

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen ØF17 i Malmö
Organisationsnummer 769638-2006
Malmö

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Preliminär beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Beräknat taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen ØF17 i Malmö som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 2, 2020 har nyproduktionen av föreningens hus påbörjats, 40 stycken lägenheter och ett garage om 18 bil-platser (garaget delas med Brf ØF 19 som har egna p-platser). Bygglov har erhållits från Malmö stad den 21 april 2020. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är registrerad och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Inflyttning beräknas ske under kvartal 2, 2022. Upplåtelseavtal avses tecknas senast kvartal 2, 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2020. Dessa kostnader är kalkylerade. Notera att föreningens lån är bundna i 20 år till fast ränta enligt offert från Newland Group AB. Tidigare omläggning av lån kan endast ske under vissa förhållanden initierade av långgivaren Newland Group AB. Långgivaren Newland Group har rätt att överlåta fastighetskrediten under förutsättning att en sådan omläggning resulterar i en lägre kreditkostnad (ränta och amortering) för föreningen resulterande i en lägre månadsavgift för den enskilde bostadsrättsmedlemmen. En dylik överlåtelse / omläggning får endast initieras om en LTV (Loan To Value) på fyrtio procent är uppnådd.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen. Eventuellt osålda lägenheter kommer att förvärfas av FU Östra Farmvägen AB

Föreningen har skrivit avtal med E.ON avseende energilösningen Easy green living Det innebär bl.a. solceller på taket med härproducerad el. Efter 10 år kommer den totala energikostnaden att minska om föreningen väljer att köpa ut solcellsanläggningen mm. Föreningen har också tecknat mobilitetsavtal om bil och lådcykel (pool) med OurGreenCar.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Handlingen 1
Adress	Östra Farmvägen 19
Tomtstorlek	1 032 kvm
Bostadsyta/antal lägenheter	ca 1 799 kvm, 40 lägenheter
Byggnadens utformning	En byggnad i vinkel
Byggår	2020-22
Upplåtelseform	Friköpt tomt

Garage	18 garageplatser (kommer ingå i GA med grannfastigheten)
Avfall	Miljöhus ((kommer ingå i GA med grannfastigheten)
Förråd	Samtliga lägenheter har förråd i källare

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheten eller undercentral.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilation	Centralaggregat i fastigheten som försörjer lägenheterna med till- och frånluft. Värmeåtervinning i centralaggregat.
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus med grannfastigheten
Parkering	Garage 18 platser samt två gästparkeringar. Gästparkeringen delas med grannfastigheten.

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Källare/Garage
Byggnadsstomme	Betongstomme vån 1-4. Vån 5 lättkonstruktion
Yttervägg	Utfackningsväggar alt betongprefab
Innerväggar i lägenheten	Lägenhetsavskiljande i betong. Övrigt lättkonstruktion
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel/Fasadskivor/Träpanel/Plåt vån 5
Yttertak	Papp och plåt
Ytterdörr	Daloc ståldörr
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcke

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade alt delvis råa betongytor
Tak	Målade alt delvis råa betongytor
Övrigt	Fönsterbänkar i betong

Hall

Kök

Se generell beskrivning
Målade luckor
Bänkskiva med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn kombination micro
Kombination kyl/frys
Diskmaskin
Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Kombimaskin

Förvaring

Garderober inne i lägenheterna. Förråd i källare.

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader*	
Förvärv av AB, fastighet, lagfart, kreditkostnad mm**	77 618 000
Commitmentfee	3 352 000
Likvidreserv	460 000
Anskaffningskostnad	81 430 000

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att ökas med motsvarande belopp.

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	31 000 000	1 404 000	32 404 000
Markvärde	9 200 000	0	9 200 000
Totalt	40 200 000	1 404 000	41 604 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	56 690 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid	20 år
Räntesats	2,75%
Amortering	2,50%
Belopp amortering år 1	1 417 250
Räntekostnad år 1	1 558 975
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 976 225

Finansiering	
Insatser	24 740 000
Föreningens lån	56 690 000
Eventuella upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	81 430 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	45 264
Lån per kvm (BOA)	31 512
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	13 752
Årsavgift per kvm (BOA)	1 984
Mobilitetstillägg kr per kvm (BOA)	39
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	838
Kassaflöde per kvm (BOA)	56

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 799

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	630 649
Räntor	1 558 975
Summa finansiella kostnader:	2 189 624

Driftkostnader		kr/kvm
Easy green living (fastighetsel & fjärrvärme-Eons energikoncept)	240 000	133
Vatten och avlopp	80 000	44
Avfall (GA)	35 000	19
Mobilitetstillägg	70 080	39
Fastighetsförsäkring	36 000	20
Fastighetsskötsel/hissavtal	90 000	50
Ekonomisk Förvaltning	75 000	42
Trappstädning	30 000	17
Arvode (revision+styrelse)	38 000	21
Löpande underhåll/diverse/garaget (GA)	60 000	33
Summa drift:	754 080	419

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	90 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage	14 040
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	14 040

Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	858 120
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 570 065
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	70 080
Garage	205 200
Summa intäkter:	3 845 345

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	3 570 065
Insats	24 740 000

Hus nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm*	Insatser	Upplåtelse-avgift****	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Mobilitets tillägg kr/mån	Andelstal****
B1001	PLAN 1	2	65	695 000		128 991	10 749	146	0,03613
B1002	PLAN 1	1	39	475 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1003	PLAN 1	1	39	475 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1004	PLAN 1	2	55	635 000		109 146	9 095	146	0,03057
B1005	PLAN 1	2	66	655 000		130 975	10 915	146	0,03669
B1006	PLAN 1	1	35	395 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1007	PLAN 1	1	33	475 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1008	PLAN 1	1	33	475 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1009	PLAN 1	1	41	495 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1101	PLAN 2	1	35	475 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1102	PLAN 2	1	39	545 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1103	PLAN 2	1	39	545 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1104	PLAN 2	2	55	695 000		109 146	9 095	146	0,03057
B1105	PLAN 2	2	66	750 000		130 975	10 915	146	0,03669
B1106	PLAN 2	1	35	455 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1107	PLAN 2	1	33	465 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1108	PLAN 2	1	33	465 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1109	PLAN 2	1	41	545 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1110	PLAN 2	1	41	495 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1201	PLAN 3	1	35	495 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1202	PLAN 3	1	39	575 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1203	PLAN 3	1	39	575 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1204	PLAN 3	2	55	795 000		109 146	9 095	146	0,03057
B1205	PLAN 3	2	66	850 000		130 975	10 915	146	0,03669
B1206	PLAN 3	1	35	485 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1207	PLAN 3	1	33	495 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1208	PLAN 3	1	33	495 000		65 488	5 457	146	0,01834
B1209	PLAN 3	1	41	595 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1210	PLAN 3	1	41	525 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1301	PLAN 4	1	35	545 000		69 457	5 788	146	0,01946
B1302	PLAN 4	1	39	625 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1303	PLAN 4	1	39	625 000		77 394	6 450	146	0,02168
B1304	PLAN 4	2	55	855 000		109 146	9 095	146	0,03057
B1305	PLAN 4	2	57	875 000		113 115	9 426	146	0,03168
B1306	PLAN 4	2	52	810 000		103 193	8 599	146	0,02890
B1307	PLAN 4	2	59	810 000		117 084	9 757	146	0,03280
B1308	PLAN 4	1	41	555 000		81 363	6 780	146	0,02279
B1401	PLAN 5	3	71	1 195 000		140 898	11 741	146	0,03947
B1402	PLAN 5	3	65	995 000		128 991	10 749	146	0,03613
B1403	PLAN 5	1	46	755 000		91 286	7 607	146	0,02557
40			1 799	24 740 000		3 570 065	297 505	5 840	1,000000

* Ytan är uppmätt på ritning. Avgiften kr kan komma att förändras efter verklig yta

Övrigt	Ant platser	Hyra kr/år
Garage	18	205 200

950 kr/månad och garageplats

** Bredband och hushållsel tecknas som egna abonnemeng

*** Upplåtelseavgifter kan tillkomma (avser tex tillval)

**** Andelstalen är beräknade efter ytan

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR																
	2,0%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%				
	Rak avskrivning 100 år															
Kvm totalt	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799				
Kvm BR	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799	1 799				
År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Genomsnittsvänta	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lån kvar	56 690 000	55 272 750	53 827 155	52 352 648	50 848 651	49 314 574	47 749 816	46 153 762	44 525 787	42 865 253	42 571 508	40 843 888	39 081 716	37 284 300	35 450 936	33 580 905
Lån kvar kr/kvm	31 512	30 724	29 921	29 101	28 265	27 412	26 542	25 655	24 750	23 827	23 664	22 704	21 724	20 725	19 706	18 666
KOSTNADER																
Ränta	1 558 975	1 520 001	1 480 247	1 439 698	1 398 338	1 356 151	1 313 120	1 269 228	1 224 459	1 178 794	1 170 716	1 123 207	1 074 747	1 025 318	974 901	923 475
Avskrivningar	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649
Driftkostnader	754 080	769 162	784 545	800 236	816 240	832 565	849 217	866 201	883 525	901 195	799 219	815 204	831 508	848 138	865 101	882 403
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76 930
Fastighetsskatt garage	14 040	14 321	14 607	14 899	15 197	15 501	15 811	16 128	16 450	16 779	17 115	17 457	17 806	18 162	18 525	18 896
Summa kostnader	2 957 744	2 934 132	2 910 048	2 885 482	2 860 425	2 834 866	2 808 797	2 782 206	2 755 083	2 727 418	2 617 699	2 586 517	2 554 710	2 522 267	2 489 176	2 532 352
INTÄKTER																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984
Årsavgifter	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065	3 570 065
Mobilitesstillägg (OurGreenCar)	70 080	71 482	72 911	74 369	75 857	77 374	78 921	80 500	82 110	83 752	85 427	87 136	88 878	90 656	92 469	94 318
Garage	205 200	209 304	213 490	217 760	222 115	226 557	231 089	235 710	240 425	245 233	250 138	255 140	260 243	265 448	270 757	276 172
Summa intäkter	3 845 345	3 850 851	3 856 466	3 862 194	3 868 037	3 873 996	3 880 075	3 886 275	3 892 599	3 899 050	3 905 630	3 912 341	3 919 187	3 926 169	3 933 291	3 940 556
Årets resultat	887 601	916 719	946 419	976 712	1 007 612	1 039 130	1 071 278	1 104 069	1 137 516	1 171 632	1 287 930	1 325 825	1 364 477	1 403 902	1 444 115	1 408 203
KASSAFLÖDESKALKYL																
Årets resultat enligt ovan	887 601	916 719	946 419	976 712	1 007 612	1 039 130	1 071 278	1 104 069	1 137 516	1 171 632	1 287 930	1 325 825	1 364 477	1 403 902	1 444 115	1 408 203
Återföring avskrivningar	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649
Amorteringar lån	-1 417 250	-1 445 595	-1 474 507	-1 503 997	-1 534 077	-1 564 759	-1 596 054	-1 627 975	-1 660 534	-1 693 745	-1 727 620	-1 762 172	-1 797 416	-1 833 364	-1 870 031	-1 907 432
Amortering 1 % per år	2,50%	2,62%	2,74%	2,87%	3,02%	3,17%	3,34%	3,53%	3,73%	3,95%	4,06%	4,31%	4,60%	4,92%	5,27%	5,68%
Betalnetto före avs. till uhfond	101 000	101 773	102 561	103 364	104 184	105 021	105 873	106 744	107 631	108 536	109 959	194 301	197 710	201 187	204 733	131 420
Avsättning till yttre underhåll	-90 000	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419	-99 367	-101 355	-103 382	-105 449	-107 558	-109 709	-111 904	-114 142	-116 425	-118 753	-121 128
Betalnetto efter avs. till uhfond	11 000	9 973	8 925	7 856	6 765	5 653	4 519	3 362	2 182	978	81 250	82 398	83 568	84 762	85 980	10 292
Ingående saldo kassa	460 000															
Akkumulerat saldo kassa	561 000	662 773	765 333	868 698	972 882	1 077 902	1 183 776	1 290 519	1 398 150	1 506 687	1 697 646	1 891 947	2 089 657	2 290 844	2 495 577	2 626 997
Akkumulerad yttre underhållsfond	90 000	181 800	275 436	370 945	468 364	567 731	669 086	772 467	877 917	985 475	1 095 184	1 207 088	1 321 230	1 437 654	1 556 408	1 677 536

* År 11 så kan föreningen köpa utrustning (fjärrvärme, solceller mm) av E.ON för ca 1 400 000 kr och räknar med att kunna sänka driftkostnaden med ca 120 000 kr



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	56 690 000	55 272 750	53 827 155	52 352 648	50 848 651	49 314 574	47 749 816	46 153 762	44 525 787	42 865 253	42 571 508	40 843 888	39 081 716	37 284 300	35 450 936	33 580 905

KOSTNADER

Ränta	1 558 975	1 520 001	1 480 247	1 439 698	1 398 338	1 356 151	1 313 120	1 269 228	1 224 459	1 178 794	1 170 716	1 123 207	1 074 747	1 025 318	974 901	923 475
Avskrivningar	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649
Driftkostnader	754 080	769 162	784 545	800 236	816 240	832 565	849 217	866 201	883 525	901 195	919 219	937 604	956 356	975 483	994 993	1 014 892
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76 930
Fastighetsskatt	14 040	14 321	14 607	14 899	15 197	15 501	15 811	16 128	16 450	16 779	17 115	17 457	17 806	18 162	18 525	18 896
Summa kostnader	2 957 744	2 934 132	2 910 048	2 885 482	2 860 425	2 834 866	2 808 797	2 782 206	2 755 083	2 727 418	2 737 699	2 708 917	2 679 558	2 649 612	2 619 068	2 664 842

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 984	2 024	2 065	2 106	2 148	2 191	2 235	2 280	2 325	2 372	2 419	2 467	2 517	2 567	2 618	2 671
Årsavgifter	3 570 065	3 641 466	3 714 296	3 788 582	3 864 353	3 941 640	4 020 473	4 100 882	4 182 900	4 266 558	4 351 889	4 438 927	4 527 706	4 618 260	4 710 625	4 804 837
Mobiliteslägg (OurGreenCar)	70 080	71 482	72 911	74 369	75 857	77 374	78 921	80 500	82 110	83 752	85 427	87 136	88 878	90 656	92 469	94 318
Garage	205 200	209 304	213 490	217 760	222 115	226 557	231 089	235 710	240 425	245 233	250 138	255 140	260 243	265 448	270 757	276 172
Summa intäkter	3 845 345	3 922 252	4 000 697	4 080 711	4 162 325	4 245 572	4 330 483	4 417 093	4 505 435	4 595 543	4 687 454	4 781 203	4 876 827	4 974 364	5 073 851	5 175 328

Årets resultat

	887 601	988 120	1 090 649	1 195 229	1 301 900	1 410 705	1 521 686	1 634 887	1 750 351	1 868 125	1 949 755	2 072 287	2 197 269	2 324 751	2 454 783	2 510 486
--	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Kassaflödesalkyl

Årets resultat enligt ovan	887 601	988 120	1 090 649	1 195 229	1 301 900	1 410 705	1 521 686	1 634 887	1 750 351	1 868 125	1 949 755	2 072 287	2 197 269	2 324 751	2 454 783	2 510 486
Återföring avskrivningar	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649	630 649
Amorteringar	-1 417 250	-1 445 595	-1 474 507	-1 503 997	-1 534 077	-1 564 759	-1 596 054	-1 627 975	-1 660 534	-1 693 745	-1 727 620	-1 762 172	-1 797 416	-1 833 364	-1 870 031	-1 907 432
Amortering 1 % per år	2,50%	2,62%	2,74%	2,87%	3,02%	3,17%	3,34%	3,53%	3,73%	3,95%	4,06%	4,31%	4,60%	4,92%	5,27%	5,68%

Betalnetto före avs. till uhrfond

	101 000	173 174	246 791	321 881	398 472	476 596	556 282	637 561	720 466	805 029	852 784	940 763	1 030 502	1 122 036	1 215 401	1 233 703
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------

Avsättning till yttre underhåll

	-90 000	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419	-99 367	-101 355	-103 382	-105 449	-107 558	-109 709	-111 904	-114 142	-116 425	-118 753	-121 128
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Inflation +1%	1 978	1 983	1 987	1 992	1 996	2 001	2 007	2 012	2 018	2 024	2 051	2 058	2 065	2 072	2 079	2 136
Inflation +2%	1 978	1 986	1 994	2 003	2 012	2 022	2 032	2 043	2 055	2 067	2 101	2 114	2 128	2 143	2 158	2 232



K. Särskilda förhållanden

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

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

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

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter vald leverantör alternativt tecknas gemensamt avtal (obligatoriskt) för hela föreningen.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Föreningen har tecknat avtal med E.ON avseende miljökonceptet Easy Green Living (fjärrvärme & el)
6. Föreningen har tecknat mobilitetsavtal med OurGreenCar avseende bilpool och lådcykelpool. Bostadsrättshavare bekostar detta genom tillägg på månadsavgiften om 146 kr/månad
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ØF 17 i Malmö

Malmö

Hans Andersson

Pauline Berglund

Elisabeth Holm Dernehed

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen ØF17 i Malmö, 769638-2006.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Monica Johnson

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2019-12-11
- Stadgar registrerade 2019-12-11
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 1, 2020-11-12
- Finansieringsoffert Newland Group AB, 2020-10-30
- Bygglov Malmö Stad, 2020-04-21
- Avtal E.on Energilösningar AB, 2020-08-24, 2020-09-07, 2020-09-11
- Avtal Our Green Car Sweden AB, 2020-02-06, 2020-02-18
- Garanti osålda lägenheter, 2020-11-05
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen ØF17, 769638-2006.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Lammhult

Urban Blücher

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 191211
- Stadgar, registrerade 191211
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 1, 201112
- Finansieringsoffert Newland Group AB, 201030
- Bygglov, 200421
- Avtal Eon Energilösningar AB
- Avtal OurGreenCar Sweden AB
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557438041799

Dokument

Brf ØF 17 i Malmö_k.kalkyl
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2020-11-20 13:22:57 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2020-11-20 19:25:56 CET (+0100)

Signerande parter

Pauline Berglund (PB)
Styrelsen Brf ØF17 i Malmö
pauline@paberglund.se



Signerade 2020-11-20 13:25:51 CET (+0100)

Hans Andersson (HA)
Styrelsen Brf ØF17 i Malmö
hans@cafebasement.se



Signerade 2020-11-20 16:39:13 CET (+0100)

Elisabeth Holm Dernehed (EHD)
Styrelsen Brf ØF17 i Malmö
elisabeth@cityentreprenad.se



Signerade 2020-11-20 15:08:08 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2020-11-20 17:57:34 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2020-11-20 19:25:56 CET (+0100)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557438041799

bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

