

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-08

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PENDLA

Malmö kommun

ORG. NR: 769632-3307

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|--|------|
| A. | Allmänna förutsättningar | 1 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 2-4 |
| C. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| D. | Finansieringsplan | 5 |
| E. | Nyckeltal | 5-6 |
| F. | Beräknade löpande kostnader och intäkter | 7-8 |
| G. | Lägenhetsredovisning | 9-11 |
| H. | Ekonomisk prognos | 12 |
| I. | Känslighetsanalys | 13 |
| J. | Särskilda förhållanden | 14 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pendla som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 28 maj 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti månad 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan augusti 2018 och november månad 2018. Malmö kommun beslutade om bygglov den 14 december 2016.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2018.

Föreningen har den 26 april 2018 förvärvat fastigheten Hugin 1 i Malmö kommun med pågående byggnation.

Parkeringsplats upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|------------------------------------|--|
| Fastighetens beteckning: | Malmö, Hugin 1 |
| Innehav: | Äganderätt |
| Adress: | Hugins Gränd 2 Hyllie Allé 4. 6A-B Hyllie Vattenparksgata 40A-B, 42A-B, 44-46 215 36 Malmö |
| Fastighetens areal: | 2 804 kvm |
| Bostadsarea: | 4 969 kvm |
| Lokalarea: | 169 kvm, varav 134 för uthyrning och 35 kvm i gemensamhetslokal |
| Antal bostadslägenheter: | 85 lägenheter |
| Antal lokaler och verksamhet: | Tre lokaler för uthyrning avsedda för handel eller kontor. |
| Bygglov: | Bygglov beviljades den 14 december 2016. |
| Byggnadsår: | Byggnadsarbetena påbörjades i december 2016 och färdigställs i november 2018. |
| Byggnadernas antal och utformning: | 85 lägenheter i två flerbostadshus, tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |

Gemensamma anordningar

| | |
|-----------------------|--|
| Värme: | Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer |
| Ventilation: | Från- och tilluft FTX-aggregat |
| El: | Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna |
| Sophantering: | Miljörum med kärl för källsortering |
| Hiss: | Personhiss |
| TV/bredband/telefoni: | Uttag för TV, bredband och telefoni |

Gemensamma utrymmen

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|------------|---------------|---------------|------------|---|
| Trapphus | Klinker/matta | Målat | Målat | Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet |
| Teknikrum: | Betong/matta | Betong | Betong | Ståldörr med brytskydd |

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|----------------------------|-------------|---------------|------------|---|
| Städrum | Betong | Målat | Målat | Utslagsback |
| Rullstols/ Barnvagnsrum | Betong | Målat | Målat | Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning |
| Lägenhetsförråd | Betong | Målat | Målat | Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla i förråd |

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor, parkmöbler, lekutrustning

Parkering

Föreningen har en parkeringsplats för uthyrning (hcp) samt en parkeringsplats för bilpool.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|--|
| Grundläggning: | Källare med betongplatta på mark med grundläggning på makadam |
| Stomme: | Betong |
| Balkonger: | Betongplatta, pinnräcken alt. plåt och puts. |
| Ytterväggar: | Betingväggar med isolering. Översta våning lättväggar och betong |
| Fasad: | Put, tegel |
| Mellanbjälklag: | Betong |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong |
| Innerväggar: | Gipsskivor på regelverk |
| Yttertak: | Takpapp och plåt |
| Trappor: | Prefabricerad betong, beläggning Terazzo |
| Fönster och fönsterdörrar: | Aluminiumbeklädda |
| Entrépartier: | Aluminium |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|-------------|-------------|---------------------------------|------------|--|
| Hall: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Vardagsrum: | Parkett | Målat | Målat | |
| Kök: | Parkett | Målat Stänkskydd av kakel | Målat | Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning |
| Sovrum: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Badrum: | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare Vissa lägenheter har kombinations- maskin enligt ritning Bänkskiva enligt ritning |

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

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

Fullgörandeförsäkring tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|-----------------------|
| Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden | 228 151 810 kr |
| inklusive moms | |
| Likviditetsreserv | 80 000 kr |
| BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 228 231 810 kr |

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 26 760 000 kr för mark och 71 224 000 kr för byggnad uppdelat på 96 000 000 kr för bostäder och 1 984 000 för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

| Lån ¹ | Belopp kronor ² | Bind- ningstid | Räntesats ca % ³ | Ränte- kostnad | Amort ⁴ | Summa kronor |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Lån 1 | 16 757 953 | 3 mån | 2,40 | 402 191 | 58 653 | 460 844 |
| Lån 2 | 16 757 953 | 2 år | 2,70 | 452 465 | 58 653 | 511 118 |
| Lån 3 | 16 757 953 | 3 år | 2,90 | 485 981 | 58 653 | 544 634 |
| Lån 4 | 16 757 953 | 5 år | 3,40 | 569 770 | 58 653 | 628 423 |
| Summa | 67 031 810 | | | 1 910 407 | 234 611 | 2 145 018 |
| Återbetald moms ⁵ | 690 000 | | | | | |
| Insatser | 160 510 000 | | | | | |
| Summa Finansiering | 228 231 810 | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | 1 910 407 | 234 611 | 2 145 018 |

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,4 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 234 611 vilket avses höjas med 6,7 % per år. Amorteringstid blir cirka 47 år

5) Vid fastställandet av entreprenadavtalets kontrakssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 690 000 kronor ska tillfalla bostadsrättsföreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 690 000 kronor, inklusive moms ska bostadsrättsföreningen erlægga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 690 000 kronor inklusive moms, ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

E. NYCKELTAL

| | |
|---|-----------|
| 1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA) | 34 047 kr |
| 2. Insatser per kvm BOA+LOA | 31 240 kr |
| 3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA) | 13 490 kr |
| 4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA) | 722 kr |
| 5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA) | 280 kr |

| | |
|--|----------|
| 6. Hyresintäkter per uthyrd area (LOA) | 1 000 kr |
| 7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA) | 477 kr |
| 8. Amortering per kvm BOA+LOA | 46 kr |
| 9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA) | 100 kr |

2018060506524

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 145 018

Driftskostnader

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 95 000 | |
| Styrelsearvode | 60 000 | |
| Revisionsarvode | 15 000 | |
| Föreningens administration | 5 000 | |
| Fastighetsförsäkring | 55 000 | |
| Fastighetsskötsel | 50 000 | |
| Städning | 85 000 | |
| Teknisk förvaltning | 60 000 | |
| Mark och trädgård | 50 000 | |
| Service tekniska installationer | 65 000 | |
| Vattenförbrukning | 205 000 | |
| Uppvärmning | 300 000 | |
| El gemensam | 95 000 | |
| Sophämtning | 75 000 | |
| Snöröjning och renhållning | 20 000 | |
| TV, bredband och telefoni | 185 000 | |
| Övrigt lokaler | 20 000 | |
| Övrigt, reserv för drift eller ökad amortering | 920 | |
| Summa driftskostnader ^{1,2} | 1 440 920 | 1 440 920 |
| Avsättning till yttre underhåll | | 149 070 |
| Fastighetsskatt lokaler ³ | | <u>19 840</u> |
| Summa beräknade kostnader år 1, kronor | | 3 754 848 |

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

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

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

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

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 145 018

Driftskostnader

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 95 000 | |
| Styrelsearvode | 60 000 | |
| Revisionsarvode | 15 000 | |
| Föreningens administration | 5 000 | |
| Fastighetsförsäkring | 55 000 | |
| Fastighetsskötsel | 50 000 | |
| Städning | 85 000 | |
| Teknisk förvaltning | 60 000 | |
| Mark och trädgård | 50 000 | |
| Service tekniska installationer | 65 000 | |
| Vattenförbrukning | 205 000 | |
| Uppvärmning | 300 000 | |
| El gemensam | 95 000 | |
| Sophämtning | 75 000 | |
| Snöröjning och renhållning | 20 000 | |
| TV, bredband och telefoni | 185 000 | |
| Övrigt lokaler | 20 000 | |
| Övrigt, reserv för drift eller ökad amortering | 920 | |
| Summa driftskostnader ^{1,2} | 1 440 920 | 1 440 920 |
| Avsättning till yttre underhåll | | 149 070 |
| Fastighetsskatt lokaler ³ | | <u>19 840</u> |
| Summa beräknade kostnader år 1, kronor | | 3 754 848 |

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

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

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

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

G. LÄGENHETSREDOVISNING

| Brf Pendlia | LÄGENHET | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | | |
|---------------|-----------------|----------------------|------------------------------|--------|------------------------|-------------|---|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|--------|
| | Lägenhetsnummer | Storlek ¹ | Bostadsarea m ^{2,2} | | M / B ³ | Andelstal % | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | |
| Hyllie Allé 4 | 1-1001 | 4 RoK | 89 | M | 1,6682% | 2 500 000 | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| | 1-1002 | 2 RoK | 42 | M | 0,9115% | 1 395 000 | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 1-1003 | 2 RoK | 63 | M | 1,2496% | 1 850 000 | 42 519 | 3 543 | 2 176 | 181 | 44 695 | 3 725 |
| | 1-1101 | 3 RoK | 82 | B | 1,5555% | 2 300 000 | 52 928 | 4 411 | 2 176 | 181 | 55 104 | 4 592 |
| | 1-1102 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 150 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 |
| | 1-1103 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 1 500 000 | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 1-1104 | 2 RoK | 53 | B | 1,2496% | 1 850 000 | 42 519 | 3 543 | 2 176 | 181 | 44 695 | 3 725 |
| | 1-1201 | 3 RoK | 82 | B | 1,5555% | 2 400 000 | 52 928 | 4 411 | 2 176 | 181 | 55 104 | 4 592 |
| | 1-1202 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 200 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 |
| | 1-1203 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 1 550 000 | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 1-1204 | 2 RoK | 63 | B | 1,2496% | 1 950 000 | 42 519 | 3 543 | 2 176 | 181 | 44 695 | 3 725 |
| | 1-1301 | 3 RoK | 82 | B | 1,5555% | 2 500 000 | 52 928 | 4 411 | 2 176 | 181 | 55 104 | 4 592 |
| | 1-1302 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 250 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 |
| | 1-1303 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 1 600 000 | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 1-1304 | 2 RoK | 63 | B | 1,2496% | 2 050 000 | 42 519 | 3 543 | 2 176 | 181 | 44 695 | 3 725 |
| | 1-1401 | 3 RoK | 82 | B | 1,5555% | 2 600 000 | 52 928 | 4 411 | 2 176 | 181 | 55 104 | 4 592 |
| | 1-1402 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 350 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 |
| | 1-1403 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 1 700 000 | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 1-1404 | 2 RoK | 63 | B | 1,2496% | 2 150 000 | 42 519 | 3 543 | 2 176 | 181 | 44 695 | 3 725 |
| | Hyllie Allé 6 | 1-1501 | 4 RoK | 104 | B | 1,9097% | 3 500 000 | 64 980 | 5 415 | 2 176 | 181 | 67 156 |
| 1-1502 | | 3 RoK | 89 | B | 1,6682% | 2 995 000 | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| 2-1001 | | 2 RoK | 54 | M | 1,1047% | 1 600 000 | 37 589 | 3 132 | 2 176 | 181 | 39 765 | 3 314 |
| 2-1101 | | 4 RoK | 81 | B | 1,5394% | 2 450 000 | 52 380 | 4 365 | 2 176 | 181 | 54 556 | 4 546 |
| 2-1102 | | 2 RoK | 47 | B | 0,9920% | 1 550 000 | 33 754 | 2 813 | 2 176 | 181 | 35 930 | 2 994 |
| 2-1103 | | 4 RoK | 89 | B | 1,6682% | 2 700 000 | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| 2-1201 | | 4 RoK | 81 | B | 1,5394% | 2 600 000 | 52 380 | 4 365 | 2 176 | 181 | 54 556 | 4 546 |
| 2-1202 | | 2 RoK | 47 | B | 0,9920% | 1 600 000 | 33 754 | 2 813 | 2 176 | 181 | 35 930 | 2 994 |
| 2-1203 | | 4 RoK | 89 | B | 1,6682% | 2 900 000 | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| 2-1301 | | 4 RoK | 81 | B | 1,5394% | 2 700 000 | 52 380 | 4 365 | 2 176 | 181 | 54 556 | 4 546 |

| Brf Pendla | LÄGENHET | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | |
|---------------|------------------|----------------------|-------------------------------|---------|------------------------|-------------|---|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|
| | Lägenhets-nummer | Storlek ¹ | Bostads-area m ^{2,2} | | M / B ³ | Andelstal % | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad |
| Hyllie Allé 6 | 2-1302 | 2 RoK | 47 | B | 0,9920% | 33 754 | 2 813 | 2 176 | 181 | 35 930 | 2 994 |
| | 2-1303 | 4 RoK | 89 | B | 1,6682% | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| | 2-1401 | 4 RoK | 81 | B | 1,5394% | 52 380 | 4 365 | 2 176 | 181 | 54 556 | 4 546 |
| | 2-1402 | 2 RoK | 47 | B | 0,9920% | 33 754 | 2 813 | 2 176 | 181 | 35 930 | 2 994 |
| | 2-1403 | 4 RoK | 89 | B | 1,6682% | 56 762 | 4 730 | 2 176 | 181 | 58 938 | 4 912 |
| | 2-1501 | 2 RoK | 70 | B | 1,3623% | 46 354 | 3 863 | 2 176 | 181 | 48 530 | 4 044 |
| | 2-1502 | 2 RoK | 47 | B | 0,9920% | 33 754 | 2 813 | 2 176 | 181 | 35 930 | 2 994 |
| | 2-1503 | 2 RoK | 60 | B | 1,2013% | 40 876 | 3 406 | 2 176 | 181 | 43 052 | 3 588 |
| | 3-1001 | 2 RoK | 56 | M | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 |
| | 3-1101 | 3 RoK | 72 | B | 1,3945% | 47 450 | 3 954 | 2 176 | 181 | 49 626 | 4 136 |
| | 3-1102 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 |
| | 3-1103 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 |
| 3-1201 | 3 RoK | 72 | B | 1,3945% | 47 450 | 3 954 | 2 176 | 181 | 49 626 | 4 136 | |
| 3-1202 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 | |
| 3-1203 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 3-1301 | 3 RoK | 72 | B | 1,3945% | 47 450 | 3 954 | 2 176 | 181 | 49 626 | 4 136 | |
| 3-1302 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 | |
| 3-1303 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 3-1401 | 3 RoK | 72 | B | 1,3945% | 47 450 | 3 954 | 2 176 | 181 | 49 626 | 4 136 | |
| 3-1402 | 2 RoK | 42 | B | 0,9115% | 31 015 | 2 585 | 2 176 | 181 | 33 191 | 2 766 | |
| 3-1403 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 4-1001 | 2 RoK | 56 | M | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 4-1002 | 1 RoK | 34 | M | 0,7827% | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| 4-1003 | 2 RoK | 56 | M | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 4-1101 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 4-1102 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| 4-1103 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| 4-1104 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| 4-1201 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |

Hyllie Vattenparksg. 46

| Brf Pendlia | LÄGENHET | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | | | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------------|---------|------------------------|-------------|---|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|--------|-------|
| | Lägenhetsnummer | Storlek ¹ | Bostadsarea m ^{2,2} | | M / B ³ | Andelstal % | Per månad | Per månad | | Per månad | | | |
| Adress Hyllie Vattenparksg. 46 | 4-1202 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 150 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1203 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 150 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1204 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 1 650 000 | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| | 4-1301 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 1 750 000 | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| | 4-1302 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 200 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1303 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 200 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1304 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 1 700 000 | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| | 4-1401 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 1 850 000 | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| | 4-1402 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 300 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1403 | 1 RoK | 34 | B | 0,7827% | 1 300 000 | 26 632 | 2 219 | 2 176 | 181 | 28 808 | 2 401 | |
| | 4-1404 | 2 RoK | 56 | B | 1,1369% | 1 800 000 | 38 684 | 3 224 | 2 176 | 181 | 40 860 | 3 405 | |
| | Huglins gränd 2 | 5-1001 | 3 RoK | 76 | M | 1,4589% | 1 995 000 | 49 641 | 4 137 | 2 176 | 181 | 51 817 | 4 318 |
| | | 5-1002 | 3 RoK | 71 | M | 1,3784% | 1 995 000 | 46 902 | 3 909 | 2 176 | 181 | 49 078 | 4 090 |
| | | 5-1003 | 2 RoK | 45 | M | 0,9598% | 1 495 000 | 32 658 | 2 722 | 2 176 | 181 | 34 834 | 2 903 |
| | | 5-1101 | 2 RoK | 51 | B | 1,0564% | 1 650 000 | 35 945 | 2 995 | 2 176 | 181 | 38 121 | 3 177 |
| | | 5-1102 | 3 RoK | 76 | B | 1,4589% | 2 200 000 | 49 641 | 4 137 | 2 176 | 181 | 51 817 | 4 318 |
| | | 5-1103 | 3 RoK | 71 | B | 1,3784% | 2 200 000 | 46 902 | 3 909 | 2 176 | 181 | 49 078 | 4 090 |
| | | 5-1104 | 2 RoK | 45 | B | 0,9598% | 1 600 000 | 32 658 | 2 722 | 2 176 | 181 | 34 834 | 2 903 |
| | | 5-1201 | 2 RoK | 51 | B | 1,0564% | 1 700 000 | 35 945 | 2 995 | 2 176 | 181 | 38 121 | 3 177 |
| | | 5-1202 | 3 RoK | 76 | B | 1,4589% | 2 300 000 | 49 641 | 4 137 | 2 176 | 181 | 51 817 | 4 318 |
| | | 5-1203 | 3 RoK | 71 | B | 1,3784% | 2 350 000 | 46 902 | 3 909 | 2 176 | 181 | 49 078 | 4 090 |
| | 5-1204 | 2 RoK | 45 | B | 0,9598% | 1 650 000 | 32 658 | 2 722 | 2 176 | 181 | 34 834 | 2 903 | |
| | 5-1301 | 2 RoK | 51 | B | 1,0564% | 1 800 000 | 35 945 | 2 995 | 2 176 | 181 | 38 121 | 3 177 | |
| | 5-1302 | 3 RoK | 76 | B | 1,4589% | 2 450 000 | 49 641 | 4 137 | 2 176 | 181 | 51 817 | 4 318 | |
| | 5-1303 | 3 RoK | 71 | B | 1,3784% | 2 450 000 | 46 902 | 3 909 | 2 176 | 181 | 49 078 | 4 090 | |
| | 5-1304 | 2 RoK | 45 | B | 0,9598% | 1 750 000 | 32 658 | 2 722 | 2 176 | 181 | 34 834 | 2 903 | |
| 5-1401 | 3 RoK | 76 | B | 1,4589% | 2 600 000 | 49 641 | 4 137 | 2 176 | 181 | 51 817 | 4 318 | | |
| diff | | | | | -0,0014% | | -41 | | 40 | | -1 | | |
| S:a | | | 4 969 | | 100,0000% | 160 510 000 | 3 402 618 | | 185 000 | | 3 587 618 | | |

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

2) Angiven boarea (ca) är baserad på en räkning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.

3) M=M ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong.

4) Årsavgiften är exklusiv TV, bredband och telefoni.

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

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

| | Lokalarea |
|-------------------|-----------|
| Lokal 1 | 42 |
| Lokal 2 | 39 |
| Lokal 3 | 53 |
| Gemensamhetslokal | 35 |
| S:a | 169 |

H. EKONOMISK PROGNOIS

2018060506530

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Arsavgifter efter schablon | 3 402 618 | 3 470 670 | 3 540 084 | 3 610 885 | 3 683 103 | 3 756 765 | 4 147 772 | 4 579 476 |
| Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh | 185 000 | 188 700 | 192 474 | 196 323 | 200 250 | 204 255 | 225 514 | 248 988 |
| Arsavgift kr/m² | 722 | 736 | 751 | 766 | 782 | 797 | 880 | 972 |
| Övriga intäkter | 167 230 | 170 575 | 173 988 | 177 466 | 181 015 | 184 635 | 203 852 | 225 070 |
| Hyresintäkter, lokaler | 156 430 | 159 559 | 162 750 | 166 005 | 169 325 | 172 711 | 190 687 | 210 534 |
| Hyresintäkter, parkering | 10 800 | 11 016 | 11 236 | 11 461 | 11 690 | 11 924 | 13 165 | 14 535 |
| Summa intäkter | 3 754 848 | 3 829 945 | 3 906 544 | 3 984 675 | 4 064 368 | 4 145 656 | 4 577 139 | 5 053 531 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor | 1 910 407 | 1 903 720 | 1 896 586 | 1 888 973 | 1 880 651 | 1 872 184 | 1 819 323 | 1 746 215 |
| Amorteringar | 234 611 | 250 330 | 267 102 | 284 998 | 304 093 | 324 467 | 448 738 | 620 604 |
| Driftkostnader | 1 440 920 | 1 469 738 | 1 499 133 | 1 529 116 | 1 559 698 | 1 590 892 | 1 756 473 | 1 939 289 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) | | | | | | | | |
| Fondavsättningar | 149 070 | 152 051 | 155 092 | 158 194 | 161 358 | 164 585 | 181 715 | 200 629 |
| Ackumulerad fondavsättning | 149 070 | 301 121 | 456 214 | 614 408 | 775 766 | 940 352 | 1 813 990 | 2 778 558 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Fastighetsskatt gemensamhetslokal | 1 410 | 1 438 | 1 467 | 1 496 | 1 526 | 1 557 | 1 719 | 1 898 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 18 430 | 18 799 | 19 175 | 19 558 | 19 949 | 20 348 | 22 466 | 24 804 |
| Kommunal fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 156 485 |
| Summa övriga kostnader | 19 840 | 20 237 | 20 642 | 21 054 | 21 475 | 21 905 | 24 185 | 183 187 |
| Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning | 0 | 33 868 | 67 989 | 102 339 | 136 893 | 171 622 | 346 704 | 363 607 |
| Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning | 80 000 | 113 868 | 181 857 | 284 196 | 421 089 | 592 711 | 1 975 552 | 4 074 762 |
| Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning | 229 070 | 414 990 | 638 071 | 898 604 | 1 196 855 | 1 533 062 | 3 789 543 | 6 853 321 |
| Avskrivning enl K3-regelverket | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 285 859 | 2 324 099 |
| Årets redovisningsmässiga resultat | -1 902 178 | -1 849 609 | -1 795 676 | -1 740 328 | -1 683 515 | -1 625 185 | -1 308 701 | -1 139 259 |
| Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond) | 3 754 848 | 3 829 945 | 3 906 544 | 3 984 675 | 4 064 368 | 4 145 656 | 4 577 139 | 5 053 531 |
| Kostnader minus överskott | 3 754 848 | 3 796 077 | 3 838 555 | 3 882 336 | 3 927 475 | 3 974 034 | 4 230 434 | 4 689 924 |
| Kostnader plus avskrivningar minus amorteringar | 5 806 096 | 5 865 474 | 5 925 301 | 5 985 536 | 6 046 134 | 6 107 048 | 6 414 260 | 6 757 026 |
| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
| Taxeringsvärde gemensamhetslokal | 141 000 | 143 820 | 146 696 | 149 630 | 152 623 | 155 675 | 171 878 | 189 767 |
| Taxeringsvärde lokal | 1 843 000 | 1 879 860 | 1 917 457 | 1 955 806 | 1 994 922 | 2 034 821 | 2 246 607 | 2 480 435 |
| Låneskuld | 67 031 810 | 66 797 199 | 66 546 869 | 66 279 767 | 65 994 769 | 65 690 676 | 63 835 889 | 61 270 718 |

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 234 611 kr år 1, därefter en årlig höjning med 6,7 %.

Medelränta 2,85 %.

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

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018060506531

| | Ar.1 | Ar.2 | Ar.3 | Ar.4 | Ar.5 | Ar.6 | Ar.11 | Ar.16 |
|--|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m² om: | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 722 | 736 | 751 | 766 | 782 | 797 | 880 | 972 |
| Antagen räntenivå + 1% | 857 | 871 | 885 | 900 | 914 | 929 | 1009 | 1096 |
| Antagen räntenivå + 2% | 992 | 1005 | 1019 | 1033 | 1047 | 1062 | 1138 | 1221 |
| Antagen räntenivå - 1% | 587 | 602 | 617 | 633 | 649 | 665 | 751 | 847 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 722 | 739 | 758 | 776 | 795 | 815 | 920 | 1040 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 722 | 743 | 764 | 786 | 810 | 833 | 964 | 1119 |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 722 | 733 | 744 | 756 | 768 | 780 | 843 | 912 |

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

Antagen räntenivå 2,85 %

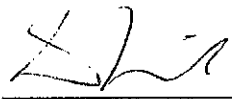
Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Malmö den 15 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Pendla


Eva Eriksson


Bo Göran Johansson


Monica Jarnér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Pendla, org. nr: 769632-3307.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

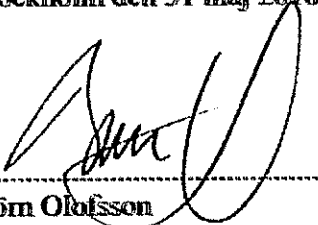
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

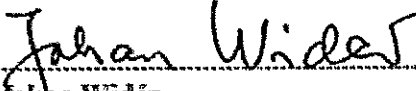
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 31 maj 2018


Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-31 för Brf Pendla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-04-21 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-04-10 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-04-26 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor | 2018-04-26 |
| 5. Kreditoffert SBSB | 2017-04-06 |
| 6. Bilpoolsavtal | 2016-07-01 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | odaterad |
| 8. Bygglövsbeslut | 2016-12-14 |
| 9. Bekräftelse av BTA | 2018-04-18 |
| 10. Specifikation av avskrivningskostnader | odaterad |
| 11. Beräkning av avskrivningsunderlag | odaterad |
| 12. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring | 2018-05-22 |
| 13. Intyg | 2018-05-15 |

ju