

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALKBROTTET PÅ LIMHAMN****Organisationsnummer: 769637-7386****Kommun: Malmö**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-04-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALKBROTTET PÅ LIMHAMN


Per-Anders Johansson


Håkan Jonsson


Pär Wulff

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 49 lägenheter och 12 radhuslägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2021 och avslutas under Q1 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q2 2021 och avslutas preliminärt under Q1 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-04-06. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-06-17.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hattsnäcken 1, Malmö
Adress:	Limhamnsgårdens allé 61-69 Hattsnäcksgränd 2-16 Kalkstensvägen 51-59
Tomtens areal:	ca 4 921 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 384 kvm
Byggnadernas utformning:	2 flerbostadshus i 3-5 våningar samt källare och garage 2 bostadshus med radhuslägenheter i 2-3 våningar
Antal bostadslägenheter:	61 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

45 garageplatser varav 3 mc platser och 4 laddplatser

4 öppna parkeringsplatser, laddplats

17 öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osållda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för restavfall och källsortering
Cykelparkering, grönytor, gångvägar, planteringar, gunglek, boulebana och belysning
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Inkommande fjärrvärme

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Porttelefon
Cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, wc/städ
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong i flerbostadshus, gipsskivor på regler i radhus
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpapp, sedum på komplementbyggnader
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av målat smide Trappor i radhuslägenhet av trä, handledare av trä
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke av aluminium
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Radhusytterdörrar:	Ytterdörr av trä, fabriksmålad

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer, förutom bottenvåning radhus som har vattenburen golvvärme

BRF Kalkbrottet på Limhamn

Ventilation

Lägenheter i flerbostadshus: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX), tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer

Radhuslägenheter: Från- och tilluftssystem med värmeväxlare (FTX)

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett Radhus: klinker	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa eller spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin Torkställning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm Torkställning
WC	Klinker	Målat, Vägg med tvättställ av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

BRF Kalkbrottet på Limhamn

Förråd

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har endast förråd i bostaden

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 283 525 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 283 525 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1280004

Taxeringsvärde bostäder ca 116 200 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 400 tkr

2021041901481

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 350 000	1	2,60%	659 100		659 100
Bottenlån	26 500 000	3	2,80%	742 000		742 000
Bottenlån	25 350 000	5	3,00%	760 500		760 500
Amortering					540 000	540 000
S:a lån	77 200 000		2,80%	2 161 600	540 000	2 701 600
Insatser	106 326 000					
Upplåtelseavgifter	99 999 000					
S:a finansiering	283 525 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 701 600**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 923 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

BRF Kalkbrottet på Limhamn

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	161 520
------------------------------------	-----------	----------------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	70 000	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	210 000	
Värmeavgifter	320 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	230 000	
Hushållsel	247 750	
Sophämtning (mat- och restavfall samt återvinning)	90 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	48 300	
Yttre- och inre skötsel	100 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	161 040	
Försäkringar	24 000	
Väderprognosstyrning	17 271	
Köldmediekontroll e)		
Hemsida	2 000	
Diverse inkl. jour och snöröjning	60 000	
Summa driftskostnader		1 670 361

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	24 000	
		24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 557 481
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 98 830 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

2021041901483

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 384	kvm		3 437 861
Årsavgift bredband				161 040
Årsavgift varmvatten				98 830
Årsavgift el				247 750
Hyra garage	38	st	800 kr/plats och mån	364 800
Hyra garage, laddplatser	4	st	1 050 kr/plats och mån	50 400
Hyra garage, mc-platser	3	st	350 kr/plats och mån	12 600
Avgift öppna p-platser	17	st	400 kr/plats och mån	81 600
Avgift öppna p-platser, laddplatser	4	st	650 kr/plats och mån	31 200
Hyra extra förråd	1	st	250 kr/förråd/mån	3 000
	4	st	350 kr/förråd/mån	16 800
	8	st	400 kr/förråd/mån	38 400
	1	st	500 kr/förråd/mån	6 000
	1	st	600 kr/förråd/mån	7 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 557 481
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten, el		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾	per mån	
						kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			kr
11001	76	3 RK	M	1,5641%	1 663 000	1 287 000	2 950 000	1 207 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 538	128	3 990	333	per mån
11002	82	3 RK	M	1,6468%	1 751 000	1 649 000	3 400 000	1 271 000	56 615	4 718	2 640	220	59 255	4 938	1 538	128	3 990	333	per mån
11003	64	2 RK	M	1,3722%	1 459 000	916 000	2 375 000	1 059 000	47 174	3 931	2 640	220	49 814	4 151	1 317	110	3 030	253	per mån
11004	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	481 000	1 750 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
11101	76	3 RK	M	1,5641%	1 663 000	1 337 000	3 000 000	1 207 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 538	128	3 990	333	per mån
11102	82	3 RK	M	1,6468%	1 751 000	1 499 000	3 250 000	1 271 000	56 615	4 718	2 640	220	59 255	4 938	1 538	128	3 990	333	per mån
11103	75	3 RK	M	1,5509%	1 649 000	1 051 000	2 700 000	1 197 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 538	128	3 990	333	per mån
11104	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	581 000	1 850 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
11201	76	3 RK	M	1,5641%	1 663 000	1 487 000	3 150 000	1 207 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 538	128	3 990	333	per mån
11202	82	3 RK	M	1,6468%	1 751 000	1 649 000	3 400 000	1 271 000	56 615	4 718	2 640	220	59 255	4 938	1 538	128	3 990	333	per mån
11203	75	3 RK	M	1,5509%	1 649 000	1 151 000	2 800 000	1 197 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 538	128	3 990	333	per mån
11204	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	631 000	1 900 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
11301	76	3 RK	M	1,5641%	1 663 000	1 637 000	3 300 000	1 207 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 538	128	3 990	333	per mån
11302	82	3 RK	M	1,6468%	1 751 000	1 799 000	3 550 000	1 271 000	56 615	4 718	2 640	220	59 255	4 938	1 538	128	3 990	333	per mån
11303	75	3 RK	M	1,5509%	1 649 000	1 251 000	2 900 000	1 197 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 538	128	3 990	333	per mån
11304	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	681 000	1 950 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
11401	76	3 RK	M	1,5641%	1 663 000	1 837 000	3 500 000	1 207 000	53 770	4 481	2 640	220	56 410	4 701	1 538	128	3 990	333	per mån
11402	82	3 RK	M	1,6468%	1 751 000	1 999 000	3 750 000	1 271 000	56 615	4 718	2 640	220	59 255	4 938	1 538	128	3 990	333	per mån
11403	75	3 RK	M	1,5509%	1 649 000	1 401 000	3 050 000	1 197 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 538	128	3 990	333	per mån
11404	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	831 000	2 100 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
21001	50	2 RK	M	1,1521%	1 225 000	425 000	1 650 000	889 000	39 608	3 301	2 640	220	42 248	3 521	1 059	88	3 030	253	per mån
21002	69	2 RK	M	1,4409%	1 532 000	943 000	2 475 000	1 112 000	49 534	4 128	2 640	220	52 174	4 348	1 317	110	3 030	253	per mån
21003	102	4 RK	M	1,9487%	2 072 000	1 928 000	4 000 000	1 504 000	66 994	5 583	2 640	220	69 634	5 803	1 870	156	4 830	403	per mån
21101	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	481 000	1 750 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
21102	81	3 RK	M	1,6327%	1 736 000	1 364 000	3 100 000	1 260 000	56 130	4 678	2 640	220	58 770	4 898	1 538	128	3 990	333	per mån
21103	104	4 RK	M	1,9760%	2 101 000	1 899 000	4 000 000	1 525 000	67 932	5 661	2 640	220	70 572	5 881	1 870	156	4 830	403	per mån
21201	53	2 RK	M	1,1935%	1 269 000	531 000	1 800 000	921 000	41 031	3 419	2 640	220	43 671	3 639	1 059	88	3 030	253	per mån
21202	81	3 RK	M	1,6327%	1 736 000	1 464 000	3 200 000	1 260 000	56 130	4 678	2 640	220	58 770	4 898	1 538	128	3 990	333	per mån
21203	104	4 RK	M	1,9760%	2 101 000	1 999 000	4 100 000	1 525 000	67 932	5 661	2 640	220	70 572	5 881	1 870	156	4 830	403	per mån
21301	93	4 RK	M	1,8246%	1 940 000	2 560 000	4 500 000	1 409 000	62 726	5 227	2 640	220	65 366	5 447	1 870	156	4 830	403	per mån
21302	102	4 RK	M	1,9487%	2 072 000	2 128 000	4 200 000	1 504 000	66 994	5 583	2 640	220	69 634	5 803	1 870	156	4 830	403	per mån
31001	58	2 RK	M	1,2894%	1 371 000	729 000	2 100 000	995 000	44 529	3 694	2 640	220	46 969	3 914	1 317	110	3 030	253	per mån
31002	69	2 RK	M	1,4409%	1 532 000	943 000	2 475 000	1 112 000	49 534	4 128	2 640	220	52 174	4 348	1 317	110	3 030	253	per mån
31003	84	3 RK	M	1,6741%	1 780 000	1 420 000	3 200 000	1 292 000	57 553	4 796	2 640	220	60 193	5 016	1 538	128	3 990	333	per mån
31004	62	2 RK	M	1,3449%	1 430 000	720 000	2 150 000	1 038 000	46 236	3 853	2 640	220	48 876	4 073	1 317	110	3 030	253	per mån
31101	62	2 RK	M	1,3449%	1 430 000	720 000	2 150 000	1 038 000	46 236	3 853	2 640	220	48 876	4 073	1 317	110	3 030	253	per mån
31102	69	2 RK	M	1,4409%	1 532 000	868 000	2 400 000	1 112 000	49 534	4 128	2 640	220	52 174	4 348	1 317	110	3 030	253	per mån
31103	96	4 RK	M	1,8660%	1 984 000	1 816 000	3 800 000	1 441 000	64 149	5 346	2 640	220	66 789	5 566	1 870	156	4 830	403	per mån

LÄGENHETSTABELL

BRF Kalkbrottet på Limhamn

Nr	Boarea, cirkla ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten, el per mån		ÅRSAVGIFT per mån EL ⁷⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31104	65	2 RK	1,3854%	1 473 000	727 000	2 200 000	1 070 000	47 627	3 969	2 640	220	50 267	4 189	1 317	110	3 030	253		
31201	62	2 RK	1,3449%	1 430 000	770 000	2 200 000	1 038 000	46 236	3 853	2 640	220	48 876	4 073	1 317	110	3 030	253		
31202	69	2 RK	1,4409%	1 532 000	918 000	2 450 000	1 112 000	49 534	4 128	2 640	220	52 174	4 348	1 317	110	3 030	253		
31203	96	4 RK	1,8660%	1 984 000	1 916 000	3 900 000	1 441 000	64 149	5 346	2 640	220	66 789	5 566	1 870	156	4 830	403		
31204	65	2 RK	1,3854%	1 473 000	777 000	2 250 000	1 070 000	47 627	3 969	2 640	220	50 267	4 189	1 317	110	3 030	253		
31301	62	2 RK	1,3449%	1 430 000	820 000	2 250 000	1 038 000	46 236	3 853	2 640	220	48 876	4 073	1 317	110	3 030	253		
31302	69	2 RK	1,4409%	1 532 000	968 000	2 500 000	1 112 000	49 534	4 128	2 640	220	52 174	4 348	1 317	110	3 030	253		
31303	96	4 RK	1,8660%	1 984 000	2 016 000	4 000 000	1 441 000	64 149	5 346	2 640	220	66 789	5 566	1 870	156	4 830	403		
31304	65	2 RK	1,3854%	1 473 000	827 000	2 300 000	1 070 000	47 627	3 969	2 640	220	50 267	4 189	1 317	110	3 030	253		
31401	98	5 RK	1,9205%	2 042 000	2 858 000	4 900 000	1 483 000	66 024	5 502	2 640	220	68 664	5 722	2 201	183	5 330	444		
31402	108	5 RK	2,0578%	2 188 000	2 912 000	5 100 000	1 589 000	70 745	5 895	2 640	220	73 385	6 115	2 201	183	5 330	444		
41001	160	6 RK	M	2 320 000	3 380 000	5 700 000	1 685 000	75 013	6 251	2 640	220	77 653	6 471	2 201	183	5 330	444		
41002	121	5 RK	M	2 013 000	2 687 000	4 700 000	1 462 000	65 087	5 424	2 640	220	67 727	5 644	2 201	183	5 330	444		
41003	160	6 RK	M	2 320 000	3 380 000	5 700 000	1 685 000	75 013	6 251	2 640	220	77 653	6 471	2 201	183	5 330	444		
41004	121	5 RK	M	2 013 000	2 687 000	4 700 000	1 462 000	65 087	5 424	2 640	220	67 727	5 644	2 201	183	5 330	444		
41005	160	6 RK	M	2 320 000	3 580 000	5 900 000	1 685 000	75 013	6 251	2 640	220	77 653	6 471	2 201	183	5 330	444		
51001	159	6 RK	M	2 305 000	3 595 000	5 900 000	1 674 000	74 528	6 211	2 640	220	77 168	6 431	2 201	183	5 330	444		
51002	120	5 RK	M	1 999 000	2 501 000	4 500 000	1 451 000	64 634	5 386	2 640	220	67 274	5 606	2 201	183	5 330	444		
51003	159	6 RK	M	2 305 000	3 195 000	5 500 000	1 674 000	74 528	6 211	2 640	220	77 168	6 431	2 201	183	5 330	444		
51004	120	5 RK	M	1 999 000	2 501 000	4 500 000	1 451 000	64 634	5 386	2 640	220	67 274	5 606	2 201	183	5 330	444		
51005	159	6 RK	M	2 305 000	3 195 000	5 500 000	1 674 000	74 528	6 211	2 640	220	77 168	6 431	2 201	183	5 330	444		
51006	120	5 RK	M	1 999 000	2 501 000	4 500 000	1 451 000	64 634	5 386	2 640	220	67 274	5 606	2 201	183	5 330	444		
51007	159	6 RK	M	2 305 000	3 195 000	5 500 000	1 674 000	74 528	6 211	2 640	220	77 168	6 431	2 201	183	5 330	444		
Justering			-0,0007%				8 000	11				11							
SUMMA	5 384	61	100,0000%	106 326 000	99 999 000	206 325 000	77 200 000	3 437 861	161 040	3 598 901	98 830	247 750							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har endast förråd i bostaden.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	per mån	kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	per mån	kr	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten, el	per mån	kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	per mån	kr	ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾	per mån	kr

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

7) Elförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF Kalkbrottet på Limhamn

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%
 Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr Uppräkning Fastighetsskatt
 Bostäder: 116 200 per år
 Garage: 2 400 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-2 162	-2 146	-2 130	-2 113	-2 094	-2 075	-1 959
Amorteringar	tkr	-540	-581	-622	-663	-704	-745	-950
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 670	-1 703	-1 737	-1 772	-1 807	-1 879	-2 291
Fastighetsskatt garage	tkr	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-29
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 396	-4 454	-4 514	-4 573	-4 631	-4 725	-5 560

Årsavgift, genomsnitt 733 kr/kvm 747 762 777 777 793 809 893 893 986

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 945	4 024	4 104	4 186	4 270	4 355	4 808
Övriga intäkter	tkr	612	618	624	630	636	642	675
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 557	4 642	4 728	4 816	4 906	4 997	5 483
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	162	188	214	243	275	272	470

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	162	350	564	807	1 082	1 354	3 284
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	162	324	486	648	810	972	1 782

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.
 Avskrivning (byggnad) tkr -1 923 -1 923 -1 923 -1 923 -1 923 -1 923 -1 923 -1 923

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 384 -1 316 -1 249 -1 179 -1 106 -1 068 -665 -472
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar samt köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 396	4 454	4 514	4 573	4 631	4 725	5 013
								5 560

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-04-06 ökar med 1,7%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-04-06	1,10%
- och en reserv för ränteökning	1,70%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per 2021-04-06 ökar med 2% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	232	230	228	226	224	222	210
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	162	162	162	162	162	162	162
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-162	-188	-214	-243	-275	-272	-470
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	232	204	176	145	111	112	0
								0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	17	34	53	72	92	209
								354

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	32 120 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	52 661 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	38 322 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 339 kr	27%
Lån³	14 339 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	668 kr	
Årsavgift varmvatten och el (hushållsel)³	64 kr	
Driftskostnad	310 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	357 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	157 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	187 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	105 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 827 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn, med org.nr 769637-7386, 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 oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 61 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-04-07


Peter Wipp
Civilingenjör
Punktböjden Fastighetsekonomi AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-04-06

Stadgar för Brf Kalkbrottet på Limhamn registrerade 2019-08-14

Registreringsbevis för Brf Kalkbrottet på Limhamn

Bygglov beviljat på fastigheten Hattsnäcken 1, Malmö kommun dat. 2019-06-17

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 61 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande garage och gemensamma utrymmen, på fastigheten Hattsnäcken 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kalkbrottet på Limhamn, dat. 2021-04-06

Köpekontrakt gällande fastigheten Hattsnäcken 1, Malmö kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kalkbrottet på Limhamn, dat. 2021-04-06

Offert avseende finansieringen av Brf Kalkbrottet på Limhamn dat 2020-04-06

Underhållsplan dat. 2019-08-28

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

