

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Malmö Living

Organisationsnummer: 769621-1874



Nyckeltal för Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Malmö Living

Insatser (genomsnitt)	52 146	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	674	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	155	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	15 471	kr/m ² Boarea
Föreningens sparande (Amort och avs. till UH-fond)	165	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	93	kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,50	%
Hyra från Lokaler och Bilplatser - Andel av intäkter	10	%
Driftskostnader	369	kr/m ²

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Malmö Living, Malmö kommun, som registrerats av Bolagsverket den 9 mars 2010, Föreningen fick sitt nuvarande namn den 5 november 2015, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat bolaget Fastigheter Stockholm 133 AB från Vinellus Holding Blå AB den 2 oktober 2017. Bolagen var vid förvärvet ägare till fastigheten Malmö Rallaren 2. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 21 november 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 1 beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 2 och 3 beräknas ske i augusti och etapp 4 i augusti/september i enlighet med tecknade förhandsavtal.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i fyra etapper med första inflyttning i oktober 2019, etapp 2 och etapp 3 i november 2019 och etapp 4 i december 2019.

Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB daterad den 2 oktober 2017 om att uppföra ett flerbostadshus med totalt 86 lägenheter och två lokaler.

Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplatser av Q-Park AB i ett närliggande parkeringsgarage på Lokgatan 9. Föreningen har genom avtal om parkeringslösen tilldelats 54 st parkeringsplatser.

Föreningen är ansluten till en bilpool och cykelpool genom Sunfleet Carsharing AB.

Den ekonomisk planen baseras på de vid planens upprättande bedömda förutsättningarna för projektet. Beräkningen av föreningens årliga betalningar för ränta, amortering och drift grundar sig på bedömningar gjorda under juni 2019.

Föreningen finansieras av SEB.

Fastigheten

Kommun:	Malmö
Fastighetsbeteckning:	Rallaren 2
Adress	Carlskagan 7 E-G och Lokgatan 14-16
Postadress:	211 20 Malmö
Tomtareal:	589 m ²
Servitut:	Servitut för 3D-utrymme avseende byggnad till förmån för Rallaren 2. 3D-utrymmet urholkar fastigheten Malmö Innerstaden 31:12. 3D-utrymme avseende balkonger åt väster.
Nyttjanderätt:	Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med Jernhusen Rallaren AB som ger föreningen rätt att använda uteplatsen som är belägen på taket till byggnaden som uppförs inom fastigheten Rallaren 1.

Fastigheten innehas med äganderätt

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	En byggnad med ett trapphus
Våningsantal:	20 våningar med två lokaler i bottenplan
Färdigställandeår:	2019

Bostäderna är alla belägna i samma byggnad vilket medför att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Boarea:	5 735 m ²
Övernattningslägenhet:	0,0 m ²
Lokalarea:	184 m ² Kontor-/butikslokaler

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta på mark
Bärande stomma	Bärande väggar och bjälklag av betong
Fasad	Tegel, skivmaterial och keramiska plattor
Yttervägg	Betongsandwichvägg alternativt träutfackningsvägg
Yttertak	Papp på trätakstol, terrass och kompakttak
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Balkonger	Betongplatta med räcke i glas eller aluminiumståndare. Några balkonger är inglasade.
Innerväggar	Regelverk med skivmaterial.
Värmesystem	Fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer eller golvvärme.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning, lägenhetsaggregat.
Elinstallation	Kollektivt abonnemang, individuell mätning av lägenhetsel. Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare.
Media	Fast nätverksuttag i vardagsrummet samt trådlöst nätverk för Tele/TV/Data. Husen är anslutna till fibernät för data, tele och TV genom Telia Triple Play.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid dusch. Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp.
Hissar	2 st hissar och en lyftplattform
Trapphus och Entré	Keramiska plattor på våningsplan. Trappor med tillhörande vilplan utföres med cementmosaik eller betong. Målade väggar Trappräcke av lackerad stål.

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vita	Vita	Förstärkt lägenhetsytterdörr. Ventilationsdragning och balk i tak förekommer.
Kök	Ekparkett	Vita	Vita	Kombinerad kyl och frys i 1-2 rok, separat kyl och frys i 3-4 rok, inbyggnadsugn, induktionshäll, diskmaskin och mikrovågsugn. Utdragbar spiskåpa.
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Vita	WC-stol, kommod med tvättställ, spegelskåp med belysning, duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Ekparkett	Vita	Vita	
Övriga rum	Ekparkett	Vita	Vita	

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	21
2 RoK	21
3 RoK	31
4 RoK	13
Summa	86

Gemensamt

Gemensamma utrymmen/funktioner:

Övernattningslägenhet
Cykelparkering
Cykelverkstad
Rullstols- /barnvagnsförvaring
Miljörum
Undercentral
Elcentral
Uteplats

Dessutom finns gemensamt:

Anslutning till Telia Triple Play (Bredband, Tv och Telefon).
Individuell mätning för el och varmvatten.
Postboxar i entréen.
Porttelefon
Bilpool
Cykelpool

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett eller två lägenhetsförråd beläget antingen i lägenheten och/eller på våningsplan 3 till 7.

Parkering

Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplatser av Q-Park AB i ett närliggande parkeringsgarage. Föreningen har tilldelats 54 st parkeringsplatser. Föreningen är ansluten till en bilpool och cykelpool genom Sunfleet Carsharing AB..

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Föreningen kommer att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt under augusti och september månad 2019. Föreningen har tecknat en hyresgaranti för lokalerna med Veidekke Bostad AB. Hyresgarantin gäller i tre år från färdigställandet. Vid upprättande av denna ekonomiska plan var färdigställandegraden av föreningens bostadsbyggnation runt 85% och 86 förhandsavtal tecknade.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske etappvis enligt nedan:

Etapp 1:	Oktober, 2019
Etapp 2:	November, 2019
Etapp 3:	November, 2019
Etapp 4:	December, 2019

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2019)

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	94 600	5 000	99 600 tkr
Mark	35 800		35 800 tkr
Totalt	130 400	5 000	135 400 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Taxeringsvärde 2017: 36 000 tkr

Utgift för anskaffning av föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av fastigheten*	107 638 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	281 920 tkr
Totalt slutligt känd anskaffningskostnad	389 558 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i aktieblaget.

**) Veidekke har via sitt norska moderbolag Veidekke ASA ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrätts-föreningens sammanlagda anskaffningsutgift för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 389 558 tkr.

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	108 180 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	279 606 tkr
Summa bokfört värde	387 786 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för lokaler om 1 772 tkr

Skattemässigt anskaffningsvärde

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande (preliminärt)	295 122 tkr
---	-------------

Finansiering

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms för lokaler finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

SEB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	299 060 tkr
Bottenlån	88 726 tkr
Summa finansiering	387 786 tkr

Kapital

Ränta	Belopp	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
	tkr	%	tkr	tkr	tkr	
Bottenlån	88 726	2,50	2 215	444	2 659	ränta preliminär
Summa kapital	88 726	2,50	2 215	444	2 659	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas på tre lika stora lån med räntebindning 1 år, 3 år och 5 år.
Ränta per 2019-06-13: 1 år 1,09 %, 3 år 1,19 % och 5 år 1,34 %. Den genomsnittliga räntan blir 1,21 %.
Amortering på 0,5% av bottenlånet.

Inbetalningar och utbetalningar samt avsättning till fond, AR 1

Inbetalningar

Årsavgifter	674 kr/m ²	3 866 tkr
Årsavgift individuell debitering*	106 kr/m ²	607 tkr
Årsavgift Bredband	249 kr/mån	257 tkr
Summa inbetalningar		4 731 tkr

*) Avser varmvatten och hushållsel.

Övriga inbetalningar

Hysesinbetalningar, lokaler	3 018 kr/m ²	565 tkr
Fastighetsskatt lokaler	272 kr/m ²	50 tkr
Summa		615 tkr

Ränta och amortering

Ränta	2 215 tkr
Amortering	444 tkr
Summa	2 659 tkr

Driftutbetalningar

Uppvärmning	351 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	390 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	82 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	187 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	677 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	53 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler	50 tkr	preliminär
Bredband	258 tkr	preliminär
Diverse serviceavtal	67 tkr	preliminär
Löpande reparationer	15 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	54 tkr	preliminär
Summa	2 184 tkr	

Fondavsättning för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll*	503 tkr
Summa fondavsättning	503 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Inbetalningar och utbetalningar samt fondavsättning år 1-6, år 11 och år 16

Arsavgifter

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgift	3 866 tkr	3 944 tkr	4 022 tkr	4 103 tkr	4 185 tkr	4 269 tkr	4 713 tkr	5 203 tkr
Årsavgift individ. deb*	607 tkr	620 tkr	632 tkr	645 tkr	658 tkr	671 tkr	740 tkr	818 tkr
Årsavgift Bredband	257 tkr	262 tkr	267 tkr	273 tkr	278 tkr	284 tkr	313 tkr	346 tkr
Summa	4 731 tkr	4 825 tkr	4 922 tkr	5 020 tkr	5 121 tkr	5 223 tkr	5 767 tkr	6 367 tkr

Hyresinbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Hyresintäkt, Lokaler*	565	571	576	582	588	594	624	656
Fastighetsskatt lokaler**	50	51	51	52	52	53	55	58
Summa	615	621	627	634	640	646	679	714

*) Hyresintäkten beräknas öka i takt med hyresindex för lokaler, i kalkylen antagen till 1,0%.

**) Fastighetsskatten beräknas öka i takt med inflation.

Kapitalkostnad, Ränta och Amortering

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	2 215	2 204	2 193	2 182	2 171	2 160	2 077	1 966
Amortering	444	444	444	444	444	665	887	1 109
Summa utbetalningar	2 659	2 648	2 637	2 626	2 615	2 825	2 964	3 075

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av föreningens bottenlån, lika fördelat på räntebindning 1 år, 3 år och 5 år.

Amortering på bottenlån är 0,5% de första fem åren därefter skall amorteringen ökas i överenskommelse med banken. I kalkylen har vi räknat med en höjning till 0,75% år sex och 1,0% år elva.

Driftutbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Uppvärmning*	351	358	365	372	380	387	427	472
Fast-skötsel och adm.*	390	398	406	414	422	431	476	525
Renhålln & återvinning*	82	83	85	87	88	90	100	110
VA-kostnader*	187	191	195	198	202	206	228	252
El-kostnader*	677	690	704	718	732	747	825	911
Försäkringar*	53	54	55	57	58	59	65	72
Fast.avgift & -skatt**	50	51	52	53	54	55	61	222
Bredband*	258	263	269	274	280	285	315	348
Löpande reparationer	15	15	16	16	16	17	18	20
Diverse serviceavtal*	67	68	254	259	265	270	298	329
Övriga utbetalningar*	54	55	56	58	59	60	66	73
Summa	2 184	2 227	2 457	2 506	2 556	2 607	2 879	3 333

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för lokaler tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Avsättning till underhållsfonden och driftöverskott

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avsättning till underhållsfond*	503	513	523	534	544	555	613	677
Summa	503	513	523	534	544	555	613	677

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I

Likviditet i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Inbetalningar	5 346	5 446	5 549	5 654	5 761	5 869	6 446	7 081
Driftutbetalningar	-2 184	-2 227	-2 457	-2 506	-2 556	-2 607	-2 879	-3 333
Ränta och amortering	-2 659	-2 648	-2 637	-2 626	-2 615	-2 825	-2 964	-3 075
Likvidöverskott	503	571	456	522	590	437	603	673

Redovisat resultat i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avsättning till underhåll	503	513	523	534	544	555	613	677
Amortering	444	444	444	444	444	665	887	1 109
Avskrivning byggnad*	-2 796	-2 796	-2 796	-2 796	-2 796	-2 796	-2 796	-2 796
Bokföringsmässigt underskott	-1 346	-1 268	-1 374	-1 296	-1 218	-1 138	-692	-337

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande.

Inre underhåll av lägenheten
Hemförsäkring
Parkering

Lägenhetsförteckning

Adr- ess	Lgh- nr	Lägenhets- storlek	Boarea ca m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift		Andelstal årsavgift %	Andelstal insats %
						individuellt debitering*	Hushållsel Varmvatten		
Carlsгатan 7 F	1201	1 rok	29	1 350 000	1 871	181	94	0,5807	0,4514
	1202	1,5 rok	44	1 750 000	2 573	291	151	0,7985	0,5852
	1203	1,5 rok	45	1 650 000	2 720	291	151	0,8441	0,5517
	1204	1 rok	31	1 250 000	1 965	399	207	0,6098	0,4180
	1205	3 rok	75	2 795 000	4 022	427	222	1,2485	0,9346
	1301	3 rok	78	3 450 000	4 263	291	151	1,3232	1,1536
	1302	1 rok	29	1 495 000	1 971	495	257	0,6118	0,4999
	1303	1,5 rok	44	1 895 000	2 673	495	257	0,8296	0,6337
	1304	1,5 rok	45	1 795 000	2 720	399	207	0,8441	0,6002
	1305	1 rok	31	1 395 000	2 065	427	222	0,6409	0,4665
	1306	3 rok	75	2 870 000	4 123	341	177	1,2797	0,9597
	1401	3 rok	78	3 525 000	4 263	495	257	1,3232	1,1787
	1402	1 rok	29	1 550 000	1 971	399	207	0,6118	0,5183
	1403	1,5 rok	44	1 975 000	2 673	399	207	0,8296	0,6604
	1404	1,5 rok	45	1 875 000	2 720	427	222	0,8441	0,6270
	1405	1 rok	31	1 450 000	2 065	341	177	0,6409	0,4849
	1406	3 rok	75	2 945 000	4 123	291	151	1,2797	0,9848
	1501	3 rok	78	3 600 000	4 263	399	207	1,3232	1,2038
	1502	1 rok	29	1 595 000	1 971	427	222	0,6118	0,5333
	1503	1,5 rok	44	2 050 000	2 673	427	222	0,8296	0,6855
	1504	1,5 rok	45	1 950 000	2 720	341	177	0,8441	0,6520
	1505	1 rok	31	1 495 000	2 065	291	151	0,6409	0,4999
	1506	3 rok	75	3 020 000	4 123	495	257	1,2797	1,0098
	1601	3 rok	78	3 675 000	4 263	341	177	1,3232	1,2289
	1602	1 rok	29	1 650 000	1 971	291	151	0,6118	0,5517
	1603	1,5 rok	44	2 150 000	2 673	495	257	0,8296	0,7189
	1604	1,5 rok	45	2 025 000	2 720	399	207	0,8441	0,6771
	1605	1 rok	31	1 550 000	2 065	427	222	0,6409	0,5183
	1606	3 rok	75	3 095 000	4 123	341	177	1,2797	1,0349
	1701	3 rok	78	3 750 000	4 263	291	151	1,3232	1,2539
	1702	2 rok	62	2 400 000	3 515	495	257	1,0909	0,8025
	1703	2 rok	51	1 895 000	3 000	399	207	0,9312	0,6337
	1704	2 rok	45	2 170 000	2 720	427	222	0,8441	0,7256
	1705	1 rok	31	1 625 000	2 065	341	177	0,6409	0,5434
	1706	3 rok	75	3 170 000	4 123	291	151	1,2797	1,0600
	1801	3 rok	79	3 825 000	4 410	495	257	1,3688	1,2790
	1802	2 rok	62	2 750 000	3 515	399	207	1,0909	0,9195
	1803	2 rok	51	2 275 000	3 000	427	222	0,9312	0,7607
	1804	4 rok	96	4 475 000	5 105	341	177	1,5845	1,4964
	1805	3 rok	75	3 325 000	4 123	291	151	1,2797	1,1118
	1901	3 rok	79	3 900 000	4 410	495	257	1,3688	1,3041
	1902	2 rok	62	2 850 000	3 515	291	151	1,0909	0,9530
	1903	2 rok	51	2 350 000	3 000	495	257	0,9312	0,7858
	1904	4 rok	96	4 650 000	5 105	399	207	1,5845	1,5549
	1905	3 rok	75	3 425 000	4 123	427	222	1,2797	1,1453
	2001	3 rok	79	4 125 000	4 410	341	177	1,3688	1,3793
	2002	2 rok	62	2 995 000	3 515	291	151	1,0909	1,0015
	2003	2 rok	51	2 425 000	3 000	495	257	0,9312	0,8109
	2004	4 rok	96	4 800 000	5 105	341	177	1,5845	1,6050
	2005	3 rok	75	3 495 000	4 123	291	151	1,2797	1,1687
	2101	3 rok	79	4 205 000	4 410	495	257	1,3688	1,4061
	2102	2 rok	62	3 075 000	3 515	291	151	1,0909	1,0282
	2103	2 rok	51	2 500 000	3 000	495	257	0,9312	0,8360
	2104	4 rok	96	4 950 000	5 105	399	207	1,5845	1,6552
	2105	3 rok	75	3 695 000	4 123	427	222	1,2797	1,2355
	2201	3 rok	79	4 295 000	4 410	341	177	1,3688	1,4362
	2202	2 rok	62	3 200 000	3 515	291	151	1,0909	1,0700
	2203	2 rok	51	2 700 000	3 000	495	257	0,9312	0,9028
	2204	4 rok	96	5 300 000	5 105	399	207	1,5845	1,7722
	2205	3 rok	75	3 795 000	4 123	427	222	1,2797	1,2690
	2301	3 rok	79	4 395 000	4 410	341	177	1,3688	1,4696
	2302	2 rok	62	3 275 000	3 515	291	151	1,0909	1,0951
	2303	2 rok	51	2 775 000	3 000	495	257	0,9312	0,9279
	2304	4 rok	96	5 390 000	5 105	399	207	1,5845	1,8023
	2305	3 rok	75	3 915 000	4 123	427	222	1,2797	1,3091
	2401	3 rok	80	4 505 000	4 457	341	177	1,3834	1,5064
	2402	2 rok	62	3 375 000	3 515	291	151	1,0909	1,1285
	2403	2 rok	52	2 850 000	3 047	495	257	0,9457	0,9530
	2404	4 rok	96	5 510 000	5 105	399	207	1,5845	1,8424
	2405	3 rok	76	4 045 000	4 170	432	224	1,2942	1,3526
	2501	3 rok	80	4 625 000	4 457	341	177	1,3834	1,5465

Carlskatan 7 F	2502	2 rok	62	3 495 000	3 515	291	151	1,0909	1,1687
	2503	2 rok	52	2 925 000	3 047	495	257	0,9457	0,9781
	2504	4 rok	96	5 640 000	5 105	399	207	1,5845	1,8859
	2505	3 rok	76	4 185 000	4 170	432	224	1,2942	1,3994
	2601	3 rok	80	4 765 000	4 457	341	177	1,3834	1,5933
	2602	2 rok	62	3 650 000	3 515	295	153	1,0909	1,2205
	2603	2 rok	52	3 000 000	3 047	495	257	0,9457	1,0031
	2604	4 rok	96	5 790 000	5 105	404	210	1,5845	1,9361
	2605	3 rok	76	4 335 000	4 170	432	224	1,2942	1,4495
	2701	4 rok	139	10 250 000	7 217	341	177	2,2400	3,4274
	2702	4 rok	96	5 960 000	5 105	341	177	1,5845	1,9929
	2703	3 rok	76	4 495 000	4 223	295	153	1,3108	1,5030
	2801	4 rok	139	9 650 000	7 270	495	257	2,2566	3,2268
	2802	3 rok	89	7 250 000	4 879	404	210	1,5142	2,4243
	2901	4 rok	146	11 750 000	7 598	432	224	2,3584	3,9287
Summa			5 735	299 060 000	322 182	33 315	17 303	100,0000	100,0000

*) Angiven årsavgift är beräknad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring, samt Telia Triple Play (ca 249 kr/mån) samt eventuell hyra av parkeringsplats.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Årsavgift* (kr/m²) i olika räntelägen			
År	1% lägre	2,50%	1% högre
1	519	674	829
2	534	688	842
3	548	701	855
4	563	715	868
5	578	730	881
6	593	744	895
11	677	822	967
16	677	880	1 045

Inflationsscenarios

Årsavgift* (kr/m²) vid olika inflation			
År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	674	674	674
2	686	688	690
3	665	701	673
4	676	715	689
5	687	730	706
6	698	744	722
11	757	822	813
16	821	880	917

*Årsavgift exkl. el och varmvatten

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden.

Kalkylen innehåller fondavsättningar för att möta kommande kostnadsökningar.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att reducera föreningens ränterisk.

Särskilda förhållanden

A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.

Fördelning av årsavgift sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong mm.

Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse.

Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.

Årsavgift som avser mediaförsörjning fördelas med lika belopp per lägenhet med ett pris per månad som årligen fastställs av föreningens styrelse.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar.

B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:

Aktieöverlåtelseavtal avseende Fastigheter Stockholm 133 AB.
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnad på föreningens fastighet.
Avtal med Veidekke Nära AB avseende nyproduktionsförvaltning.
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal med RB Fastighetsägare AB avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Avtal med el-nätägare, E.ON.
Avtal med el-energilieferantör, E.ON.
VA-abonnemang med VA-Syd.
Fjärrvärmeabonnemang med E.ON AB
Renhållningsavtal med VA-syd.
Återvinningsavtal
Avtal med Telia avseende media, Telia Triple play.
Jour och larmöverföringsavtal för hissarna med Kone AB.
Hissbesiktning
Avtal om service av dörrautomatik.
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg
Avtal med Sunfleet Carsharing AB avseende cykel- och bilpool.
Hyresgäst för lokal 1 och lokal 2.
Nyttjanderättsavtal med Jernhusen Rallaren AB avseende uteplats på taket på byggnaden på fastigheten Rallaren 1.
Avtal med Techem Sverige AB avseende individuell mätning och debitering.

C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Malmö Rallaren 2 genom att köpa aktierna i Stockholm Fastigheter 133 AB, vilket var ägare till fastigheten. Fastigheten har överförs till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.

Anskaffningsvärdet för aktierna kommer därefter att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 92 664 065 kronor.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skulle bostadsrättsföreningen överlåta fastigheterna eller del därav till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning helt eller delvis.

D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Malmö, 2019-08-20

Ort och datum



Elisabeth Dahlgren



Peter Samuelsson



Kadir Ademovski

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Malmö Living, org.nr. 769621-1874, Malmö kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-08-20, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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

Stockholm den 21 aug 2019


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-20 för Brf Malmö Living

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-02-25
Föreningens Stadgar registrerade 2018-04-03
Fastighetsfakta 2019-03-22
Köpekontrakt rörelse 2017-10-02
Köpeavtal fastighet 2017-08-30
Aktieöverlåtelseavtal 2017-10-02
Totalentreprenadkontrakt 2017-10-02
Hyresgaranti lokaler 2017-10-02
Nyttjanderättaavtal avseende uteplats 2017-08-30
Överlåtelse av nyttjanderättsavtal avseende uteplats 2018-03-14
Servitutsavtal avseende balkonger 2017-08-30
Avtal om parkeringslösen 2017-08-30
Förbindelse från Veidekke ASA och Veidekke Bostad AB, 2017-10-25
Bygglov 2017-09-27
Offert finansiering 2017-04-25
Ränteindikationer email 2019-06-13
Beräkning taxeringsvärde
Beräkning driftskostnader
Energiberäkning
Avtalsförslag avfallshantering
VA-taxor 2019-01-01
Bilpoolavtal 2017-06-30
Planer, fasader, sitplan.