

Ekonomisk plan för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**KAJ 306**

**Malmö kommun**

ORG NR 769635-1126

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaj 306, i Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 14 augusti 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande 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 under november 2019. Inflyttning beräknas ske under juni 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för förvärv av tomrätt på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Kaj 306 har, i avtal daterat den 23 november 2017, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat tomrätten avseende fastigheten Trollhättan 4 i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 102 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler i ett flerbostadshus på fastigheten Malmö Trollhättan 4 i Malmö kommun samt 44 platser i ett garage under jord. Tomrättsavtal är tecknat med Malmö kommun från 2017-10-01 tom 2076-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.

Den första avgäldsperioden är 2017-10-01 tom 2032-12-31. De första 10 åren i avgäldsperioden utgår en rabatt med 62 %, vilket motsvarar en avgäld på 799 692 kr/år som är gällande till och med 2027-09-30. Ej rabatterad avgäld på 2 124 000kr/år löper därefter till 2032-12-31. Efter 2032-12-31 ska omförhandling av tomrättsavgälden ske var tio år, varvid den första tioåriga avgäldsperioden räknas från och med 2033-01-01 till och med 2042-12-31. Föreningen har enligt ett särskilt avtal möjlighet att förvärva fastigheten.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 23 november 2017. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades 21 september 2017. Ett begränsat startbesked avseende källaren erhölls 8 november 2017. Startbesked 2 gällande övrig byggnation erhölls den 28 juni 2018.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvarar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbeta insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Trollhättan 4, Malmö kommun (innehålls med tomträtt).

Adress: Bassänggatan 1, Bassänggatan 3, Beijerskajen 2A –F, Beijerskajen 4, Nordenskiöldsgatan 5A-C, Nordenskiöldsgatan 7A-C.

Fastighetens areal: 2 971 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: Cirka 7 479,5 m<sup>2</sup> (uppmätt på ritning)

Lokalarea: Cirka 418,5 m<sup>2</sup> (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 102 lägenheter i ett flerbostadshus.

Antal lokaler: Fem lokaler. Planerad verksamhet är butik och café.

Husets utformning: Ett flerbostadshus som är 5, 8 resp 14 våningar högt på de olika delarna. Källarvåningen innehåller garage, lägenhetsförråd, rum för barnvagnar och rullstolar, samt undercentral för el och VVS. Gemensamt barnvagns- och cykelrum finns inom huset.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna ansluts till fjärrvärmensätet via undercentral i källare. Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster. I de fall fönsterna går ner till golv sitter finns en konvektor istället för en radiator. Mekanisk till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

EI: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrätthavare för dennes förbrukning.

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Miljöhus för hushållsavfall samt källsoterat avfall finns på innergård. Separat avdelning för avfallshantering för lokalhyregsgäster finns.

TV/data/telefoni: I lägenheterna finns multimediauttag för IP-telefoni, digital-TV samt bredband.

Parkeringsplats: Föreningen har ett eget garage med 44 parkeringsplatser. För alla medlemmar i föreningen ingår ett medlemskap i Sunfleet under de första 10 åren. Poolbilar finns placerade i närliggande garage. En rörlig avgift som nyttjaren betalar tillkommer.

Gården: På gården finns enklare lekutrustning, belysning, plantering, sittbänkar och cykelställ.

Gemensamhetsanläggning: Föreningen ingår inte i dagsläget i någon gemensamhetsanläggning.

Servitut: På föreningens mark finns servitut avseende elledning. Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Huset grundläggs med betongplatta och underjordisk källare med garage.
Stomme:	Stomme utförs av prefabricerad betong.
Entré:	Garageport, entrédörrar till trapphus och dörrar till allmänna utrymmen öppnas med tag. Entrédörrar mot gata har porttelefon. Våningsregister och postboxar finns i entré. Tidningshållare finns vid respektive lägenhet.
Fasader/Väggar:	Övervägande rödbrun tegelfasad. Ljus träpanel vid indragna balkonger. Lägenhetsskiljande väggar utförs generellt av betong, lättväggar kan förekomma. Innerväggar utförs generellt som lätt konstruktion av gips på regelstomme av plåt. Väggar av betong inom lägenhet kan förekomma.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion utförs av prefabricerad betong med grönt växttak (sedum).
Dörrar:	Lägenhetsdörr är av typ säkerhetsdörr. Innendörrar i lägenhet är av typ lätdörr, släta vita.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar i trä med aluminiumbeklädd utsida och isolerglas. Ej öppningsbara fönster förekommer.
Terrasser/Balkonger/ uteplatser:	Balkong- och terrassräcke är av glas alternativt mörka kortsidor. Prefabricerade balkongplattor av betong. Ingen beläggning finns på balkongplattor. Uteplatser delas av med häck. Uteplatser och terrasser beläggs med trädgolv.
Tvättmöjligheter	Tvätt och torktumlare alternativt kombimaskin finns.

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekparkett 3-stav	Målät	Målät
Vardagsrum:	Ekparkett 3-stav	Målät	Målät
Kök:	Ekparkett 3-stav	Målät	Målät
Klädkammare:	Ekparkett 3-stav	Målät	Målät
Sovrum:	Ekparkett 3-stav	Målät	Målät
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målät
Dusch/WC/bad:	Klinker	Kakel	Målät
Dusch/WC/tvätt:	Klinker	Kakel	Målät
Tvätt:	Klinker	Målät	Målät

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	379 442 000
Köpeskilling för tomträffen	101 056 000
Köpeskilling för inredningsval	5 014 929
Likviditetsreserv	150 000
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>1</sup>	-3 023 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>482 639 929<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, om 3 023 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 023 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 023 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

<sup>2</sup> Varav avskrivningsunderlag: 4 804 980 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 277 000 000 kronor för bostäder och till ca 16 500 000 kronor för lokaler (varav 11 516 000 kronor för hyreslokaler och 5 000 000 kronor för garage).

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid <sup>1</sup>	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	19 056 250	5 år	3,00	571 688	190 563	762 251
Lån 2	19 056 250	4 år	2,80	533 575	190 563	724 138
Lån 3	19 056 250	3 år	2,70	514 519	190 562	705 081
Lån 4	19 056 250	3 mån	2,50	476 406	190 562	666 968
<b>Summa</b>	<b>76 225 000</b>	<b>Snitt</b>	<b>2,75</b>	<b>2 096 188</b>	<b>762 250</b>	<b>2 858 438</b>
Insatser	401 400 000					
Upplåtelseavgifter	5 014 929					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>482 639 929</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidenpunkt för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 0,97%, 4 år: 0,86%, 3 år: 0,81%, 2 år: 0,77%, 1 år: 0,78% 3 mån: 0,79% per 7 oktober 2019.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering förutsätts ske med 1% per år i 100 år.

Offererat amorteringskrav överensstämmer med amorteringsplanen.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida	2 858 438
------------------------	-----------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m <sup>2</sup> bostadsarea	224 385
---	---------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	130 000
Arvode till styrelse	51 000
Revision	20 000
Föreningens administration	5 000
Försäkringar	105 000
Uppvärmning	280 602
Gemensam elförbrukning	166 829
Hushållsel	329 280
Gemensam vattenförbrukning	319 723
Uppvärmning av tappvarmvatten	262 560
Individuell mätning	22 032
Sophantering	160 000
Snöröjning	40 000
Städning	120 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	170 000
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)	10 000
Trädgårdsskötsel	80 000
Hissar	50 000
TV, bredband och anslutning till IP-telefoni	229 500
Parkering bilpool	28 800
Övriga kostnader	20 000
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>	<b>2 600 326</b>

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0
Fastighetsskatt hyreslokaler	115 160
Fastighetsskatt garage	50 000
<b>Summa skatter, kr</b>	<b>165 160</b>

Övriga kostnader

Tomrättsavgäld	799 693
----------------	---------

<b>Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr</b>	<b>6 648 002</b>
---	------------------

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och anslutning till IP-telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verlig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verlig förbrukning.

Årsavgifter	4 556 603
Årsavgifter, TV, bredband och anslutning till IP-telefoni <sup>1</sup>	229 500
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten <sup>2</sup>	262 560
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	329 280
Intäkter garageplatser <sup>4</sup>	633 600
Hyresintäkter lokaler <sup>5</sup>	878 850
Hyresintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	115 160
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>7 005 553</b>

<sup>1</sup> TV, bredband och anslutning till IP-telefoni är gruppanslutet och avgiften är 187,50 kr kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuell TV utöver bastubud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrätshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten är prognositerad till 190 kronor eller 240 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verlig förbrukning.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 220 kronor eller 320 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verlig förbrukning.

<sup>4</sup> 44 parkeringsplatser i garage. Beräknat pris är 1 200kr/plats/månad.

<sup>5</sup> Intäkt exklusive moms. Moms tillkommer vid fakturering mot lokalhyresgäst.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Följande lokaler finns för uthyrning:

Lokal nr	Lokalarea (m <sup>2</sup> )
1	115,0
2	51,5
3	96,5
4	109,5
5	46,0
	<b>418,5</b>

Tabel II. lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum	Uteplats/ Balkong/ Terrass/ Bokal <sup>6</sup>	Insats Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal <sup>7</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Månads- avgift <sup>8</sup>	Beräknad årsavgift upp- värming av hushållsel <sup>9</sup>
(m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1001	55,0	2 RöK	Bokal	2 500 000	45 373	2 545 373	0,768	585 408	34 995	2 250
A1002	35,5	1 RöK	-	1 300 000	3 800	1 303 800	0,541	412 377	24 651	2 250
A1101	73,5	2 RöK	B	4 100 000	0	4 100 000	0,982	748 530	44 746	2 250
A1102	54,0	2 RöK	B	3 200 000	31 500	3 231 500	0,756	576 261	34 448	2 250
A1103	84,0	3 RöK	B	4 300 000	130 200	4 430 200	1,104	841 524	50 305	2 250
A1201	74,0	2 RöK	B	4 200 000	0	4 200 000	0,988	753 103	45 019	2 250
A1202	54,0	2 RöK	B	3 300 000	20 600	3 320 600	0,756	576 261	34 448	2 250
A1203	84,0	3 RöK	B	4 400 000	88 749	4 488 749	1,104	841 524	50 305	2 250
A1301	74,0	2 RöK	B	4 300 000	216 956	4 516 956	0,988	753 103	45 019	2 250
A1302	54,0	2 RöK	B	3 400 000	8 200	3 408 200	0,756	576 261	34 448	2 250
A1303	84,0	3 RöK	B	4 500 000	88 749	4 588 749	1,104	841 524	50 305	2 250
A1401	74,0	2 RöK	B	4 400 000	56 310	4 456 310	0,988	753 103	45 019	2 250
A1402	54,0	2 RöK	B	3 500 000	78 819	3 578 819	0,756	576 261	34 448	2 250
A1403	84,5	3 RöK	B	4 600 000	70 800	4 670 800	1,110	846 098	50 578	2 250
A1501	53,0	2 RöK	T	3 400 000	3 700	3 403 700	0,744	567 114	33 901	2 250
A1502	95,0	3 RöK	B+T	6 700 000	82 404	6 782 404	1,232	939 092	56 137	2 250
A1503	64,5	2 RöK	B	3 800 000	0	3 800 000	0,878	669 256	40 007	2 250
A1601	53,0	2 RöK	B	3 000 000	0	3 000 000	0,744	567 114	33 901	2 250
A1602	95,0	4 RöK	B	6 300 000	0	6 300 000	1,232	939 092	56 137	2 250
A1603	64,5	2 RöK	B	3 900 000	0	3 900 000	0,878	669 256	40 007	2 250
A1701	53,0	2 RöK	B	3 100 000	0	3 100 000	0,744	567 114	33 901	2 250
A1702	95,0	4 RöK	B	6 400 000	110 000	6 510 000	1,232	939 092	56 137	2 250
A1703	64,5	2 RöK	B	4 000 000	0	4 000 000	0,878	669 256	40 007	2 250
A1801	53,0	2 RöK	B	3 200 000	41 300	3 241 300	0,744	567 114	33 901	2 250
A1802	95,0	4 RöK	B	6 500 000	0	6 500 000	1,232	939 092	56 137	2 250

<sup>5</sup> RöK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett exterrit förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Cirka 86,8 % av andelstalset är proportionellt mot bostadsareaen, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusiv uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och hushållselnsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för värmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Balkong/ Terrass/ Bokai <sup>6</sup>	Insats (m <sup>2</sup> )	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats (kr)	Andels- talet <sup>7</sup> -%	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> årsavgift upp- värmning av hushållse <sup>9</sup> tappvatten <sup>9</sup> (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning av hushållse <sup>9</sup> tappvatten <sup>9</sup> (kr)			
A1803	64,5	2	RoK	B	4 100 000	63 100	0,878	669 256	40 007	2 250	3 521	2 280		
A1901	53,0	2	RoK	B	3 300 000	0	0,744	567 114	33 901	2 250	3 013	2 280		
A1902	55,0	4	RoK	B	6 600 000	0	1,232	939 092	56 137	2 250	4 866	2 880		
A1903	64,5	2	RoK	B	4 200 000	68 700	0,878	669 256	40 007	2 250	3 521	2 280		
A2001	53,0	2	RoK	B	3 400 000	0	0,744	567 114	33 901	2 250	3 013	2 280		
A2002	95,0	4	RoK	B	6 700 000	185 908	0,885	939 092	56 137	2 250	4 866	2 880		
A2003	64,5	2	RoK	B	4 300 000	0	0,878	669 256	40 007	2 250	3 521	2 280		
A2101	53,0	2	RoK	B	3 500 000	122 309	0,744	567 114	33 901	2 250	3 013	2 280		
A2102	35,0	4	RoK	B	6 800 000	108 322	0,878	939 092	56 137	2 250	4 866	2 880		
A2103	64,5	2	RoK	B	4 400 000	39 700	0,439	700	0,878	669 256	40 007	2 250	3 521	2 280
A2201	53,0	2	RoK	B	3 600 000	69 978	0,669	978	0,744	567 114	33 901	2 250	3 013	2 280
A2202	95,0	4	RoK	B	6 900 000	0	0,900	0,000	1,232	939 092	56 137	2 250	4 866	2 880
A2203	64,5	2	RoK	B	4 500 000	238 258	0,738	258	0,878	669 256	40 007	2 250	3 521	2 280
A2301	165,0	5	RoK	B+T	12 500 000	316 886	12 816	886	2,044	1 558 039	93 137	2 250	7 949	2 880
B1001	60,0	2	RoK	U	2 000 000	4 000	2 004	0,000	0,826	629 679	37 638	2 250	3 324	2 280
B1002	55,0	2	RoK	B	2 300 000	5 200	2 305	200	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280
B1003	51,0	2	RoK	-	2 100 000	700	2 100	700	0,721	549 582	32 853	2 250	2 925	2 280
B1101	55,0	2	RoK	B	2 400 000	15 800	2 415	800	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280
B1102	97,0	4	RoK	B	5 800 000	0	5 800	0,000	1,255	956 624	57 185	2 250	4 953	2 880
B1103	65,0	2	RoK	B	3 600 000	0	3 600	0,000	0,884	673 829	40 280	2 250	3 544	2 280
B1201	55,0	2	RoK	B	2 500 000	130 500	2 630	500	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280
B1202	97,0	4	RoK	B	5 900 000	22 700	5 922	700	1,255	956 624	57 185	2 250	4 953	2 880
B1203	65,5	2	RoK	B	3 700 000	0	3 700	0,000	0,890	678 403	40 554	2 250	3 567	2 280
B1301	55,0	2	RoK	B	2 600 000	10 000	2 610	0,000	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280
B1302	97,0	4	RoK	B	6 000 000	17 700	6 017	700	1,255	956 624	57 185	2 250	4 953	2 880
B1303	65,5	2	RoK	B	3 800 000	142 900	3 942	900	0,890	678 403	40 554	2 250	3 567	2 280
B1401	55,0	2	RoK	B	2 700 000	61 000	2 761	0,000	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett extertif föråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Cirka 86,8 % av andelsrätterna är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusiv uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittfförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma om att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verlig förbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgn	Bostads- nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Terrass/ Bokal <sup>6</sup>	Insats upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- avgift (%)	Lån i förhållande till <sup>7</sup> årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> årsavgift upp- värmning av hushållsel <sup>9</sup> tappvattnen <sup>9</sup> (kr)	Beräknad TV/ telefoni/ bredband (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning av hushållsel <sup>9</sup> (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
B1402	97,0	4 RoK	B	6 100 000	48 100	6 148 100	1,255	956 624	57 185	2 250	4 953	2 880	3 840
B1403	66,0	2 RoK	B	3 900 000	0	3 900 000	0,895	682 214	40 782	2 250	3 586	2 280	2 640
C1001	87,0	3 RoK	B	2 900 000	143 100	3 043 100	1,139	868 203	51 900	2 250	4 513	2 880	3 840
C1002	92,5	4 RoK	B+U	3 000 000	190 437	3 190 437	1,203	916 987	54 816	2 250	4 756	2 880	3 840
C1003	41,5	1 RoK	-	1 500 000	29 200	1 529 200	0,611	465 735	27 841	2 250	2 508	2 280	2 640
C1101	92,5	4 RoK	2 st B	4 600 000	0	4 600 000	1,203	916 987	54 816	2 250	4 756	2 880	3 840
C1102	55,0	2 RoK	B	2 400 000	59 500	2 459 500	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280	2 640
C1103	94,0	4 RoK	2 st B	4 700 000	0	4 700 000	1,220	929 945	55 591	2 250	4 820	2 880	3 840
C1201	92,5	4 RoK	2 st B	4 700 000	0	4 700 000	1,203	916 987	54 816	2 250	4 756	2 880	3 840
C1202	55,0	2 RoK	B	2 500 000	7 000	2 507 000	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280	2 640
C1203	94,0	4 RoK	2 st B	4 800 000	0	4 800 000	1,220	929 945	55 591	2 250	4 820	2 880	3 840
C1301	92,5	4 RoK	2 st B	4 800 000	0	4 800 000	1,203	916 987	54 816	2 250	4 756	2 880	3 840
C1302	55,0	2 RoK	B	2 600 000	18 500	2 618 500	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280	2 640
C1303	94,0	4 RoK	2 st B	4 900 000	21 900	4 921 900	1,220	929 945	55 591	2 250	4 820	2 880	3 840
C1401	92,5	4 RoK	2 st B	4 900 000	107 400	5 007 400	1,203	916 987	54 816	2 250	4 756	2 880	3 840
C1402	55,0	2 RoK	B	2 700 000	65 981	2 765 981	0,768	585 408	34 995	2 250	3 104	2 280	2 640
C1403	94,0	4 RoK	2 st B	5 000 000	0	5 000 000	1,220	929 945	55 591	2 250	4 820	2 880	3 840
D1001	62,0	2 RoK	U	2 100 000	4 800	2 104 800	0,849	647 150	38 686	2 250	3 411	2 280	2 640
D1101	88,0	3 RoK	B	3 400 000	19 900	3 419 900	1,151	877 350	52 446	2 250	4 558	2 880	3 840
D1102	85,5	3 RoK	B	3 600 000	117 894	3 717 894	1,122	855 245	51 125	2 250	4 448	2 880	3 840
D1103	74,0	3 RoK	B	3 200 000	0	3 200 000	0,988	753 103	45 019	2 250	3 939	2 880	3 840
D1201	88,5	3 RoK	B	3 500 000	72 543	3 572 543	1,156	881 161	52 674	2 250	4 577	2 880	3 840
D1202	85,5	3 RoK	B	3 700 000	42 800	3 742 800	1,122	855 245	51 125	2 250	4 448	2 880	3 840
D1203	74,5	3 RoK	B	3 300 000	0	3 300 000	0,994	757 677	45 293	2 250	3 962	2 880	3 840
D1301	88,5	3 RoK	B	3 600 000	29 400	3 629 400	1,156	881 161	52 674	2 250	4 577	2 880	3 840
D1302	85,5	3 RoK	B	3 800 000	56 587	3 856 587	1,122	855 245	51 125	2 250	4 448	2 880	3 840
D1303	74,5	3 RoK	B	3 400 000	0	3 400 000	0,994	757 677	45 293	2 250	3 962	2 880	3 840

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett extertt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Cirka 86,8 % av andelstället är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje ägarenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusiv uppvärmning av tappvattnen och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgiften för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

TabelI, lägenhetsredovisning, forts

Lgh	Bostads- nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Balkong/ Terrass/ Bokal <sup>6</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal <sup>7</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Månads- avgift <sup>8</sup>	Årsavgift upp- värmning av hushållsel <sup>9</sup> tappvatten <sup>9</sup>	Beräknad Beräknad	
			(m <sup>2</sup> )		(kr)		(kr)	(%)		(kr)	(kr)		(kr)	(kr)
D1401	88,5	3 RoK	B	3 700 000	146 433	3 846 433	1 156	881 161	52 674	2 250	4 577	2 880	3 840	
D1402	85,5	3 RoK	B	3 900 000	34 600	3 934 600	1 122	855 245	51 125	2 250	4 448	2 880	3 840	
D1403	74,0	3 RoK	B	3 500 000	0	3 500 000	0,988	753 103	45 019	2 250	3 939	2 880	3 840	
D1501	88,5	3 RoK	T	4 900 000	33 400	4 933 400	1 156	881 161	52 674	2 250	4 577	2 880	3 840	
D1502	44,5	1 RoK	B	1 700 000	13 400	1 713 400	0,646	492 414	29 436	2 250	2 641	2 280	2 640	
D1503	69,5	2 RoK	T	4 400 000	0	4 400 000	0,936	713 466	42 650	2 250	3 742	2 280	2 640	
D1601	88,5	3 RoK	B	4 400 000	124 400	4 524 400	1 156	881 161	52 674	2 250	4 577	2 880	3 840	
D1602	44,5	1 RoK	B	1 800 000	49 658	1 849 658	0,646	492 414	29 436	2 250	2 641	2 280	2 640	
D1603	69,5	2 RoK	B	3 900 000	66 967	3 966 967	0,936	713 466	42 650	2 250	3 742	2 280	2 640	
D1701	106,5	4 RoK	T	7 700 000	0	7 700 000	1,365	1 040 471	62 198	2 250	5 371	2 880	3 840	
D1702	72,5	2 RoK	B+T	5 200 000	69 697	5 269 697	0,971	740 145	44 245	2 250	3 875	2 280	2 640	
E1001	31,5	1 RoK	-	1 350 000	5 300	1 355 300	0,495	377 314	22 555	2 250	2 067	2 280	2 640	
E1101	75,0	3 RoK	B	3 200 000	3 600	3 203 600	1,000	762 250	45 566	2 250	3 985	2 880	3 840	
E1102	39,0	1 RoK	B	1 500 000	3 700	1 503 700	0,582	443 630	26 519	2 250	2 397	2 280	2 640	
E1103	80,5	3 RoK	B	3 300 000	7 500	3 307 500	1,064	811 034	48 482	2 250	4 228	2 880	3 840	
E1201	75,5	3 RoK	B	3 300 000	80 418	3 380 418	1,006	766 824	45 839	2 250	4 007	2 880	3 840	
E1202	39,0	1 RoK	B	1 550 000	94 500	1 644 500	0,582	443 630	26 519	2 250	2 397	2 280	2 640	
E1203	80,5	3 RoK	B	3 400 000	161 073	3 561 073	1,064	811 034	48 482	2 250	4 228	2 880	3 840	
E1301	75,5	3 RoK	B	3 400 000	9 400	3 409 400	1,006	766 824	45 839	2 250	4 007	2 880	3 840	
E1302	39,0	1 RoK	B	1 600 000	10 500	1 610 500	0,582	443 630	26 519	2 250	2 397	2 280	2 640	
E1303	80,5	3 RoK	B	3 500 000	54 500	3 554 500	1,064	811 034	48 482	2 250	4 228	2 880	3 840	
E1401	118,0	4 RoK	B	4 500 000	265 320	4 765 320	1,499	1 142 613	68 303	2 250	5 879	2 880	3 840	
E1402	80,5	3 RoK	B	3 600 000	44 400	3 644 400	1,064	811 034	48 482	2 250	4 228	2 880	3 840	
	diff.							0,000	0	3				
<b>SUMMA</b>	<b>7 479,5</b>				<b>401 400 000</b>	<b>5 014 929 406 414 929</b>	<b>100,000</b>		<b>76 225 016 4 556 603</b>	<b>229 500</b>		<b>262 560</b>	<b>329 280</b>	

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats B = Balkong. T = Terrass.<sup>7</sup> Cirka 86,8 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusiv uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.<sup>9</sup> Uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel förbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	64 528 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	54 337 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	10 191 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	609 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	110 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	719 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	348 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	16 %
Hyresintäkter exkl moms per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	2 100 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	98 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	672 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	102 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	137 kr



## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Anlagen räntenivå	719	733	748	763	778	794	876	968
Anlagen räntenivå + 1%	821	834	848	862	876	891	968	1054
Anlagen räntenivå + 2%	923	935	948	961	974	987	1060	1141
Anlagen räntenivå - 1%	617	633	648	664	680	697	785	881
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Anlagen Inflationsnivå + 1%	719	737	756	776	796	816	926	1057
Anlagen Inflationsnivå + 2%	719	741	765	788	813	839	981	1159
Anlagen Inflationsnivå - 1 %	719	729	740	751	762	773	831	890

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och anslutning till IP-telefon, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

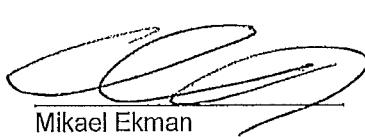
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,75 % och år 6-16 är 2,95 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

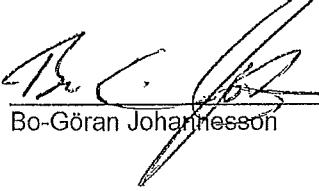
1. Medlem som innehavar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt 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 sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härvav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Malmö den 23/10 2019

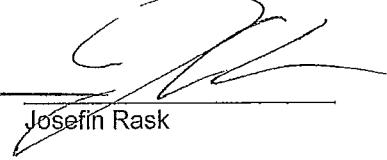
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJ 306



Mikael Ekman



Bo-Göran Johansson



Josefin Rask

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-10-23 för bostadsrättsföreningen Kaj 306, org. nr: 769635-1126.

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

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

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

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

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

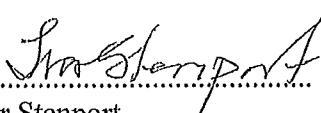
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

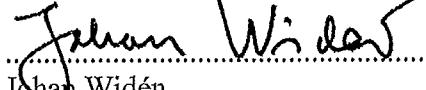
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-10-25

Ivar Stenport  
Civ.ing.  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm



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



## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-25 för Brf Kaj 306

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-08-14
2. Registreringsbevis	2019-10-07
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-11-23
4. Kreditoffert SEB	2017-10-19
5. Bilpoolsavtal	2017-06-30
6. Utdrag från fastighetsregistret	2019-10-04
7. Beräkning av taxeringsvärde	2019-10-08
8. Bygglovsbeslut	2017-09-21
9. Samtal med kontrollansvarig	2019-10-22
10. Boarearedovisning A-99-0-100	2019-10-23
11. Tomrättsöverlåtelseavtal	2017-11-23
12. Säljbroschyr sid 58,59	Odaterad
13. Startbesked 2	2018-06-28
14. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
15. Bekräftelelse av amortering	2019-10-08
16. Beställning av tillval	2019-10-10
17. Adressbesked	2018-11-01
18. Startbesked 1	2017-11-08