

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Sporta

Malmö kommun

ORG. NR: 769639-1148

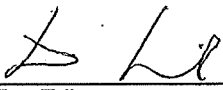
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

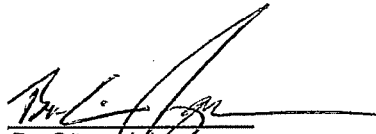
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	8-9
F.	Nyckeltal	10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 13 december 2022

Bostadsrättsföreningen Sporta


Eva Eriksson


Bo-Göran Johansson


Monica Jarnér

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sporta i Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 12 oktober 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

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

Föreningen har per den 13 december 2022 förvärvat fastigheten Kryssmasten 12 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 130 743 748 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 6 696 071 kronor. Föreningen har också den 13 december 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 50 lägenheter i ett flerbostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen samt 15 parkeringsplatser i garage i källare.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Kryssmasten 12
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Lilla Varvsgatan 29A-B, 211 76 Malmö
Fastighetens areal:	749 kvm
Bostadsarea:	3 099 kvm
Antal bostadslägenheter:	50 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 20 november 2020.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2021 och färdigställs i maj 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	50 lägenheter i ett flerbostadshus med tio våningar.
Parkering:	Föreningen har 15 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning. Tills garaget kan tillträdas kommer ersättningsplatser finnas i området.
Bilpool:	Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat avtal avseende bil- och cykelpool under en tiosårsperiod. Tre poolbilar samt sju lådcyklar kommer att vara parkerade i garaget och delas med grannfastigheterna. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Antalet bilar och cyklar kan komma att justera efter behov.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fem gemensamhetsanläggningar;

Kryssmasten GA:9

Bestående av kommunikationsyta. Deltagande fastigheter Kryssmasten 8, 9, 10 samt 12. Andelstal 2/7 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Kryssmasten GA:10

Bestående av underjordiskt garage. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 15/57 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Kryssmasten GA:11

Bestående av innergård, undercentral, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dräningsledningar. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 50/193 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Kryssmasten GA:12

Bestående av trapphus. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9 och Kryssmasten 12. Andelstal 50/56 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Kryssmasten GA:13

Bestående av miljörum och övernattningslägenhet. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9 och Kryssmasten 12. Andelstal 1/2 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av officialservitut gällande garageutrymme för grannfastighet.

Fastigheten har i enlighet med nyttjanderättsavtal möjlighet att hyra fyra parkeringsplatser på fastigheten Hordaland 1 i 25 år från att slutbesked erhållits.

Fastigheten har av officialservitut rätt att bibehålla, underhåll och förnya kallvatten-, varmvatten- och fjärrvärmeledningar från avlämningspunkt fram till egen fastigheten.

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

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättsstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare och garage Platsgluten betong (platta på mark)
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betong med perforerat plåträcke
Uteplatser:	Betongplattor
Yterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Rå betong, målad betong samt inslag av klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerad betongelement, enslaka väggar på regelverk av trä eller plåt
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk av trä eller plåt
Yttertak:	Korrugerad plåt samt sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 2+1-glas eller 3 -glas med utvändigt aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier med hårdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmväxlare och vattenburen radiatorkrets i gemensamhetsanläggning
Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet i gemensamhetsanläggning
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
El:	Gemensam elanslutning med undermätare till respektive lägenhet samt automatsäkringar i lägenheterna
Solceller:	Panoler på tak som tillför el till gemensam anslutning
Sophantering:	Milljörum för källsortering av hushållsavfall
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenhet

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, konstverk, odlingslådor, parkmöbler, grill, lekutrustning, cykelparkering under tak, cykelställ, fågelholkar på fasad

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin, Integrerad Mikrovågsugn, Inbyggd Volymkåpa Köksnickerier enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
WC dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörn - vikbar Tvättmaskin och torktumlare all. Kombimaskin enligt ritning Bänkskiva, enligt ritning Förvaring enligt ritning
WC	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod
Lägenhetsföråd	Parkett	Målade	Målat	Dragning av installationer kan förekomma

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus	Klinkers entréplan /matta övriga plan	Målade	U-lak	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Brandskyddsörr
Teknikrum	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Städtrum	Betong	Målade	Målat	Utslagsback
Rullstol/Bamvagnsrum	Betong	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsföråd	Betong	Målade	Målat	Dragning av installationer kan förekomma
Miljörum	Betong	Målade	U-lak	Närvarostyrd belysning
Garage	Betong	Målade	Betong	Närvarostyrd belysning Laddstolpar på tre parkeringsplatser

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	182 134 000 kr
Inklusive moms	50 000 kr
Likviditetsreserv	182 184 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	

Uppskattat taxeringsvärde

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

Taxeringsvärde byggnad	76 552 000 kr
Taxeringsvärde mark	26 000 000 kr

Uppdelat på:

Taxeringsvärde bostäder	101 000 000 kr
Taxeringsvärde garage	1 552 000 kr
Summa taxeringsvärde	102 552 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB

Lån ¹	Belopp kronor	Bindningstid	Räntesats ca % ²	Räntekostnad	Amort ³	Summa kronor
Lån 1	11 446 000	ca 3 mån	3,56%	407 478	40 061	447 539
Lån 2	11 446 000	ca 1 år	4,41%	504 769	40 061	544 830
Lån 3	11 446 000	ca 3 år	4,40%	503 624	40 061	543 685
Lån 4	11 446 000	ca 5 år	4,43%	507 058	40 061	547 119
Summa	45 784 000			1 922 928	160 244	2 083 172
Insatser	136 400 000					
Summa finansiering	182 184 000					
Kapitalkostnader				1 922 928	160 244	2 083 172

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Amortering är inltalt 160 244 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 083 172

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	65 000	
Styrelsearvode	75 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	25 000	
Fastighetsförsäkring	53 000	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning	130 000	
Service tekniska installationer	40 000	
Löpande underhåll	30 000	
Vattenförbrukning, gemensamt och spill	120 000	
Uppvärmning	230 000	
El gemensam	130 000	
Sophämtning	60 000	
TV, bredband och telefoni	72 000	
Gemensamhetsanläggningar	75 702	
Hushållsel, preliminär debitering	318 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 443 702	1 443 702
Avsättning till yttre underhåll		92 970
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage ³		15 520
Summa beräknade kostnader		3 635 364 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Bostadsrättsstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage utgår 1 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens beräknade intäkter

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

Årsavgifter ¹			3 065 364
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			72 000
Prel. årsavgift hushållsel ³			318 000
Hysesintäkter garage	15 platser	1 000 kr/plats/månad	<u>180 000</u>
Summa intäkter			3 635 364 kr

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för hushållselas månadsvis inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs kvartalsvis i efterskott.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	43 856 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	44 014 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 774 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	1 115 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	466 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	635 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	52 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	112 kr

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV. BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ARSAVGIFT EL ⁶		ARSAVGIFT TOTALT ⁷		
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ²²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Lilla Varvsgatan 29A	2-1001	2 RoK	46	M	1,58750%	1 750 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1002	2 RoK	59	M	1,92310%	2 250 000	58 956	4 913	1 440	120	6 054	505	66 450	5 538
	2-1003	2 RoK	49	M	1,66490%	1 800 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1004	5 RoK	110	M	3,23960%	4 100 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1005	2 RoK	49	M	1,66490%	1 850 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1101	2 RoK	46	B	1,58750%	1 800 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1102	3 RoK	66	B	2,10380%	2 700 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1103	2 RoK	49	F/B	1,66490%	1 850 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1104	5 RoK	110	B	3,23960%	4 250 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1105	2 RoK	49	B	1,66490%	2 000 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1201	2 RoK	46	B	1,58750%	1 850 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1202	3 RoK	66	B	2,10380%	2 850 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1203	2 RoK	49	B	1,66490%	2 100 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1204	5 RoK	110	B	3,23960%	4 350 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1205	2 RoK	49	B	1,66490%	2 050 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1301	2 RoK	46	B	1,58750%	1 900 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1302	3 RoK	66	B	2,10380%	2 950 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1303	2 RoK	49	B	1,66490%	2 150 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1304	5 RoK	110	B	3,23960%	4 450 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1305	2 RoK	49	B	1,66490%	2 100 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1401	2 RoK	46	B	1,58750%	1 950 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1402	3 RoK	66	B	2,10380%	3 050 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1403	2 RoK	49	B	1,66490%	2 200 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1404	5 RoK	110	B	3,23960%	4 600 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1405	2 RoK	49	B	1,66490%	2 150 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1501	2 RoK	46	B	1,58750%	2 000 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1502	3 RoK	66	B	2,10380%	3 150 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1503	2 RoK	49	B	1,66490%	2 250 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1504	5 RoK	110	B	3,23960%	4 700 000	99 312	8 276	1 440	120	11 288	941	112 040	9 337
	2-1505	2 RoK	49	B	1,66490%	2 200 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1601	2 RoK	46	B	1,58750%	2 050 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1602	3 RoK	66	B	2,10380%	3 250 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1603	2 RoK	49	B	1,66490%	2 300 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1604	4 RoK	83	B	2,54260%	3 900 000	77 940	6 495	1 440	120	8 517	710	87 897	7 325
	2-1605	2 RoK	49	B	1,66490%	2 250 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1701	2 RoK	46	B	1,58750%	2 150 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1702	3 RoK	66	B	2,10380%	3 400 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1703	2 RoK	49	B	1,66490%	2 450 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1704	4 RoK	83	B	2,54260%	4 050 000	77 940	6 495	1 440	120	8 517	710	87 897	7 325
	2-1705	1 RoK	41	B	1,45840%	1 800 000	44 700	3 725	1 440	120	4 207	351	50 347	4 196
	2-1801	2 RoK	46	B	1,58750%	2 250 000	48 860	4 055	1 440	120	4 720	393	54 820	4 568
	2-1802	3 RoK	66	B	2,10380%	3 500 000	64 488	5 374	1 440	120	6 773	564	72 701	6 058
	2-1803	2 RoK	49	B	1,66490%	2 550 000	51 036	4 253	1 440	120	5 028	419	57 504	4 792
	2-1804	4 RoK	83	B	2,54260%	4 150 000	77 940	6 495	1 440	120	8 517	710	87 897	7 325
	2-1805	1 RoK	41	B	1,45840%	1 850 000	44 700	3 725	1 440	120	4 207	351	50 347	4 196

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET			Boarea m ² 2	Mark/ Balkong 3	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT 4		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFON 5		PREL. ARSAVGIFT EL 6		ARSAVGIFT TOTALT 7	
	Lgh	nr	Storlek 1					Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Lilla Vansgatan 29A	2-1901	1	RoK	41	B	1,45840%	1 900 000	44 700	3 725	1 440	120	4 207	351	50 347	4 196
	2-1902	4	RoK	106	B	3,13640%	5 000 000	96 144	8 012	1 440	120	10 877	506	108 461	9 038
	2-1903	1	RoK	40	B	1,43260%	1 700 000	43 920	3 660	1 440	120	4 105	342	49 465	4 122
	2-1904	4	RoK	95	B	2,85240%	4 500 000	87 432	7 286	1 440	120	9 748	812	98 620	8 218
	2-1905	1	RoK	41	B	1,45840%	1 950 000	44 700	3 725	1 440	120	4 207	351	50 347	4 196
S:a	50			3099		100,0000%	136 400 000	3 065 364		72 000		318 000		3 455 364	

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

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

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

4) Arsaavgiften exklusive TV, bredband, telefoni och hushållsel.

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

6) Preliminär arsaavgift för el. Debitering efter verklig förbrukning görs kvartalsvis i efterskott.

7) Arsaavgift totalt, inkl. preliminära avgifter samt avgift för tv, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter	3 065 364	3 126 671	3 189 205	3 252 989	3 318 049	3 384 410	3 736 662	4 125 576
<i>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</i>	390 000	397 800	405 756	413 871	422 149	430 592	475 408	524 889
Arsavgift kr/m²	1 116	1 137	1 160	1 183	1 207	1 231	1 359	1 501
Övriga intäkter								
Hyresintäkter garage	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419	242 256
Summa intäkter	3 635 364	3 708 071	3 782 233	3 857 877	3 935 035	4 013 736	4 431 486	4 892 721
Kapitalkostnader								
Räntor	1 922 928	1 916 198	1 909 128	1 901 700	1 893 898	1 885 702	1 838 078	1 777 151
Amorteringar	160 244	168 336	176 837	185 768	195 149	205 004	262 266	335 523
Driftkostnader	1 443 702	1 472 576	1 502 028	1 532 068	1 562 709	1 593 964	1 759 865	1 943 033
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garage	15 520	15 830	16 147	16 470	16 799	17 135	18 919	20 888
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	109 083
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 542 394	3 572 941	3 604 140	3 636 006	3 668 556	3 701 805	3 879 128	4 185 676
Årets likviditetsöverskott	92 970	135 131	-178 093	221 871	266 479	311 931	552 361	707 043
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	92 970	84 829	96 726	98 661	100 634	102 646	113 330	126 125
Ackumulerad fondavsättning	92 970	167 799	284 525	383 186	483 820	586 466	1 131 325	1 732 894
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	40 301	81 367	123 211	165 845	209 284	439 031	681 918
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	90 301	171 669	294 879	460 725	670 009	2 397 140	5 248 981
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	142 970	278 101	456 194	678 065	944 544	1 256 475	3 528 466	6 981 875
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 635 364	3 708 071	3 782 233	3 857 877	3 935 035	4 013 736	4 431 486	4 892 721
Avskrivning enl K3-regelverket	1 873 949	1 873 949	1 873 949	1 873 949	1 873 949	1 873 949	1 873 949	1 905 298
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 620 735	-1 570 482	-1 519 018	-1 466 310	-1 412 321	-1 357 014	-1 059 322	-843 619
Taxeringsvärde garage	År 1 1 552 000	År 2 1 583 040	År 3 1 614 701	År 4 1 646 995	År 5 1 679 935	År 6 1 713 533	År 11 1 891 879	År 16 2 088 888
Låneskuld	45 784 000	45 623 756	45 455 420	45 278 582	45 092 815	44 897 666	43 763 758	42 313 124

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 160 244 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Modellränta 4,20 %.

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

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

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 115	1 137	1 160	1 183	1 207	1 231	1 359	1 501
Antagen räntenivå + 1%	1 263	1 285	1 307	1 329	1 354	1 376	1 500	1 637
Antagen räntenivå + 2%	1 410	1 432	1 453	1 475	1 499	1 521	1 642	1 774
Antagen räntenivå - 1%	967	990	1 013	1 037	1 062	1 086	1 218	1 364
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 115	1 142	1 170	1 199	1 228	1 259	1 422	1 611
Antagen inflationsnivå + 2%	1 115	1 147	1 181	1 215	1 251	1 287	1 490	1 738
Antagen inflationsnivå - 1%	1 115	1 132	1 150	1 168	1 186	1 204	1 302	1 404

I årsavgiften ingår avgift för TV, bredband och telefonl samt preliminär avgift för el.

Antagen räntenivå 4,20 %

Antagen inflationsnivå 2 %

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-12-13 för bostadsrättsföreningen Sporta, org. nr: 769639-1148.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

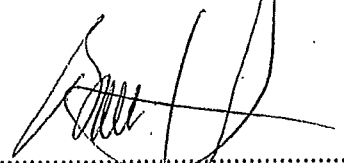
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

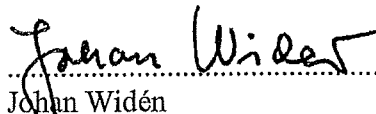
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-12-13



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-12-23 för Brf Sporta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-10-12
2. Registreringsbevis	2022-11-23
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-12-13
4. Aktieöverlåtelseavtal	2022-12-13
5. Kreditoffert	2020-10-13
6. Köpekontrakt med bilagor	2022-12-13
7. Utdrag från fastighetsregistret	2022-12-16
	2022-11-21
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglövsbeslut	2020-11-20
10. Information från kontrollansvarig	2022-12-08
11. Specifikation av avskrivning	Odaterad
12. Aktuella räntor per 2022-11-25	2022-11-25
13. Ga budget	2022-12-20
14. Uppgift om antal förhandsavtal	2022-12-16
15. Adressuppgifter	2020-11-30
16. Specifikation av driftskostnader	2022-12-16
17. Bekräftelse av ljus BTA	2022-12-08