022-02-03	1,27%
- och en reserv för ränteökning	1,33%
Total ränta i finansieringsplan	2,60%

B: Om räntenivån per 2022-02-03 ökar med 3% , dvs ca 1,7% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	717	712	706	700	694	688	601
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	90	90	90	90	90	90	90
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-90	-103	-116	-130	-145	-118	-225
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	717	699	680	660	639	660	466

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	11	23	36	49	63	143
								242

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	32 285 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	55 077 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	42 162 kr	
Lån och belåningsgrad per BOA+LOA	14 069 kr	26%
Lån per BOA	14 465 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	723 kr	
Årsavgift varmvatten³	35 kr	
Årsavgift hushållsel³	67 kr	
Driftskostnad	381 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	95 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 5 111 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

KB


Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hyllie Bro, med org.nr 769639-7772, 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.

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.

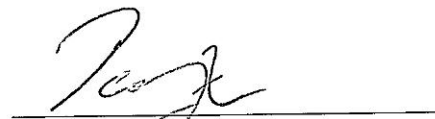
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2022-03-02



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. 2022-03-01

Stadgar för Brf Hyllie Bro registrerade 2021-04-09

Registreringsbevis för Brf Hyllie Bro

Bygglov beviljat på fastigheten Badskon 1, Malmö kommun dat. 2021-06-24

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 56 lägenheter och en uthyrningslokal i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Badskon 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hyllie Bro, dat. 2022-03-01

Köpekontrakt gällande fastigheten Badskon 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Hyllie Bro dat. 2022-03-01

Offert avseende finansieringen av Brf Hyllie Bro dat. 2021-04-28 samt uppdaterade räntor dat. 2022-02-03

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-04-29

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret 