

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Norra Sjöporten

Organisationsnummer 769636-1117

Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Sjöporten som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av bostadsrättsupplåtelse sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, ett flerbostadshus om 7 våningar på fastigheten Malmö Sjöporten 3. Föreningen har del i Sjöporten GA:1 och GA:2. Fastigheten urholkar även ett 3D-utrymme i Sjöporten 4 omfattande del av byggnad.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2022.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Malmö Sjöporten 3 genom att först förvärva samtliga aktier i Norra Sjöporten Fastighets AB (org.nr 559133-4254) av Fastighets AB Raften 1 i Malmö (org.nr 556800-9756), 2018-06-27. Norra Sjöporten Fastighets AB ägde civilrättsligt 60% av fastigheten Malmö Sjöporten 1 som i sin tur klyvdes till två nybildade fastigheter i en lantmäteriförrättning i enlighet med överenskommelse mellan föreningen och Brf Södra Sjöporten. Nybildade Sjöporten 3 övergick då till föreningen som lagfaren ägare och ursprungsfastigheten avregistrerades, 2019-05-14. Totalentreprenadavtal tecknades mellan Sundprojekt AB (org.nr 556666-3224) och föreningen, 2019-12-19.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kommer preliminärt att ske i juni 2022. Insatsgaranti kommer att tecknas.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna (Malmö Sjöporten 3) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (ca 230 mkr) vid förvärvstidpunkten samt entreprenadkostnaderna.

Fastigheterna kommer att fullvärdeförsäkras hos Nordeuropa Försäkring genom Osséen Försäkringsmäklare (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning/ar	Malmö Sjöporten 3
Adress	Einar Hansens Esplanad 27A-B, Lilla Varvsgatan 33, 35A-35D och Stapelbäddsgatan 22
Tomtens areal	1 667 kvm
Bostadsarea	ca 4 468 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 199 kvm Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning
Gemensamhetslokal	ca 46 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus om 57 lägenheter fördelat på 7 våningar med garage i källare
Byggår	2022
Antal bostadslägenheter	57 stycken
Antal lokaler	3 stycken samt en gemensamhetslokal
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Gemensamhetsanläggning	<u>Malmö Sjöporten ga:1</u> (3/5 andelar) avseende underjordiskt garage med tillhörande ramp, garageport, körytor, pelare, cykelparkering, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, ventilation, utrymningsväg till innergård samt markparkering <u>Malmö Sjöporten ga:2</u> (42/100 andelar) avseende grönytor och växtlighet, kommunikationsytor, lekytor, dagvattenledningar, belysningsarmaturer samt tillhörande ledningar, parkering för rörelsehindrande samt cykelparkering
3D-Utrymme	Urholkar Malmö Sjöporten 4 med ändamål Byggnad Utbredning om 41 kvm i horisontalplanet
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varmvatten bekostas av bostadsrättshavare och lokalyresgäst genom individuella undermätare
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna och lokalerna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Kommunikationer	Hiss finns i alla trappuppgångar (3st)
Avfall	Två stycken miljörum
Parkering	Föreningen disponerar 32 garageplatser i gemensamt garage som delas med grannfastigheten. Parkeringen administreras genom ett gemensamt parkeringsbolag mellan föreningen och Brf Södra Sjöporten. Föreningen disponerar även över en bilpoolsplats samt en HCP som delas med två andra fastigheter
Cykelförvaring	På innergård samt i garage
Solceller	Föreningen har solceller på taket
Förvaring	Lägenhetsförråd i källare
Bredband	Obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning
Byggnadsstomme
Yttervägg
Lägenhetsskiljande väggar
Innerväggar i lägenheten
Bjälklag
Fasad
Yttertak
Ytterdörr/ar
Fönster
Balkong

Platta på mark
Betong
Utfackningsväggar
Betong
Gipsväggar/betongväggar
Betong
Skärm-/fasadtegel samt träpanel
Sedum/papp
Säkerhetsdörr
Trä/aluminium
Betongplatta

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak
Övrigt

Parkett
Målade
Målade vita
Fönsterbänkar i kalksten

Kök

Målade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alternativt kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Spiskåpa

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Toalett
Tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin
Elektrisk handdukstork

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	249 459 464
Preliminär momsåterbäring	-2 910 000
Likvidreserv, dispfond	290 000
Totalkostnad	246 839 464

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

Vid fastställandet av priset enligt aktieöverlåtelseavtalet ska återbetalad investeringsmoms för garaget om preliminärt ca: 2 910 000 kr tillfalla Fastighets AB Raften 1. Skulle den faktiska återbetalda momsen bli större eller mindre än de preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras till motsvarande det erhållna beloppet. Förvärvskostnaden redovisas netto för dessa betalningar då de tar ut varandra.

D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Byggnadsvärde	108 000 000	3 442 000	2 976 000	114 418 000
Markvärde	35 000 000	1 176 000	0	36 176 000
Totalt	143 000 000	4 618 000	2 976 000	150 594 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	64 604 464
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,35%
Amortering	0,83%
Belopp amortering per år	538 371
Räntekostnad år 1	1 518 205
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	2 056 576

* Offererad snittränta på 1,39% från SBAB, daterat 2022-01-17 (1,3 och 5 år).

Finansiering	
Insatser	182 235 000
Föreningens lån	64 604 464
Summa finansiering	246 839 464

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (LOA och BOA)	52 374
Lån per kvm (LOA och BOA)	13 708
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	40 787
Årsavgift per kvm (BOA)	658
Driftskostnader per kvm (LOA och BOA)	390
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	133
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (övernattningsslgh, garage, lokaler) (LOA)	2 986
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	164
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 4 713

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 579 448
Räntor	1 518 205
Summa finansiella kostnader:	3 097 653

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel*	140 000	30
Hushållsel (debiteras efter förbrukning)*	316 560	67
Vatten och avlopp	185 000	39
Fjärrvärme-uppvärmning*	230 000	49
Fjärrvärme-varmvatten (debiteras efter förbrukning)*	155 000	33
Avfall	60 000	13
Bredband/TV/IP-telefoni (inkl. lokaler, debiteras per brytare/hyresgäst)	141 120	30
Fastighetsförsäkring inkl. br-tillägg	60 000	13
Fastighetsskötsel/trappstädning/GA	250 000	53
Ekonomisk Förvaltning (föreningen samt mätavgift)	110 000	23
Arvode (revision+styrelse)	70 000	15
Löpande underhåll/diverse/GA*	120 000	25
Summa drift:	1 837 680	390

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Föreningen har god marginal på räntekostnaden vilket kompenserar ev. högre drift.

* Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på elmarknaden.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	236 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §38

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal och garage*	75 940
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	75 940

* Fastighetsskatt utgår för lokaler och garage.

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

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 149 620
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 938 927
Tillägg - varmvatten, hushållsel, bredband	592 888
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	358 780
Hysesintäkter - garage	300 000
Hysesintäkter - övernattningslägenhet	15 600
Summa intäkter:	4 206 196

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	2 938 927
Insats	182 235 000

Lgh nr	Lgh nr LM	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	PreL.tillägg varmvatten kr/mån*	PreL.tillägg hushållsel kr/mån*	Bredband,TV IP-telefoni kr/mån*	Andelstal	Balkong/ uteplats/ terrass**
1-1001	1001	BV	3	74	2 495 000	48 675	4 056	214	419	196	0,0166	U+B
1-1101	1101	1	3	86	3 195 000	56 568	4 714	249	487	196	0,0192	2B
1-1102	1102	1	4	109	4 125 000	71 697	5 975	315	618	196	0,0244	B
1-1103	1103	1	3	89	3 825 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
1-1201	1201	2	3	86	3 295 000	56 568	4 714	249	487	196	0,0192	2B
1-1202	1202	2	4	109	4 275 000	71 697	5 975	315	618	196	0,0244	B
1-1203	1203	2	3	89	3 925 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
1-1301	1301	3	3	86	3 395 000	56 568	4 714	249	487	196	0,0192	2B
1-1302	1302	3	4	109	4 375 000	71 697	5 975	315	618	196	0,0244	B
1-1303	1303	3	3	89	4 025 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
1-1401	1401	4	3	86	3 495 000	56 568	4 714	249	487	196	0,0192	2B
1-1402	1402	4	4	109	4 475 000	71 697	5 975	315	618	196	0,0244	B
1-1403	1403	4	3	89	4 125 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
1-1501	1501	5	4	121	5 995 000	79 590	6 633	350	686	196	0,0271	T
1-1502	1502	5	3	90	4 695 000	59 200	4 933	260	510	196	0,0201	T+2B
1-1601	1601	6	4	114	4 695 000	74 986	6 249	330	646	196	0,0255	B
1-1602	1602	6	3	83	3 895 000	54 595	4 550	240	470	196	0,0186	2B
2-1001	1001	BV	3	76	2 545 000	49 991	4 166	220	431	196	0,0170	U+B
2-1003	1003	BV	4	108	3 595 000	71 039	5 920	312	612	196	0,0242	U+B
2-1101	1101	1	3	89	3 245 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
2-1102	1102	1	2	52	2 045 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1103	1103	1	2	52	2 045 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1104	1104	1	3	88	3 250 000	57 884	4 824	254	499	196	0,0197	2B
2-1201	1201	2	3	89	3 395 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
2-1202	1202	2	2	52	2 095 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1203	1203	2	2	52	2 095 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1204	1204	2	3	88	3 350 000	57 884	4 824	254	499	196	0,0197	2B
2-1301	1301	3	3	89	3 495 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
2-1302	1302	3	2	52	2 145 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1303	1303	3	2	52	2 145 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1304	1304	3	3	88	3 450 000	57 884	4 824	254	499	196	0,0197	2B
2-1401	1401	4	3	89	3 595 000	58 542	4 878	257	504	196	0,0199	2B
2-1402	1402	4	2	52	2 195 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1403	1403	4	2	52	2 195 000	34 204	2 850	150	295	196	0,0116	B
2-1404	1404	4	3	88	3 550 000	57 884	4 824	254	499	196	0,0197	2B
2-1501	1501	5	2	67	3 295 000	44 071	3 673	194	380	196	0,0150	T
2-1502	1502	5	4	115	5 695 000	75 644	6 304	332	652	196	0,0257	T
2-1601	1601	6	2	63	2 595 000	41 440	3 453	182	357	196	0,0141	B
2-1602	1602	6	4	106	4 595 000	69 724	5 810	306	601	196	0,0237	B
3-1001	1001	BV	2	51	1 845 000	33 546	2 796	147	289	196	0,0114	U
3-1101	1101	1	3	91	3 495 000	59 857	4 988	263	516	196	0,0204	B
3-1102	1102	1	2	55	2 075 000	36 177	3 015	159	312	196	0,0123	B
3-1103	1103	1	3	75	2 545 000	49 333	4 111	217	425	196	0,0168	B
3-1201	1201	2	3	91	3 695 000	59 857	4 988	263	516	196	0,0204	B
3-1202	1202	2	2	55	2 145 000	36 177	3 015	159	312	196	0,0123	B
3-1203	1203	2	3	74	2 695 000	48 675	4 056	214	419	196	0,0166	B
3-1301	1301	3	4	105	4 695 000	69 066	5 756	304	595	196	0,0235	T
3-1302	1302	3	3	74	2 795 000	48 675	4 056	214	419	196	0,0166	B
3-1401	1401	4	2	73	2 645 000	48 017	4 001	211	414	196	0,0163	B
3-1402	1402	4	1	30	1 345 000	19 733	1 644	87	170	196	0,0067	B
3-1403	1403	4	3	74	2 895 000	48 675	4 056	214	419	196	0,0166	B
3-1501	1501	5	2	73	2 745 000	48 017	4 001	211	414	196	0,0163	B
3-1502	1502	5	1	30	1 395 000	19 733	1 644	87	170	196	0,0067	B
3-1503	1503	5	3	74	2 995 000	48 675	4 056	214	419	196	0,0166	B
3-1601	1601	6	2	67	2 845 000	44 071	3 673	194	380	196	0,0150	B
3-1602	1602	6	1	30	1 475 000	19 733	1 644	87	170	196	0,0067	B
3-1603	1603	6	3	69	2 995 000	45 386	3 782	199	391	196	0,0154	B
57 lgh				4 468	182 235 000	2 938 927	244 911	12 917	25 319	11 172	1,0000	

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten och TV/bredband/IP-telefoni.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel efter förbrukning, undermätare finns.

2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning, undermätare finns.

3. Föreningen tecknar avtal för TV/bredband/IP-telefoni, obligatoriskt tillägg som debiteras separat per lägenhet.

**Till lägenheten finns B=Balkong, T=Terrass, U=Uteplats



Hyresintäkt lokaler	Kvm	Kr/år	Prel.Fast.skatt Kr/år	Prel.tillägg el/värme/va/v-vatten/bredband Kr/år***
Lokal 1 1-1002	59	82 600	11 121	12 911
Lokal 2 1-1003	90	126 000	16 964	18 460
Lokal 3 3-1002	50	70 000	9 424	11 300
Totalt:	199	278 600	37 509	42 671
Gemensamhetslokal/övern.lgh	46	15 600	-	-

***Lokalhyra är exkl el, värme, VA, varmvatten och bredband.

1. Hyresgäst har undermätare för el, värme, VA och varmvatten och debiteras efter förbrukning.
2. Föreningen tecknar avtal för TV/bredband/IP-telefoni, debiteras separat per lokal.
3. Övernattningslägenheten är beräknad att hyras ut 52 gånger om året till en hyra om 300 kr per gång.

Hyresintäkt garage Antal Kr/mån Kr/år ex. moms

Garage	32	25 000	300 000
--------	----	--------	---------

1. Föreningen hyr ut 32 platser i ett underjordiskt garage till delägt bolag. Bolaget hyr sedan ut till respektive bostadsrättshavare och då tillkommer moms och administration.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	4 713	Amortering 0,83%
Kvm BR	4 468	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	2,35%	2,40%	2,45%	2,50%	2,55%	2,60%	2,85%	3,10%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	64 604 464	64 066 093	63 527 723	62 989 352	62 450 982	61 912 611	59 220 759	56 528 906
KOSTNADER								
Ränta	1 518 205	1 537 586	1 556 429	1 574 734	1 592 500	1 609 728	1 687 792	1 752 396
Avskrivningar	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448
Driftkostnader	1 837 680	1 874 434	1 911 922	1 950 161	1 989 164	2 028 947	2 240 122	2 473 275
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 685
Fastighetsskatt lokal och garage	75 940	77 459	79 008	80 588	82 200	83 844	92 570	102 205
Summa kostnader	5 011 273	5 068 927	5 126 808	5 184 931	5 243 312	5 301 967	5 599 932	6 023 010
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	658	671	684	698	712	726	802	885
Årsavgifter	2 938 927	2 997 706	3 057 660	3 118 813	3 181 190	3 244 813	3 582 536	3 955 409
Tillägg - varmvatten, hushållsel, bredband	592 888	604 746	616 841	629 177	641 761	654 596	722 727	797 949
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	358 780	365 956	373 275	380 741	388 356	396 123	437 351	482 871
Hysesintäkter - garage	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698	403 761
Hysesintäkter - övernattningslägenhet	15 600	15 912	16 230	16 555	16 886	17 224	19 016	20 996
Summa intäkter	4 206 196	4 290 320	4 376 126	4 463 649	4 552 922	4 643 980	5 127 329	5 660 986
Årets resultat	-805 077	-778 607	-750 682	-721 282	-690 390	-657 987	-472 603	-362 025
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-805 077	-778 607	-750 682	-721 282	-690 390	-657 987	-472 603	-362 025
Återföring avskrivningar	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448
Amorteringar lån	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371
Amortering i % per år	0,83%	0,84%	0,85%	0,85%	0,86%	0,87%	0,91%	0,95%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	236 000	262 471	290 396	319 796	350 687	383 091	568 475	679 053
Avsättning till yttre underhåll	-236 000	-240 720	-245 534	-250 445	-255 454	-260 563	-287 683	-317 625
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	21 751	44 862	69 350	95 233	122 528	280 792	361 428
Ingående saldo kassa	290 000							
Akkumulerat saldo kassa	526 000	788 471	1 078 867	1 398 663	1 749 350	2 132 441	4 588 231	7 976 811
Akkumulerad yttre underhållsfond	236 000	476 720	722 254	972 699	1 228 153	1 488 717	2 871 817	4 398 871



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	3,35%	3,40%	3,45%	3,50%	3,55%	3,60%	3,85%	4,10%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	64 604 464	64 066 093	63 527 723	62 989 352	62 450 982	61 912 611	59 220 759	56 528 906
KOSTNADER								
Ränta	2 164 250	2 178 247	2 191 706	2 204 627	2 217 010	2 228 854	2 279 999	2 317 685
Avskrivningar	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448
Driftkostnader	1 837 680	1 874 434	1 911 922	1 950 161	1 989 164	2 028 947	2 240 122	2 473 275
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 685
Fastighetsskatt lokal och garage	75 940	77 459	79 008	80 588	82 200	83 844	92 570	102 205
Summa kostnader	5 657 318	5 709 588	5 762 085	5 814 825	5 867 822	5 921 093	6 192 140	6 588 300
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	658	671	684	698	712	726	802	885
Årsavgifter	2 938 927	2 997 706	3 057 660	3 118 813	3 181 190	3 244 813	3 582 536	3 955 409
Tillägg - varmvatten, hushållsel, bredband	592 888	604 746	616 841	629 177	641 761	654 596	722 727	797 949
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	358 780	365 956	373 275	380 741	388 356	396 123	437 351	482 871
Hysesintäkter - garage	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698	403 761
Hysesintäkter - övernattningslägenhet	15 600	15 912	16 230	16 555	16 886	17 224	19 016	20 996
Summa intäkter	4 206 196	4 290 320	4 376 126	4 463 649	4 552 922	4 643 980	5 127 329	5 660 986
Årets resultat	-1 451 122	-1 419 268	-1 385 959	-1 351 176	-1 314 900	-1 277 113	-1 064 810	-927 314
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 451 122	-1 419 268	-1 385 959	-1 351 176	-1 314 900	-1 277 113	-1 064 810	-927 314
Återföring avskrivningar	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448	1 579 448
Amorteringar	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371	-538 371
Amortering i % per år	0,83%	0,84%	0,85%	0,85%	0,86%	0,87%	0,91%	0,95%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-410 044	-378 190	-344 881	-310 098	-273 823	-236 035	-23 733	113 764
Avsättning till yttre underhåll	-236 000	-240 720	-245 534	-250 445	-255 454	-260 563	-287 683	-317 625
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-646 044	-618 910	-590 415	-560 543	-529 276	-496 599	-311 415	-203 861
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	802	809	816	823	830	837	872	931
Ränta +2%	947	953	959	964	970	976	1 004	1 057
Inflation +1%	658	668	678	689	699	710	764	850
Inflation +2%	658	670	682	695	708	721	791	903

K. Särskilda förhållanden

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

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

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

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel och varmvatten efter förbrukning, varje lägenhet har separat undermätare.
2. Föreningen tecknar avtal för bredband/TV/IP-telefoni, debiteras separat per lägenhet.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. I entreprenaden ingår kostnad för bilpoolens fasta månadsavgift under avtalad tid om 10 år (förbetald).
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Sjöporten



Johanna Larsen



Ulf Larsson



John Olof Sundström

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Norra Sjöporten, 769636-1117, Malmö kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Norra Sjöporten, 769636-1117

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Norra Sjöporten, 2021-11-30
- Stadgar registrerade, 2021-11-30
- Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 3, 2022-01-21
- Aktieöverlåtelseavtal, Fastighets AB Raften 1 i Malmö / Brf Norra Sjöporten, 2018-06-27
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
- Markanvisningsavtal Malmö kommun, 2016-03-30
- Fastighetsköpeavtal, Malmö kommun / Norra Sjöporten Fastighets AB, Södra Sjöporten Fastighets AB, 2018-02-20
- Transportköp fastighet, 2018-06-28
- Totalentreprenadavtal, Sundprojekt AB / Brf Norra Sjöporten, 2019-12-19
- Beslut bygglov Malmö stad, 2018-10-18
- Beslut om startbesked, 2020-02-12
- Aktkopia klyvning samt GA Lantmäterimyndigheten, Ärende nr M186142
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-01-17
- Offert Nordeuropa Försäkring AB genom Osséen Försäkringsmäklare, 2022-01-19
- Offert insatsgaranti, Gar-Bo Försäkring AB, 2022-01-18
- Avtal Com-Hem, 2020-09-29
- Bilpoolsavtal Sunfleet Carsharing AB, 2018-08-24
- Energiberäkning Prime project AB, 2020-01-22
- Garanti osålda lägenheter, Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Hyresgaranti lokaler, Sundprojekt AB, 2022-01-20
- Värdeintyg Svensk fastighetsförmedling, 2022-01-14
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Norra Sjöporten, 769636-1117.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

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

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Norra Sjöporten, 769636-1117

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Norra Sjöporten, 2021-11-30
- Stadgar registrerade, 2021-11-30
- Fastighetsutdrag Malmö Sjöporten 3, 2022-01-21
- Utdrag Malmö Sjöporten GA:1 resp GA:2, 2022-02-07
- Aktieöverlåtelseavtal, Fastighets AB Raften 1 i Malmö / Brf Norra Sjöporten, 2018-06-27
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-01
- Markanvisningsavtal Malmö kommun, 2016-03-30
- Köpeavtal, Malmö kommun / Norra Sjöporten Fastighets AB och Södra Sjöporten Fastighets AB, 2018-02-20
- Transportöverlåtelse fastighet, 2018-06-28
- Totalentreprenadavtal, Sundprojekt AB / Brf Norra Sjöporten, 2019-12-19
- Bygglov, 2018-10-18
- Startbesked, 2020-02-12
- Klyvning samt inrättande av GA. Lantmäterimyndigheten ärendenr M186142
- Finansieringsoffert SBAB, 2022-01-17
- Offert försäkring, 2022-01-19
- Offert insatsgaranti, Gar-Bo Försäkring AB, 2022-01-18
- Avtal Com-Hem, 2020-09-29
- Bilpoolsavtal Sunfleet Carsharing AB, 2018-08-24
- Energiberäkning, 2020-01-22
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, Sundprojekt AB, 2018-06-28
- Överenskommelse om hyresgaranti lokaler, Sundprojekt AB, 2022-01-20
- Värdeintyg Svensk Fastighetsförmedling, 2022-01-14
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557462691309

Dokument

Ekonomisk Plan Norra Sjöporten_intygsgiven
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-02-09 16:18:06 CET (+0100) av Samuel Huntley (SH)
Färdigställt 2022-02-10 11:06:35 CET (+0100)

Initierare

Samuel Huntley (SH)
P Berglund AB
samuel@paberglund.se
+46762737522

Signerande parter

Johanna Larsén (JL)
Styrelseordförande
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2022-02-10 09:11:20 CET (+0100)

John-Olof Sundström (JS)
Styrelseledamot
j-o.sundstrom@sundprojekt.se



Signerade 2022-02-09 19:24:04 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)
Styrelseledamot
ulf.larsson@qb3.se



Signerade 2022-02-09 16:23:13 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-02-10 09:39:52 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2022-02-10 11:06:35 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557462691309

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

