

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SPIRA

Malmö kommun

ORG. NR: 769632-3604

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-29

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Spira som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2 juni 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari månad 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av maj 2018 och avslutas i oktober månad 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2018.

Föreningen har per den 19 december 2017 förvärvat fastigheterna Höråfsan 1 och Höråfsan 2 i Malmö kommun med pågående byggnation. Föreningen har också den 19 december 2017 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 106 lägenheter i fyra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö, Höräfsan 1 och Höräfsan 2
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Högatan 7-11 och Råfsgatan 2-22, 216 33 Limhamn
Fastighetens areal:	4 296 + 1 672 = 5 968 kvm
Bostadsarea:	6 266 kvm
Antal bostadslägenheter:	106 lägenheter
Bygglov / Startbesked	Bygglov beviljades den 5 september 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i november 2016 och färdigställs i oktober 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	106 lägenheter fördelade på fyra flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljöhus på innergård med kärl
Hiss:	Möbelhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målas	Akustikplattor	Belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid lägenhetsdörr
Teknikrum:	Betong/ Plastmatta	Målas		Ståldörr

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Städrum/Fläktrum	Plastmatta	Målas		Delvis utslagsvask
Rullstols/ Barnvagnsrum	Betong	Målas		Ståldörr, närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd	Betong/ uppreglat golv	Målas		Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång i förråd
Miljörum	Betong	Målas		
Garage	Betong	Målas		

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el. På gården kommer miljörum, förråd, barnvagnsrum, parkeringsplatser att byggas. Lekplats samt sittmöbler och cykelställ kommer också att finnas på gården.

Parkering

Föreningen har 50 parkeringsplatser i garage, nio parkeringsplatser i carport samt 25 parkeringar utomhus. Ytterligare två utomhusparkeringar kommer användas för bilpoolsparkering.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar - Malmö Höräfsan GA:1 bestående av gata på kvartersmark inklusive belysning och erforderliga ledningar. I denna ingår föreningens två fastigheter samt Malmö Höräfsan 3. Förvaltning sker genom delägarförvaltning. Fastigheterna deltar även i gemensamhetsanläggningen Malmö Höräfsan GA:2 bestående av underbyggt garage med körytor, parkeringsplatser, garageport, belysning samt tillhörande installationer för el, VA och ventilation. I Malmö Höräfsan GA:2 ingår även gården, gångvägar, dagvattenbrunnar, belysning med tillhörande elledningar, planteringar, sittplatser, lekutrustning och cykelparkering. Här ingår bara föreningens två fastigheter. Andelstal och omfattning kommer att fastställas av Lantmäteriet.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement/regelstomme
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering/regelstomme

Fasad:	Betong med inslag av tegel/puts
Fasad komplementbyggnader:	Trä
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong/trä
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp, delvis sedum och takpannor
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig aluminiumbeklänad
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerade kyl/frys omfattning enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna-vikbar Tvättmaskin och torktumlare Kombinationsmaskin i de mindre lägenheterna Bänkskiva enligt ritning

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	287 989 000 kr
inklusive moms	100 000 kr
Likviditetsreserv	
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	288 089 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 25 000 000 kr för mark och 84 211 000 kr för byggnad uppdelat på 82 000 000 kr för bostäder och 2 211 000 kr för lokaler. Med lokaler avses garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	21 931 000	3 mån	2,55	559 241	76 759	636 000
Lån 2	21 931 000	2 år	2,75	603 103	76 759	679 862
Lån 3	21 931 000	3 år	3,00	657 930	76 758	734 688
Lån 4	21 931 000	5 år	3,30	723 722	76 758	800 480
Summa	87 724 000			2 543 996	307 034	2 851 030
Insatser	200 365 000					
Summa Finansiering	288 089 000					
Kapitalkostnader				2 543 996	307 034	2 851 030

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,5 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 307 034 vilket avses höjas med 6 % per år. Amorteringstid blir cirka 50 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	35 540 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	31 977 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 000 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	694 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	311 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	519 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	49 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	100 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 851 030

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	115 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	62 000	
Fastighetsskötsel	215 000	
Städning	94 000	
Mark och trädgård	100 000	
Service tekniska installationer	139 000	
Vattenförbrukning	182 000	
Uppvärmning	274 000	
El gemensam	153 000	
Sophämtning	114 000	
Löpande underhåll, OVK	52 000	
Snöröjning och renhållning	12 000	
TV, bredband och telefoni	214 650	
Garagekostnader, gemensamhetsanläggning	70 000	
Övriga samfälligheter	65 000	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 951 650	1 951 650

Avsättning till yttre underhåll 187 980

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Fastighetsskatt lokaler och garage³ 22 110

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 5 012 770

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

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

Föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter ¹			4 133 320
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			214 650
Hysesintäkter garage ³	50 platser	750 kr/plats/månad	450 000
Hysesintäkter carport ³	9 platser	600 kr/plats/månad	64 800
Hysesintäkter parkering ³	25 platser	500 kr/plats/månad	150 000
Summa intäkter			5 012 770

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 025 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Spira	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ^{2,2}	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Högatan 11	1-1001	4 RoK	88	M	1,3122%	54 237	4 520	2 025	169	56 262	4 689
	1-1002	1 RoK	38	M	0,6738%	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	1-1003	2 RoK	42	M	0,7249%	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666
	1-1004	1 RoK	35	M	0,6355%	26 267	2 189	2 025	169	28 292	2 358
	1-1005	3 RoK	77	M	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205
	1-1101	4 RoK	90	B	1,3377%	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776
	1-1102	1 RoK	38	B	0,6738%	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	1-1103	2 RoK	42	B	0,7249%	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666
	1-1104	2 RoK	51	B	0,8398%	34 712	2 893	2 025	169	36 737	3 061
	1-1105	3 RoK	77	B	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205
	1-1201	4 RoK	90	B	1,3377%	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776
	1-1202	1 RoK	38	B	0,6738%	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	1-1203	2 RoK	42	B	0,7249%	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666
	1-1204	2 RoK	51	B	0,8398%	34 712	2 893	2 025	169	36 737	3 061
	1-1205	3 RoK	77	B	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205
	1-1301	4 RoK	90	B	1,3377%	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776
	1-1302	1 RoK	38	B	0,6738%	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	1-1303	2 RoK	42	B	0,7249%	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666
	1-1304	2 RoK	51	B	0,8398%	34 712	2 893	2 025	169	36 737	3 061
	1-1305	3 RoK	77	B	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205
1-1401	4 RoK	90	B	1,3377%	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776	
1-1402	1 RoK	38	B	0,6738%	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490	
1-1403	2 RoK	42	B	0,7249%	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666	
1-1404	2 RoK	51	B	0,8398%	34 712	2 893	2 025	169	36 737	3 061	
1-1405	3 RoK	77	B	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205	
2-1001	3 RoK	77	M	1,1718%	48 434	4 036	2 025	169	50 459	4 205	
2-1002	2 RoK	51	M	0,8398%	34 712	2 893	2 025	169	36 737	3 061	
2-1003	1 RoK	35	M	0,6355%	26 267	2 189	2 025	169	28 292	2 358	
2-1004	3 RoK	68	M	1,0569%	43 685	3 640	2 025	169	45 710	3 809	
Högatan 9											

Brf Spira	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT 4		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI 5		ÅRSAVGIFT TOTALT 6	
	Lägenhetsnummer	Storlek 1	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong 3	Andelstal %			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Räfsngatan 20	4-1002	1 RoK	38	M	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490	
	4-1003	2 RoK	42	M	0,7249%	1 350 000	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666	
	4-1004	1 RoK	31	M	0,5845%	995 000	24 159	2 013	2 025	169	26 184	2 182	
	4-1005	3 RoK	74	M	1,1335%	2 300 000	46 851	3 904	2 025	169	48 876	4 073	
	4-1101	4 RoK	90	B	1,3377%	2 800 000	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776	
	4-1102	1 RoK	38	B	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490	
	4-1103	2 RoK	42	B	0,7249%	1 350 000	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666	
	4-1104	2 RoK	47	B	0,7887%	1 500 000	32 599	2 717	2 025	169	34 624	2 885	
	4-1105	3 RoK	74	B	1,1335%	2 400 000	46 851	3 904	2 025	169	48 876	4 073	
	4-1201	4 RoK	90	B	1,3377%	3 000 000	55 291	4 608	2 025	169	57 316	4 776	
	4-1202	1 RoK	38	B	0,6738%	1 250 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490	
	4-1203	2 RoK	42	B	0,7249%	1 450 000	29 962	2 497	2 025	169	31 987	2 666	
	4-1204	2 RoK	47	B	0,7887%	1 600 000	32 599	2 717	2 025	169	34 624	2 885	
	4-1205	3 RoK	74	B	1,1335%	2 600 000	46 851	3 904	2 025	169	48 876	4 073	
	4-1301	3 RoK	86	B	1,2867%	3 100 000	53 183	4 432	2 025	169	55 208	4 601	
	4-1302	2 RoK	47	B	0,7887%	1 800 000	32 599	2 717	2 025	169	34 624	2 885	
	5-1001	2 RoK	61	M	0,9675%	1 650 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501	
	5-1002	1 RoK	38	M	0,6738%	1 050 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490	
	5-1003	3 RoK	67	M	1,0441%	2 150 000	43 156	3 596	2 025	169	45 181	3 765	
	5-1101	2 RoK	63	B	0,9930%	1 800 000	41 044	3 420	2 025	169	43 069	3 589	
5-1102	1 RoK	38	B	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490		
5-1103	1 RoK	38	B	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490		
5-1104	2 RoK	61	B	0,9675%	1 750 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501		
5-1201	2 RoK	63	B	0,9930%	1 900 000	41 044	3 420	2 025	169	43 069	3 589		
5-1202	1 RoK	38	B	0,6738%	1 250 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490		
5-1203	1 RoK	38	B	0,6738%	1 250 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490		
5-1204	2 RoK	61	B	0,9675%	1 850 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501		
5-1301	3 RoK	78	B	1,1845%	2 800 000	48 959	4 080	2 025	169	50 984	4 249		
6-1001	2 RoK	61	M	0,9675%	1 700 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501		

Räfsngatan 22

Brf Spira	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %	INSATS		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
	6-1002	1 RoK	38	M	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	6-1003	3 RoK	76	M	1,1590%	2 300 000	47 905	3 992	2 025	169	49 930	4 161
	6-1101	2 RoK	63	B	0,9930%	1 750 000	41 044	3 420	2 025	169	43 069	3 589
	6-1102	1 RoK	38	B	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	6-1103	1 RoK	38	B	0,6738%	1 150 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	6-1104	2 RoK	61	B	0,9675%	1 850 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501
	6-1201	2 RoK	63	B	0,9930%	1 850 000	41 044	3 420	2 025	169	43 069	3 589
	6-1202	1 RoK	38	B	0,6738%	1 250 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	6-1203	1 RoK	38	B	0,6738%	1 250 000	27 850	2 321	2 025	169	29 875	2 490
	6-1204	2 RoK	61	B	0,9675%	1 950 000	39 990	3 333	2 025	169	42 015	3 501
	6-1301	3 RoK	78	B	1,1845%	2 800 000	48 959	4 080	2 025	169	50 984	4 249
Räfsngatan 8	7-1001	2 RoK	56	M	0,9036%	1 950 000	37 349	3 112	2 025	169	39 374	3 281
Räfsngatan 10	7-1002	3 RoK	70	M	1,0824%	2 500 000	44 739	3 728	2 025	169	46 764	3 897
Räfsngatan 12	7-1101	2 RoK	56	B	0,9036%	1 950 000	37 349	3 112	2 025	169	39 374	3 281
	7-1102	3 RoK	70	B	1,0824%	2 500 000	44 739	3 728	2 025	169	46 764	3 897
Räfsngatan 4	8-1001	2 RoK	56	M	0,9036%	1 850 000	37 349	3 112	2 025	169	39 374	3 281
Räfsngatan 6	8-1002	2 RoK	55	M	0,8909%	1 950 000	36 824	3 069	2 025	169	38 849	3 237
Räfsngatan 2	8-1101	2 RoK	56	B	0,9036%	1 950 000	37 349	3 112	2 025	169	39 374	3 281
	8-1102	2 RoK	55	B	0,8909%	1 950 000	36 824	3 069	2 025	169	38 849	3 237
diff					0,0011%		57				57	
S:a			6 266		100,0000%	200 365 000	4 133 320		214 650		4 347 970	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong.
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållset ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	4 133 320	4 215 986	4 300 306	4 386 312	4 474 038	4 563 519	5 038 494	5 562 905
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	214 650	218 943	223 322	227 788	232 344	236 991	261 657	288 891
Årsavgift krm²	694	708	722	736	751	766	846	934
Övriga intäkter	664 800	678 096	691 658	705 491	719 601	733 993	810 387	894 733
Intäkter, garage	664 800	678 096	691 658	705 491	719 601	733 993	810 387	894 733
Summa intäkter	5 012 770	5 113 025	5 215 286	5 319 592	5 425 983	5 534 503	6 110 539	6 746 528
Kapitalkostnader								
Räntor	2 543 996	2 535 092	2 525 654	2 515 649	2 505 044	2 493 803	2 426 634	2 336 747
Amorteringar	307 034	325 456	344 983	365 682	387 623	410 881	549 851	735 825
Driftskostnader	1 951 650	1 990 683	2 030 497	2 071 107	2 112 529	2 154 779	2 379 050	2 626 664
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	187 980	191 740	195 574	199 486	203 476	207 545	229 147	252 996
Ackumulerad fondavsättning	187 980	379 720	575 294	774 780	978 255	1 185 801	2 287 475	3 503 813
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	22 110	22 552	23 003	23 463	23 933	24 411	26 952	29 757
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	191 330
Summa övriga kostnader	22 110	22 552	23 003	23 463	23 933	24 411	26 952	221 087
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	47 503	95 574	144 204	193 379	243 083	498 904	573 209
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	147 503	243 077	387 281	580 660	823 743	2 802 004	5 898 957
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	287 980	527 222	818 371	1 162 061	1 558 915	2 009 544	5 089 479	9 402 770
Avskrivning enl K3-regelverket	3 065 106	3 065 106	3 065 106	3 065 106	3 065 106	3 065 106	3 065 106	3 116 093
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 570 092	-2 500 408	-2 428 974	-2 355 734	-2 280 628	-2 203 597	-1 787 204	-1 554 063
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader	5 012 770	5 113 025	5 215 286	5 319 592	5 425 983	5 534 503	6 110 539	6 746 528
inkl. avsättning fond								
Kostnader enl ovan minus överskott	5 012 770	5 065 523	5 119 711	5 175 387	5 232 605	5 291 420	5 611 635	6 173 319
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	7 770 842	7 852 675	7 935 409	8 019 015	8 103 466	8 188 728	8 625 794	9 126 797
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler/gemensamhetslokal	2 211 000	2 255 220	2 300 324	2 346 331	2 393 258	2 441 123	2 695 197	2 975 715
Låneskuld	87 724 000	87 416 966	87 091 510	86 746 527	86 380 844	85 993 221	83 677 048	80 577 486

Föresättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 307 034 kr vilket sedan ökar med 6 % per år.

Medelränta 2,90 %.

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

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018012404794

	Ar. 1	Ar. 2	Ar. 3	Ar. 4	Ar. 5	Ar. 6	Ar. 11	Ar. 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	694	708	722	736	751	766	846	934
Antagen räntenivå + 1%	834	847	861	875	889	903	979	1062
Antagen räntenivå + 2%	974	987	1000	1013	1027	1041	1113	1191
Antagen räntenivå - 1%	554	568	583	598	613	629	712	805
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	694	711	729	747	766	785	889	1006
Antagen inflationsnivå + 2%	694	715	736	758	781	805	936	1089
Antagen inflationsnivå - 1 %	694	704	715	726	737	748	806	871

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

Antagen räntenivå 2,90 %

Antagen inflationsnivå 2 %

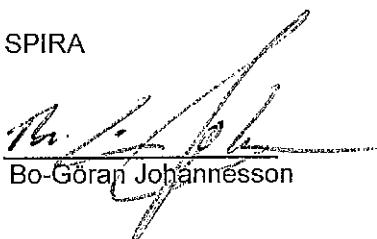
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Malmö den 15 januari 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPIRA


Eva Eriksson


Bo-Göran Johännesson


Monica Järner

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 januari 2018 för bostadsrättsföreningen Spira org. nr:769632-3604.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

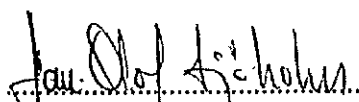
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

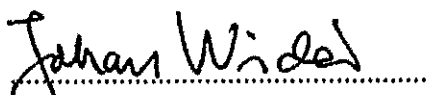
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 januari 2018


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-01-18 för Brf Spira

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-05-10
2. Registreringsbevis	2017-05-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-12-19
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2017-12-19
5. Kreditoffert SBAB	2017-04-06
6. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
7. Bygglovsbeslut	2016-09-05
8. Samtal med kontrollansvarig	Odaterad
9. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
10. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
11. Aktuella räntor per 2018-01-10	2018-01-10
12. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2018-01-18
13. Adresser	2018-01-17
14. Brf Spira Intyg	2018-01-17
15. Lantmäteriförrättning 1280K-16/72	2016-09-07
16. Förslag till ny adress	2016-07-14

ju