

Organisationsnummer 769630–5759

**EKONOMISK PLAN för  
Bostadsrättsföreningen  
Alfreds hus 1 i Malmö,  
Malmö kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Preliminär beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden  
Intyg enligt bostadsrättslagen

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Alfreds hus 1 i Malmö, Malmö kommun, org. nr. 769630–5759 som registrerats hos Bolagsverket 2015-09-03 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i den ekonomiska planen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

I början av 2017 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 57 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde under maj 2018, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Alfreds hus 1 i Malmö har förvärvat aktierna i Alfreds Hus AB, org. nr. 556833–4766. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Efter färdigställandet har den slutliga kostnaden redovisats på en extra stämma 2018-04-04, varefter upplåtelseerna sker. Därmed är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Trådbussen 1
Adress:	Trapphus 1: Nobelvägen 68 A Trapphus 2: Nobelvägen 68 B Trapphus 3: Nobelvägen 68 C Lokal 1: Industrigatan 10 R-S Lokal 2: Spårvägen 2 212 52 Malmö
Tomtyta:	1 392 m <sup>2</sup>
Total bruttoarea BTA:	
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	3 572 m <sup>2</sup>
Total lokalarea LOA:	156 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Ett lamellhus med tre trapphus i fem-sju våningar och garage i källare. Totalt 57 lägenheter.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.  
Gemensamma VA-serviser samt VA-system.  
I respektive trapphus finns en hiss.

På plan 0/källaren finns cykelställ.

På plan 0/källaren i respektive trapphus finns ett rullstol-/ barnvagnsförråd. I trapphus 1 finns ett fastighetsförråd. I trapphus 3 finns ett fastighetsförråd, ett elrum, ett cykelrum samt ett teknikrum.

På plan 7 i trapphus 1 finns ett kalasrum med tillhörande WC och en intilliggande takterrass.

I huset finns totalt 14 stycken förråd utöver de förråd som tillhör respektive lägenhet som de boende har möjlighet att hyra av föreningen.

På det gemensamma torget i kvarteret Spårvägen finns sju stycken underjordsbehållare för restavfall, förpackningar och tidningar.

ReTuren är en plats inom kvarteret som är under planering där boende kommer att kunna lämna farligt avfall, grovsopor, elektronikavfall, klädinsamling till välgörenhet samt där det kommer att finnas bytेशylla för prylar och kläder. Tanken är att ReTuren ska utvecklas i samverkan med fastighetsägarna och att den ska hjälpa invånarna i kvarteret att leva hållbart. Ingen taxa finns föreslagen i dagsläget, då tjänsten inte är utvecklad.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gång- och körytor

Planteringar

Gräsyta

Lekplats

Pergola

Sittmöbler

Grill

Belysning

Cykelställ

### **Parkering**

Inom föreningens fastighet kommer 19 garageplatser att finnas tillgängliga att hyra. Samtliga garageplatser kommer uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Föreningen har därutöver köpt 19 anvisningsrätter för parkering i ett intilliggande parkeringshus på fastigheten Malmö Omnibussen 2 som man därmed får anvisningsrätt till. Boende kommer hyra platserna av Fastighets AB Duetten (ett externt bolag som ägs av Lifra Fastigheter i Malmö AB) som kommer förvalta och administrera parkeringshuset.

Parkeringshuset kommer att vara färdigt i november 2018. Fram till dess kommer boende kunna hyra en tillfällig parkering av kommunen.

Bil- och cykelpool finns i föreningen.

### **Bostadsrätternas biutrymmen**

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källaren.

### **Gemensamhetsanläggningar/servitut**

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Trådbussen GA:1 med fastigheten Malmö Trådbussen 2 avseende innergård. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas efter andelstal. Andelstalet för föreningens fastighet är 57/151. Anläggningen förvaltas med delägarförvaltning.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Trådbussen GA:2 med fastigheten Malmö Trådbussen 2 avseende garage. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas efter andelstal. Andelstalet för föreningens fastighet är 19/72. Anläggningen förvaltas med delägarförvaltning.

### **Lokaler**

Två lokaler finns på plan 1/entréplan. Lokalerna är 111 m<sup>2</sup> respektive 45 m<sup>2</sup>. Lokalerna är avsedda för handel samt kontorsverksamhet.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Mot innergård: målade sandwichelement av betong Mot gata: fasadtegel
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp, sedum
Entrépartier:	Aluminiumdörrar med klarglas Porttelefon
Tamburdörrar:	Daloc typ 33 med eklaminat
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med lackad aluminiumklädd utsida
Balkonger:	Balkongplattor av obehandlad betong "Pinnräcken" av aluminium
Uteplats:	Trätrall
Värmesystem:	Fjärrvärme/värmepump
Ventilation:	Från- och tilluftsaggregat med återvinning (FTX)
Elinstallation:	Varje lägenhet har separata abonnemang som tecknas med elleverantör, fastigheten har enskilt abonnemang
Hiss:	Personhiss finns i samtliga trapphus
Trappor:	Betong Ytskikt av granitkeramik Undersida och sida målas Räcken av stål målas

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Gråmålade väggar	Vitmålat	
Klädkammare	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Hyllinredning/klädstänger
Vardagsrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Kök	Parkett	Gråmålade väggar, stänkskydd kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning plafond, bänkarmatur
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handfatsblandare, handdukstork, duschhorn, duschblandare, Wc, tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, komfortvärme, takbelysning plafond
WC	Klinker	Gråmålade, frimärke glasskiva	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handfatsblandare, Wc

Lägenheternas typ av rum samt utrustning framgår av ritning. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos entreprenören/styrelsen. Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos entreprenören.

### TV, bredband och telefoni

Fastigheten är ansluten till ett fiberkoaxnät. IP-telefon- och analoga tv-uttag samt uttag för bredband finns i varje lägenhet.

Avtalet för TV, bredband och telefoni har tecknats gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 11–12.

### Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

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

**Övrigt**

Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet. Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

## C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	170 152 925 kr
Kassareserv	200 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt*	2 600 000 kr
<b>SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>167 752 925 kr</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (byggnad)	50 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (mark)	17 800 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage) (byggnad)	2 340 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage) (mark)	422 000 kr

\* För det fall Brf erhåller momsavdrag på kostnad hänförlig till uppförandet av Byggnaden, så ska detta belopp höja den slutliga Köpeskillingen för aktierna i bolaget med motsvarande belopp. Detta belopp ska betalas i anslutning till att momsavdraget erhålles. Momsbeloppet är bedömt och skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättningen korrigeras med motsvarande belopp.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare	Belopp*	Säkerhet	Bindnings- tid**	Ränta %***	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån Bostäder	15 954 934 kr	Pantbrev	1 år	1,53%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	15 954 933 kr	Pantbrev	3 år	2,00%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	15 954 933 kr	Pantbrev	5 år	2,47%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	1 072 709 kr	Pantbrev	1 år	1,53%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	1 072 708 kr	Pantbrev	3 år	2,00%	Ej fastställd
Nytt lån Lokaler	1 072 708 kr	Pantbrev	5 år	2,47%	Ej fastställd

**SNITTRÄNTA LÅN** 2,00%

**SUMMA LÅN** 51 082 925 kr

**SUMMA INSATSER** 116 670 000 kr

**SUMMA FINANSIERING** 167 752 925 kr

\* Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad. Räntekostnaden bygger på en genomsnittlig räntebindningstid överstigande 2,5 år.

\*\* Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

\*\*\* I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,52 % jämfört med aktuell räntenivå enligt offert från Swedbank 2018-03-22.

Om ränteläget vid slutfinansiering tillåter skall räntemarginalen nyttjas så att en amorteringsnivå om 1,25% kan uppnås.

## E. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Lokaler	Totalt
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader	957 300 kr	64 400 kr	
Avskrivning för amortering*	479 000 kr	32 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	729 000 kr	- kr	2 261 700 kr
<b>Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**</b>			
Vattenförbrukning	121 000 kr	5 300 kr	
Uppvärmning (fjärrvärme)	196 000 kr	8 600 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel. Elförbrukningen för värmepumpar ingår i detta belopp.)	103 000 kr	- kr	
TV, bredband och telefoni***	120 000 kr	- kr	
Renhållning	115 000 kr	5 000 kr	
Bilpool	61 000 kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.***	200 000 kr	8 700 kr	943 600 kr
<b>Underhåll</b>			
Löpande underhåll	34 000 kr	1 500 kr	35 500 kr
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea****	107 000 kr	4 700 kr	111 700 kr
<b>Administration</b>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	21 000 kr	- kr	
Ekonomisk förvaltning	57 000 kr	2 500 kr	
Försäkringar***	29 000 kr	1 200 kr	110 700 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus*****	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	27 620 kr	27 620 kr
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*****</b>			<b>3 490 820 kr</b>

\* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 9.

\*\* I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

\*\*\* Indexreglering finns i avtalet.

\*\*\*\* Avsättning fond säkerställs via årsavgifterna (se kassaflödet i den ekonomisk prognosen på sidan 13).

\*\*\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2019-2033. Från och med 2034 erläggs kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2018 är 1337 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\*\* Utöver årsavgiften enligt sidorna 11-12 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong eller terrass. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

AM  
CS  
MK

## Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 284 560 kr

## Övriga intäkter

Hyra lokal*			219 450 kr	
Fastighetsskatt lokal			18 950 kr	
Utdebitering TV, bredband och telefoni, 175 kr/månad och lägenhet**			120 000 kr	
Hyra kalasrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra förråd	14 st platser vilka upplåts med hyresrätt	450 kr /månad	75 600 kr	
Hyra garageplats***	19 st platser vilka upplåts med hyresrätt	680 kr moms****	155 040 kr	599 040 kr

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER** 2 883 600 kr

**BERÄKNAD BOKFÖRINGSMÄSSIGFÖRLUST ÅR 1** - 607 220 kr

**BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1** 121 780 kr

\* Indexreglering finns i avtalet.

\*\* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

\*\*\* Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som sannolikt kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

\*\*\*\* Pris inklusive moms 850 kr, vilket är priset för den boende.

## Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar*	Summa kapital-kostnader	Amor-tering**
1	1022	1240	2262	511
2	1011	1240	2251	511
3	1001	1240	2241	511

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

\* Avskrivning görs med 0,92% årligen på byggnadsvärdet 135 milj  
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 124 milj)

Avskrivning sker enligt K2.

\*\* Amortering sker med 1 % årligen.

NA  
NA  
NA

### Nyckeltal

Total anskaffningskostnad	46 963 kr per m2 BOA
Insatser	32 662 kr per m2 BOA
Lån	13 400 kr per m2 BOA
Lån	20 629 kr per m2 LOA
Årsavgift*	640 kr per m2 BOA
Tillkommande driftskostnad utöver årsavgiften**	154 kr per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	326 kr per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	362 kr per m2 LOA
Avsättning till underhållsfond	30 kr per m2 BOA

\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

\*\* Genomsnittlig driftskostnad utöver årsavgiften som debiteras separat. Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

# F. REDOVISNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	BOA	Insats kr/kvm	Lägenhetsbeskrivning*	Månadsavgift inkl. avs kr***	Årsavgift inkl. avs kr***	Andelstal	Prel. tillkommande driftskostnad kr/år****
<b>TRAPPHUS 1</b>											
Lokal 1	1		111								
111	1	1	32	790 000 kr	24 688 kr	1RoKBIaFb	1 960 kr	23 520 kr	1,030%		8 000 kr
112	1	3-4	79	2 290 000 kr	28 987 kr	3-4RoKBIaT	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
121	2	1,5	44	1 320 000 kr	30 000 kr	1,5RoKBIaBa	2 500 kr	30 000 kr	1,313%		8 000 kr
122	2	2	69	1 990 000 kr	28 841 kr	2RoKBIaBa	3 625 kr	43 500 kr	1,904%		8 000 kr
123	2	2	46	1 470 000 kr	31 957 kr	2RoKBIaBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
124	2	3-4	79	2 490 000 kr	31 519 kr	3-4RoKBIa2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
131	3	1,5	44	1 400 000 kr	31 818 kr	1,5RoKBIaBa	2 500 kr	30 000 kr	1,313%		8 000 kr
132	3	2	69	2 070 000 kr	30 000 kr	2RoKBIaBa	3 625 kr	43 500 kr	1,904%		8 000 kr
133	3	2	46	1 520 000 kr	33 043 kr	2RoKBIaBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
134	3	3-4	79	2 570 000 kr	32 532 kr	3-4RoKBIa2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
141	4	1,5	44	1 450 000 kr	32 955 kr	1,5RoKBIaBa	2 500 kr	30 000 kr	1,313%		8 000 kr
142	4	2	69	2 120 000 kr	30 725 kr	2RoKBIaBa	3 625 kr	43 500 kr	1,904%		8 000 kr
143	4	2	46	1 570 000 kr	34 130 kr	2RoKBIaBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
144	4	3-4	79	2 650 000 kr	33 544 kr	3-4RoKBIa2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
151	5	1,5	44	1 500 000 kr	34 091 kr	1,5RoKBIaBa	2 500 kr	30 000 kr	1,313%		8 000 kr
152	5	2	69	2 170 000 kr	31 449 kr	2RoKBIaBa	3 625 kr	43 500 kr	1,904%		8 000 kr
153	5	2	46	1 620 000 kr	35 217 kr	2RoKBIaBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
154	5	3-4	79	2 730 000 kr	34 557 kr	3-4RoKBIa2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
161	6	1,5	44	1 550 000 kr	35 227 kr	1,5RoKBIaBa	2 500 kr	30 000 kr	1,313%		8 000 kr
162	6	2	69	2 220 000 kr	32 174 kr	2RoKBIaBa	3 625 kr	43 500 kr	1,904%		8 000 kr
163	6	2	46	1 700 000 kr	36 957 kr	2RoKBIaBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
164	6	3-4	79	2 810 000 kr	35 570 kr	3-4RoKBIa2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
171	7	4	119	5 320 000 kr	44 706 kr	4RoKBIaWCBaT	5 875 kr	70 500 kr	3,086%		12 000 kr
<b>TRAPPHUS 2</b>											
211	1	5	92	2 470 000 kr	26 848 kr	5RoKBWCT	4 660 kr	55 920 kr	2,448%		12 500 kr
212	1	2	46	1 370 000 kr	29 783 kr	2RoKBtT	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
213	1	1	32	970 000 kr	30 313 kr	1RoKBtT	1 960 kr	23 520 kr	1,030%		8 000 kr
214	1	4	79	2 340 000 kr	29 620 kr	4RoKBWCT	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
221	2	5	92	2 670 000 kr	29 022 kr	5RoKBtWC2Ba	4 660 kr	55 920 kr	2,448%		12 500 kr
222	2	2	46	1 470 000 kr	31 957 kr	2RoKBtBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
223	2	2	46	1 470 000 kr	31 957 kr	2RoKBtBa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%		8 000 kr
224	2	4	79	2 540 000 kr	32 152 kr	4RoKBWCT2Ba	4 075 kr	48 900 kr	2,140%		12 000 kr
231	3	5	92	2 750 000 kr	29 891 kr	5RoKBWCT2Ba	4 660 kr	55 920 kr	2,448%		12 500 kr

MA  


Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	Insats kr/kvm BOA	Lägenhetsbeskrivning*	Månadsavgift inkl. avs kr***	Arsavgift inkl. avs kr***	Andelstal	Prel. tillkommande driftskostnad kr/år****
232	3	2	46	1 520 000 kr	33 043 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
233	3	2	46	1 520 000 kr	33 043 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
234	3	4	79	2 620 000 kr	33 165 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
241	4	5	92	2 830 000 kr	30 761 kr	5RoKBIa	4 660 kr	55 920 kr	2,448%	12 500 kr
242	4	2	46	1 570 000 kr	34 130 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
243	4	2	46	1 570 000 kr	34 130 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
244	4	4	79	2 700 000 kr	34 177 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
251	5	5	92	2 910 000 kr	31 630 kr	5RoKBIa	4 660 kr	55 920 kr	2,448%	12 500 kr
252	5	2	46	1 590 000 kr	34 565 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
253	5	2	46	1 590 000 kr	34 565 kr	2RoKBIa	2 590 kr	31 080 kr	1,360%	8 000 kr
254	5	4	79	2 780 000 kr	35 190 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
<b>TRAPPHUS 3</b>										
Lokal 2	1		45							
311	1	4	79	2 340 000 kr	29 620 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
312	1	1	32	790 000 kr	24 688 kr	1RoKBIa	1 960 kr	23 520 kr	1,030%	8 000 kr
321	2	4	79	2 540 000 kr	32 152 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
322	2	1	35	1 100 000 kr	31 429 kr	1RoKBIa	2 095 kr	25 140 kr	1,100%	8 000 kr
323	2	2	63	1 790 000 kr	28 413 kr	2RoKBIa	3 355 kr	40 260 kr	1,762%	8 000 kr
331	3	4	79	2 620 000 kr	33 165 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
332	3	1	35	1 140 000 kr	32 571 kr	1RoKBIa	2 095 kr	25 140 kr	1,100%	8 000 kr
333	3	2	63	1 840 000 kr	29 206 kr	2RoKBIa	3 355 kr	40 260 kr	1,762%	8 000 kr
341	4	4	79	2 700 000 kr	34 177 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
342	4	1	35	1 180 000 kr	33 714 kr	1RoKBIa	2 095 kr	25 140 kr	1,100%	8 000 kr
343	4	2	63	1 890 000 kr	30 000 kr	2RoKBIa	3 355 kr	40 260 kr	1,762%	8 000 kr
351	5	4	79	2 780 000 kr	35 190 kr	4RoKBIa	4 075 kr	48 900 kr	2,140%	12 000 kr
352	5	1	35	1 220 000 kr	34 857 kr	1RoKBIa	2 095 kr	25 140 kr	1,100%	8 000 kr
353	5	3	95	4 170 000 kr	43 895 kr	3RoKBIa	4 795 kr	57 540 kr	2,519%	12 000 kr
57				<b>116 670 000 kr</b>			<b>190 380 kr</b>	<b>2 284 560 kr</b>	<b>100,000%</b>	
			<b>Total BOA</b>	<b>3572 m2</b>						
			<b>Total LOA</b>	<b>156 m2</b>						

R=Rum, K=kök, E=etage, BI=bad med tvättutrustning, WC=wc, Ba=balkong, T=terrass, Fb=fransk balkong

\* Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SS 21054:2009).

\*\* Förråd ingår som biutrymme till bostadsrätten.

\*\*\* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni, försäkring och eventuell hyra av p-plats. Se även sidan 8 och 9.

\*\*\*\* Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättsförsäkring.

## G. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2018								
<b>Kostnader</b>									
Kapitalkostnader	kk	2 262	2 251	2 241	2 231	2 221	2 211	2 159	2 108
- varav räntor	kk	1 022	1 011	1 001	991	981	971	919	868
- varav avskrivning för amortering	kk	511	511	511	511	511	511	511	511
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kk	729	729	729	729	729	729	729	729
Driftkostnader*	kk	944	962	982	1001	1021	1042	1150	1270
Avsättningar underhållsfond	kk	112	112	112	112	112	112	112	112
Löpande underhåll*	kk	36	36	37	38	38	74	103	114
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift*	kk	0	0	0	0	0	0	0	103
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kk	28	28	28	28	28	28	28	28
Administration*	kk	111	113	115	117	120	122	135	149
<b>Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter</b>									
Erf. årsavgifter*	kk	2 163	2 162	2 162	2 162	2 162	2 197	2 228	2 348
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kk	2 285	2 330	2 377	2 424	2 473	2 522	2 785	3 075
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	605	605	605	605	605	615	624	657
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***	kr/m2	640							
Övriga intäkter*	kk	599	611	623	636	648	661	730	806
<b>ÅRETS RESULTAT**</b>	kk	<b>-607</b>	<b>-561</b>	<b>-514</b>	<b>-467</b>	<b>-418</b>	<b>-404</b>	<b>-172</b>	<b>-2</b>
<b>KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV</b>	kk	<b>433</b>	<b>713</b>	<b>1 040</b>	<b>1 414</b>	<b>1 836</b>	<b>2 273</b>	<b>2 941</b>	<b>3 780</b>
Ränteantagande		2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

Från år 6 tillkommer kostnad för service av entrédörrar samt hissar.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt. Avskrivning sker enligt K2.

\*\*\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

AM  
EJ  
MA

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget 2018										
<b>Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)</b>										
Antagen inflationsnivå		2,00% och								
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	605	605	605	605	605	615	624	657
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	748	747	745	744	743	751	752	779
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	891	889	886	883	880	887	881	900
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	1 034	1 030	1 026	1 021	1 017	1 023	1 010	1 022
Antagen räntenivå		2,00% och								
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	605	605	605	605	605	615	624	657
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	605	607	608	610	611	623	643	694
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	605	608	611	614	617	632	663	736
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	605	609	614	619	624	640	686	784
Ränte- och inflationsantagande										
Antagen räntenivå		2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.								
Antagen inflationsnivå		2,00%								

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

## I. 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. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade på sidan 8 (dvs. hushållsel, TV, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2018-04-04  
Brf Alfreds hus 1 i Malmö

  
.....  
(Mikael Andersson)

  
.....  
(Elisabeth Sternfeldt)

  
.....  
(Peter Hjert)

# BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

## INTYG EKONOMISK PLAN

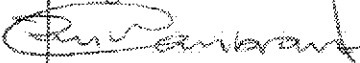
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Alfreds hus 1 i Malmö 769630-5759**, Malmö kommun, daterad den 2018-04-04, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Platsbesök har inte gjorts eftersom detta inte bedömts tillföra något. Intyget avser en slutlig kostnad. Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Göteborg 2018-04-04.



Ivan Wollbrant

Av Boverket förordnad intygsgivare.

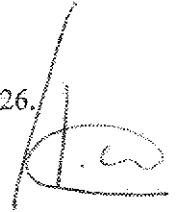
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll, styrelsens val av intygsgivare, daterat 2018-03-07.
- Föreningens stadgar registrerade, 2016-08-29.
- Registreringsbevis Brf Alfreds hus 1 i Malmö, daterat 2018-03-07.
- Registreringsbevis Alfreds Hus AB, daterat 2018-03-07.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 26 AB, daterat 2018-03-07.
- Indikativt Finansieringsförslag, Swedbank, daterat 2018-03-22.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter m.m, Hökerum Bygg AB, daterad 2016-08-24.
- Avsiktsförklaring, daterad 2016-08-24.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. tillhörande kontraktshandlingar 03,04,05, daterat 2016-10-01.
- Bofaktabroschyr, daterad, oktober 2016.
- Avtal om överlåtelse av aktier, daterat 2016-12-22.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, daterat 2017-10-11.
- Avtal om Partsbyte, daterat 2016-12-23.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, daterad 2018-04-04.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2018-04-04.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Fastighetsinformation, Taxeringsinformation, Lantmäteriet, daterad 2018-03-02.

# BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

- Bilpoolsavtal, Sunfleet, daterat 2016-03-10/2016-03-16.
- Avtal Com Hem, daterat 2017-01-20.
- Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering, Fastighets AB Duetten/Brf, daterat 2016-11-04.
- Anläggningsförrättning berörande Trädbussen 1 och 2, aktbeteckning 1280K-16/136, Lantmäterimyndigheten, Malmö stad.
- Hyreskontrakt lokal, Brf/Sugoi Catering, daterat 2017-10-23.
- Hyreskontrakt garage, Brf/Alfreds hus AB, daterat 2018-03-08.
- Mail från advokat Michael Wiik, angående äkta bostadsrättsförening, daterat 2017-10-26.



# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Alfreds hus 1 i Malmö**, Malmö kommun, med org. nr 769630-5759, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Noteras bör att redovisad kostnad är den slutliga, varvid en insatsgarantiförsäkring inte krävs. Platsbesök har inte gjorts.

## Bilaga:

Förteckning över tillgängliga handlingar.

Kållered 2018-04-04



Conny Johansson

Bygg & Fastighetskonsult

Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)

**Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen för Brf Alfreds hus 1 i Malmö, med org. nr 769630-5759:**

- Registreringsbevis, dat 180403.
- Registreringsbevis övriga inblandade bolag.
- Stadgar, reg. 160829.
- Garanti avs. osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, dat 160824.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 180307.
- Förslag på slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 180322.
- Mail angående oäkta eller äkta Brf, Wesslau Söderqvist Adv byrå, dat 171026.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Bygg AB/Hökerum Förvaltning 26 AB, dat 160824.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 161222.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, dat 171011.
- Totalentreprenadkontrakt, Hökerum Bygg AB/Alfreds Hus AB, inkl. tillhörande kontrakts-handlingar, dat 161001.
- Avtal om partsbyte, dat 161223.
- Protokoll från föreningsstämma bl a redovisande projektets slutkostnad, dat 180404.
- Borgensförbindelse, Fam Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 180404.
- Avtal avs. anvisningsrätt för parkering, Fastighets AB Duetten, dat 160317 resp. 160321.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Lantmäteriet, dat 170302.
- Förrättning Trådbussen GA:1 och GA:2, dat 170418.
- Avtal, Com Hem, dat 170120.
- Lokalhyreskontrakt, lokal 1, dat 171023.
- Hyreskontrakt garage, dat 180308.
- Bil- och cykelpoolsavtal, Sunfleet, dat 160310 resp. 160316.
- Ritningar (kontraktshandlingar), dat 161001.
- Bofaktabroschyr, okt 2016.



Conny Johansson  
(av Boverket förordnad intygsgivare)