

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Vattna

Malmö kommun

ORG. NR: 769636-1232

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.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vattna som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2018, 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 från och med juni 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober och november 2020.

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 fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2020.

Föreningen har den 4 juni 2020 förvärvat fastigheten Höräfsan 5 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 6 626 948 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 1 418 167 kronor. Föreningen har också den 4 juni 2020 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 61 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar, grändgata och tillhörande gemensamma utrymmen samt 35 parkeringsplatser i garage i källare och 14 markparkeringar samt ytterligare fyra parkeringsplatser varav tre kommer att disponeras av intilliggande förening och en av bilpool.

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

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Höråfsan 5
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Räfsgatan 32-38
Fastighetens areal:	2 774 kvm
Bostadsarea:	3 641 kvm
Antal bostadslägenheter:	61 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 29 november 2018.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2019 och färdigställs i november 2020.
Byggnadernas antal och utformning:	61 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Abonnemang tecknas av bostadsrättshavarna direkt med leverantör.
Sophantering:	Miljöhus på innergård med kärl.
Hiss:	Personhiss.
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Enl. ritning	Undertak	Belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Städrum/fläkttrum:	Platismatta	Målade	Målat	Utslagsvask
Rullstol/barnvagns rum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong målade	Betong	Laddplatser enligt ritning

Komplementbyggnader

Miljöhus:	Betong	Träreglar	Sedum
Cykelparkering:	Grus	Träribbor	
Pergola:	Grus	Träribbor	
Ramp till garage:	Betong	Betong	Sedum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, pergola, cykelställ, grändgata, grill.

Parkering

Föreningen har 35 garageplatser i källarplan och 14 parkeringsplatser ovan mark. Ytterligare fyra parkeringsplatser finns ovan mark. En parkeringsplats är avsedd för bilpool och tre kommer uteslutande användas av intilliggande förening, se nedan.

Bilpool

Ikano Bostadsutveckling har för föreningens räkning tecknat ett avtal avseende bilpool under en tioårsperiod. En poolbil samt två ellådcyklar kommer att vara parkerade på föreningens fastighet. Avtalet innebär att Ikano Bostadsutveckling betalar den fasta månadsavgiften för medlemskap för samtliga lägenheter i föreningen under tio år. Kollektivtrafikkort med 1 000 kr ingår även för föreningens medlemmar (en gång). Antalet bilar justeras efter behov.

Servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende tre parkeringsplatser till förmån för intilliggande nybildad fastighet, idag del av Malmö Limhamn 155:511. Parkeringsplatserna kommer uteslutande att nyttjas av boende inom den intilliggande fastigheten.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar och servitut utöver vad som framgår ovan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade betongelement, regler på komplementsbyggnader.
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt.
Uteplatser:	Betongplattor, räcken/häckar i omfattning enligt ritning.
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering, regler på komplementsbyggnader.
Fasad:	Betong med inslag av tegel, träpanel på miljöhus. Plåt på kupor.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong.
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Någon lättvägg.
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk.
Yttertak:	Takpapp, sedum på ramp och miljöhus.
Trappor:	Prefabricerad betong.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Aluminium/stål.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl/ frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare/eller kombimaskin Bänksskiva enligt ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	179 075 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	179 125 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 20 200 000 kr för mark och 63 032 000 kr för byggnad uppdelat på 81 200 000 kr för bostäder och 2 032 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	13 653 750	ca 3 mån	2,72	371 382	47 788	419 170
Lån 2	13 653 750	ca 2 år	2,75	375 478	47 788	423 266
Lån 3	13 653 750	ca 3 år	2,85	389 132	47 788	436 920
Lån 4	13 653 750	ca 5 år	3,08	420 536	47 788	468 324
Summa	54 615 000			1 556 528	191 152	1 747 680
Insatser	124 510 000					
Summa Finansiering	179 125 000					
Kapitalkostnader				1 556 528	191 152	1 747 680

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,80 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 191 152 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	38 839 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	34 197 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	704 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	320 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	551 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	52 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 747 680

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	76 000
Styrelsearvode	60 000
Revisionsarvode	20 000
Föreningens administration	5 000
Fastighetsförsäkring	44 000
Fastighetsskötsel inkl. städning	122 500
Serviceavtal	44 000
Mark och trädgård	50 000
Vattenförbrukning	165 000
Uppvärmning	170 000
El gemensam	100 000
Sophämtning	70 000
Löpande underhåll, OVK	30 000
Snöröjning och renhållning	5 000
TV, bredband och telefoni	131 028
Garage	25 000
Grändgata	25 000
Övrigt	22 302

Summa driftskostnader ^{1, 2, 3}	1 164 830
---	-----------

1 164 830

Avsättning till yttre underhåll

109 230

Kommunal fastighetsavgift bostäder³

0

Fastighetsskatt garage⁴

20 320

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

3 042 060

Avskrivning görs enligt K3 med en 120-årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens 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) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

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

4) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			2 432 232
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			131 028
Hyresintäkter garage ³	35 platser	900 kr/plats/månad	378 000
Hyresintäkter parkering ute ³	14 platser	600 kr/plats/månad	100 800
Summa intäkter			3 042 060

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 148 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) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år med upp till 30 % år ett och 15 % år två av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFON ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	M, B, 3	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad
Räfsögatan 38	1-1001	2 RoK	64	M	1,73410%	2 100 000	42 180	3 515	2 148	44 328	3 694
	1-1002	1 RoK	29	M	0,95510%	995 000	23 472	1 956	2 148	25 620	2 135
	1-1003	2 RoK	41	M	1,22870%	1 395 000	29 880	2 490	2 148	32 028	2 669
	1-1004	3 RoK	71	M	1,88790%	2 450 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	1-1101	3 RoK	71	B	1,88790%	2 295 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	1-1102	2 RoK	42	B	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1103	2 RoK	42	B	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1104	3 RoK	74	B	1,95380%	2 450 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	1-1201	3 RoK	71	B	1,88790%	2 400 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	1-1202	2 RoK	42	B	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1203	2 RoK	42	B	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1204	3 RoK	74	B	1,95380%	2 550 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	1-1301	3 RoK	71	B	1,88790%	2 500 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	1-1302	2 RoK	42	B	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1303	2 RoK	42	B	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1304	3 RoK	74	B	1,95380%	2 650 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	1-1401	3 RoK	72	B	1,90990%	2 650 000	46 452	3 871	2 148	48 600	4 050
	1-1402	2 RoK	42	B	1,25070%	1 575 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1403	2 RoK	42	B	1,25070%	1 575 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1404	3 RoK	74	B	1,95380%	2 800 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
Räfsögatan 36	1-1501	2 RoK	42	B	1,25070%	1 675 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	1-1502	2 RoK	51	B	1,44840%	1 950 000	35 232	2 936	2 148	37 380	3 115
	2-1001	3 RoK	85	M	2,19550%	2 450 000	53 400	4 450	2 148	55 548	4 629
	2-1002	1 RoK	29	M	0,95510%	995 000	23 472	1 956	2 148	25 620	2 135
	2-1003	2 RoK	41	M	1,22870%	1 395 000	29 880	2 490	2 148	32 028	2 669
	2-1004	4 RoK	92	M	2,34930%	3 000 000	57 144	4 762	2 148	59 292	4 941
	2-1101	4 RoK	93	B	2,37130%	2 950 000	57 672	4 806	2 148	59 820	4 985
	2-1102	2 RoK	42	B	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	2-1103	2 RoK	42	B	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	2-1104	4 RoK	95	B	2,41520%	3 000 000	58 740	4 895	2 148	60 888	5 074
	2-1201	4 RoK	93	B	2,37130%	3 050 000	57 672	4 806	2 148	59 820	4 985
	2-1202	2 RoK	42	B	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	2-1203	2 RoK	42	B	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	2-1204	4 RoK	95	B	2,41520%	3 100 000	58 740	4 895	2 148	60 888	5 074
	2-1301	4 RoK	93	B	2,37130%	3 200 000	57 672	4 806	2 148	59 820	4 985
	2-1302	2 RoK	42	B	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	2-1303	2 RoK	42	B	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad
Råfsgatan 36	2-1304	4 RoK	95	2,41520%	3 250 000	58 740	4 895	2 148	60 888	5 074
	2-1401	4 RoK	110	2,74480%	3 795 000	66 756	5 563	2 148	68 904	5 742
Råfsgatan 34	3-1001	2 RoK	71	1,88790%	2 200 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	3-1002	1 RoK	29	0,96510%	995 000	23 472	1 956	2 148	25 620	2 135
	3-1003	2 RoK	41	1,22870%	1 395 000	29 880	2 490	2 148	32 028	2 669
	3-1004	3 RoK	71	1,88790%	2 300 000	45 924	3 827	2 148	48 072	4 006
	3-1101	3 RoK	78	2,04170%	2 400 000	49 656	4 138	2 148	51 804	4 317
	3-1102	2 RoK	42	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1103	2 RoK	42	1,25070%	1 425 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1104	3 RoK	74	1,95380%	2 300 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	3-1201	3 RoK	78	2,04170%	2 500 000	49 656	4 138	2 148	51 804	4 317
	3-1202	2 RoK	42	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1203	2 RoK	42	1,25070%	1 475 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1204	3 RoK	74	1,95380%	2 400 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	3-1301	3 RoK	78	2,04170%	2 600 000	49 656	4 138	2 148	51 804	4 317
	3-1302	2 RoK	42	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1303	2 RoK	42	1,25070%	1 525 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1304	3 RoK	74	1,95380%	2 500 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
	3-1401	3 RoK	78	2,04170%	2 750 000	49 656	4 138	2 148	51 804	4 317
	3-1402	2 RoK	42	1,25070%	1 575 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1403	2 RoK	42	1,25070%	1 575 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	3-1404	3 RoK	74	1,95380%	2 650 000	47 520	3 960	2 148	49 668	4 139
S:a	3-1501	2 RoK	55	1,53630%	1 950 000	37 368	3 114	2 148	39 516	3 293
	3-1502	2 RoK	42	1,25070%	1 675 000	30 420	2 535	2 148	32 568	2 714
	61 lgh		3 641	100,0000%	124 510 000	2 432 232		131 028	2 563 260	

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

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	2 432 232	2 480 877	2 530 494	2 581 104	2 632 726	2 685 381	2 964 877	3 273 464
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	131 028	133 649	136 322	139 048	141 829	144 685	159 722	176 346
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	704	718	732	747	762	777	858	947
Övriga intäkter	478 800	488 376	498 144	508 106	518 269	528 634	583 655	644 402
Hyresintäkter garagelokaler och parkering utomhus	478 800	488 376	498 144	508 106	518 269	528 634	583 655	644 402
Summa intäkter	3 042 060	3 102 901	3 164 959	3 228 258	3 292 824	3 358 680	3 708 254	4 094 212
Kapitalkostnader								
Räntor	1 556 528	1 551 080	1 545 357	1 539 345	1 533 029	1 526 395	1 487 845	1 438 528
Amorteringar	191 152	200 805	210 946	221 599	232 789	244 545	312 652	400 239
Driftskostnader	1 164 830	1 188 127	1 211 889	1 236 127	1 260 849	1 286 066	1 419 921	1 567 708
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	20 320	20 726	21 141	21 564	21 995	22 435	24 770	27 348
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	119 682
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 932 830	2 960 738	2 989 333	3 018 634	3 048 663	3 079 441	3 245 369	3 553 505
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättning, årets	109 230	111 415	113 643	115 916	118 234	120 599	133 151	147 009
Akkumulerad fondavsättning	109 230	220 645	334 287	450 203	568 437	689 036	1 329 189	2 035 969
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde	0	30 749	61 984	93 709	125 927	158 640	329 715	393 698
Akkumulerat kassaflöde	50 000	80 749	142 732	236 441	362 368	521 008	1 822 408	3 897 263
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 042 060	3 102 901	3 164 959	3 228 258	3 292 824	3 358 680	3 708 254	4 094 212
Avskrivning enl K3-regelverket	1 895 342	1 895 342	1 895 342	1 895 342	1 895 342	1 895 342	1 895 342	1 918 824
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 594 960	-1 552 373	-1 508 770	-1 464 119	-1 418 392	-1 371 558	-1 119 624	-977 877

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	2 032 000	2 072 640	2 114 093	2 156 375	2 199 502	2 243 492	2 476 997	2 734 804
Låneskuld	54 615 000	54 423 848	54 223 043	54 012 097	53 790 498	53 557 709	52 205 092	50 474 658

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 191 152 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, 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.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	704	718	732	747	762	777	858	947
Antagen räntenivå + 1%	854	868	881	895	910	924	1002	1086
Antagen räntenivå + 2%	1004	1017	1030	1044	1058	1071	1145	1225
Antagen räntenivå - 1%	554	569	584	599	614	630	715	809
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	704	722	740	758	777	797	903	1031
Antagen inflationsnivå + 2%	704	725	747	770	793	817	951	1127
Antagen inflationsnivå - 1 %	704	715	725	736	747	758	818	874

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

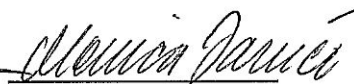
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 4 juni 2020

Bostadsrättsföreningen Vattna


Eva Eriksson


Bo Göran Johansson


Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-06-04 för bostadsrättsföreningen Vattna, org. nr: 769636-1232.

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 slutlig 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.

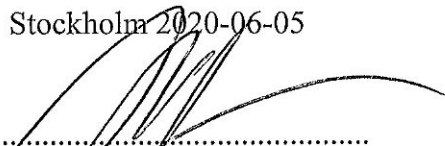
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

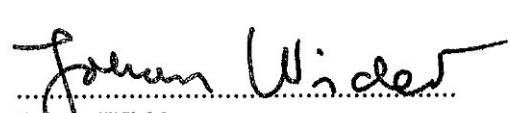
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

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.

Stockholm 2020-06-05


Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-06-05 för Brf Vattna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2018-03-22
2.	Registreringsbevis Brf Vattna	2020-05-19
3.	Registreringsbevis Ikano Bostadsutveckling	2020-05-20
4.	Registreringsbevis Limhamn kv T AB	2020-05-19
5.	Registreringsbevis Ikano Bostad Elinegård Holding 2 AB	2020-05-19
6.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-06-04
7.	Köpekontrakt för marken inkl. bilaga	2020-06-04
8.	Kreditoffert Handelsbanken	2019-03-04
9.	Indikativa räntor per 2020-05-25	2020-05-25
10.	Amorteringsplan	odaterad
11.	Beräkning av taxeringsvärde	2020-05-15
12.	Bygglovsbeslut	2018-11-29
13.	Information från kontrollansvarig Paul Johansson	2020-05-29
14.	Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor	2020-06-04
15.	Intyg Brf Vattna	2020-06-02
16.	Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
17.	Specifikation avskrivningskostnader bokslut 2021	odaterad
18.	Beräkning av underlag för avskrivningar	odaterad
19.	Intyg avs. försäljningsläge	2020-05-19
20.	Besked om förbrukningskostnad för el och värme	2020-06-03

2020060802011

Jew