

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF HYLLIE HOMES MALMÖ KOMMUN

Org nr: 769638-6072

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Preliminär finansieringsplan	4
E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F. Redovisning av lägenheter	6
G. Nyckeltal	7
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8
J. Särskilda förhållanden Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	9

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Hyllie Homes som registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 68 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Avigan 1 i Malmö.

Föreningens medlemmar har rätt att samutnyttja 42 st p-platser mot ersättning i närliggande garage på annan fastighet i 25 år. På föreningens fastighet finns 2 st p-platser varav 1 st är HCP och den andra är avsedd för poolbilen.

Bygglov för Avigan 1 beviljades den 2021-04-16.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från dec 2022 och senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas från mars till och med maj 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat den 2021-04-07) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat den 2021-04-16). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar som gjordes i okt 2022.

Föreningen tillämpar regelverket K2 avseende avskrivning.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- långfristig finansiering av projektet hos SEB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om kvalitetsmärkningen Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Avigan 1
Kommun:	Malmö
Adress:	Skrivaregatan och Nålgränd
Fastighetsarea:	2209 kvm
Antal våningar:	7
Antal bostadslägenheter:	68 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4427 kvm
Antal lokaler:	1 st prel butik eller liknande
Lokalen totala area (LOA):	ca 49 kvm prel butik eller liknande
Utvändig markparkering:	2 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Beskrivning av föreningens hus

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong utfackningsväggar i stål
Grundläggning:	Betong
Stomme:	Ståregelstomme och betongväggar
Tak:	Sedumtak
Fasadbehandling:	Skiffer, träpanel
Yttervägg:	Betong/stål
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Trappor med ytbeläggning av Terrazzo
Balkonger/terrasser:	Stål/Betong

### Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Ventilation:	FTX-ventilation med lägenhetsaggregat
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
El:	Ett abonnemang och undermätare i lägenheterna

### Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:	Miljörum och miljöstation
Teknikrum:	Undercentral i trapphus i entreplan

### Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll micro, ugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, alt kombinerad tvättmaskin/torktumlare kommod
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla med klädstång

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	56 876 000 kr
Totalentreprenadkostnad	175 421 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket	-200 000 kr
Kassa	50 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>232 147 000 kr</b>

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, byggherrekostnader, pantbrev mm

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 146 358 000 kr fördelat på bostäder 145 000 000 kr (mark 38 000 000 kr, byggnad 107 000 000 kr) och lokal 1 358 000 kr (mark 283 000 kr och byggnad 1 075 000 kr).

Beställaren beräknar att få 200 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatterverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån. Momsåterbetalningen beror på att föreningen är mompliktig för uthyrning av mompliktiga lokaler. Om denna upphör inom 10 år kan jämkning bli aktuell.

## D. Preliminär Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	21 349 000	rörlig	3,15%	106 745	672 494
Lån 2	21 349 000	2 år	4,62%	106 745	986 324
Lån 3	21 349 000	3 år	4,65%	106 745	992 729
<b>Summa lån</b>	<b>64 047 000</b>			<b>320 235</b>	<b>2 651 546</b>
Insatser	168 100 000				
<b>Summa Finansiering</b>	<b>232 147 000</b>				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,14%. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 19 oktober 2022 med en snittränta om 3,65% och en offererad amortering om 320 235 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Avigan 1 omfattande 64 047 000 kr inom 64 047 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

<b>Intäkter</b>	<b>I genomsnitt</b>		
<b>Intäkter årsavgifter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	4 427 m2	934 kr/m2	4 133 581
Årsavgift Triple play	68 enheter	2 028 kr/år	137 904
Årsavgift hushållsel inkl moms			440 000
<b>Totalt intäkter årsavgifter</b>			<b>4 711 485</b>
<b>Intäkter övrigt</b>			
Hysesintäkt lokal	49 m2	2300 kr/m2	112 700
Hysesintäkt fastighetsskatt lokal			13 580
<b>Totalt intäkter övrigt</b>			<b>126 280</b>
<b>Totala Intäkter</b>			<b>4 837 765</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			2 651 546
Avskrivning <sup>2</sup>			1 460 175
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>4 111 721</b>
<b>Föreningens löpande kostnader<sup>3</sup></b>			
Fastighetskötsel och städning inkl uppskattad kostnad för snöröjning <sup>4</sup>			175 000
Filterbyte FTX-aggregat <sup>5</sup>			0
Löpande underhåll			15 000
Hisskötsel <sup>6</sup>			38 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			137 904
El (fastighetsel)			195 000
El (hushållsel)			440 000
Måttjänst			10 000
Värme			230 000
Vatten			200 000
Renhållning			63 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			44 500
Ekonomisk förvaltning			69 000
Revisionsarvode			15 000
Styrelsearvode, administration mm			48 000
<b>Summa föreningens löpande kostnader</b>			<b>1 680 404</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>7</sup>			172 000
<b>Övrigt</b>			
Fastighetskatt lokaler <sup>8</sup>			13 580
<b>Summa övrigt</b>			<b>13 580</b>
<b>Totala kostnader</b>			<b>5 977 705</b>
<b>Resultat</b>			<b>- 1 139 940</b>

### Noter

- 1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- 2 Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- 3 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- 4 Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- 5 Filterbyte av FTX-aggregat ingår i entreprenaden år 1.
- 6 Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Kone.
- 7 Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- 8 Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 1358000 för lokaldelen.  
Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

**F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt**

Hus	Lägenhets-nummer	Vänings-plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	Årsförbrukning hushållsel inkl moms
1	A1001	1	98	4 RKUF	3 500 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1002	1	40	2 RKU	1 450 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	B1001	1	68	3 RKUF	2 600 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1002	1	51	2 RKUF	1 700 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	A	1-2	102	4 RKUFÖ	3 500 000	1 354 402	2,1147%	87 413	7 284	2 028	9 305
1	B	1-2	102	4 RKUFÖ	3 500 000	1 354 402	2,1147%	87 413	7 284	2 028	9 305
1	C	1-2	102	4 RKUFÖ	3 500 000	1 354 402	2,1147%	87 413	7 284	2 028	9 305
2	D	1-2	102	4 RKUFÖ	3 500 000	1 354 402	2,1147%	87 413	7 284	2 028	9 305
2	E	1-2	102	4 RKUFÖ	3 500 000	1 354 402	2,1147%	87 413	7 284	2 028	9 305
2	F1001	1	66	3 RKUF	2 500 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
1	A1101	2	98	4 RKBF	3 400 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1102	2	40	2 RKB	1 500 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	A1103	2	51	2 RKBF	1 700 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1101	2	68	3 RKBF	2 400 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1102	2	35	1 RKB	1 300 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
1	B1103	2	51	2 RKBF	1 700 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
2	F1101	2	66	3 RKBF	2 600 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
2	F1102	2	35	1 RKBF	1 250 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
2	F1103	2	66	3 RKB	2 500 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
1	A1201	3	98	4 RKBF	3 500 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1202	3	40	2 RKB	1 550 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	A1203	3	51	2 RKBF	1 800 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1201	3	68	3 RKBF	2 700 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1202	3	35	1 RKB	1 350 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
1	B1203	3	51	2 RKBF	1 800 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1204	3	51	2 RKBF	1 800 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1205	3	104	4 RKBF	3 700 000	1 370 670	2,1401%	88 463	7 372	2 028	9 416
2	F1201	3	51	2 RKBF	1 700 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
2	F1202	3	51	2 RKBF	1 700 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
2	F1203	3	66	3 RKBF	2 400 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
2	F1204	3	35	1 RKBF	1 300 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
2	F1205	3	66	3 RKB	2 600 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
1	A1301	4	98	4 RKBF	3 600 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1302	4	40	2 RKB	1 600 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	A1303	4	51	2 RKBF	1 900 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1301	4	68	3 RKBF	2 800 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1302	4	35	1 RKB	1 400 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
1	B1303	4	51	2 RKBF	1 900 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1304	4	51	2 RKBF	1 900 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1305	4	104	4 RKBF	3 800 000	1 370 670	2,1401%	88 463	7 372	2 028	9 416
2	F1301	4-5	88	3 RKBFÖ	3 200 000	1 159 763	1,8108%	74 851	6 238	2 028	7 968
2	F1302	4-5	88	3 RKBFÖ	3 200 000	1 159 763	1,8108%	74 851	6 238	2 028	7 968
2	F1303	4	66	3 RKBF	2 500 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
2	F1304	4	35	1 RKBF	1 350 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
2	F1305	4	66	3 RKB	2 700 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
1	A1401	5	98	4 RKBF	3 700 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1402	5	40	2 RKB	1 650 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	A1403	5	51	2 RKBF	2 000 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1401	5	68	3 RKBF	2 900 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1402	5	35	1 RKB	1 450 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
1	B1403	5	51	2 RKBF	2 000 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1404	5	51	2 RKBF	2 000 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1405	5	104	4 RKBF	3 900 000	1 370 670	2,1401%	88 463	7 372	2 028	9 416
2	F1401	5	49	2 RKBF	1 900 000	762 351	1,1903%	49 202	4 100	2 028	5 237
2	F1402	5	35	1 RKBF	1 400 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
2	F1403	5	66	3 RKB	2 800 000	981 328	1,5322%	63 335	5 278	2 028	6 742
1	A1501	6	98	4 RKBF	3 800 000	1 321 994	2,0641%	85 321	7 110	2 028	9 082
1	A1502	6	40	2 RKB	1 700 000	689 402	1,0764%	44 494	3 708	2 028	4 736
1	A1503	6	51	2 RKBF	2 100 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1501	6	68	3 RKBF	3 000 000	997 596	1,5576%	64 385	5 365	2 028	6 853
1	B1502	6	35	1 RKB	1 500 000	567 713	0,8864%	36 640	3 053	2 028	3 900
1	B1503	6	51	2 RKBF	2 100 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1504	6	51	2 RKBF	2 100 000	778 619	1,2157%	50 252	4 188	2 028	5 349
1	B1505	6	104	4 RKBF	4 000 000	1 370 670	2,1401%	88 463	7 372	2 028	9 416
1	A1601	7	93	3 RKFT	3 850 000	1 200 305	1,8741%	77 467	6 456	2 028	8 246
1	B1601	7	90	3 RKFT	4 000 000	1 175 967	1,8361%	75 897	6 325	2 028	8 079
1	B1602	7	77	3 RKFT	3 500 000	1 070 546	1,6715%	69 093	5 758	2 028	7 355
1	B1603	7	70	3 RKFT	3 400 000	1 013 800	1,5829%	65 430	5 453	2 028	6 965
	diff						-0,0011%	-45			-5
<b>Totalt</b>			<b>4427</b>		<b>168 100 000</b>	<b>64 047 705</b>	<b>100%</b>	<b>4 133 581</b>		<b>137 904</b>	<b>440 000</b>

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd i lägenheten, O=Etage och T=Terrass

Vissa balkonger är 0,5 m djupa.

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,49 till närmaste heltal och från 0,50-0,99 uppåt till närmaste heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgarna. Storleken på andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstal som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan ett separata nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

Lägenheter med lägenhetsbeskrivning "F" har tillhörande lägenhetsförråd i lägenheten. Lägenheter med lägenhetsbeskrivning utan "F" har tillhörande lägenhetsförråd utanför lägenheten i trapphus eller på terrass. I vissa av de mindre lägenheterna är förråd lika med garderob.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple Play och hushållsel exkluderade. Kostnaden för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

Lån per lägenhet är beräknat utifrån föreningens lån multiplicerat med respektive lägenhets andelstal.

## G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	52 439
Belåning per kvm, BOA år 1	14 467
Insats per kvm, BOA	37 972
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	14 309
Insats per kvm, BOA och LOA	37 556
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	28%
Driftskostnader per kvm år 1 inkl Triple Play och hushållsel	380
Driftskostnader per kvm år 1 exkl Triple Play och hushållsel	249
Årsavgift per kvm år 1 (exklusive Triple Play och hushållsel)	934
Årsavgift per kvm år 1 (inklusive Triple Play och hushållsel)	1 064
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	4,14%
Avättning till underhållsfond och avskrivning per kvm BOA	369
Fondavsättning och amortering per kvm BOA	111

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

<b>INTAKTER</b>	<b>Ar</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Årsavgifter <sup>1</sup>		4 711	4 829	4 950	5 074	5 201	5 331	6 031	6 824
Hysesintäkter		126	129	133	136	139	143	162	183
<b>Summa Intäkter</b>		<b>4838</b>	<b>4959</b>	<b>5083</b>	<b>5210</b>	<b>5340</b>	<b>5473</b>	<b>6193</b>	<b>7007</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor <sup>2</sup>		2 652	2 638	2 624	2 610	2 595	2 890	3 086	2 941
Avskrivningar		1 460	1 460	1 460	1 460	1 460	1 460	1 460	1 460
<b>Driftskostnader</b>									
Löpande kostnader <sup>3</sup>		1 680	1 752	1 796	1 841	1 887	1 934	2 189	2 476
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll		172	176	181	185	190	195	220	249
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>		0	0	0	0	0	0	0	149
Fastighetsskatt lokaler		14	14	14	15	15	15	17	20
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>5 978</b>	<b>6 041</b>	<b>6 076</b>	<b>6 111</b>	<b>6 147</b>	<b>6 494</b>	<b>6 973</b>	<b>7 295</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 140</b>	<b>-1 082</b>	<b>-993</b>	<b>-901</b>	<b>-807</b>	<b>-1 021</b>	<b>-780</b>	<b>-288</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-1 140</b>	<b>-2 222</b>	<b>-3 215</b>	<b>-4 117</b>	<b>-4 923</b>	<b>-5 944</b>	<b>-9 757</b>	<b>-11 921</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>320</b>	<b>336</b>	<b>352</b>	<b>369</b>	<b>387</b>	<b>406</b>	<b>515</b>	<b>652</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>222</b>	<b>218</b>	<b>296</b>	<b>375</b>	<b>456</b>	<b>228</b>	<b>386</b>	<b>769</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET<sup>5</sup></b>		<b>222</b>	<b>440</b>	<b>736</b>	<b>1 111</b>	<b>1 567</b>	<b>1 795</b>	<b>3 987</b>	<b>7 336</b>
<b>YTTRE FONDEN ACK</b>		<b>172</b>	<b>348</b>	<b>529</b>	<b>714</b>	<b>904</b>	<b>1 099</b>	<b>2 147</b>	<b>3 333</b>

<sup>1</sup> Avgifterna och hyrorna är uppräknade med 2,5% per år.

<sup>2</sup> Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % år 6 och 0,5 % år 11.

<sup>3</sup> Inflationen är beräknad till 2,5% per år. År 2 tillkommer driftkostnader motsvarande 30 tkr (garantiskötsel upphör filterbyte FTX-aggregat tillkommer).

<sup>4</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<sup>5</sup> I kassalikviditeten ingår även startkassa på 50 000 kr .

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m2</b>	1 064	1 091	1 118	1 146	1 175	1 204	1 362	1 541
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 209	1 235	1 261	1 288	1 316	1 345	1 498	1 676
Antagen räntenivå + 2%	1 354	1 379	1 405	1 431	1 458	1 485	1 634	1 810
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 064	1 095	1 127	1 160	1 193	1 228	1 418	1 638
Antagen inflationsnivå + 2%	1 064	1 099	1 136	1 173	1 213	1 253	1 479	1 750

I årsavgiften ingår kostnad för Triple Play och hushållsel. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,14%
Antagen inflationsnivå	2,50%



## J.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem skall erlægga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.  
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på lägenhetens storlek och antal rum. Vid överskriden förfalldag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden och fördelningen på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Hyllie Homes

---

Enligt digital signering

---

Anna Winther-Hansen

---

Inger Karlsson

---

Bertil Hopp

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hyllie Homes org. nr: 769638-6072.

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 preliminär 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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

### *Digital signering*

Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Hyllie Homes

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2022-07-04
Registreringsbevis	2022-07-05
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-04-16
Köpekontrakt för marken	2021-04-07
Kreditoffert	2022-10-19
Information från kontrollansvarig	2022-10-27
Utdrag från fastighetsregistret	2022-10-19
Beräkning av taxeringsvärde	2022-11-03
Bygglovsbeslut	2022-04-16
Amorteringsplan 50 år	odaterad
Offert hisskostnader Kone	odaterad
Försäkringsbrev Folksam styrelseansvar 20200416-20230401	2022-11-02
Avtal om parkeringsköp	2021-02-05
Genomsnittshyror kontorslokaler 2016-2023 enligt SKV	2022-11-01
Protokoll extra föreningsstämma ang. bekräftelse ytavvikelse	2022-09-20
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2021-05-19
Bekräftelse p-platser	2021-04-07
Bekräftelse fasadmaterial	2021-04-07
Bekräftelse lokalarea	2021-04-07
Försäljningsinfo	2022-11-08
Bekräftelse från Peab på kostnad för filterbyte och p-avtal	2022-11-08



# Verifikat

Transaktion 09222115557481014562

## Dokument

### Brf Hyllie Homes\_ekonomisk plan

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-11-08 11:20:08 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2022-11-10 10:38:39 CET (+0100)

## Initierare

### Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

## Signerande parter

### Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2022-11-08 11:22:06 CET (+0100)

### Marie- Ann Widén (MAW)

mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2022-11-10 09:50:20 CET (+0100)

### Björn Olofsson (BO)

bjorn@vattentornshuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Erik Olofsson"

Signerade 2022-11-10 10:38:39 CET (+0100)

### Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2022-11-09 14:00:14 CET (+0100)

### Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557481014562



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERTIL HOPP"  
Signerade 2022-11-08 14:15:26 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

