

# EKONOMISK PLAN

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLURET I MALMÖ

ORG NR: 769638-9308

MALMÖ KOMMUN

NYPRODUKTION

Malmö

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLURET I MALMÖ

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL år 1 .....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .....	11
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1.....	13
I	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16 .....	14
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	16

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soluret i Malmö, med säte i Malmö kommun, registrerades hos Bolagsverket 2020-08-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad enligt nedan.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i mars 2023. Tillträde beräknas till juni 2023. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer lämnas.

Långfristiga lån för Brf Soluret i Malmö beräknas bli placerade enligt offert från Nordea.

Den Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie förvärvade fastigheten Malmö Dagvattnet 1. Den ekonomiska föreningen har beställt totalentreprenad för uppförande av byggnader genom Wästbygg Projektutveckling AB, som i enlighet med uppdragsavtal tecknat entreprenadavtal med den Ekonomiska Föreningen i Hyllie, 769637-2924 och Wästbygg Entreprenad AB, 556083-0829.

Bostadsrättsföreningen Soluret i Malmö har förvärvat samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen Soluret i Hyllie som innehade fastigheten Malmö Dagvattnet 1 med äganderätt. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i Bostadsrättsföreningen. Registrerat 2022-08-04.

Byggnaden omfattar totalt 45 bostadslägenheter. Total bostadsarea 3234 m<sup>2</sup>.

Likviditetsreserven kommer att utökas för att inkludera extra amorteringsutrymme för de första tre åren.

Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr: 556943-4870, garanterar att förvärva ej upplåtna bostäder samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske samt att använda osålda lägenheter till visningsändamål.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2023.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten så redovisas inte den latent skatteskulden i bokföringen.

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan enligt K2 på 120 år med 985 596 kr per år för fastighetens byggnad.

Föreningen ska enligt stadgarna upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är slutbesiktigt.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet. Det kommer ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

## B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m<sup>2</sup> BOA

Anskaffningsvärde inkl. upplåtelseavgift tillval, ca	50 288 kr/m <sup>2</sup>
Lån	13 203 kr/m <sup>2</sup>
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift tillval, ca	37 085 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni)	914 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift för varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning, inkl. moms	22 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift för bredband och basutbud TV, inkl. moms	28 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift hushållsel, individuell mätning och debitering efter verklig förbrukning, inkl. moms, ca	88 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnad gemensam (exkl. varmvatten och bredband/basutbud TV/IP-telefoni) inkl. moms.	289 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för varmvatten, regleras efter verklig förbrukning, inkl. moms	22 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för bredband och basutbud TV inkl. moms	28 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad för hushållsel, individuell mätning och debitering, efter verklig förbrukning, inkl. moms, ca	88 kr/m <sup>2</sup>
Årets kassaflöde exkl. likviditetsreserv, ca	50 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhållsfond	50 kr/m <sup>2</sup>
Fondavsättning samt amortering (sparande)	142 kr/m <sup>2</sup>

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Dagvattnet 1
Adress:	Dagvattengatan 6, 8A-C, 10A-E
Bostadsarea:	Ca 3 234 m <sup>2</sup>
Tomtareal:	Ca 1 129 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	45 bostadsrättslägenheter
Byggår:	2021-2023
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Tillträde:	Tillträde kommer ske i juni 2023.
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer anslutas till det kommunala nätet. IMD (Individuell mätning och debitering) av varmvatten.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme – central ägs av E:on. Nyttjanderättsavtal finns.
Ventilation:	FTX.
Vattenförbrukning:	Gemensamt abonnemang med individuell mätning av varmvatten.
Hushållsel:	Individuell mätning av förbrukning per bostadsrättsrätt, ingår i avtal med E:on.
Avfall:	Nedsänkta behållare på gården – UWS i gemensamhetsanläggning Malmö Dagvattnet GA:3.
P-platser:	Inga i föreningen – parkeringsmöjlighet finns i intilliggande parkeringsanläggning där föreningsmedlemmar har möjlighet att teckna parkering. Föreningen har avtalat om upp till 30 p-platser.
Mobilitet:	Föreningen har tecknat avtal om bil- och cykelpool med OurGreenCar.
Förråd:	Separat nätförråd på vind.
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan: Södra vattenparken 2017-11-17. Laga kraft: 2017-12-15
Rättigheter/Servitut m.m.	Last Avtalsservitut D202000373112:1.1
Gemensamhetsanläggningar:	Malmö Dagvattnet GA:1 – innergård Malmö Dagvattnet 1 & 2 Malmö Dagvattnet GA:2 – Körväg, belysning, dagvatten. Malmö Dagvattnet 1, 2, 3. Malmö Dagvattnet GA:3 – Källsystem/UWS-system. Malmö Dagvattnet 1, 2, 3.
Värdeår:	2023
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 28 000 000kr Byggnad: 78 000 000kr <hr/> Totalt 106 000 000kr

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus**

Antal våningar:	Flerbostadshus om 8 våningar
Grundläggning:	Platta på mark



Stomme:	Betong
Entré:	Glas och trä
Yttertak:	Papptak
Fasader:	Brandtäckning av plåt, trä, naturfiberceментskivor, betong
Balkonger & Uteplatser:	Betong
Terrasser:	Betongbjälklag med överbyggnad av trätrall
Dörrar:	Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar, Innerdörrar: släta vita
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida
Ventilation:	FTX
Cykelförvaring:	I cykelställ under skärmtak på innergården.
Komplementbyggnader:	Gemensamt växthus – del i gemensamhetsanläggning Malmö Dagvattnet GA:1.
Solcellsanläggning:	Komplett solcellsanläggning på taket om 45 kW. Ägs av E-on i enlighet med huvudavtal Energilösning E-on next
Hiss:	En hiss i byggnaden

#### **Kortfattad rumsbeskrivning flerbostadshus:**

Kök:	Spishäll, mikrovågsugn, i mindre lgh: kyl/frys, annars: kylskåp, frysskåp, diskmaskin, spisfläkt.
Golv:	Vitlaserad ekparkett
Badrumsinredning:	Badrumsinredning med väggskåp/hyllor, spegelskåp, tvättställ med kommod, duschvägg, blandare och dusch samt handdukstork
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i mindre lägenheter.
Ytskikt badrum:	Klinker på golv, kakel på väggar
Ytskikt WC alt. WC/Dusch:	Klinker på golv, kakel på väggar
Media:	TV-grundpaket, bredband, TV-box, IP-telefoni, router, förinstallation.
El:	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, föreningen har tecknat abonnemang med E:on om IMD.

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl. moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

<b>Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv och tillval)</b>	<b><u>162 631 952 kr</u></b>
--	------------------------------

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser, upplåtelseavgifter och lån som upptas av föreningen.

Lån	42 700 000 kr
Insatser	118 095 000 kr
Upplåtelseavgift tillval	1 836 952 kr

<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>162 631 952 kr</u></b>
---------------------------	------------------------------

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

### Intäkter, år 1

Årsavgifter 1)	2 957 447 kr
Årsavgift varmvatten. Regleras efter förbrukning	71 280 kr
Årsavgift bredband, basutbud TV	89 100 kr
Årsavgift elförbrukning. Regleras efter förbrukning	285 000 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Extra likviditetskassa (förskottsamortering)	170 000 kr

**Summa beräknade intäkter inkl.kka ingående kassa år 1** **3 672 827 kr**

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Not 1)       Årsavgifter är baserat på andelstal.  
Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA samt rum.  
I årsavgiften ingår värme och kallvatten.



Lägenhetssammansättning, 45 lägenheter

Lgh.nr.	Lgh- beskr. [Rum och kök]	Vån plan	Bost- area	Insats	Uppläteise- avg. tillval	Total insats inkl. upplåtelseavg	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg varmvatten (kr)	Beräkn. årsavg. Bredband/ basutbud TV 3)	Beräkn. årsavg. Elförbrukning 4)	Total mån. avg 5) (kr)
1001	3	1	77	2 695 000	20 007	2 715 007	2,3250	68 762	5 730	1 697	1 980	6 786	6 602
1002	3	1	71	2 495 000	18 864	2 513 864	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1003	4	1	106	3 550 000		3 550 000	3,1321	92 630	7 719	2 336	1 980	9 341	8 857
1004	4	1	106	3 550 000	89 884	3 639 884	3,1321	92 630	7 719	2 336	1 980	9 341	8 857
1005	4	1	106	3 550 000	27 860	3 577 860	3,1321	92 630	7 719	2 336	1 980	9 341	8 857
1006	4	1	106	3 550 000	18 967	3 568 967	3,1321	92 630	7 719	2 336	1 980	9 341	8 857
1007	4	1	85	2 695 000	21 632	2 716 632	2,5252	74 682	6 224	1 873	1 980	7 491	7 169
1101	3	2	78	2 695 000	79 544	2 774 544	2,3388	69 168	5 764	1 719	1 980	6 874	6 645
1102	1	2	34	1 250 000		1 250 000	1,2708	37 583	3 132	749	1 980	2 996	3 609
1103	3	2	71	2 550 000	4 120	2 554 120	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1108	4	2	85	2 895 000	85 829	2 980 829	2,6562	78 556	6 546	1 873	1 980	7 491	7 492
1201	3	3	83	2 950 000	66 648	3 016 648	2,4840	73 463	6 122	1 829	1 980	7 314	7 049
1202	1	3	34	1 325 000		1 325 000	1,2708	37 583	3 132	749	1 980	2 996	3 609
1203	3	3	71	2 650 000	76 827	2 726 827	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1204	2	3	54	1 795 000	26 906	1 821 906	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1205	2	3	54	1 795 000	550	1 795 550	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1206	2	3	54	1 795 000	39 246	1 834 246	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1207	2	3	54	1 795 000	93 193	1 888 193	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1208	4	3	91	3 195 000	34 192	3 229 192	2,6345	77 915	6 493	2 006	1 980	8 019	7 493
1301	3	4	83	2 995 000	49 245	3 044 245	2,4840	73 463	6 122	1 829	1 980	7 314	7 049
1302	1	4	34	1 375 000	6 794	1 381 794	1,2708	37 583	3 132	749	1 980	2 996	3 609
1303	3	4	71	2 750 000	58 808	2 808 808	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1304	2	4	54	1 895 000	70 496	1 965 496	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1305	2	4	54	1 895 000	37 226	1 932 226	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1306	2	4	54	1 895 000	22 379	1 917 379	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1307	2	4	54	1 895 000	22 661	1 917 661	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1308	4	4	91	3 295 000	85 344	3 380 344	2,6345	77 915	6 493	2 006	1 980	8 019	7 493

1) I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten, bredband samt hushållsel. Årsavgifterna är beräknade efter andelstal.

2) Årsavgift förbrukning av varmvatten uppskattas till 22 kr/kvm.

3) Årsavgift bredband/basutbud TV, 165 kr/mån/gh.

4) Årsavgift elförbrukning uppskattas till 88 kr/kvm. Faktisk kostnad för hushållsel är osäker till följd av omvärldeslägget och ev. stödpaket.

5) Total beräknad månadsavg inkl. varmvatten, bredband/basutbud TV och hushållsel.

Lägenhets-sammansättning, 45 lägenheter, forts.

Lgh.nr.	Lgh- beskr. [Rum och kök]	Vån plan	Bost- area	Insats	Upplåtelse- avg. tillval	Total insats inkl. upplåtelseavg	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg varmvatten 2) (kr)	Beräkn. årsavg. Bredband/ basutbud TV 3)	Beräkn. årsavg. Elförbrukning 4)	Total mån. avg 5) (kr)
1401	3	5	83	3 050 000	12 233	3 062 233	2,4840	73 463	6 122	1 829	1 980	7 314	7 049
1402	1	5	34	1 425 000		1 425 000	1,2708	37 583	3 132	749	1 980	2 996	3 609
1403	3	5	71	2 850 000	31 637	2 881 637	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1404	2	5	54	1 950 000	16 293	1 966 293	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1405	2	5	54	1 950 000		1 950 000	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1406	2	5	54	1 950 000	28 031	1 978 031	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1407	2	5	54	1 950 000	18 730	1 968 730	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1408	4	5	91	3 395 000	29 596	3 424 596	2,6345	77 915	6 493	2 006	1 980	8 019	7 493
1501	3	6	83	3 095 000	95 506	3 190 506	2,4840	73 463	6 122	1 829	1 980	7 314	7 049
1502	1	6	34	1 495 000		1 495 000	1,2708	37 583	3 132	749	1 980	2 996	3 609
1503	3	6	71	2 950 000	49 013	2 999 013	2,1877	64 700	5 392	1 565	1 980	6 257	6 208
1504	2	6	54	1 995 000	9 049	2 004 049	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1505	2	6	54	1 995 000	1 145	1 996 145	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1506	2	6	54	1 995 000	9 084	2 004 084	1,8301	54 125	4 510	1 190	1 980	4 759	5 171
1507	4	6	105	4 195 000	156 898	4 351 898	3,1025	91 755	7 646	2 314	1 980	9 253	8 775
1508	6	6	162	5 995 000	24 736	6 019 736	3,8266	113 171	9 431	3 571	1 980	14 276	11 083
1601	5	7	119	4 795 000	162 195	4 957 195	3,3011	97 628	8 136	2 623	1 980	10 487	9 393
1701	3	8	88	4 295 000	135 584	4 430 584	2,6245	77 618	6 468	1 940	1 980	7 755	7 441
Diff							0,0000						
<b>BOA</b>			<b>3234</b>	<b>118 095 000</b>	<b>1 836 952</b>		<b>100,0000</b>	<b>2 957 447</b>		<b>71 280</b>	<b>89 100</b>	<b>285 000</b>	
<b>Totalt</b>								<b>2 957 447</b>					

1) I årsavgift andelstal ingår ej varmvatten, bredband samt hushållsel. Årsavgifterna är beräknade efter andelstal.

2) Årsavgift förbrukning av varmvatten uppskattas till 22 kr/kvm.

3) Årsavgift bredband/basutbud TV, 165 kr/mån/lgh.

4) Årsavgift elförbrukning uppskattas till 88 kr/kvm. Faktisk kostnad för hushållsel är osäker till följd av omvärldesläget och ev. stödpaket.

5) Total beräknad månadsavg inkl. varmvatten, bredband/basutbud TV och hushållsel.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	1 722 233 kr
Avskrivning	985 596 kr
Amortering	298 900 kr
<b>Summa beräknade kapitalkostnader</b>	<b>3 006 729 kr</b>

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 233 333	3 mån	4,10%	3,66%	583 567	99 633	683 200
Lån 2	14 233 333	3 år	4,00%	3,89%	569 333	99 633	668 966
Lån 3	14 233 333	4 år	4,00%	3,88%	569 333	99 634	668 967
<b>Summa</b>	<b>42 700 000</b>		<b>4,03%</b>	<b>3,81%</b>	<b>1 722 233</b>	<b>298 900</b>	<b>2 021 133</b>

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

2 Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

3 En mix av korta och långa räntor ger ett snitt på 4,03% ränta inkl. räntemarginal 0,22%.

4 Amortering, 0,7%.

### Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

### Årskostnad

Teknisk Förvaltning, drift, mark skötsel inkl. snöröjning, städning	141 200 kr
Ekonomisk förvaltning	58 320 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	47 300 kr
Revision	38 880 kr
Löpande Underhåll	10 000 kr
Hiss inkl. jour	11 600 kr
Porttelefon	1 200 kr
Abonnemangskostnad E:on (värme, solceller, fastighetsel)	158 400 kr
Värme	151 770 kr
Fastighetsel (solenergi täcker fastighetsel enl. Energibalansberäkning 220420)	0 kr
Vatten fast avgift & kallvattenförbrukning & dagvatten	163 685 kr
Malmö Dagvattnet GA:1 - Innergård	26 250 kr
Malmö Dagvattnet GA:2 – Körväg, belysning, dagvatten	15 000 kr
Malmö Dagvattnet GA:3 – Källsystem, UWS	71 280 kr
Fastighetsförsäkring inkl. brf-tillägg	49 700 kr
<b>Summa gemensamma driftskostnader</b>	<b>944 585 kr</b>

### Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning

Varmvatten	71 280 kr
Hushållsel	285 000 kr
Bredband	89 100 kr
	<u>445 380 kr</u>

### TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

**1 389 965 kr**

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni samt el.

### Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

**4 396 694 kr**

Enl. nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

**Finansiella poster****Årskostnad****Benämning**Amortering (92 kr/m<sup>2</sup>)

298 900 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (50 kr/m<sup>2</sup>)

161 700 kr

**Summa beräknade finansiella poster (142 kr/m<sup>2</sup>)****375 201 kr**

## H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

### Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

**261 729 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna samt ev. likviditetsreserv är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.



# I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter, andelstal</b>	2 957 447	3 046 170	3 137 556	3 231 682	3 328 633	3 395 205	3 748 581	4 138 736
<b>Arsavgift varmvatten, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</b>	71 280	72 706	74 160	75 643	77 156	78 699	86 890	95 933
<b>Arsavgift bredband/basutbud TV</b>	89 100	90 882	92 700	94 554	96 445	98 374	108 612	119 917
<b>Arsavgift hushållsel, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</b>	285 000	290 700	296 514	302 444	308 493	314 663	347 413	383 572
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> andelstal</b>	914	942	970	999	1 029	1 050	1 159	1 280
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 402 827</b>	<b>3 500 458</b>	<b>3 600 929</b>	<b>3 704 323</b>	<b>3 810 726</b>	<b>3 886 941</b>	<b>4 291 497</b>	<b>4 738 159</b>
<b>Driftkostnader</b>	944 585	972 923	1 002 110	1 032 174	1 063 139	1 095 033	1 269 443	1 471 633
Varmvatten, prel debiteras, regleras efter verklig förbrukn.	71 280	73 418	75 621	77 890	80 226	82 633	95 794	111 052
Bredband/basutbud TV	89 100	91 773	94 526	97 362	100 283	103 291	119 743	138 815
Hushållsel, prel debiteras, regleras efter verklig förbrukn.	285 000	290 700	296 514	302 444	308 493	314 663	347 413	383 572
<b>Övriga kostnader</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	1 722 233	1 710 178	1 698 122	1 686 066	1 674 011	1 710 028	1 648 007	1 585 985
Räntor	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596
Avskrivningar	4 097 794	4 124 588	4 152 489	4 181 532	4 211 748	4 291 245	4 465 996	4 768 650
<b>Summa kostnader</b>	<b>-694 967</b>	<b>-624 130</b>	<b>-551 561</b>	<b>-477 209</b>	<b>-401 022</b>	<b>-404 304</b>	<b>-174 500</b>	<b>-30 490</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat<sup>1</sup></b>								
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>	161 700	166 551	171 548	176 694	181 995	187 455	217 311	251 923
Avsättning till underhållsfond	161 700	328 251	499 799	676 492	858 487	1 045 942	2 071 021	3 259 368
Ackumulerad avsättning till underhållsfond								
<b>Kassaföde från den löpande verksamheten</b>	-694 967	-624 130	-551 561	-477 209	-401 022	-404 304	-174 500	-30 490
Årets resultat	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596	985 596
Årets avskrivning	290 629	361 466	434 035	508 387	584 574	581 292	811 096	955 106
<b>Kassaföde före finansieringsverksamheten</b>	100 000	-298 900	-298 900	-298 900	-298 900	-298 900	-298 900	-298 900
Likviditetsreserv								
Amorteringar	170 000	105 000	40 000					
Förskottsamortering								
<b>Årets kassaföde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>29</b>	<b>1 015</b>	<b>3 588</b>	<b>32 793</b>	<b>103 680</b>	<b>94 938</b>	<b>294 885</b>	<b>404 282</b>
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	261 729	429 295	604 430	813 918	1 099 592	1 381 984	3 480 692	6 655 416
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	68 355	69 722	71 117	72 539	73 990	75 469	83 324	91 997

Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 3,0 % per år i 5 år. Därefter höjs avgifterna med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 3,0 % per år i 5 år, därefter 2,0% årligen.

Antagen inflation 3,0 % i 5 år. Därefter 2,0% årligen.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Beräknad ränta är 1-5: 4,03%. Beräknad ränta från år 6: 4,15%.

Amortering rak 0,7% Amorteringstid 143 år.

Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassalikt konto placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering enligt överenskommelse med bank. Den extra likvidreserven fördelas över år 1-3.

Detta är ett alternativ till att ha sänkt amortering år 1-3 som är i linje med tidigare upprättad kostnadsräkning.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaföde" ovan.



## J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgift inkl. bredband, varmvatten och hushållsel per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	1 052	1 082	1 113	1 145	1 178	1 202	1 327	1 465
Antagen räntenivå + 1%	1 184	1 214	1 245	1 277	1 310	1 334	1 459	1 597
Antagen räntenivå + 2%	1 316	1 346	1 378	1 410	1 442	1 466	1 591	1 729
Antagen räntenivå - 1%	920	950	981	1 013	1 046	1 070	1 195	1 333
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 052	1 087	1 119	1 151	1 184	1 207	1 333	1 472
Antagen inflationsnivå + 2%	1 052	1 092	1 124	1 156	1 189	1 213	1 340	1 479
Antagen inflationsnivå + 3%	1 052	1 097	1 129	1 161	1 194	1 218	1 346	1 487
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 052	1 077	1 108	1 140	1 173	1 196	1 321	1 458

\*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för i ekonomisk prognos beräknade 3 %.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

..... Lennart Fällström	..... Marie Gedda	..... Mats Hallberg
----------------------------	----------------------	------------------------

## INTYG AV EKONOMISK PLAN – Brf Soluret i Malmö

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan 2023-03-01 för Bostadsrättsföreningen Soluret i Malmö (769638-9308) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Brf Soluret i Malmö har förvärvat fastigheten Malmö Dagvattnet 1 genom fusion av ekonomisk förening som tidigare har förvärvat samtliga aktier i det bolag som då ägde fastigheten och har tecknat totalentreprenadavtal. Brf Soluret i Malmö uppför i totalentreprenad ett flerbostadshus i vinkel med 45 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2023-03-01

Bo Wolwan  
Fastighetsjurist

Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2022-10-05
Stadgar	2020-08-26
Fusionsgenomförande reg	2022-08-04
Fastighetsdatautdrag	2022-10-14
Beräkning av tax.värde	odaterat
Bygglov	2020-12-08
Startbesked	2021-10-25
Situationsplan	2021-07-09
Ritningar - BOA	2022-11-01
Entreprenadavtal & AF	2021-09-15
Andelsöverlåtelseavtal	2021-09-15
Garanti Wästbygg för kostnader & upplåtelser	2023-01-31
Låneoffert Nordea	2023-02-06 & -27
Bofakta m skisser etc	odaterat

Följande handlingar har undertecknats den 1 mars 2023



**Ekonomisk Plan Brf Soluret i Malmö.pdf**  
(901426 byte)  
SHA-512: b42796d8141fcded5f99416c8cd19725e5bf0  
abc842598d248c3dc4d269306d81ec8aeb702188469294  
39ae2329c98cd4fddfd4c0fbf73368713784e96765d2d

## Underskrifter

2023-03-01 15:58:52 (CET)



**Nils Lennart Fällström**

lennart@fallstrom.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-01 13:31:26 (CET)



**Marie Gedda**

mgedda@geddaconsult.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-01 15:28:23 (CET)



**Mats Hallberg**

mats.hallberg@wastbygg.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-01 16:23:41 (CET)



**Robert Wikström**

robert.wikstrom@konradadvokater.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-01 17:16:19 (CET)



**Bo Stensson Wolwan**

epost@wolwan.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Ekonomisk Plan Brf Soluret i Malmö

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cd448d716f5db0f440fe1cb2028efa3235ca1a98a91ac4c0a683752e6ec793350384ea33cc511ce21cb49035e134927dd493e66fda4aeaadf4222af28f545020

3



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.