

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Sångstenen
Organisationsnummer 769638-1750

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 6 maj 2022, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

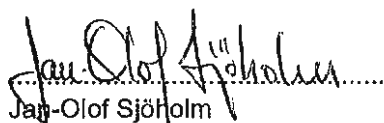
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

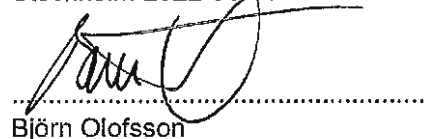
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-01-21
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-12-06
- Beslut om bygglov, 2020-01-20 (Hässjan 3) samt 2020-01-21 (Holmastycket 7)
- Aktieöverlåtelseavtal Limhamn Kv Z AB och Limhamn Kv Ö AB 2021-05-10
- Köpekontrakt, fastighet Malmö Hässjan 3 och Malmö Holmastycket 7 2021-05-10
- Utdrag ur fastighetsregistret 2021-12-21
- Riksbyggenavtal dat 2021-05-10
- Kreditoffert SBAB dat 2020-12-08
- Aktuella räntenivåer per 2022-04-12
- Driftkostnadsberäkning 2022-04-27
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-01-21
- Foton från byggarbetsplats april 2022

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

Stockholm 2022-05-19


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-05-19


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Sångstenen

Organisationsnummer 769638-1750

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2019-12-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamma aktiviteter. Föreningens byggnad är utökad för tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

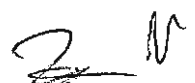
Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från november månad 2022 fram till januari månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 76%.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).



B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Malmö Hässjan 3 och Malmö Holmastycket 7
Adress:	Grepkatan 12 och 19 samt Systerbrunnsvägen 11, 13-15 216 33 Limhamn
Areal:	2 971 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-01-20 och 2020-01-21
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	52
BOA (m ²):	3 279

Utformning

Byggnaderna uppförs i fem våningar med sammanlagt 52 lägenheter.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
VA-ledningar	Last	Avtalsservitut	kommer skrivas in i fastighetsregistret för Holmastycket 7

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till E.ON.

Undercentral är belägen i bottenvåning hus A.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 3

Trapphus 3

Byggnaderna är anslutna till Tele2s fibernät för TV, data, tele.

Gemensamma utrymmen

1 st kärlskåp

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

3 st cykelrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Betongfasad i en monokrom färgskala, mörkgrå och vit Fasadpartier med svart bandtäckt plåt
Yttertak	Mörkgrått tegeltak och mörkgrå bandtäckt plåt
Balkong	Profiler i mörkgrå aluminium, i övrigt räcken av härdat glas
Fönster	Utvändigt lackerad aluminium och invändigt vitlackad trä
Entreport	Ekport
Lägenhetsdörr	Säkerhetstyp med ekmönstrat laminat, försedd med titthål
Uppvärmning	Vattenburen värme med radiatorer som värms upp med fjärrvärme
Ventilation	Centralt placerad till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna på vinden

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk av sten
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv av aktierna i Limhamn KV Ö AB och Limhamn Kv Z AB *	22 200 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	152 360 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD **174 560 000 kr**

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Limhamn Kv Ö AB som ägde fastigheten Malmö Holmastycket 7 och samtliga aktier i aktiebolaget Limhamn Kv Z AB som ägde fastigheten Malmö Hässjan 3, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likviderats. Likvidationen bekostades och utföras av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latenta skatten har beräknats till cirka 1,6 miljoner kronor.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till **87 600 000 kr**

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	15 848 000 kr	Pantbrev	1,71	1	0,8% rak
Lån 2	15 848 000 kr	Pantbrev	2,83	3	0,8% rak
Lån 3	15 849 000 kr	Pantbrev	3,04	5	0,8% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-04-12

Summa lån	47 545 000 kr
Insatser	127 015 000 kr
SUMMA FINANSIERING	174 560 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda april månad 2022.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 934 700 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹⁾ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel
samt kostnad för TV/Data/Tele . 416 000 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser (41 parkeringsplatser á 600 kr/månad) 295 200 kr

SUMMA INTÄKTER 3 645 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 197 700 kr
Amorteringar	380 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	380 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall

1 606 800 kr

Ekonomisk förvaltning	93 600 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	251 600 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	79 500 kr
Utemiljö inkl snöröjning	125 800 kr
Styrelsearvode	72 300 kr
Revisionsarvode	16 300 kr
Försäkringar	55 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	272 800 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	254 500 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	94 600 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	127 200 kr
Renhållning/sophämtning	32 500 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	43 800 kr
Bonumvärd	76 300 kr
Löpande underhåll	6 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	5 000 kr

^{)} Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 3 564 900 kr

Avsättning till underhållsfond 66 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 15 000 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 645 900 kr
Summa kostnader	-	3 564 900 kr
Återföring amorteringar		380 400 kr
Avskrivningar	-	3 516 977 kr
SUMMA RESULTAT	-	3 055 577 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

2022052006069

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					42*

* varav en plats är reserverad för bilpoolsbil

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool via Move About AB vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10 årsperioden.

Fordonspoolen består av en bil och två lastcyklar.

Fordonen avses placeras på föreningens fastigheter och kommer att vara tillgängliga för medlemmar via fordonspoolens bokningssystem.

G. Nyckeltal

BOA: 3 279 m²

LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser *	38 736
Föreningens lån *	14 500
Anskaffningsvärde *	53 236
Belåningsgrad	27,2%
Snittränta föreningens lån	2,5%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	895
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	127
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	490
Kassaflöde ***	5
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	136
Avskrivning ***	1 073

2022052006070

Lägenhetsförteckning
Bonum Sångstenen, RBA (118405)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0111	1001	1	5	2	71,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 595 000	60 226	5 019	800	0,020522	0,020431
0112	1002	1	5	1	83,0 m ²	4	RK	B, Wc	U	3 195 000	68 448	5 704	900	0,023324	0,025154
0113	1003	1	5	25	50,0 m ²	2	RK	B	U/U	1 995 000	47 163	3 930	600	0,016071	0,015707
0121	1101	2	5	8	50,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	1 995 000	49 211	4 101	600	0,016768	0,015707
0122	1102	2	5	7	48,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 895 000	46 170	3 848	500	0,015732	0,014919
0123	1103	2	5	6	71,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 595 000	61 063	5 089	800	0,020807	0,020431
0124	1104	2	5	5	86,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	3 195 000	70 496	5 875	1 000	0,024022	0,025154
0131	1201	3	5	14	54,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	2 070 000	52 413	4 368	600	0,017860	0,016297
0132	1202	3	5	13	48,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 945 000	46 914	3 910	500	0,015986	0,015313
0133	1203	3	5	12	71,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 670 000	61 808	5 151	800	0,021061	0,021021
0134	1204	3	5	29	86,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	3 270 000	71 241	5 937	1 000	0,024275	0,025745
0141	1301	4	5	14	54,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	2 145 000	52 413	4 368	600	0,017860	0,016888
0142	1302	4	5	13	48,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 995 000	46 914	3 910	500	0,015986	0,015707
0143	1303	4	5	12	71,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 745 000	61 808	5 151	800	0,021061	0,021612
0144	1304	4	5	29	86,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	3 345 000	71 241	5 937	1 000	0,024275	0,026336
0151	1401	5	5	17	89,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B/B	3 495 000	74 381	6 198	1 000	0,025345	0,027516
0211	1001	1	5	3	50,0 m ²	2	RK	B	U	1 995 000	46 840	3 903	600	0,015961	0,015707
0212	1002	1	5	4	70,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 595 000	59 543	4 962	800	0,020289	0,020431
0221	1101	2	5	11	52,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 995 000	48 156	4 013	600	0,016409	0,015707
0222	1102	2	5	10	70,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 595 000	60 567	5 047	800	0,020638	0,020431
0223	1103	2	5	9	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 495 000	39 716	3 310	400	0,013533	0,011770
0224	1104	2	5	8	50,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	1 995 000	49 211	4 101	600	0,016768	0,015707
0231	1201	3	5	28	52,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 070 000	48 900	4 075	600	0,016663	0,016297
0232	1202	3	5	16	70,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 670 000	61 311	5 109	800	0,020892	0,021021
0233	1203	3	5	15	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 545 000	40 461	3 372	400	0,013787	0,012164
0234	1204	3	5	14	54,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	2 070 000	52 413	4 368	600	0,017860	0,016297
0241	1301	4	5	28	52,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 145 000	48 900	4 075	600	0,016663	0,016888
0242	1302	4	5	16	70,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 745 000	61 311	5 109	800	0,020892	0,021612
0243	1303	4	5	15	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 595 000	40 461	3 372	400	0,013787	0,012558
0244	1304	4	5	14	54,0 m ²	2	RK	B	IngB/ingB	2 145 000	52 413	4 368	600	0,017860	0,016888
0251	1401	5	5	18	75,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B/B	2 995 000	65 444	5 454	800	0,022300	0,023580
0311	1001	1	5	20	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 595 000	59 842	4 987	800	0,020391	0,020431

Lägenhetsförteckning Bonum Sångstenen, RBA (118405)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0312	1002	1	5	19	67,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 595 000	58 613	4 884	800	0,019973	0,020431
0313	1003	1	5	21	95,0 m ²	4	RK	B, WcD	U/U	3 495 000	75 932	6 328	1 100	0,025874	0,027516
0314	1004	1	5	22	51,0 m ²	2	RK	B	U	1 945 000	47 431	3 953	600	0,016162	0,015313
0321	1101	2	5	27	95,0 m ²	4	RK	B, WcD	IngB/IngB	3 595 000	78 253	6 521	1 100	0,026665	0,028304
0322	1102	2	5	26	51,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 945 000	47 659	3 972	600	0,016240	0,015313
0323	1103	2	5	9	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 495 000	39 716	3 310	400	0,013533	0,011770
0324	1104	2	5	24	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 595 000	60 070	5 006	800	0,020469	0,020431
0325	1105	2	5	23	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 595 000	60 815	5 068	800	0,020723	0,020431
0331	1201	3	5	31	99,0 m ²	4	RK	B, WcD	IngB/IngB	3 695 000	80 710	6 726	1 100	0,027502	0,029091
0332	1202	3	5	30	51,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 020 000	48 404	4 034	600	0,016494	0,015904
0333	1203	3	5	15	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 545 000	40 461	3 372	400	0,013787	0,012164
0334	1204	3	5	23	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 670 000	60 815	5 068	800	0,020723	0,021021
0335	1205	3	5	23	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 670 000	60 815	5 068	800	0,020723	0,021021
0341	1301	4	5	31	99,0 m ²	4	RK	B, WcD	IngB/IngB	3 795 000	80 710	6 726	1 100	0,027502	0,029878
0342	1302	4	5	30	51,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 095 000	48 404	4 034	600	0,016494	0,016494
0343	1303	4	5	15	39,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 595 000	40 461	3 372	400	0,013787	0,012558
0344	1304	4	5	23	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 745 000	60 815	5 068	800	0,020723	0,021612
0345	1305	4	5	23	69,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	2 745 000	60 815	5 068	800	0,020723	0,021612
0351	1401	5	5	33	54,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 195 000	49 893	4 158	600	0,017001	0,017281
0352	1402	5	5	32	64,0 m ²	2	RK	B	Ing B/B	2 595 000	56 509	4 709	700	0,019255	0,020431
52 st					3279,0					127 015 000	2 934 700	244 566	37 100	1,000000	1,000000

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		2 934 700	2 993 400	3 053 300	3 114 300	3 176 600	3 240 200	3 577 400	3 949 700	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		416 000	424 300	432 800	441 500	450 300	459 300	507 100	559 900	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser		295 200	295 200	285 200	295 200	295 200	295 200	295 200	295 200	
Summa intäkter		3 645 900	3 712 900	3 781 300	3 851 000	3 922 100	3 994 700	4 379 700	4 804 800	
Kostnader										
Räntekostnader		1 197 700	1 188 100	1 178 500	1 168 900	1 159 300	1 149 700	1 101 600	1 053 500	
Amorteringar		380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	
Räntekostnadsutrymme ¹		380 000	377 000	373 900	370 900	367 800	364 800	349 600	334 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 606 800	1 638 900	1 671 700	1 705 100	1 739 300	1 774 000	1 958 700	2 182 500	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	102 100	Ökning 2 % / år
Summa kostnader		3 564 900	3 584 400	3 604 500	3 625 300	3 646 800	3 668 900	3 790 300	4 032 900	
Avsättning till underhållsfond		66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		15 000	62 500	110 800	159 700	209 300	259 800	523 400	705 900	
Ack kassaflöde		15 000	77 500	188 300	348 000	557 300	817 100	1 340 500	2 046 400	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		3 645 900	3 712 900	3 781 300	3 851 000	3 922 100	3 994 700	4 379 700	4 804 800	
Summa kostnader		- 3 564 900	- 3 584 400	- 3 604 500	- 3 625 300	- 3 646 800	- 3 668 900	- 3 790 300	- 4 032 900	
Återföring amortering		380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	380 400	
Avskrivning ²		- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 516 977	- 3 009 110	
Årets resultat		- 3 055 577	- 3 008 077	- 2 959 777	- 2 910 877	- 2 861 277	- 2 810 777	- 2 547 177	- 1 856 810	
Amortering + avsättning till underhållsfond		446 360	446 360	446 360	446 360	446 360	446 360	446 360	446 360	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	1,71%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	2,83%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,04%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med c: 0,80% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:		%	%	%	%	%	%	%
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	895	913 2,00	931 2,00	950 2,00	969 2,00	988 2,00	1 091 10,41	1 205 10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	895	960 7,29	978 1,86	1 043 6,67	1 062 1,75	1 126 6,11	1 223 8,62	1 331 8,81
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	895	1 008 12,62	1 026 1,74	1 137 10,90	1 155 1,54	1 265 9,55	1 356 7,21	1 458 7,52
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	895	918 2,54	940 2,45	963 2,46	987 2,46	1 011 2,46	1 147 13,41	1 300 13,38
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	895	965 7,83	987 2,29	1 057 7,06	1 080 2,16	1 149 6,46	1 274 10,86	1 420 11,46
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	895	1 013 13,17	1 035 2,15	1 150 11,18	1 173 1,98	1 288 9,81	1 407 9,24	1 547 9,96

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

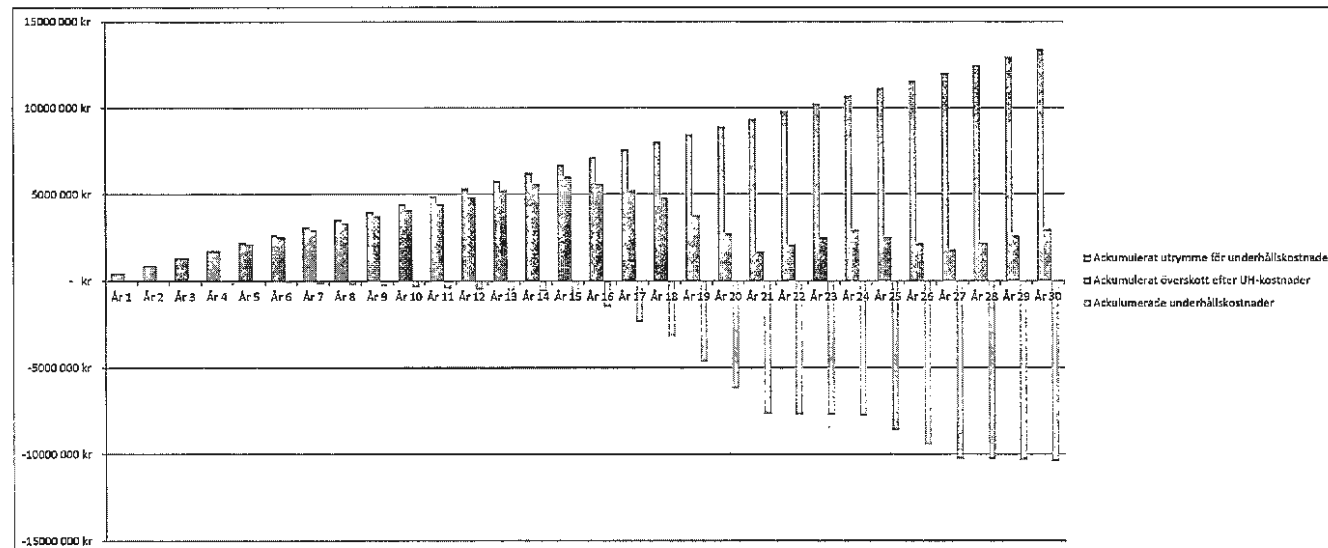
J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år Sängstenen

Datum 2021-12-13
 Boar: 3 279
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 47 545 000
 Amortering/m²: 116
 Summa Amortering+UH/m²: 136

Årliga UH-kostnader

År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
0	130 000	162 000	209 000	186 000	2 514 000	4 487 000	106 000	2 467 000	129 000

Kostnadskalkyl	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Utrymme i lånestocken (amorterat)	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360
Avsättning till UH-fond	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr
Ackumulerat utrymme för underhållskostna	446 360 kr	892 720 kr	1 339 080 kr	1 785 440 kr	2 231 800 kr	2 678 160 kr	3 124 520 kr	3 570 880 kr	4 017 240 kr	4 463 600 kr	4 909 960 kr	5 356 320 kr	5 802 680 kr	6 249 040 kr	6 695 400 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- kr	- kr	- kr	- 43 333 kr	- 43 333 kr	- 43 333 kr	- 54 000 kr	- 54 000 kr	- 54 000 kr	- 69 667 kr	- 69 667 kr	- 69 667 kr	- 82 000 kr	- 82 000 kr	- 82 000 kr
Årligt överskott/underskott	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	403 027 kr	403 027 kr	403 027 kr	392 360 kr	392 360 kr	392 360 kr	376 693 kr	376 693 kr	376 693 kr	384 360 kr	384 360 kr	384 360 kr
Ackumulerade underhållskostnader	0	0	0	-43 333	-86 667	-130 000	-184 000	-238 000	-292 000	-361 667	-431 333	-501 000	-583 000	-675 000	-767 000
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	446 360 kr	892 720 kr	1 339 080 kr	1 742 107 kr	2 145 133 kr	2 548 160 kr	2 940 520 kr	3 332 880 kr	3 725 240 kr	4 101 933 kr	4 478 627 kr	4 855 320 kr	5 239 680 kr	5 624 040 kr	6 008 400 kr



[Handwritten signature]

Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	380 360	11 410 800 kr
66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	1 980 000 kr
446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	446 360 kr	
7 141 760 kr	7 588 120 kr	8 034 480 kr	8 480 840 kr	8 927 200 kr	9 373 560 kr	9 819 920 kr	10 266 280 kr	10 712 640 kr	11 159 000 kr	11 605 360 kr	12 051 720 kr	12 498 080 kr	12 944 440 kr	13 390 800 kr	
- 838 000 kr -	838 000 kr -	838 000 kr -	1 495 567 kr -	1 495 667 kr -	1 495 667 kr -	35 333 kr -	35 333 kr -	35 333 kr -	822 333 kr -	822 333 kr -	822 333 kr -	43 000 kr -	43 000 kr -	43 000 kr -	
- 391 640 kr -	391 640 kr -	391 640 kr -	1 049 307 kr -	1 049 307 kr -	1 049 307 kr -	411 027 kr	411 027 kr	411 027 kr	375 973 kr -	375 973 kr -	375 973 kr -	403 360 kr	403 360 kr	403 360 kr	
-1 525 000	-2 383 000	-3 201 000	-4 698 887	-6 192 333	-7 688 000	-7 723 333	-7 758 667	-7 794 000	-8 616 333	-9 438 667	-10 261 000	-10 304 000	-10 347 000	-10 390 000	
5 616 760 kr	5 225 120 kr	4 833 480 kr	3 784 173 kr	2 734 867 kr	1 685 560 kr	2 096 587 kr	2 507 613 kr	2 918 640 kr	2 542 667 kr	2 166 693 kr	1 790 720 kr	2 194 080 kr	2 597 440 kr	3 000 800 kr	



Fondavsättning 30 år

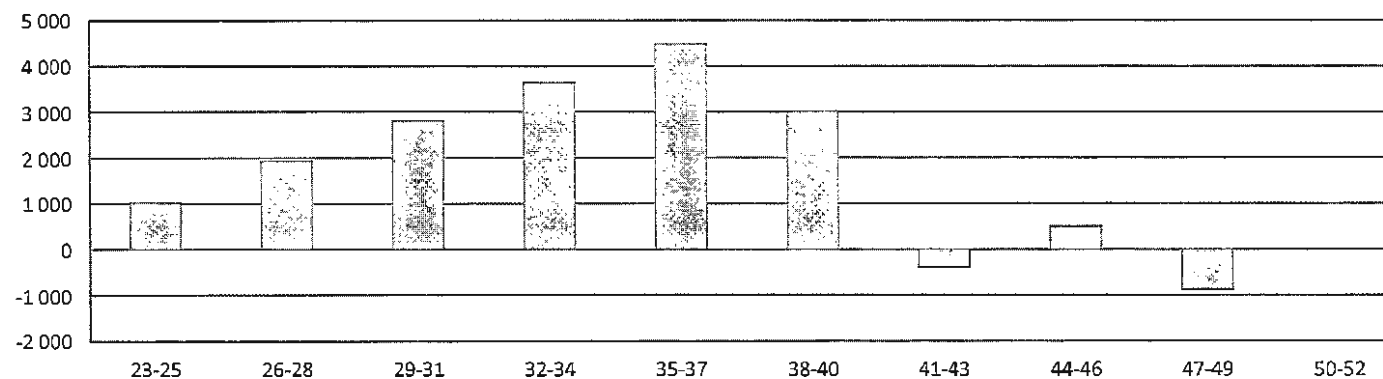
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Sångstenen - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023	Kostnadsfaktor: 1,35
Prioritet:	Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/VLU:	Metod för fondering: Ange slutvärde
P//K//U:	Area för nyckeltalsberäkn: 3 279,0 m ²
Objektnivå:	

	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	130	162	209	186	2 514	4 487	106	2 467	129	10 390 644	346 355
Rekommenderad avsättning	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039		
Rekommenderad fondbehållning	1 039	1 948	2 825	3 655	4 508	3 032	-416	517	-910	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	1 158 tkr/år
Rek. avs. per år:	346 tkr	Evig kostnad per år/area:	353 kr/år/m ²
Rek. avs. per år/area:	106 kr/år/m ²		
Slutvärde:	0 tkr		

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Holmastycket 7 samt Malmö Hässjan 3.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E.ON
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningssavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

5. För att beviljas medlemskap i föreningen krävs att en person i hushållet är minst 55 år.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2022-05-06

Bonum Bostadsrättsförening Sångstenen

Jonas Sjöberg

Thomas Westman

Andreas Johansson

2022052006078