

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA SJÖPORTEN
769636-1026

juli 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	5
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>6</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>8</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA SJÖPORTEN

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Södra Sjöporten med org.nr. 769636-1026 har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-20. Bostadsrättsföreningen 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 samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 29 lägenheter och 1 lokal samt 4 radhus på fastigheten Sjöporten 4 i Malmö kommun. Bygglov har erhållits 2018-11-29.

Föreningens förvärv av fastigheten Sjöporten 4 har skett via ett förvärv av aktierna i Södra Sjöporten Fastighets AB (559133-4262). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2018-07-13. Södra Sjöporten Fastighets AB har därefter likviderats.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 125 400 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under tredje kvartalet 2022 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske fjärde kvartalet 2022. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 75 %.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Sundprojekt AB svarar under fyra månader från tillträdet av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Sundprojekt AB, eller annat bolag som det sätter i sitt ställe, de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Sjöporten 4
Kommun	Malmö
Församling	Malmö Sankt Petri
Adress/belägenhet	Kilgatan 7-13, Stapelbäddsgatan 16-20
Areal	1 241 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2016-12-22
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Föreningen har andelar i två gemensamhetsanläggningar. Malmö Sjöporten GA:1 avser drift och underhåll av underjordiskt garage med tillhörande ramp, garageport, körytor, pelare, cykelparkering, belysningsarmatur med tillhörande ledningar, ventilation, utrymningsväg till innergård, markparkering. Delas med grannfastigheten Malmö Sjöporten 3. Föreningens andel är 2/5-delar. Malmö Sjöporten GA:2 avser drift och underhåll av gemensam gård, grönytor och växtlighet, kommunikationsytor, lekytor, dagvattenledningar, belysningsarmaturer samt tillhörande ledningar, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering. Föreningens andel är 28/100-delar.
3D-information	Fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme i källarplanet som tillhör grannfastigheten Sjöporten 3.
Samfällighet	Finns ej.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus med ett trapphus i åtta våningar samt källare och fyra radhus.
Uthyrningsbar area	2 703 m ² .
Bostadslägenheter	33 lägenheter om sammanlagt 2 603 m ² .
Lokaler	1 lokal om 100 m ² .
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet
El	Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet
Bredband/Fiber	Fastigheten är ansluten till fibernät med Comhem som leverantör. En obligatorisk kostnad om 215kr/lgh utgår till samtliga lägenheter.
Grundläggning	Betong
Stomme	Betong och utfackningsväggar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sedumtak
Fasader	Ljust tegel
Balkong	Indragna
Trapphus, entré	Ett trapphus med hiss
Tvättstuga	Tvätt i lägenheter
Sophantering	Miljörum
Parkering	Underjordiskt garage med 51 platser som delas med grannfastigheten Sjöporten 3. Föreningen disponerar 19 platser. Föreningens p-platser kommer att hyras ut till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer hyra ut platserna till medlemmarna. Hyran beräknas till 1 200 kr/månad inklusive moms. För elbilsplats tillkommer en extrakostnad.

För alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ingår ett abonnemang i bilpool under de första 10 åren utan kostnad för den enskilde. Föreningen står för parkeringskostnaden för en bilpool i föreningens garage. Vid nyttjande av bilpool tillkommer en avgift som betalas av nyttjaren.

Mark

Gård delas med Sjöporten 2 och 3

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar
Kök	14mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar
Badrum	Klinker	Kakel
Vardagsrum	14mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar
Sovrum	14mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 106 397 000 kr, fördelat på bostäder 102 788 000 kr och lokaler 3 609 000 kr och fördelat på byggnader 79 789 000 kr och mark 26 608 000 kr. Typkod är 321/230 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler/Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherre-kostnader m.m.	146 165 000	54 075
Anskaffningskostnad¹	146 165 000	54 075
Ingående saldo	150 000	
Anskaffningskostnad + kassa	146 315 000	54 131

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år ²	Ränta % ³	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	12 590 000	ca 1 år	2,69	338 671	100 720	439 391
Bottenlån 2	12 590 000	ca 3 år	3,63	457 017	100 720	557 737
Bottenlån 3	12 590 000	ca 5 år	3,73	469 607	100 720	570 327
Summa lån år 1	37 770 000	Snittränta:	3,35	1 265 295	302 160	1 567 455
Insatser	108 545 000					
Summa finansiering år 1	146 315 000					

Amortering på föreningens lån sker med 0,80% per år.

¹ Vid fastställande av priset enligt aktieöverlåtelseavtalet ska återbetalad investeringsmoms för garaget om preliminärt ca 1,7 Mkr tillfalla Fastighets AB Raften 1. Skulle den faktiska återbetalda momsen bli större eller mindre än det preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras till motsvarande det erhållna beloppet.

² Slutplacering av lånen beräknas ske i direkt anslutning till färdigställande och inflyttning. Styrelsen kan välja att placera lånen på andra räntebindingstider än de redovisade.

³ Räntor enligt offert från SBAB 2022-06-15. Den slutliga räntan fastställs i anslutning till utbetalningsdagen.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Vatten	110 000	41
Fjärrvärme - uppvärmning	85 000	31
Fastighetsel ⁴	80 000	30
Renhållning	40 000	15
Styrelse/revision	60 000	22
Ekonomisk förvaltning	60 000	22
Fastighetsskötsel, städning och hiss	135 000	50
Försäkring	40 000	15
Gemensamhetsanläggning	30 000	11
Löpande underhåll	40 000	15
Delsumma	680 000	252
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Varmvatten	91 000	34
Hushållsel	195 000	72
Triple Play (TV/tele/data)	85 000	31
Delsumma	371 000	137
Summa driftkostnad år 1	1 051 000	389
Avsättning yttre underhåll	135 000	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 50 kr/kvm BOA. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens fem första verksamhetsår och kan komma att revideras när underhållsplan har upprättats.

⁴ Kostnaden för fastighetsel har beräknats på ett totalt elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om 2,15 kr/kWh. Detta baseras på ett antaget rörligt elpris exklusive moms, skatter och avgifter om 90 öre/kWh.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	102 788 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	80 560
Taxeringsvärde lokaler	3 609 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	36 090

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus/småhus uppgår till 0,30/0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 538 kr per lägenhet/8 988 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	102 700 000
Avskrivning per år	855 833

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 108 430	810
Hysesintäkter lokaler ⁵	140 000	1 400
Årsavgifter förbrukning ⁶	286 330	110
Årsavgifter media ⁷	85 140	33
Parkering, garage mm ⁸	170 000	
Totala intäkter år 1	2 789 900	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁵ Sundprojekt AB garanterar hyresintäkterna för lokalerna i två år.

⁶ Preliminär årsavgift för varmvatten och hushållsel.

⁷ Preliminär årsavgift för bredband.

⁸ 19 garageplatser hyrs ut till ett parkeringsbolag för totalt 170 000 kr per år exklusive moms.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	54 075
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	40 556
Lån år 1	13 973
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	41 700
Årsavgift andelstal år 1	810
Årsavgift förbrukning år 1	110
Årsavgift media år 1	33
Totala årsavgifter år 1	953
Driftskostnader år 1	389
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	162
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 400
Kassaflöde år 1	50

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	1 265 295	1 262 666	1 252 483	1 244 758	1 234 555	1 226 770	1 175 654	1 124 539
Ränta %	3,35%	3,37%	3,37%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%
Avskrivningar	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833
Driftskostnader	1 051 000	1 072 020	1 093 460	1 115 330	1 137 636	1 160 389	1 281 163	1 414 508
Fastighetsskatt/avgift	36 090	36 812	37 548	38 299	39 065	39 846	43 994	156 995
Summa kostnader	3 208 218	3 227 331	3 239 325	3 254 220	3 267 090	3 282 838	3 356 644	3 551 875
Årsavgift/m ² (bostäder)	810	826	843	860	877	894	987	1 090
Årsavgifter bostäder	2 108 430	2 150 599	2 193 611	2 237 483	2 282 232	2 327 877	2 570 164	2 837 669
Hysesintäkter lokaler	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659	188 422
Årsavgifter förbrukning etc.	371 470	378 899	386 477	394 207	402 091	410 133	452 820	499 950
Parkering	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229	228 798
Summa intäkter	2 789 900	2 845 698	2 902 612	2 960 664	3 019 877	3 080 275	3 400 873	3 754 838
Årets Resultat	-418 318	-381 633	-336 713	-293 556	-247 212	-202 563	44 228	202 963
Ackumulerat redovisat resultat	-418 318	-799 952	-1 136 665	-1 430 221	-1 677 433	-1 879 996	-2 160 186	-1 254 549
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-418 318	-381 633	-336 713	-293 556	-247 212	-202 563	44 228	202 963
Återföring avskrivningar	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833	855 833
Amorteringar	-302 160	-302 160	-302 160	-302 160	-302 160	-302 160	-302 160	-302 160
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	135 355	172 040	216 960	260 117	306 461	351 110	597 902	756 637
Avsättning till yttre underhåll	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-164 564	-181 692
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	355	34 340	76 506	116 854	160 333	202 059	433 337	574 944
Ingående saldo kassa	150 000							
Ackumulerat saldo kassa⁹	285 355	457 395	674 355	934 473	1 240 934	1 592 044	4 080 221	7 754 224
Ackumulerad avsättning underhåll	135 000	272 700	413 154	556 417	702 545	851 596	1 642 777	2 516 304

⁹ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ¹⁰	2 108 075	2 116 259	2 117 104	2 120 628	2 121 900	2 125 818	2 136 827	2 262 725
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	813	813	815	815	817	821	869
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	810	826	843	860	877	894	987	1 090
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 484 275	2 489 437	2 487 261	2 487 764	2 486 013	2 486 910	2 482 811	2 593 601
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	954	956	956	956	955	955	954	996
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	17,8%	15,8%	13,4%	11,2%	8,9%	6,8%	-3,4%	-8,6%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 860 475	2 862 615	2 857 418	2 854 899	2 850 127	2 848 002	2 828 795	2 924 477
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 099	1 100	1 098	1 097	1 095	1 094	1 087	1 124
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	35,7%	33,1%	30,3%	27,6%	24,9%	22,3%	10,1%	3,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 108 075	2 121 665	2 128 187	2 137 668	2 145 188	2 155 656	2 204 362	2 394 476
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	815	818	821	824	828	847	920
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	-1,3%	-3,0%	-4,5%	-6,0%	-7,4%	-14,2%	-15,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 108 075	2 127 071	2 139 378	2 155 042	2 169 164	2 186 676	2 278 064	2 545 408
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	817	822	828	833	840	875	978
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	-1,1%	-2,5%	-3,7%	-5,0%	-6,1%	-11,4%	-10,3%

¹⁰ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ¹⁰	Årsavgift varmvatten kr/mån ¹¹	Årsavgift hushållsel kr/mån ¹²	Årsavgift media kr/mån ¹³	Hyra kr/mån
4-1001	1	3 rok	86	3,2530	2 895 000	5 716	251	538	215	-
4-1101	2	4 rok	98	3,6284	3 550 000	6 375	286	613	215	-
4-1102	2	2 rok	42	1,8768	1 650 000	3 298	123	263	215	-
4-1103	2	2 rok	46	2,0019	1 795 000	3 517	134	288	215	-
4-1104	2	3 rok	85	3,2218	2 995 000	5 661	248	531	215	-
4-1201	3	4 rok	98	3,6284	3 650 000	6 375	286	613	215	-
4-1202	3	2 rok	42	1,8768	1 750 000	3 298	123	263	215	-
4-1203	3	2 rok	50	2,1270	2 050 000	3 737	146	313	215	-
4-1204	3	3 rok	85	3,2218	3 095 000	5 661	248	531	215	-
4-1301	4	4 rok	98	3,6284	3 895 000	6 375	286	613	215	-
4-1302	4	2 rok	42	1,8768	1 795 000	3 298	123	263	215	-
4-1303	4	2 rok	50	2,1270	2 095 000	3 737	146	313	215	-
4-1304	4	3 rok	85	3,2218	3 195 000	5 661	248	531	215	-
4-1401	5	4 rok	98	3,6284	3 995 000	6 375	286	613	215	-
4-1402	5	2 rok	42	1,8768	1 850 000	3 298	123	263	215	-
4-1403	5	2 rok	50	2,1270	2 150 000	3 737	146	313	215	-
4-1404	5	3 rok	85	3,2218	3 295 000	5 661	248	531	215	-
4-1501	6	4 rok	98	3,6284	4 195 000	6 375	286	613	215	-
4-1502	6	2 rok	42	1,8768	1 895 000	3 298	123	263	215	-
4-1503	6	2 rok	50	2,1270	2 195 000	3 737	146	313	215	-
4-1504	6	3 rok	85	3,2218	3 495 000	5 661	248	531	215	-
4-1601	7	4 rok	98	3,6284	4 295 000	6 375	286	613	215	-
4-1602	7	2 rok	42	1,8768	1 945 000	3 298	123	263	215	-
4-1603	7	2 rok	50	2,1270	2 295 000	3 737	146	313	215	-
4-1604	7	3 rok	85	3,2218	3 595 000	5 661	248	531	215	-
4-1701	8	4 rok	98	3,6284	4 495 000	6 375	286	613	215	-
4-1702	8	2 rok	42	1,8768	2 150 000	3 298	123	263	215	-
4-1703	8	2 rok	50	2,1270	2 495 000	3 737	146	313	215	-
4-1704	8	3 rok	85	3,2218	3 795 000	5 661	248	531	215	-
Radhusen										
5-1001	1 till 3	7 rok	149	5,2236	6 500 000	9 178	435	931	215	-
6-1001	1 till 3	7 rok	149	5,2236	6 500 000	9 178	435	931	215	-
7-1001	1 till 3	7 rok	149	5,2236	6 500 000	9 178	435	931	215	-
8-1001	1 till 3	7 rok	149	5,2236	6 500 000	9 178	435	931	215	-
Lokaler										
4-1002	1	-	100	-	-	-	-	-	-	11 667
Totalt			2 703	100,00	108 545 000	175 705	7 600	16 277	7 095	25 833

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal.

¹¹ Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet för respektive lägenhet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

¹² Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 35 kr/kvm och år. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

¹³ Preliminär årsavgift för hushållsel. Förbrukningen har preliminärt beräknats till 35 kWh per kvadratmeter och kostnaden har beräknats baserat på ett antaget elpris, inklusive moms, skatter och avgifter om ca 2,15 kr/kWh, vilket motsvarar ett elpris utan skatter, moms och nätavgifter om 90 öre/kWh. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

¹⁴ Obligatorisk årsavgift för fibernät via Comhem om 215 kr/månad.

Den beräknade årsavgiften för hushållsel baseras på ett antagande på lång sikt om ett rörligt elpris exklusive skatter, moms och avgifter om 90 öre/kWh. Under det senaste året har elpriserna varit ovanligt höga och volatila och det finns en stor osäkerhet när det gäller elpriset framöver. På längre sikt visar terminspriserna dock på lägre elpriser än i nuläget.



12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden kommer att debiteras varje lägenhet efter faktisk förbrukning.
- F. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö

Johanna Larsen

Ulf Larsson

John Olof Sundström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Södra Sjöporten, org.nr. 769636–1026, Malmö kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej 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 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm juni 2022

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Södra Sjöporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2022-05-09
Stadgar registrerade, 2021-11-09
Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 4, 2022-05-09
Utdrag Malmö Sjöporten GA:1, 2022-05-09
Utdrag Malmö Sjöporten GA:2, 2022-05-09
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-06-27
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
Köpeavtal, 2018-12-27
Transportöverlåtelse, 2018-06-28
Uppdragsavtal, 2018-06-28
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2018-06-28
Bygglov, 2018-11-29
Startbesked, 2020-10-26
Totalentreprenadavtal, 2020-12-16
Finansieringsoffert, 2022-06-15
Uppdatering amortering, mail 2022-06-20
Pris offert försäkring i mail, 2022-05-05
Energiberäkningar, 2020-01-22 och 2020-07-01
Värdeintyg av fastighetsmäklare Daniel Karlsson, 2022-04-22
Hyresgaranti lokaler, 2022-04-21
Bilpoolsavtal, 2018-08-24
Ritningar och situationsplan
Beräkning taxeringsvärde hyreshus 2022–2024
Beräkning taxeringsvärde småhus 2021–2023

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Södra Sjöporten, 769636–1026.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Södra Sjöporten, 769636–1026

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

- Registreringsbevis Brf Södra Sjöporten, 2022-05-09
- Stadgar registrerade, 2021-11-09
- Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 4, 2022-05-09
- Utdrag Malmö Sjöporten GA:1 resp GA:2, 2022-05-09
- Uppdragsavtal, Brf Södra Sjöporten / Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Fastighets AB Raften 1 i Malmö / Brf Södra Sjöporten, 2018-06-27
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
- Köpeavtal, Malmö kommun / Norra Sjöporten Fastighets AB och Södra Sjöporten Fastighets AB, 2018-02-20
- Transportöverlåtelse fastighet, 2018-06-28
- Totalentreprenadavtal, Sundprojekt AB / Brf Södra Sjöporten, 2020-12-16
- Bygglov, 2018-11-29
- Startbesked, 2020-10-26
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-06-15
- Bekräftelse amortering, SBAB, 2022-06-20
- Offert försäkring, 2022-04-29
- Bilpoolsavtal Sunfleet Carsharing AB, 2018-08-24
- Energiberäkning, 2020-01-22
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Överenskommelse om hyresgaranti lokaler, Sundprojekt AB, 2022-04-21
- Värdeintyg Svensk Fastighetsförmedling, 2022-04-22
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning

Verifikat

Transaktion 09222115557472602134

Dokument

Ekonomisk plan Brf Södra Sjöporten, slutlig-sammanfogad
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-07-01 10:21:17 CEST (+0200) av olov Lindberg (oL)
Färdigställt 2022-07-01 13:16:58 CEST (+0200)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Johanna Larsen (JL) Brf styrelse <i>johanna.larsen@rosenlarsen.se</i> <i>Signerade 2022-07-01 10:39:54 CEST (+0200)</i>	Ulf Larsson (UL) Brf styrelse <i>ulf.larsson@qb3.se</i> <i>Signerade 2022-07-01 12:22:02 CEST (+0200)</i>
John Olof Sundström (JOS) Brf styrelse <i>j-o.sundstrom@sundprojekt.se</i> <i>Signerade 2022-07-01 10:21:46 CEST (+0200)</i>	Jan-Olof Sjöholm (JS) Intygsgivare <i>janolofsjoholm1@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-07-01 13:13:37 CEST (+0200)</i>
Urban Blücher (UB) Intygsgivare <i>urbanblycher@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-07-01 13:16:58 CEST (+0200)</i>	

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

