Registrerades av Bolagsverket
2026-08-27 07:54
R474307/26

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen Skimra i Malmö

Org nr: 769639-6576

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	7-9
G. Nyckeltal	Sida	10
H. Ekonomisk prognos	Sida	10
I. Känslighetsanalys	Sida	11
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	12
K. Särskilda förhållanden	Sida	13

Bilaga 1 *Bostadsrättsföreningens underhållsplan*
Bilaga 2 *Föreskrivit intyg enl Bostadsrättslagen*

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skimra i Malmö, Malmö kommun, org. nr. 769639-6576 som registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2024 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.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 65 bostadslägenheter och 2 lokaler på fastigheten Löjan 4 i Malmö.

Föreningen kommer att ha 49 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. 19 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglov för Löjan 4 i Malmö har beviljats den 27 augusti 2024 och byggnadsarbetena påbörjades under december 2024. Startbesked erhölls 2025-02-13.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från augusti 2026 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under november och december 2026.

Nybyggnadsprojektet utförs som en totalentreprenad enligt ABT 06 av Nordr Sverige AB ("Entreprenören"). Vid en totalentreprenad ansvarar Entreprenören för såväl projektering som utförande. Garantitiden är fem år och ansvarstiden är tio år i enlighet med ABT 06. Entreprenören ansvarar för att avhjälpa fel som framkommer under entreprenadtiden, under garantitiden samt sådana fel som omfattas av ansvarstiden enligt ABT 06. Av entreprenadkontraktet framgår vidare att Entreprenören ansvarar för kostnader hänförliga till lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt (osålda lägenheter) fram till sex månader efter möjlig inflyttning. Därefter åtar sig Entreprenören att förvärva eventuella kvarvarande osålda lägenheter i enlighet med den ekonomiska planen samt att erlägga årsavgifter till Föreningen.

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 är baserade på aktieöverlåtelseavtal där föreningen har köpt samtliga aktier i (aktieöverlåtelseavtal daterat 2024-11-29) Fastigheten har överlåtits via ett verksamhetsöverlåtelseavtal. Föreningen har även tecknat ett avtal med Nordr Sverige AB för entreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2024-11-29).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i juni 2026.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolaget är vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ännu inte upphandlad. Under produktionsskedet har entreprenören tecknat en entreprenadförsäkring

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Swedbank. Lånen beräknas placeras under 4 kvartalet 2026.

Dokument-ID 092221155575877331177 Bilaga 2 CW, LW, PS, PE, SE

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Löjan 4
Kommun:	Malmö
Fastighetsarea:	1630 kvm
Bygglov erhölls:	Bygglov erhölls 27 augusti 2024
Antal trapphus:	3 st
Antal våningar:	9 st
Antal bostadslägenheter:	65 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5738 kvm
Antal lokaler:	2 st
Lokalens/Lokalernas totala area (LOA):	267 kvm
Lokalens/Lokalernas verksamhet:	Restaurang och butiksverksamhet
Antal garageplatser:	27 st (var av två platser är avsedda för motorcyklar och arton platser är avsedda för elbilar.
Antal utvändig markparkering:	3 st (en av platserna är avsedd för bilpool)

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Löjan GA2

Gemensamhetsanläggningen består av: Kommunikationsytor med tillhörande dagvattenbrunnar inkl tillhörande trafikanordningar och markutrustning så som bänkar, stödmurer etc. Även grönytor och planterinar ingår liksom belysningsanläggning. En parkeringsplats för röreslehindrad ingår även i GA.

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 8%. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen kommer att justeras efter byggnationen fördigställts.

Servitut

Det finns ett servitutsavtal, ändamålet är genomfart till garage, parkering och fjärrvärmedragning. Föreningen kommer ha rätt att använda utvändiga parkeringsplatser på GA:2, har rätt till genomfart i garaget i Löjan GA1, samt anlägga och drifta fjärrvärmeledning i Löjan 2 och Löjan GA:1. Servitutsavtal för balkonger över Löjan GA:2 och och dagvattenledning inom Löjan GA:2 kommer att tecknas.

Dokument-ID 092221155575877331177 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

Kortfattad byggnadsbeskrining

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong, utfackningsväggar
Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp och sedum
Fasadbehandling:	Puts
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innerväggar:	Regelvägg
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor med terazzobeläggning. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Ek och aluminium
Balkonger/terrasser:	Betong
Källare:	I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
El:	EON
Ventilation:	FTX-ventilation
Digital-TV/bredband:	Telia
Hiss:	Kone

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sophantering:	2 miljörum i fastigheten
Teknikrum:	Finns i Källare
Gård:	Gemensam gård med sittplatser, planteringsytor, cykelställ
Lekplats:	Sandlåda med vippgunga
Cykelställ:	Placerat i källare, innomhus i markplan samt på gården

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/ frys, spishäll , ugn och micro
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	TM och TT alt kombimaskin, kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	Kommod och spegel
Klädkamma	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

Lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal	Klinker	Målat	Undertak	
WC	Klinker	Kakel	Målat	
Övrigt	Anpassas efter hyresgäst			

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.

Dokument-ID 092221155575877331 77 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	197 629 500 kr
Totalentreprenad	351 000 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	**548 629 500 kr**

* Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 220 068 000 kr och är uppdelat på bostäder 208 000 000 kr och lokaler 12 068 000 kr (garage ingår i lokaldelen). Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 53 868 000 kr och 166 200 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Skimra Fastighets AB som äger fastigheten Löjan 4. Fastigheten kommer att överlåtas till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likviditationen av bolaget. Föreningen kommer bli lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset.
Den latenta skatteskulden är beräknad till 32 237 949 kr.
Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	**Lånebelopp**	**Bindningstid**	**Räntesats**	**Räntekostnad år**	**Amortering**
Lån 1	21 976 500	Rörlig	3,75%	824 119	131 859
Lån 2	21 976 500	3 år	3,75%	824 119	131 859
Lån 3	21 976 500	5 år	3,75%	824 120	131 859
Summa lån	**65 929 500**			**2 472 358**	**395 577**

Insatser	367 671 150
Upplåtelseavgifter	108 328 850
Återbetalning av moms**	6 700 000
Summa Finansiering	**548 629 500**

** Föreningen beräknar att få 6 700 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentrerepnaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,75 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2026-05-27 med en snittränta om 3,21 %
och en offererad amortering om 395 577 kr.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offerad ränta innebär en kostnadsminskning om 356 021 kr, vilket motsvarar 62 kr per m2 lägenhetsyta BOA.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Löjan 4
omfattande 65 929 500 kr inom 65 929 500 kr.

Dokument-ID 092221155575877331 77 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

E. Föreningens beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Momsfria intäkter			
Årsavgifter[1]	5 738 m²	663 kr/m²	3 807 001
Årsavgifter Triple play	65 enheter	2 306 kr/år	149 900
Hyresintäkt utvändig markparkering	2 enheter	1 200 kr/år	28 800
Momspliktiga intäkter			
Individuell debitering hushållsel		96 kr/m²	549 678
Individuell debitering varmvatten		29 kr/m²	169 172
Intäkter lokaler	267 m²	2500 kr/m²	667 500
Ersättning för fastighetsskatt, lokaler			84 972
Hyrseintäkt garage (Parkando)[2]			357 696
Totala Intäkter			**5 814 719**

Kostnader

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	2 472 358
Avskrivning[3]	4 258 350
Summa kapitalkostnad	**6 730 708**
Driftskostnader och löpande underhåll[4]	
Fastighetsskötsel,teknisk förvaltning och städning	276 600
Hisskostnader (besiktning, jour, service)	20 300
Telia bredbandstjänster	149 900
El (fastighetsel)[4]	245 100
El (hushållsel)[4]	549 678
Värme[4]	273 235
Varmvatten[4]	169 172
Vatten och avlopp[4]	287 300
Återvinning och restavfall	96 321
Gemensamhetsanläggning Löjan GA:2	10 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	96 100
Ekonomisk förvaltning	84 000
Revisionsarvode	20 000
Styrelsearvode	59 200
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, mättjänst IMD, löpande underhåll m.m.)	139 300
Summa driftskostnader och löpande underhåll	**2 476 206**
Avsättning till fond för yttre underhåll	
Avsättning till den yttre fonden[6]	350 018
Övrigt	
Kommunal fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt lokaler(lokaler och garage)[7]	120 560
Summa Övrigt	**120 560**
Totala kostnader	**9 677 492**
Resultat	**-3 862 773**

Noter

[1] Årsavgiften är beräknad för att täcka föreningens driftskostnader, räntekostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen har inte beaktats eftersom de påverkar föreningens resultatet men inte dess likviditet.

[2] Föreningen hyr ut garaget till Parkando enligt ett tioårigt hyresavtal. Parkando ansvarar för uthyrning och administration av parkeringsplatserna. De parkeringsintäkter som redovisas avser den hyran Parkando erlägger till föreningen enligt hyresavtal.

[3] Avskrivningen sker enligt komponentavskrivning. Den genomsnittliga avskrivningstiden uppgår till 61 år. Avskrivningsunderlaget utgörs av entreprenadkostnaden.

[4] Driftskostnaderna har beräknats utifrån normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda kostnadsposter kan bli högre eller lägre än de beräknade värdena.
Beräknad förbrukning fastighetsel 79 000 kWh/år. Beräknad kostnad för el 3,10 kr/kWh inkl. moms.
Beräknad förbrukning hushållsel 234 700 kWh/år. Beräknad kostnad för el 2,26 kr/kWh, exkl. moms.
Beräknad förbrukning fjärrvärme för uppvärmning varmvatten 217 MWh/år. Beräknad kostnad per MWh 780 kr exkl. moms.
Beräknad förbrukning fjärrvärme för värme 170 MWh/år. Beräknad kostnad per MWh 1607 kr exkl. moms.
Beräknad förbrukning för vatten 4817 m^3. Beräknad kostnad för vatten och avlopp ca 60 kr/m^3.

[5] Föreningen bedriver både momsfri och momspliktig verksamhet. Den momspliktiga verksamheten omfattar uthyrning av lokaler och garage samt individuell debitering av hushållsel och varmvatten. Intäkter från den momspliktiga verksamheten redovisas exklusive mervärdesskatt. Kostnader redovisas efter avdrag för den del av ingående mervärdesskatt som är avdragsgill.

[6] Bostadsrättsföreningen avsätter 61 kr per kvm och år till fond för yttre underhåll enligt föreningens underhållsplan.

[7] Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 12 068 000 för lokaldelen (enligt Skatteverket är lokaler även garage.)

Dokument-ID 092221155575873317 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Östra Ålvgatan 6

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning i kostnads-kalkylen	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåteseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Bredband	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
A-1101	119,5	4 RKBF	4 RKBF	5 771 150	1 723 850	7 495 000	1 305 880	1,9807%	75 406	6 284	2 306	14 310	4 575	96 597
A-1102	43,5	1 RKBF	1 RKBF	1 767 150	527 850	2 295 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1103	63	2 RKBF	2 RKBF	2 537 150	757 850	3 295 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1201	119,5	4 RKBF	3 RKBF	5 925 150	1 769 850	7 695 000	1 267 130	1,9219%	73 169	6 097	2 306	14 310	4 575	94 359
A-1202	43,5	1 RKBF	1 RKBF	1 809 500	540 500	2 350 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1203	63	2 RKBF	2 RKBF	2 614 150	780 850	3 395 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1301	119,5	4 RKBF	3 RKBF	6 079 150	1 815 850	7 895 000	1 267 130	1,9219%	73 169	6 097	2 306	14 310	4 575	94 359
A-1302	43,5	1 RKBF	1 RKBF	1 844 150	550 850	2 395 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1303	63	2 RKBF	2 RKBF	2 691 150	803 850	3 495 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1401	119,5	4 RKBF	4 RKBF	6 541 150	1 953 850	8 495 000	1 305 880	1,9807%	75 406	6 284	2 306	14 310	4 575	96 597
A-1402	43,5	1 RKBF	1 RKBF	1 921 150	573 850	2 495 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1403	63	2 RKBF	2 RKBF	2 768 150	826 850	3 595 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1501	119,5	4 RKBF	3 RKBF	7 311 150	2 183 850	9 495 000	1 267 130	1,9219%	73 169	6 097	2 306	14 310	4 575	94 359
A-1502	43,5	1 RKBF	1 RKBF	1 998 150	596 850	2 595 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1503	63	2 RKBF	2 RKBF	2 922 150	872 850	3 795 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1601	119,5	4 RKBF	4 RKBF	8 081 150	2 413 850	10 495 000	1 305 880	1,9807%	75 406	6 284	2 306	14 310	4 575	96 597
A-1602	43,5	1 RKBF	1 RKBF	2 306 150	688 850	2 995 000	600 627	0,9110%	34 682	2 890	2 306	5 209	1 665	43 863
A-1603	63	2 RKBF	2 RKBF	3 230 150	964 850	4 195 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356
A-1701	111	3 RKFT	2 RKFT	11 546 150	3 448 850	14 995 000	1 170 254	1,7750%	67 575	5 631	2 306	13 292	4 250	87 422
A-1702	63	2 RKFT	2 RKFT	4 462 150	1 332 850	5 795 000	798 253	1,2108%	46 094	3 841	2 306	7 544	2 412	58 356

Östra Älvgatan 4

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning i kostnads-kalkylen	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåteseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Bredband	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
B-1001	91	3 RKFT	3 RKFT	4 847 150	1 447 850	6 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1002	61	2 RKFT	2 RKFT	3 307 150	987 850	4 295 000	782 753	1,1873%	45 199	3 767	2 306	7 304	2 335	57 145
B-1101	91	3 RKBF	3 RKBF	4 154 150	1 240 850	5 395 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1102	50,5	2 RKBF	2 RKBF	2 922 150	872 850	3 795 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1103	74	3 RKBF	3 RKBF	3 461 150	1 033 850	4 495 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1201	91	3 RKBF	3 RKBF	4 231 150	1 263 850	5 495 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1202	50,5	2 RKBF	2 RKBF	2 999 150	895 850	3 895 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1203	74	3 RKBF	3 RKBF	3 615 150	1 079 850	4 695 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1301	91	3 RKBF	3 RKBF	4 308 150	1 286 850	5 595 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1302	50,5	2 RKBF	2 RKBF	3 076 150	918 850	3 995 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1303	74	3 RKBF	3 RKBF	3 769 150	1 125 850	4 895 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1401	91	3 RKBF	3 RKBF	4 462 150	1 332 850	5 795 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1402	50,5	2 RKBF	2 RKBF	3 230 150	964 850	4 195 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1403	74	3 RKBF	3 RKBF	4 000 150	1 194 850	5 195 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1501	91	3 RKBF	3 RKBF	4 847 150	1 447 850	6 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1502	50,5	2 RKBF	2 RKBF	3 461 150	1 033 850	4 495 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1503	74	3 RKBF	3 RKBF	4 462 150	1 332 850	5 795 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1601	91	3 RKBF	3 RKBF	5 617 150	1 677 850	7 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
B-1602	50,5	2 RKBF	2 RKBF	3 846 150	1 148 850	4 995 000	701 378	1,0638%	40 500	3 375	2 306	6 047	1 933	50 787
B-1603	74	3 RKBF	3 RKBF	4 616 150	1 378 850	5 995 000	914 503	1,3871%	52 807	4 401	2 306	8 861	2 833	66 807
B-1701	126,5	4 RKFT	4 RKFT	10 776 150	3 218 850	13 995 000	1 360 130	2,0630%	78 539	6 545	2 306	15 148	4 843	100 836
B-1702	99,6	3 RKFT	3 RKFT	8 466 150	2 528 850	10 995 000	1 112 904	1,6880%	64 263	5 355	2 306	11 927	3 813	82 309
B-1801	192,5	5 RKFT	5 RKFT	26 946 150	6 553 850	33 500 000	1 894 882	2,8741%	109 417	9 118	2 306	23 051	7 370	142 144
B-1802	135,4	3 RKFT	3 RKFT	15 396 150	4 598 850	19 995 000	1 359 355	2,0618%	78 494	6 541	2 306	16 213	5 184	102 197

	Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning i kostnads-kalkylen	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåteseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Bredband	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
Citadellsvägen 19	C-1001	35	1 RKFT	1 RKFT	2 152 150	642 850	2 795 000	534 752	0,8111%	30 878	2 573	2 306	4 191	1 340	38 716
	C-1002	91	3 RKFT	3 RKFT	4 847 150	1 447 850	6 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1101	96,5	3 RKBF	3 RKBF	5 001 150	1 493 850	6 495 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1102	127	4 RKBF	3 RKBF	6 926 150	2 068 850	8 995 000	1 325 255	2,0101%	76 525	6 377	2 306	15 208	4 862	98 901
	C-1103	91	3 RKBF	3 RKBF	4 154 150	1 240 850	5 395 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1201	96,5	3 RKBF	3 RKBF	5 197 500	1 552 500	6 750 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1202	127	4 RKBF	4 RKBF	7 507 500	2 242 500	9 750 000	1 364 005	2,0689%	78 762	6 564	2 306	15 208	4 862	101 138
	C-1203	91	3 RKBF	3 RKBF	4 231 150	1 263 850	5 495 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1301	96,5	3 RKBF	3 RKBF	5 386 150	1 608 850	6 995 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1302	127	4 RKBF	4 RKBF	8 081 150	2 413 850	10 495 000	1 364 005	2,0689%	78 762	6 564	2 306	15 208	4 862	101 138
	C-1303	91	3 RKBF	3 RKBF	4 308 150	1 286 850	5 595 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1401	96,5	3 RKBF	3 RKBF	5 771 150	1 723 850	7 495 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1402	127	4 RKBF	3 RKBF	9 047 500	2 702 500	11 750 000	1 325 255	2,0101%	76 525	6 377	2 306	15 208	4 862	98 901
	C-1403	91	3 RKBF	3 RKBF	4 462 150	1 332 850	5 795 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1501	96,5	3 RKBF	3 RKBF	6 310 150	1 884 850	8 195 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1502	127	4 RKBF	3 RKBF	10 006 150	2 988 850	12 995 000	1 325 255	2,0101%	76 525	6 377	2 306	15 208	4 862	98 901
	C-1503	91	3 RKBF	3 RKBF	4 847 150	1 447 850	6 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1601	96,5	3 RKBF	3 RKBF	6 926 150	2 068 850	8 995 000	1 088 879	1,6516%	62 876	5 240	2 306	11 555	3 694	80 432
	C-1602	127	4 RKBF	3 RKBF	11 161 150	3 333 850	14 495 000	1 325 255	2,0101%	76 525	6 377	2 306	15 208	4 862	98 901
	C-1603	91	3 RKBF	3 RKBF	5 617 150	1 677 850	7 295 000	1 046 254	1,5869%	60 414	5 035	2 306	10 897	3 484	77 101
	C-1701	196	4 RKFT	4 RKFT	20 786 150	6 208 850	26 995 000	1 898 757	2,8800%	109 641	9 137	2 306	23 470	7 504	142 921
Totalt		**5738**			**367 671 150**	**108 328 850**	**476 000 000**	**65 929 500**	**100,000%**	**3 807 001**	**317 250**	**149 900**	**687 098**	**219 678**	**4 863 677**

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Lägenhetsbeskrivningen kan ha ändrats från kostnadskalkylen till den ekonomiska planen för vissa lägenheter, eftersom medlemmarna har haft möjlighet att välja till eller ta bort en vägg.

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal. Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Triplеplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Gällande förbrukning för hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schabloniserad normalförbrukning. Den faktiska årsavgiften kan variera beroende på husållets storlek, levnadsvanor och individuell förbrukning. Debiteringen sker efter faktisk uppmätt förbrukning. Beloppen i tabellen inkluderar mervärdesskatt enligt gällande skattesats.

Utöver årsavgifterna tillkommer kostnad för hemförsäkring samt, i förekommande fall, hyra för garaplats. Garageplatser hyrs ut av Parkando enligt ett separat hyresavtal och ingår inte i föreningens årsavgifter.

Vid upprättandet av den ekonomiska planen har följande månadspriser lagts till grund för beräkningen av föreningens hyresintäkter från Parkando: garageplats 1 400 kr/månad, garageplats med laddmöjlighet 1 700 kr/månad samt MC-plats 500 kr/månad.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	95 613
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	82 956
Belåning per kvm (BOA+LOA) år 1	10 979
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	12%
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA) år 1	449
Energikostnad per kvm (BOA+LOA) år 1	243
Årsavgifter per kvm BOA år 1	848
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna (%)	78%
Parkeringsintäkter per parkerings-/garageplats och år	13 327
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA) år 1	78
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	3,75%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	803
Genomsnittlig förbrukning och Bredbandstjänst från Telia, separat debitering per kvm BOA år 1	184
Sparande per kvm (BOA+LOA) år 1	124

BOA - bostadsarea: 5733 kvm, LOA - lokalarea: 267 kvm (samtliga nyckeltal är inkl. moms)

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter[1]	4 676	4 769	4 865	4 962	5 061	5 162	5 588	6 293	6 812
Hyresintäkter	1 139	1 162	1 185	1 209	1 233	1 258	1 361	1 533	1 659
Summa Intäkter	**5815**	**5931**	**6050**	**6171**	**6294**	**6420**	**6949**	**7826**	**8471**
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor[2]	2 472	2 458	2 442	2 426	2 409	2 392	2 313	2 169	2 050
Avskrivningar	4 258	4 258	4 258	4 258	4 258	4 258	4 258	4 258	4 258
Driftskostnader och löpande kostnader[3]	2 476	2 526	2 576	2 628	2 680	2 734	2 959	3 333	3 607
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll[3]	350	357	364	371	379	386	418	471	510
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift[4]	0	0	0	0	0	0	0	156	169
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER	**9 557**	**9 599**	**9 641**	**9 683**	**9 727**	**9 770**	**9 949**	**10 387**	**10 595**
ÅRETS RESULTAT	**-3 742**	**-3 668**	**-3 591**	**-3 513**	**-3 433**	**-3 350**	**-3 000**	**-2 561**	**-2 124**
ACK RESULTAT	**-3 742**	**-7 410**	**-11 001**	**-14 514**	**-17 946**	**-21 297**	**-33 834**	**-49 952**	**-59 117**
AMORTERING	**396**	**413**	**430**	**449**	**468**	**488**	**577**	**743**	**879**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**471**	**535**	**601**	**668**	**737**	**806**	**1 099**	**1 425**	**1 766**
ACK KASSALIKVIDITET	**471**	**1 006**	**1 607**	**2 275**	**3 012**	**3 818**	**7 768**	**15 869**	**22 414**
YTTRE FONDEN	**350**	**707**	**1 071**	**1 443**	**1 822**	**2 208**	**3 833**	**6 524**	**8 505**

[1] Avgifterna är uppräknade med 2% per år. I årsavgifter ingår årsavgifter, årsavgifter för Triple Play, individuell debitering av hushållsel, individuell debitering av varmvatten(de specifika beloppen hittar ni under E. Föreningens beräknade intäkter och kostnader år 1, på sidan 6.).

[2] Den beräknande snitträntan är 3,75 %

[3] Inflationen är beräknad till 2% per år

[4] 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.

Dokument-ID 092221155575873317 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m^2	848	865	882	900	917	936	1 013	1 141	1 235
Antagen inflationsnivå									
Antagen räntenivå + 1%	963	979	995	1 012	1 029	1 047	1 121	1 242	1 330
Antagen räntenivå + 2%	1 077	1 093	1 109	1 125	1 141	1 158	1 228	1 342	1 425
Antagen räntenivå									
Antagen inflationsnivå + 1%	848	870	893	917	942	967	1 074	1 260	1 401
Antagen inflationsnivå + 2%	848	876	905	935	967	999	1 141	1 396	1 599

Ränte- och inflationsantangande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 3,75% är den beräknade räntan år 1-20, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

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

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar	
Räntekostnader	2 472 358
Driftskostnader	2 476 206
Avsättning till yttre fond	350 018
Fastighetsskatt	120 560
Amortering	395 577
Summa	5 814 719

Övriga inbetalningar	
Årsavgifter Triple play	-149 900
Individuell debitering hushållsel	-549 678
Individuell debitering varmvatten	-169 172
Intäkter lokaler	-667 500
Ersättning för fastighetsskatt, lokaler	-84 972
Hyresintäkt utvändig markparkering	-28 800
Hyresintäkter garage	-357 696
Summa	-2 007 718

Utbetalningar och avsättningar	5 814 719
Övriga inbetalningar	-2 007 718
Årsavgifter	**3 807 001**

Dokument-ID 092221155575873317 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE

K. Särskilda förhållanden

1 Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2. Bostadsrättshavaren ska 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 andrahands-uthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.

5. I Ekonomisk Plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.

6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.

7. Bostadsrättshavaren ska 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 ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Skimra i Malmö

Datum enligt digital signering
Christel Wihlfeldt
Peter Samuelsson
Ulf Wetterberg

Dokument-ID 092221155575873317 Bilaga 2 CW, UW, PS, PE, SE