

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Maxa

Lund kommun

ORG. NR: 769637-3609

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|--|-------|
| A. | Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 3-6 |
| C. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 7 |
| D. | Finansieringsplan | 7 |
| E. | Nyckeltal | 8 |
| F. | Beräknade löpande kostnader och intäkter | 9-10 |
| G. | Lägenhetsredovisning | 11-13 |
| H. | Ekonomisk prognos | 14 |
| I. | Känslighetsanalys | 15 |
| J. | Särskilda förhållanden | 16 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Maxa som har sitt säte i Lund kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 26 mars 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars 2021 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni till oktober 2021.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2021.

Bostadsrättsföreningen har per den 23 februari 2021 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Brunnshögsgatan. Föreningen har också per den 23 februari 2021 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 99 lägenheter, en gemensamhetslokal och tre lokaler i ett flerbostadshus med fem trappuppgångar med tillhörande gemensamma utrymmen. Entreprenaden omfattar även källarplan.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|------------------------------------|--|
| Fastighetens beteckning: | Lund Solbjer 3 |
| Innehav: | Äganderätt |
| Adresser: | Brunnshögsgatan 15A-D, Solvändan 11A-G, 224 81 Lund |
| Fastighetens areal: | 2 868 kvm |
| Bostadsarea: | 5 957 kvm |
| Lokalarea: | 204 + 17 kvm |
| Antal lokaler och verksamhet: | Tre lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är kontor, butik eller liknande. En gemensamhetslokal finns dessutom. |
| Antal bostadslägenheter: | 99 lägenheter. |
| Bygglov: | Bygglov beviljades den 15 januari 2019 |
| Byggnadsår: | Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2019 och färdigställs i oktober 2021 |
| Byggnadernas antal och utformning: | 99 lägenheter fördelade på fem trappuppgångar i ett flerbostadshus. |

Gemensamma anordningar

| | |
|-----------------------|--|
| Värme: | Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer, komfortvärme i enstaka lägenheter |
| Vatten/ avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet |
| Ventilation: | Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat, separat aggregat till respektive lokal |
| El: | Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna/lokalerna |
| Sophantering: | Sopsugsanläggning samt sopkasuner, hanteras av Lunds Renhållningsverk |
| Hiss: | Personhiss |
| TV/bredband/telefoni: | Uttag för TV, bredband och telefoni |
| Energiproduktion: | Solceller på tak för delar av fastighetselen |
| Parkering: | 42 samutnyttjade parkeringsplatser i parkeringsanläggning på närliggande fastighet i cirka 20 år enligt avtal. Två parkeringsplatser för bilpoolsbil i parkeringsanläggning ovan i fem år enligt avtal. Ikano Bostadsutveckling AB betalar fasta avgiften för bilpool i fem år. |

Gemensamma utrymmen

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------------|--|
| Trapphus: | Klinker | Målat | Takplattor Betong i källarplan | Närvarostyrd belysning Postboxar Tidningshållare/brevlåda till varje lght |
| Källare: | Betong | Målat | Målat | Närvarostyrd belysning Cykelparkering |
| Teknikrum: | Betong | Målat | Målat | Ståldörr med brytskydd |
| Städrum: | Betong | Målat | Målat | Utslagsvask |
| Rullstols-/ Barnvagnsrum: | Betong | Målat | Målat | Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning |
| Lägenhetsförråd: | Betong | Målat | Målat | Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång Installationsledningar kan förekomma |
| Gemensamhetslokal: | Parkett | Målat | Målat | Pentry enligt ritning Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Dusch |

Komplementsbyggnad

| | | | | |
|--------------|---------|----------------|-------|---------------------------------|
| Cykelförråd: | Plattor | Enligt ritning | Sedum | Inklusive utrymme för cykelvård |
|--------------|---------|----------------|-------|---------------------------------|

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, cykelhus, cykelställ, handikapparkering, grill

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i den samfälliga fastigheten Lund Solbjer s:1 samt kommer att delta i gemensamhetsanläggning Solbjer ga:1 bestående av: innergård inklusive handikapparkering, infart, gångvägar och passager genom byggnad på Solbjer 3 (två stycken) samt innergårdsbelysning med tillhörande elledning samt dagvattenledningar. Deltagande fastigheter är Lund Solbjer 1-7. Förvaltning av gemensamhetsanläggning kommer ske genom delägarförvaltning. Andelstalet för Lund Solbjer 3 är 46/100.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten har ett belastande servitut avseende rätt att använda ett område utanför huskroppen för allmän trafik till förmån för den kommunala fastigheten Lund Östra Torn 27:2.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, bredband-, värme-, vatten-, brand-, evakuering- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|--|
| Grundläggning: | Källare med betongplatta på mark med grundläggning på makadam |
| Stomme: | Platsgjuten betong |
| Balkonger: | Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt/glas |
| Uteplatser: | Betongplattor, träskärm/räcken/murar/häckar omfattning enligt ritning |
| Ytterväggar: | Betongväggar med isolering, fasader mot grannkvarter trästomme eller lecablock med isolering |
| Fasad: | Puts med inslag av tegel samt plåt |
| Mellanbjälklag: | Betong |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong samt lättvägg med säkerhetsplåt |
| Innerväggar: | Gipsskivor på regelverk |
| Yttertak: | Takpapp |
| Trappor: | Prefabricerad betong, beläggning Terazzo |
| Fönster och fönsterdörrar: | Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad |
| Entrépartier: | Aluminium |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|--------------|-------------|------------------------------------|------------|---|
| Hall: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Vardagsrum: | Parkett | Målat | Målat | |
| Kök: | Parkett | Målat Stänkskydd av kakel | Målat | Induktionshäll Varmluftsgugn Kyl/ frys, i 4 rok dubbel uppsättning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd enligt ritning Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning |
| Sovrum: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Klädkammare: | Parkett | Målat | Målat | Inredning enligt ritning |
| Badrum: | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning |
| WC 4 rok: | Klinker | Sockel av klinker Målade väggar | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel med tvättställ |

Lokaler

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|------------|-----------------------------------|---------------|------------|--|
| Lokal 1-3: | Parkett alt. Klinker i lokal 1 | Målat | Undertak | Sanitetsutrustning enligt ritning Pentry enligt ritning |

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkluderat styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Icano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden

inklusive moms

299 766 200 kr

Likviditetsreserv

100 000 kr

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

299 866 200 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 31 503 000 kr för mark och 88 761 000 kr för byggnad uppdelat på 118 000 000 kr för bostäder och 2 264 000 kr för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

| Lån ¹ | Belopp, kronor ² | Bind- ningstid | Räntesats ca % ³ | Ränte- kostnad | Amor-- tering ⁴ | Summa kronor |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Lån 1 | 20 704 050 | ca 3 mån | 2,55 | 527 953 | 72 464 | 600 417 |
| Lån 2 | 20 704 050 | ca 2 år | 2,51 | 519 672 | 72 464 | 592 136 |
| Lån 3 | 20 704 050 | ca 3 år | 2,87 | 594 206 | 72 464 | 666 670 |
| Lån 4 | 20 704 050 | ca 5 år | 3,47 | 718 431 | 72 464 | 790 895 |
| Summa | 82 816 200 | | | 2 360 262 | 289 856 | 2 650 118 |
| Insatser | 215 995 000 | | | | | |
| Återbetalning | | | | | | |
| investeringsmoms ⁵ | 1 055 000 | | | | | |
| Summa Finansiering | 299 866 200 | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | 2 360 262 | 289 856 | 2 650 118 |

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 289 856 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 1 055 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 055 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 055 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL ÅR 1

| | |
|--|-----------|
| 1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA) | 38 422 kr |
| 2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA) | 36 259 kr |
| 3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA) | 13 902 kr |
| 4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA) | 740 kr |
| 5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA) | 310 kr |
| 6. Hyresintäkter per uthyrd area, exkl fastighetsskatt (LOA) | 1 300 kr |
| 7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA) | 541 kr |
| 8. Amortering per kvm (BOA+LOA, inkl. gemensamhetslokal) | 47 kr |
| 9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA) | 107 kr |

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 650 118

Driftskostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 116 000 | |
| Styrelsearvode | 70 000 | |
| Revisionsarvode | 20 000 | |
| Föreningens administration | 5 000 | |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg | 73 000 | |
| Fastighetsskötsel | 85 000 | |
| Städning | 85 000 | |
| Service tekniska installationer | 74 000 | |
| Vattenförbrukning och avlopp | 210 000 | |
| Uppvärmning | 464 000 | |
| El gemensam | 125 000 | |
| Sophämtning | 150 000 | |
| TV, bredband och telefoni | 217 404 | |
| Renhållning och snöröjning | 20 000 | |
| Mark och trädgård | 75 000 | |
| Gemensamhetsanläggningar | 30 000 | |
| Reserv | 24 848 | |
| Summa driftskostnader ^{1, 2} | 1 844 252 | 1 844 252 |
| | | |
| Avsättning till yttre underhåll | | 178 710 |
| | | |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder ³ | | 0 |
| Fastighetsskatt lokaler ³ | | 22 640 |
| | | |
| Summa beräknade kostnader år 1, kronor | | 4 695 720 |

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

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

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

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

Föreningens årliga intäkter

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

| | |
|---|------------------|
| Årsavgifter ¹ | 4 190 856 |
| Årsavgift TV/bredband/telefoni ² | 217 404 |
| Hysesintäkter, lokaler ³ | 265 200 |
| Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokaler ³ | 22 260 |
| Summa intäkter | 4 695 720 |

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 196 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

| Adress | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | |
|------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------|------------------------|-----------|---|-----------|-------------------------------|-----------|
| | Lägenhetsnummer | Storlek ¹ | Boarea m ² ₂ | Mark, Balkong, ³ | | Andelstal % | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad |
| Brunnshögs. 15 D | 11002 | 2 RoK | 40 | M | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 |
| | 11003 | 4 RoK | 85 | M | 1,3435% | 56 304 | 4 692 | 2 196 | 183 | 58 500 | 4 875 |
| | 11101 | 3 RoK | 71 | B | 1,1555% | 48 420 | 4 035 | 2 196 | 183 | 50 616 | 4 218 |
| | 11102 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 |
| | 11103 | 4 RoK | 87 | B | 1,3704% | 57 432 | 4 786 | 2 196 | 183 | 59 628 | 4 969 |
| | 11201 | 3 RoK | 71 | B, B | 1,1555% | 48 420 | 4 035 | 2 196 | 183 | 50 616 | 4 218 |
| | 11202 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 |
| | 11203 | 4 RoK | 87 | B, B | 1,3704% | 57 432 | 4 786 | 2 196 | 183 | 59 628 | 4 969 |
| | 11301 | 3 RoK | 71 | B, B | 1,1555% | 48 420 | 4 035 | 2 196 | 183 | 50 616 | 4 218 |
| | 11302 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 |
| | 11303 | 4 RoK | 87 | B, B | 1,3704% | 57 432 | 4 786 | 2 196 | 183 | 59 628 | 4 969 |
| | 11401 | 2 RoK | 66 | B, B | 1,0884% | 45 612 | 3 801 | 2 196 | 183 | 47 808 | 3 984 |
| | 11402 | 1 RoK | 37 | B | 0,6989% | 29 292 | 2 441 | 2 196 | 183 | 31 488 | 2 624 |
| | 11403 | 3 RoK | 79 | B, B | 1,2630% | 52 932 | 4 411 | 2 196 | 183 | 55 128 | 4 594 |
| | Solvändan 11 G | 21001 | 2 RoK | 60 | M | 1,0078% | 42 240 | 3 520 | 2 196 | 183 | 44 436 |
| 21002 | | 2 RoK | 59 | M | 0,9944% | 41 676 | 3 473 | 2 196 | 183 | 43 872 | 3 656 |
| 21101 | | 2 RoK | 60 | B | 1,0078% | 42 240 | 3 520 | 2 196 | 183 | 44 436 | 3 703 |
| 21102 | | 1 RoK | 34 | FrB | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 |
| 21103 | | 1 RoK | 34 | FrB | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 |
| 21104 | | 2 RoK | 59 | B | 0,9944% | 41 676 | 3 473 | 2 196 | 183 | 43 872 | 3 656 |
| 21201 | | 2 RoK | 60 | B | 1,0078% | 42 240 | 3 520 | 2 196 | 183 | 44 436 | 3 703 |
| 21202 | | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 |
| 21203 | | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 |
| 21204 | | 2 RoK | 59 | B | 0,9944% | 41 676 | 3 473 | 2 196 | 183 | 43 872 | 3 656 |
| 21301 | | 2 RoK | 60 | B | 1,0078% | 42 240 | 3 520 | 2 196 | 183 | 44 436 | 3 703 |
| 21302 | | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 |
| 21303 | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 | |
| 21304 | 2 RoK | 59 | B | 0,9944% | 41 676 | 3 473 | 2 196 | 183 | 43 872 | 3 656 | |
| 21401 | 2 RoK | 60 | B | 1,0078% | 42 240 | 3 520 | 2 196 | 183 | 44 436 | 3 703 | |
| 21402 | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 | |
| 21403 | 1 RoK | 34 | B | 0,6586% | 27 600 | 2 300 | 2 196 | 183 | 29 796 | 2 483 | |
| 21404 | 2 RoK | 59 | B | 0,9944% | 41 676 | 3 473 | 2 196 | 183 | 43 872 | 3 656 | |
| 21501 | 4 RoK | 92 | B, B | 1,4375% | 60 240 | 5 020 | 2 196 | 183 | 62 436 | 5 203 | |
| 21502 | 4 RoK | 96 | B, B | 1,4913% | 62 496 | 5 208 | 2 196 | 183 | 64 692 | 5 391 | |

| Adress | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | |
|----------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|-----------|---|-----------|-------------------------------|-----------|-------|
| | Lägenhetsnummer | Storlek ¹ | Boarea m ² ₂ | Mark, Balkong, ³ | | Andelstal % | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | |
| Solvändan 11 D | 31001 | 2 RoK | 45 | M | 0,8064% | 1 650 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 |
| | 31002 | 3 RoK | 68 | M | 1,1152% | 2 395 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31003 | 3 RoK | 68 | M, M | 1,1152% | 2 295 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31004 | 2 RoK | 50 | M | 0,8735% | 1 550 000 | 36 612 | 3 051 | 2 196 | 183 | 38 808 | 3 234 |
| | 31101 | 4 RoK | 95 | B, FrB | 1,4778% | 3 395 000 | 61 932 | 5 161 | 2 196 | 183 | 64 128 | 5 344 |
| | 31102 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 650 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 |
| | 31103 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 350 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31104 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 295 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31105 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 195 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31106 | 3 RoK | 73 | B | 1,1824% | 2 295 000 | 49 548 | 4 129 | 2 196 | 183 | 51 744 | 4 312 |
| | 31201 | 4 RoK | 96 | B, B | 1,4913% | 3 595 000 | 62 496 | 5 208 | 2 196 | 183 | 64 692 | 5 391 |
| | 31202 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 695 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 |
| | 31203 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 450 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31204 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 350 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31205 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 250 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 |
| | 31206 | 3 RoK | 73 | B | 1,1824% | 2 350 000 | 49 548 | 4 129 | 2 196 | 183 | 51 744 | 4 312 |
| 31301 | 4 RoK | 96 | B, B | 1,4913% | 3 750 000 | 62 496 | 5 208 | 2 196 | 183 | 64 692 | 5 391 | |
| 31302 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 750 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 | |
| 31303 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 550 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 | |
| 31304 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 395 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 | |
| 31305 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 295 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 | |
| 31306 | 3 RoK | 73 | B | 1,1824% | 2 395 000 | 49 548 | 4 129 | 2 196 | 183 | 51 744 | 4 312 | |
| 31401 | 4 RoK | 96 | B, B | 1,4913% | 3 950 000 | 62 496 | 5 208 | 2 196 | 183 | 64 692 | 5 391 | |
| 31402 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 795 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 | |
| 31403 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 650 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 | |
| 31404 | 2 RoK | 63 | B | 1,0481% | 2 095 000 | 43 920 | 3 660 | 2 196 | 183 | 46 116 | 3 843 | |
| 31405 | 2 RoK | 63 | B | 1,0481% | 1 995 000 | 43 920 | 3 660 | 2 196 | 183 | 46 116 | 3 843 | |
| 31406 | 2 RoK | 67 | B | 1,1018% | 2 095 000 | 46 176 | 3 848 | 2 196 | 183 | 48 372 | 4 031 | |
| 31501 | 4 RoK | 93 | B | 1,4510% | 3 995 000 | 60 804 | 5 067 | 2 196 | 183 | 63 000 | 5 250 | |
| 31502 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 850 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 | |
| 31503 | 3 RoK | 68 | B | 1,1152% | 2 750 000 | 46 740 | 3 895 | 2 196 | 183 | 48 936 | 4 078 | |
| 41001 | 2 RoK | 51 | M | 0,8869% | 1 795 000 | 37 164 | 3 097 | 2 196 | 183 | 39 360 | 3 280 | |
| 41002 | 1 RoK | 26 | M | 0,5512% | 995 000 | 23 100 | 1 925 | 2 196 | 183 | 25 296 | 2 108 | |
| 41101 | 2 RoK | 51 | B | 0,8869% | 1 795 000 | 37 164 | 3 097 | 2 196 | 183 | 39 360 | 3 280 | |
| 41102 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 1 650 000 | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 | |

Solvändan 11 C

| Adress | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSavgift ⁴ | | ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵ | | ÅRSavgift TOTALT ⁶ | |
|----------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|-----------|--|-----------|-------------------------------|-----------|
| | Lägenhetsnummer | Storlek ¹ | Boarea m ² ₂ | Mark, Balkong, ³ | | Andelstal % | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad |
| Solvändan 11 C | 41103 | 3 RoK | 72 | B | 1,1689% | 48 984 | 4 082 | 2 196 | 183 | 51 180 | 4 265 |
| | 41201 | 2 RoK | 51 | B | 0,8869% | 37 164 | 3 097 | 2 196 | 183 | 39 360 | 3 280 |
| | 41202 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 |
| | 41203 | 3 RoK | 72 | B | 1,1689% | 48 984 | 4 082 | 2 196 | 183 | 51 180 | 4 265 |
| | 41301 | 2 RoK | 51 | B | 0,8869% | 37 164 | 3 097 | 2 196 | 183 | 39 360 | 3 280 |
| | 41302 | 2 RoK | 45 | B | 0,8064% | 33 792 | 2 816 | 2 196 | 183 | 35 988 | 2 999 |
| | 41303 | 3 RoK | 72 | B | 1,1689% | 48 984 | 4 082 | 2 196 | 183 | 51 180 | 4 265 |
| | 41401 | 2 RoK | 46 | B | 0,8198% | 34 356 | 2 863 | 2 196 | 183 | 36 552 | 3 043 |
| | 41402 | 2 RoK | 42 | B | 0,7661% | 32 100 | 2 675 | 2 196 | 183 | 34 296 | 2 858 |
| | 41403 | 3 RoK | 64 | B | 1,0615% | 44 484 | 3 707 | 2 196 | 183 | 46 680 | 3 890 |
| | 51001 | 1 RoK | 35 | M | 0,6721% | 28 164 | 2 347 | 2 196 | 183 | 30 360 | 2 530 |
| | 51002 | 4 RoK | 90 | M | 1,4107% | 59 124 | 4 927 | 2 196 | 183 | 61 320 | 5 110 |
| | 51003 | 2 RoK | 40 | - | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 |
| 51004 | 2 RoK | 40 | M | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 | |
| 51005 | 2 RoK | 64 | M, M | 1,0615% | 44 484 | 3 707 | 2 196 | 183 | 46 680 | 3 890 | |
| 51101 | 2 RoK | 44 | B | 0,7929% | 33 228 | 2 769 | 2 196 | 183 | 35 424 | 2 952 | |
| 51102 | 4 RoK | 90 | B, FrB | 1,4107% | 59 124 | 4 927 | 2 196 | 183 | 61 320 | 5 110 | |
| 51103 | 2 RoK | 40 | FrB | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 | |
| 51104 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 | |
| 51201 | 2 RoK | 44 | B | 0,7929% | 33 228 | 2 769 | 2 196 | 183 | 35 424 | 2 952 | |
| 51202 | 4 RoK | 90 | B, B | 1,4107% | 59 124 | 4 927 | 2 196 | 183 | 61 320 | 5 110 | |
| 51203 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 | |
| 51204 | 2 RoK | 40 | B | 0,7392% | 30 984 | 2 582 | 2 196 | 183 | 33 180 | 2 765 | |
| 51301 | 2 RoK | 44 | B | 0,7929% | 33 228 | 2 769 | 2 196 | 183 | 35 424 | 2 952 | |
| 51302 | 4 RoK | 93 | B, B | 1,4510% | 60 804 | 5 067 | 2 196 | 183 | 63 000 | 5 250 | |
| 51303 | 3 RoK | 77 | B, B | 1,2361% | 51 804 | 4 317 | 2 196 | 183 | 54 000 | 4 500 | |
| 51401 | 2 RoK | 42 | B | 0,7661% | 32 100 | 2 675 | 2 196 | 183 | 34 296 | 2 858 | |
| 51402 | 4 RoK | 94 | B, B | 1,4644% | 61 368 | 5 114 | 2 196 | 183 | 63 564 | 5 297 | |
| 51501 | 1 RoK | 35 | B | 0,6721% | 28 164 | 2 347 | 2 196 | 183 | 30 360 | 2 530 | |
| 51502 | 4 RoK | 94 | B, B | 1,4644% | 61 368 | 5 114 | 2 196 | 183 | 63 564 | 5 297 | |
| S:a | 99 lgh | | 5 957 | | 100,0000% | 4 190 856 | | 217 404 | | 4 408 260 | |

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

| | Area |
|---------|------|
| Lokal 1 | 63 |
| Lokal 2 | 50 |
| Lokal 3 | 91 |
| Tot | 204 |

H. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Arsavgifter efter schablon | 4 190 856 | 4 274 673 | 4 360 167 | 4 447 370 | 4 536 317 | 4 627 044 | 5 108 630 | 5 640 340 |
| Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh | 217 404 | 221 752 | 226 187 | 230 711 | 235 325 | 240 032 | 265 014 | 292 597 |
| Arsavgift kr/m² | 740 | 755 | 770 | 785 | 801 | 817 | 902 | 996 |
| Övriga intäkter Hyresintäkter uthyringslokaler | 287 460 | 293 209 | 299 073 | 305 055 | 311 156 | 317 379 | 350 412 | 386 883 |
| Summa intäkter | 4 695 720 | 4 789 634 | 4 885 427 | 4 983 136 | 5 082 798 | 5 184 454 | 5 724 056 | 6 319 821 |
| Kapitalkostnader Räntor Amorteringar | 2 360 262 289 856 | 2 352 001 304 494 | 2 343 323 319 871 | 2 334 206 336 024 | 2 324 630 352 993 | 2 314 569 370 820 | 2 256 114 474 398 | 2 181 331 606 908 |
| Driftskostnader | 1 844 252 | 1 881 137 | 1 918 760 | 1 957 135 | 1 996 278 | 2 036 203 | 2 248 133 | 2 482 120 |
| Övriga kostnader Fastighetsskatt uthyringslokaler Kommunal fastighetsavgift | 22 640 | 23 093 | 23 555 | 24 026 | 24 506 | 24 996 | 27 598 | 30 470 196 264 |
| Summa likviditetspåverkande kostnader | 4 517 010 | 4 560 724 | 4 605 508 | 4 651 391 | 4 698 407 | 4 746 589 | 5 006 243 | 5 497 094 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) Fondavsättningar Ackumulerad fondavsättning | 178 710 178 710 | 182 284 360 994 | 185 930 546 924 | 189 648 736 573 | 193 441 930 014 | 197 310 1 127 324 | 217 846 2 174 671 | 240 520 3 331 027 |
| Likviditetsöverskott Kassa från finansiering Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning | 100 000 0 | 46 626 146 626 | 93 989 240 616 | 142 096 382 711 | 190 950 573 661 | 240 555 814 217 | 499 967 2 787 610 | 582 206 5 919 059 9 250 086 |
| Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott | 4 695 720 | 4 789 634 | 4 885 427 | 4 983 136 | 5 082 798 | 5 184 454 | 5 724 056 | 6 319 821 |
| Avskrivning enl K3-regelverket | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 161 985 | 3 213 169 |
| Årets redovisningsmässiga resultat | -2 693 419 | -2 628 581 | -2 562 195 | -2 494 217 | -2 424 600 | -2 353 300 | -1 969 774 | -1 587 270 |

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde uthyringslokaler och gemensamhetslokal | 2 264 000 | 2 309 280 | 2 355 466 | 2 402 575 | 2 450 626 | 2 499 639 | 2 759 803 | 3 047 046 |
| Låneskuld | 82 816 200 | 82 526 344 | 82 221 850 | 81 901 980 | 81 565 955 | 81 212 962 | 79 161 903 | 76 537 935 |

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 289 856 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool efter att det avtal Ikano har tecknat (5 år) löper ut, kommer detta att påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m² om: | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 740 | 755 | 770 | 785 | 801 | 817 | 902 | 996 |
| Antagen räntenivå + 1% | 879 | 893 | 908 | 923 | 938 | 953 | 1035 | 1124 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1018 | 1032 | 1046 | 1060 | 1075 | 1090 | 1168 | 1253 |
| Antagen räntenivå - 1% | 601 | 616 | 632 | 648 | 664 | 681 | 769 | 867 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 740 | 758 | 777 | 796 | 816 | 836 | 945 | 1074 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 740 | 762 | 784 | 807 | 831 | 856 | 992 | 1163 |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 740 | 751 | 763 | 775 | 787 | 799 | 863 | 928 |

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

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Malmö den 23 februari 2021

Bostadsrättsföreningen Maxa


Monica Jarnér


Bo Göran Johannesson


Eva Eriksson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-02-23 för bostadsrättsföreningen Maxa, org. nr: 769637-3609.

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 beräknad 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.

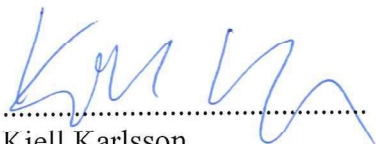
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

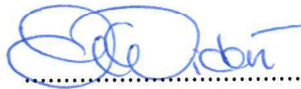
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-02-26



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-02-26 för Brf Maxa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| Föreningens stadgar | 2019-03-26 |
| Registreringsbevis | 2021-02-04 |
| Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar) | 2021-02-23 |
| Köpekontrakt för marken inkl. bilagor | 2021-02-23 |
| Kreditoffert | 2019-03-06 |
| Amorteringsplan | odaterad |
| Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021 | odaterad |
| Bygglovsbeslut | 2019-01-15 |
| Samtal med kontrollansvarig | 2021-02-25 |
| Avskrivning | 2021-02-26 |
| Beräkning av avskrivningsunderlag | odaterad |
| Aktuella räntor per 21-02-18 | 2021-02-18 |
| Försäkringsbrev entreprenad | 2020-11-02 |
| Adressbekräftelse | odaterad |
| Bekräftelse försäljningsläge | 2020-02-25 |
| Bekräftelse BTA, förråd, betalning bilpool- och parkeringsavtal | 2021-02-26 |