

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie
Organisationsnummer 769622-7201
Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie, som har sitt säte i Skåne län, Malmö Stad och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-02-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av en upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 115 bostadsrättslägenheter i 3 flerbostadshus på fastigheten Malmö Ymer 1.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Mymer från Fastighets AB Solhällan 1 i Lund den 31 mars 2017. Bolagets enda tillgång är fastigheten Malmö Ymer 1. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten överlåtits så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen. Vidare har föreningen den 23 oktober 2017 tecknat ett totalentreprenadsavtal med Sundprojekt AB om uppförandet av 115 bostadsrätter, garage samt lokal. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (300 miljoner kr) vid förvärvstidpunkten.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning sker etappvis i september och december 2019. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2019.

Fastigheten ska försäkras genom Nordeuropa Insurance (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Ymer 1
Adress	Ymers gata 19A-B, 21 A-C, 23 A-C, Sivs gränd 9A-B, 11
Tomtens areal	3 322 kvm
Bostadsarea (BOA)	ca 7 384 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea (LOA)	ca 188 kvm (varav kontorslokal 169 kvm och föreningslokal 19 kvm) Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Två 4-våningshus och ett 6-våningshus
Byggår	2019
Antal bostadslägenheter	115 stycken
Antal lokaler	2 stycken
Ägandeform	Friköpt
Servitut/GA/Övrigt	Avtalsservitut Akt: D201800203147:3.1 Akviferanläggning Fornlämning Akt: L1987:2868 1200000021534

Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Varmvatten	Individuell mätning och debitering
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuell mätning och debitering
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system
Ventilationssystem	FTXsystem
Multimedia	Fiberanslutning till samtliga bostäder
Kommunikationer	Hissar i samtliga trapphus
Avfall	Miljöhus
Parkering/garage	39 garageplatser, 1 bilpoolsplats utomhus
Cykelförvaring	På innergården samt i garaget
Lekplats/uteplats	Innergården

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark, betong
Byggnadsstomme	Betong
Ytterväggar	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alt. ljudisolerande lättvägg
Innerväggar i lägenheten	Gips
Bjälklag	Betong
Fasad	Puts, träpanel och tegel
Yttertak	Papp och sedum, solcellsinstallation på ca 50% av takytan
Lägenhetsdörrar	Inbrottsskyddande dörr med dörrkikare samt ringklocka
Fönster	Trä/aluminium
Balkonger	Betong

Lägenhetsbeskrivning**Generell**

Golv	14 mm 3stavs ekparkett
Väggar	Målade vita
Tak	Målade vita
Lister	Golvsockel och foder klarlackad ek
Övrigt	Fönsterbänkar i granitstensskiva

Hall

Klinker vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Vitmålade luckor
Bänkskiva laminat/diskbänk
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Inbyggd fläktkåpa ovan spishäll

Bad/tvätt wc

Klinker på golv
Kakel på väggar
Golvstående toalett
Handfat
Infälld spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare

Förvaring

Elektrisk handdukstork (går på hushållselen)
Separat lägenhetsförråd i källare

I övrigt hänvisas till ritningar.

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	32 000 000
Preliminär tilläggsköpeskilling	3 034 000
Totalentreprenad	255 750 000
Fastighetsköp	41 566 000
Likvidreserv	500 000
Anskaffningskostnad	332 850 000

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	139 000 000	1 472 000	3 613 000	144 085 000
Markvärde	68 000 000	1 680 000	0	69 680 000
Totalt	207 000 000	3 152 000	3 613 000	213 765 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	90 400 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, 1, 3 och 5 år	
Räntesats preliminär ränta*	1,75%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	904 000
Räntekostnad år 1	1 582 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	2 486 000

För den händelse att summa räntekostnader på de två lån, med bindningstid 3 år och 5 år, vid slutplaceringsdagen

överskrider summan av, enligt denna kostnadskalkyl, budgeterad räntekostnad för dessa lån

svarar Totalentreprenören (Sundprojekt AB) för överskjutande del under respektive låns bindningstid (3 o 5 år)

Finansiering	
Insatser	242 450 000
Föreningens lån	90 400 000
Summa finansiering	332 850 000

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	43 958
Lån per kvm (BOA+LOA)	11 939
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	32 835
Årsavgift per kvm (BOA)	536
Driftkostnader per kvm (BOA+LOA)	356
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	136
Hysesintäkter parkering + lokal per kvm (BOA)	90
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	170
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 7 572

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	5 737 325
Räntor	1 582 000
Summa finansiella kostnader:	7 319 325

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel	140 000	18
Hushållsel	454 320	60
Vatten och avlopp	240 000	32
Värme	320 000	42
Varmvatten	272 592	36
Avfall	110 000	15
Bredband/TV - bekostas av brhavare	296 700	39
Fastighetsförsäkring inkl brf tillägg	75 000	10
Fastighetsskötsel	360 000	48
Ekonomisk Förvaltning brf	170 000	22
Arvode (revision+styrelse)	55 000	7
Löpande underhåll/diverse	200 000	26
Summa drift:	2 693 612	356

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	380 000	50

I enlighet med föreningens stadgar §36

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal (betalas av lokalhyresgäst)	27 160
Fastighetsskatt föreningslokal	4 360
Fastighetsskatt garage	36 130
Fastighetsavgift *	0
Summa skatter och avgifter:	67 650

*Fastigheten bedöms få värdeår 2019 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	3 141 262
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 957 616
Tillägg (bredband/TV/telefoni, v.vatten & el)	1 005 564
Garage- och lokalintäkter	664 082
Summa intäkter:	5 627 262

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Lgh nr LM	Vän plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg* bredband	Prel.tillägg varmvatten	Prel tillägg hushållsel	Andelstal
Stora Parkhuset											
1101	1001	1	4	86	2 895 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1102	1002	1	3	81	2 650 000	43 414	3 618	215	243	405	0,01097
1103	1001	1	2	47	1 695 000	25 191	2 099	215	141	235	0,00637
1104	Egen ingång	1	2	47	1 695 000	25 191	2 099	215	141	235	0,00637
1105	1001	1	3	68	2 395 000	36 446	3 037	215	204	340	0,00921
1106	1003	1	1	28	950 000	15 007	1 251	215	84	140	0,00379
1107	1002	1	4	83	2 795 000	44 486	3 707	215	249	415	0,01124
1200	1104	2	3	66	1 995 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1201	1103	2	4	100	2 950 000	53 597	4 466	215	300	500	0,01354
1202	1102	2	2	55	1 850 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1203	1101	2	3,5	78	2 550 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1204	1103	2	3	86	2 750 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1205	1102	2	2	55	1 850 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1206	1101	2	3,5	78	2 550 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1207	1103	2	3	86	2 750 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1208	1102	2	2	55	1 850 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1209	1101	2	3	82	2 595 000	43 950	3 662	215	246	410	0,01111
1210	1104	2	2	56	1 695 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1300	1204	3	3	66	2 095 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1301	1203	3	4	100	3 050 000	53 597	4 466	215	300	500	0,01354
1302	1202	3	2	55	1 895 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1303	1201	3	3,5	78	2 650 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1304	1203	3	3	86	2 850 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1305	1202	3	2	55	1 895 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1306	1201	3	3,5	78	2 650 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1307	1203	3	3	86	2 850 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1308	1202	3	2	55	1 895 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1309	1201	3	3	82	2 695 000	43 950	3 662	215	246	410	0,01111
1310	1204	3	2	56	1 750 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1400	1304	4	3	66	2 195 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1401	1303	4	4	100	3 150 000	53 597	4 466	215	300	500	0,01354
1402	1302	4	2	55	1 950 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1403	1301	4	3,5	78	2 750 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1404	1303	4	3	86	2 950 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1405	1302	4	2	55	1 950 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1406	1301	4	3,5	78	2 750 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1407	1303	4	3	86	2 950 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1408	1302	4	2	55	1 950 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1409	1301	4	3	82	2 795 000	43 950	3 662	215	246	410	0,01111
1410	1304	4	2	56	1 795 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1500	1404	5	3	66	2 295 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1501	1403	5	4	100	3 250 000	53 597	4 466	215	300	500	0,01354
1502	1402	5	2	55	1 995 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1503	1401	5	3,5	78	2 850 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1504	1403	5	3	86	3 050 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1505	1402	5	2	55	1 995 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1506	1401	5	3,5	78	2 850 000	41 806	3 484	215	234	390	0,01056
1507	1403	5	3	86	3 050 000	46 094	3 841	215	258	430	0,01165
1508	1402	5	2	55	1 995 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1509	1401	5	3	82	2 895 000	43 950	3 662	215	246	410	0,01111
1510	1404	5	2	56	1 850 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1600	1504	6	3	66	2 395 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1601	1503	6	4	100	3 350 000	53 597	4 466	215	300	500	0,01354
1602	1502	6	2	47	1 995 000	25 191	2 099	215	141	235	0,00637
1603	1501	6	3,5	72	3 095 000	38 590	3 216	215	216	360	0,00975
1604	1503	6	3	80	3 195 000	42 878	3 573	215	240	400	0,01083
1605	1502	6	2	47	1 995 000	25 191	2 099	215	141	235	0,00637
1606	1501	6	3,5	72	3 095 000	38 590	3 216	215	216	360	0,00975
1607	1503	6	3	80	3 195 000	42 878	3 573	215	240	400	0,01083
1608	1502	6	2	47	1 995 000	25 191	2 099	215	141	235	0,00637
1609	1501	6	3	76	3 095 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1610	1504	6	2	56	1 895 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
62 lgh				4371	151 295 000	2 342 733	195 228	13 330	13 113	21 855	0,59196

Lgh nr	Lgh nr LM	Våning	antal rum	Area ca kvm	Insats	Avgift år	Avgift månad	Tillägg* bredband	Prel.tillägg varmvatten	Prel tillägg hushållsel	Andelstal
Lilla Parkhuset											
1113	1002	1	2	45	1 295 000	24 119	2 010	215	135	225	0,00609
1114	1001	1	2	54	1 450 000	28 942	2 412	215	162	270	0,00731
1115	1003	1	3	76	2 350 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1116	1001	1	3	76	2 350 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1117	1003	1	2	56	1 595 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1118	1002	1	2	46	1 395 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1219	1103	2	2	55	1 595 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1220	1102	2	3	66	1 995 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1221	1101	2	3	76	2 295 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1222	1103	2	3	76	2 295 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1223	1102	2	3	69	2 350 000	36 982	3 082	215	207	345	0,00934
1224	1101	2	2	56	1 695 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1319	1203	3	2	55	1 650 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1320	1202	3	3	66	2 095 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1321	1201	3	3	76	2 395 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1322	1203	3	3	76	2 395 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1323	1202	3	3	69	2 450 000	36 982	3 082	215	207	345	0,00934
1324	1201	3	2	56	1 750 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
1419	1303	4	2	55	1 695 000	29 478	2 457	215	165	275	0,00745
1420	1302	4	3	66	2 195 000	35 374	2 948	215	198	330	0,00894
1421	1301	4	3	76	2 495 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1422	1303	4	3	76	2 495 000	40 734	3 394	215	228	380	0,01029
1423	1302	4	3	69	2 550 000	36 982	3 082	215	207	345	0,00934
1424	1301	4	2	56	1 795 000	30 014	2 501	215	168	280	0,00758
24 lgh				1547	48 620 000	829 148	69 096	5 160	4 641	7 735	0,20951

Lgh nr	Lgh nr LM	Våning	antal rum	Area ca kvm	Insats	Avgift år	Avgift månad	Tillägg* bredband	Prel.tillägg varmvatten	Prel tillägg hushållsel	Andelstal
Gatuhuset											
1108	1002	1	2	44	1 150 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1109	1001	1	2	45	1 250 000	24 119	2 010	215	135	225	0,00609
1110	1001	1	2	44	1 150 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1111	1002	1	2	44	1 250 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1112	1003	1	4	89	2 550 000	47 701	3 975	215	267	445	0,01205
1211	1103	2	2	46	1 195 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1212	1104	2	2	45	1 295 000	24 119	2 010	215	135	225	0,00609
1213	1102	2	2	46	1 195 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1214	1101	2	2	44	1 295 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1215	1103	2	2	46	1 195 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1216	1104	2	2	44	1 295 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1217	1102	2	1,5	40	1 150 000	21 439	1 787	215	120	200	0,00542
1218	1101	2	4	89	2 650 000	47 701	3 975	215	267	445	0,01205
1311	1203	3	2	46	1 250 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1312	1204	3	2	45	1 350 000	24 119	2 010	215	135	225	0,00609
1313	1202	3	2	46	1 250 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1314	1201	3	2	44	1 350 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1315	1203	3	2	46	1 250 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1316	1204	3	2	44	1 350 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1317	1202	3	1,5	40	1 195 000	21 439	1 787	215	120	200	0,00542
1318	1201	3	4	89	2 750 000	47 701	3 975	215	267	445	0,01205
1411	1303	4	2	46	1 295 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1412	1304	4	2	45	1 395 000	24 119	2 010	215	135	225	0,00609
1413	1302	4	2	46	1 295 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1414	1301	4	2	44	1 395 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1415	1303	4	2	46	1 295 000	24 655	2 055	215	138	230	0,00623
1416	1304	4	2	44	1 395 000	23 583	1 965	215	132	220	0,00596
1417	1302	4	1,5	40	1 250 000	21 439	1 787	215	120	200	0,00542
1418	1301	4	4	89	2 850 000	47 701	3 975	215	267	445	0,01205
29 lgh				1466	42 535 000	785 735	65 478	6 235	4 398	7 330	0,19854

Summa samtliga bostäder

115 lgh	7 384	242 450 000	3 957 616	329 801	24 725	22 152	36 920	1,00000
----------------	--------------	--------------------	------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	----------------

***Förklaring avgifter och tillägg**

1. Tilläggen avser bredband, varmvatten och hushållsel. Varmvatten och hushållsel debiteras i förskott enligt schablon med korrigering efter verklig verklig förbrukning i efterskott (schablon varmvatten 36 kr/kvm och hushållsel 60 kr/kvm och år)

Övrigt

	Hyra kr/år	Fastighetsskatt kr/år	Tillägg prel.värme/varmvatten och el (kr/år)
Lokal, yta ca kvm	169	169 000	27 160
Föreningslokal	19		23 322
Garageplatser, antal	39	444 600	300 kr/natt
	613 600	27 160	23 322

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning enligt SABO
Kvm totalt	7 572	Serie amortering 50 år
Kvm BR	7 384	

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Genomsnittsränta	1,75%	1,79%	1,83%	1,87%	1,91%	1,95%	1,99%	2,03%	2,07%	2,11%	2,15%	2,19%	2,23%	2,27%	2,31%	2,35%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	90 400 000	89 496 000	88 568 602	87 617 201	86 641 174	85 639 886	84 612 681	83 558 890	82 477 824	81 368 777	80 231 024	79 063 824	77 866 413	76 638 011	75 377 813	74 084 999

KOSTNADER

Ränta	1 582 000	1 601 978	1 620 805	1 638 442	1 654 846	1 669 978	1 683 792	1 696 245	1 707 291	1 716 881	1 724 967	1 731 498	1 736 421	1 739 683	1 741 227	1 740 997
Avskrivningar	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325
Driftkostnader	2 693 612	2 747 484	2 802 434	2 858 483	2 915 652	2 973 965	3 033 445	3 094 113	3 155 996	3 219 116	3 283 498	3 349 168	3 416 151	3 484 474	3 554 164	3 625 247
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213 125
Fastighetsskatt	67 650	69 003	70 383	71 791	73 227	74 691	76 185	77 709	79 263	80 848	82 465	84 114	85 797	87 512	89 263	91 048
Summa kostnader	10 080 587	10 155 791	10 230 948	10 306 040	10 381 051	10 455 960	10 530 747	10 605 393	10 679 875	10 754 170	10 828 255	10 902 105	10 975 694	11 048 995	11 121 979	11 407 743

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kv/kvm	536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	653	666	680	693	707	721
Årsavgifter	3 957 616	4 036 768	4 117 504	4 199 854	4 283 851	4 369 528	4 456 918	4 546 057	4 636 978	4 729 717	4 824 312	4 920 798	5 019 214	5 119 598	5 221 990	5 326 430
Tillägg (bredband/TV/telefoni, v.vatten & el)	1 005 564	1 025 675	1 046 189	1 067 113	1 088 455	1 110 224	1 132 428	1 155 077	1 178 178	1 201 742	1 225 777	1 250 292	1 275 298	1 300 804	1 326 820	1 353 357
Garage- och lokalintäkter	664 082	677 364	690 911	704 729	718 824	733 200	747 864	762 821	778 078	793 639	809 512	825 702	842 217	859 061	876 242	893 767
Summa intäkter	5 627 262	5 739 807	5 854 603	5 971 695	6 091 129	6 212 952	6 337 211	6 463 955	6 593 234	6 725 099	6 859 601	6 996 793	7 136 729	7 279 463	7 425 053	7 573 554

Årets resultat	-4 453 325	-4 415 984	-4 376 344	-4 334 345	-4 289 921	-4 243 008	-4 193 536	-4 141 438	-4 086 641	-4 029 071	-3 968 654	-3 905 312	-3 838 965	-3 769 532	-3 696 927	-3 834 189
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-4 453 325	-4 415 984	-4 376 344	-4 334 345	-4 289 921	-4 243 008	-4 193 536	-4 141 438	-4 086 641	-4 029 071	-3 968 654	-3 905 312	-3 838 965	-3 769 532	-3 696 927	-3 834 189
Återföring avskrivningar	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325
Amorteringar lån	-904 000	-927 398	-951 401	-976 026	-1 001 288	-1 027 205	-1 053 791	-1 081 066	-1 109 047	-1 137 752	-1 167 200	-1 197 411	-1 228 403	-1 260 197	-1 292 814	-1 326 276
Amortering i % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,25%	1,29%	1,34%	1,40%	1,45%	1,51%	1,58%	1,64%	1,72%	1,79%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	380 000	393 944	409 579	426 954	446 116	467 113	489 998	514 821	541 638	570 502	601 471	634 602	669 957	707 597	747 584	576 860
Avsättning till yttre underhåll	-380 000	-387 600	-395 352	-403 259	-411 324	-419 551	-427 942	-436 501	-445 231	-454 135	-463 218	-472 482	-481 932	-491 571	-501 402	-511 430
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	6 344	14 227	23 695	34 791	47 563	62 056	78 321	96 407	116 367	138 253	162 120	188 025	216 026	246 182	65 430

Ingående saldo kassa	500 000															
Akkumulerat saldo kassa	880 000	1 273 944	1 683 523	2 110 477	2 556 593	3 023 706	3 513 704	4 028 526	4 570 163	5 140 665	5 742 136	6 376 738	7 046 695	7 754 292	8 501 876	9 078 736
Akkumulerad yttre underhållsfond	380 000	767 600	1 162 952	1 566 211	1 977 535	2 397 086	2 825 028	3 261 528	3 706 759	4 160 894	4 624 112	5 096 594	5 578 526	6 070 096	6 571 498	7 082 928

J. Käslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Genomsnittsränta (-1 %)	2,75%	2,79%	2,83%	2,87%	2,91%	2,95%	2,99%	3,03%	3,07%	3,11%	3,15%	3,19%	3,23%	3,27%	3,31%	3,35%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	90 400 000	89 496 000	88 568 602	87 617 201	86 641 174	85 639 886	84 612 681	83 558 890	82 477 824	81 368 777	80 231 024	79 063 824	77 866 413	76 638 011	75 377 813	74 084 999
KOSTNADER																
Ränta	2 486 000	2 496 938	2 506 491	2 514 614	2 521 258	2 526 377	2 529 919	2 531 834	2 532 069	2 530 569	2 527 277	2 522 136	2 515 085	2 506 063	2 495 006	2 481 847
Avskrivningar	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325
Driftkostnader	2 693 612	2 747 484	2 802 434	2 858 483	2 915 652	2 973 965	3 033 445	3 094 113	3 155 996	3 219 116	3 283 498	3 349 168	3 416 151	3 484 474	3 554 164	3 625 247
Fästighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213 125
Fästighetskatt	67 650	69 003	70 383	71 791	73 227	74 691	76 185	77 709	79 263	80 848	82 465	84 114	85 797	87 512	89 263	91 048
Summa kostnader	10 984 587	11 050 751	11 116 634	11 182 212	11 247 462	11 312 358	11 376 874	11 440 982	11 504 653	11 567 858	11 630 566	11 692 744	11 754 358	11 815 375	11 875 758	12 148 593
INTÄKTER																
Äravgifter bostäder kr/kvm	536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	653	666	680	693	707	721
Äravgifter	3 957 616	4 036 768	4 117 504	4 199 854	4 283 851	4 369 528	4 456 918	4 546 057	4 636 978	4 729 717	4 824 312	4 920 798	5 019 214	5 119 598	5 221 990	5 326 430
Tillägg (bredband/TV/telefoni, v. vatten & el)	1 005 564	1 025 675	1 046 189	1 067 113	1 088 455	1 110 224	1 132 428	1 155 077	1 178 178	1 201 742	1 225 777	1 250 292	1 275 298	1 300 804	1 326 820	1 353 357
Garage- och lokalinköster	664 082	677 364	690 911	704 729	718 824	733 200	747 864	762 821	778 078	793 639	809 512	825 702	842 217	859 061	876 242	893 767
Summa intäkter	5 627 262	5 739 807	5 854 603	5 971 695	6 091 129	6 212 952	6 337 211	6 463 955	6 593 234	6 725 099	6 859 601	6 996 793	7 136 729	7 279 463	7 425 053	7 573 554
Ärets resultat	-5 357 325	-5 310 944	-5 262 030	-5 210 517	-5 156 333	-5 099 406	-5 039 663	-4 977 027	-4 911 419	-4 842 759	-4 770 965	-4 695 951	-4 617 630	-4 535 912	-4 450 705	-4 575 039
Kassaflödeskalkyl																
Ärets resultat enligt ovan	-5 357 325	-5 310 944	-5 262 030	-5 210 517	-5 156 333	-5 099 406	-5 039 663	-4 977 027	-4 911 419	-4 842 759	-4 770 965	-4 695 951	-4 617 630	-4 535 912	-4 450 705	-4 575 039
Aterföring avskrivningar	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325	5 737 325
Annoteringar	-904 000	-927 398	-951 401	-976 026	-1 001 288	-1 027 205	-1 053 791	-1 081 066	-1 109 047	-1 137 752	-1 167 200	-1 197 411	-1 228 403	-1 260 197	-1 292 814	-1 326 276
Annotering i % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,25%	1,29%	1,34%	1,40%	1,45%	1,51%	1,58%	1,64%	1,72%	1,79%
Bealnetto före avsättning till underhållsfond	-524 000	-501 016	-476 107	-449 218	-420 296	-389 286	-356 129	-320 767	-283 141	-243 186	-200 840	-156 036	-108 707	-58 783	-6 194	-163 990
Avsättning till yttre underhåll	-380 000	-387 600	-395 352	-403 259	-411 324	-419 551	-427 942	-436 501	-445 231	-454 135	-463 218	-472 482	-481 932	-491 571	-501 402	-511 430
Bealnetto efter avsättning till underhållsfond	-904 000	-888 616	-871 459	-852 477	-831 620	-808 836	-784 071	-757 268	-728 371	-697 321	-664 057	-628 518	-590 639	-550 354	-507 596	-475 420
Äravgift (kr/kvm) som krävs vid:																
Ränta +1%	658	667	676	684	693	701	710	718	727	735	743	752	760	768	776	813
Ränta +2%	781	788	796	803	810	817	824	831	838	845	852	859	865	872	878	913
Inflation +1%	536	548	560	572	584	596	609	621	634	647	660	673	686	699	712	759
Inflation +2%	536	550	564	578	593	608	623	638	654	670	687	703	721	738	756	813

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

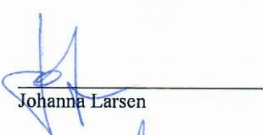
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel och varmvatten genom tillägg på årsavgiften (debiteras i förskott av föreningen enligt schablon med korrigering efter mätning i efterhand)
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband genom tillägg på årsavgiften.
3. Verifiering av energibalansberäkning ryms inom driftkostnadsposten "löpande underhåll/diverse"
4. Tilläggförsäkring för bostadsrätt tecknas av föreningen.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan byggnaderna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Föreningen kommer att göra avskrivningar enligt SABOs komponentavskrivnings-modell (K3-reglerna). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie

Malmö den 3 juni 2019


Johanna Larsen


John Olof Sundström


Ulf Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 3 juni 2019 för Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie, 769622-7201.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 25 juni 2019

Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg, 2019-06-25, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie, 769622-7201.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2019-06-05
- Stadgar, registrerade 2016-10-11
- Fastighetutdrag, Malmö Ymer 1, 2019-04-08
- Bygglöv Malmö stad, 2017-06-22
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2019-03-05
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2017-03-31
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2018-04-18
- Garanti avgifter, hyror och räntor från Sundprojekt AB, 2019-06-03
- Intyg att alla lägenheter förhandstecknats, 2019-03-26
- Köpeavtal avseende Malmö Ymer 1, 2017-12-12
- Kvitto erlagd köpeskilling från Malmö Stad, 2018-04-17
- Transportköp, 2018-04-18
- Entreprenadavtal Sundprojekt AB, 2017-10-23
- Offert förvaltning Bredablick Förvaltning inkl bilagor, 2019-03-11
- Offert försäkring Nordeuropa, 2019-04-12
- Energiberäkning Structor, 2018-01-12
- Värdeintyg, mäklare Mattias Jansson, 2019-03-12
- Insatsgaranti Nordic Guarantee, mail 2019-05-02
- Ritningar
- Lägenhetsförteckning
- Taxeringsvärdesberäkningar
- Avskrivningsplan
- Fotodokumentation

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Prisma Hyllie (org.nr 769622-7201) daterad 2019-06-03, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Föreningens hus ligger i så nära anslutning till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske och minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att dessa förutsättningar är uppfyllda. Platsbesök har inte gjorts eftersom det inte ansetts tillföra något av betydelse.

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

Malmö 2019-06-26



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis skapat 2019-06-05
- Stadgar registrerade 2016-10-11
- Fastighetsutdrag, Malmö Ymer 1, 2019-04-08
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2019-03-05
- Bygglovsritningar
- Bygglov, Malmö Stad, 2017-06-22
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Fastighets AB Solhällan 1 och föreningen angående köp av Fastighets AB Mymer i Malmö, 2017-03-31
- Köpeavtal fastigheten Malmö Ymer 1, 2017-12-12
- Kvittens avseende fastighetsköp, Malmö Stads Fastighetskontor, 2018-04-17
- Transportköpeavtal betr. fastigheten mellan Fastighets AB Mymer 1 och föreningen 2018-04-18
- Totalentreprenadavtal mellan Sundprojekt AB och föreningen, 2017-10-23
- Avtal ang. ev. osålda lägenheter med Sundprojekt AB 2018-04-18
- Intyg att samtliga lägenheter förhandstecknats, Brf Prisma Hyllie, 2019-03-26
- Energiberäkning, Structor, 2018-01-12
- Värderingsintyg, Fastighetsbyrån, 2019-03-12
- Offert fastighetsförsäkring, Nordeuropa Försäkring AB, 2019-04-12
- Offert teknisk och ekonomisk förvaltning inkl. bilagor, Bredablick Förvaltning, 2019-03-11
- Garantiskrivelse från Sundprojekt AB ang. avgifter, hyror och räntekostnader 2019-06-03
- Insatsgarantierbudande, Nordic Guarantee, 2019-05-02
- Lägenhetsförteckning
- Avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fotodokumentation

