

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Hyllie Gränd 1****Organisationsnummer: 769632-1822****Kommun: Malmö Kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10-14
F.	Ekonomisk prognos	Sida 15
G.	Känslighetsanalys	Sida 16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2017-10-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Hyllie Gränd 1


Peranders Johansson


Kim Hansson


Kjell Johansson

BRF Hyllie Gränd 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd 1, organisationsnummer 769632-1822, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 139 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2018 och avslutas under Q2 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under Q1 2018.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-10-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2016-12-01

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 13 900 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Höder 1, Malmö Kommun
Adress:	Bures gata 15, 17A, 17 B, 17C, 19A, 19B, Friggsgränd, 12, 12B, 14, 16
Tomtens areal:	ca 3 689 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 473 kvm
Lokalarea:	ca 54 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	139 st

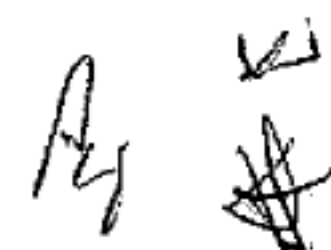
Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

57 garageplatser i underjordiskt garage, 6st av dessa är utrustade med laddningsmöjlighet för el-bil.

Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 27 platser i intilliggande parkeringshus under 25år enligt avtal med Malmö Kommun.



BRF Hyllie Gränd 1

Ett avtal har tecknats med Sunfleet som ger föreningens medlemmar gratis medlemskap i upp till 5år från att 50% av föreningens medlemmar flyttat in.

Uthyrningslokal

Föreningen har 1 lokal för uthyrning i gatuplanet, Buresgata 15.

Servitut till förmån för Malmö Stad eller annan som därtill har kommunens tillstånd.

Servitut avseende ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar belastar Höder 1.
Servitut avseende att driva akviferanläggning belastar Höder 1.

Servitut till förmån för Malmö Stads fastighet Hyllie 4:2

Servitut avseende att utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning belastar Höder 1.

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.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el och bredband.
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum
7 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Miljörum för källsortering av sopor
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-, vatten- samt elmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg, plåt
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong alt gipsskivor på träreglar
Yttertak:	Betongtakpannor med inslag av plåt, papptak och sedumtak
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

BRF Hyllie Gränd 1

Balkonger: Prefabricerade av betong, balkongräcke i smide (spröjsräcke) eller glas.
 Entrépartier: Trä/aluminium
 Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat/ gipsplank	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, lgh under 50kvm har kombimaskin.

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
 En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1, rum	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för pentry

BRF Hyllie Gränd 1

Lokal 1, toalett

Klinker

Målat

Grängat

Toalett handikappanpassad

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid i bruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

Bostadsrättstillägg ingår ej.

2017101705005

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 402 385 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 402 385 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

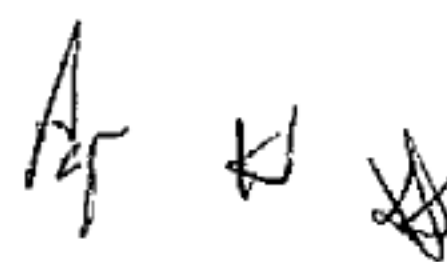
Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1280022

Taxeringsvärde bostäder ca 216 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 1 600 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 900 tkr

2017101705006



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	35 600 000	1	3,10%	1 103 600	24 920	1 128 520
Bottenlån	35 700 000	3	3,10%	1 106 700	24 990	1 131 690
Bottenlån	35 600 000	5	3,40%	1 210 400	24 920	1 235 320
Amortering utöver avtal					566 170	566 170
S:a lån	106 900 000			3 420 700	641 000	4 061 700
Insatser	179 976 000					
Upplåtelseavgifter	115 509 000					
S:a finansiering	402 385 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

4 061 700

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 327 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med 32 749 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 257 089

2017101705008

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	135 000
Styrelsearvode	65 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	56 000
Vattenavgifter	290 000
Värmeavgifter	290 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	390 000
Sophämtning	100 000
Teknisk förvaltning installationer c)	50 000
Yttre och inre skötsel	170 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	366 960
Försäkringar	40 000
Väderprognosstyrning	35 000
Köldmediekontroll g)	
Diverse inkl. jour	55 000
Summa driftskostnader	2 062 960
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder h)	
Fastighetsskatt garage	59 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	16 000
	75 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 456 749
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondsättning tillsammans med amortering säkerställer det långsiktiga underhållsbehovet enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 195 182 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 84 000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden.

Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 473	kvm		5 040 923
Årsavgift bredband				366 960
Årsavgift varmvatten				195 182
Hyra uthyrningslokaler *)	54	kvm	1 900 kr/kvm och år	102 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				16 000
Hyra garage	57	st	1 050 kr/plats och mån	718 200
Tilläggsavgift laddplats **)	6	st	350 kr/plats och mån	25 200
Vakansgrad laddplatser			33% av total tilläggsavgift	-8 316

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				6 456 749
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

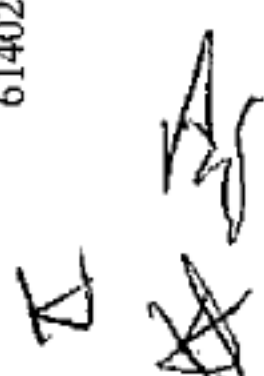
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

**) Tillkommande fast avgift för parkeringsplats med laddningsmöjlighet. Verklig kostnad för elförbrukning debiteras separat.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS och UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
								LGH per mån kr	BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	exkl varmvatten per mån kr	totalt per mån kr			
31001	33	1 RK	0,4823%	868 000	427 000	1 295 000	24 312	2 026	2 640	220	26 952	2 246	1 059	
31002	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	700 000	1 995 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317	
31003	27	1 RK M	0,4378%	788 000	362 000	1 150 000	22 071	1 839	2 640	220	24 711	2 059	1 059	
31004	35	2 RK M	0,5117%	921 000	429 000	1 350 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31005	79	3 RK	0,8679%	1 562 000	933 000	2 495 000	43 750	3 646	2 640	220	46 390	3 866	1 538	
31006	33	1 RK	0,4823%	868 000	427 000	1 295 000	24 312	2 026	2 640	220	26 952	2 246	1 059	
31101	38	1 RK	0,5340%	961 000	434 000	1 395 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
31102	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	755 000	2 050 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317	
31103	35	2 RK	0,5117%	921 000	474 000	1 395 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31104	35	2 RK	0,5117%	921 000	474 000	1 395 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31105	79	3 RK	0,8679%	1 562 000	1 013 000	2 575 000	43 750	3 646	2 640	220	46 390	3 866	1 538	
31106	38	1 RK	0,5340%	961 000	434 000	1 395 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
31201	38	1 RK	0,5340%	961 000	484 000	1 445 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
31202	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	800 000	2 095 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317	
31203	35	2 RK	0,5117%	921 000	529 000	1 450 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31204	35	2 RK	0,5117%	921 000	529 000	1 450 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31205	79	3 RK	0,8679%	1 562 000	1 088 000	2 650 000	43 750	3 646	2 640	220	46 390	3 866	1 538	
31206	38	1 RK	0,5340%	961 000	484 000	1 445 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
31301	38	1 RK	0,5340%	961 000	534 000	1 495 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
31302	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	855 000	2 150 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317	
31303	35	2 RK	0,5117%	921 000	574 000	1 495 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31304	35	2 RK	0,5117%	921 000	574 000	1 495 000	25 796	2 150	2 640	220	28 436	2 370	1 317	
31305	79	3 RK	0,8679%	1 562 000	1 163 000	2 725 000	43 750	3 646	2 640	220	46 390	3 866	1 538	
31306	38	1 RK	0,5340%	961 000	534 000	1 495 000	26 917	2 243	2 640	220	29 557	2 463	1 059	
41001	73	3 RK M	0,8234%	1 482 000	968 000	2 450 000	41 509	3 459	2 640	220	44 149	3 679	1 538	
41002	35	1 RK M	0,4967%	894 000	201 000	1 095 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059	
41101	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	915 000	2 450 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538	
41102	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	442 000	1 550 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317	
41103	35	1 RK	0,4967%	894 000	301 000	1 195 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059	
41104	39	2 RK	0,5412%	974 000	221 000	1 195 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 317	
41201	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	990 000	2 525 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538	
41202	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	542 000	1 650 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317	
41203	35	1 RK	0,4967%	894 000	356 000	1 250 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059	
41204	40	2 RK	0,5490%	988 000	262 000	1 250 000	27 673	2 306	2 640	220	30 313	2 526	1 317	
41301	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	1 060 000	2 595 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538	
41302	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	587 000	1 695 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317	
41303	35	1 RK	0,4967%	894 000	401 000	1 295 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059	
41304	40	2 RK	0,5490%	988 000	307 000	1 295 000	27 673	2 306	2 640	220	30 313	2 526	1 317	

[Handwritten signatures and initials]

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
41401	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	1 215 000	2 750 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538				
41402	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	687 000	1 795 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
41403	35	1 RK	0,4967%	894 000	501 000	1 395 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059				
41404	40	2 RK	0,5490%	988 000	362 000	1 350 000	27 673	2 306	2 640	220	30 313	2 526	1 317				
41501	66	3 RK	0,7712%	1 388 000	1 607 000	2 995 000	38 876	3 240	2 640	220	41 516	3 460	1 538				
41502	67	3 RK	0,7790%	1 402 000	1 593 000	2 995 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 538				
51001	60	2 RK	0,7123%	1 282 000	413 000	1 695 000	35 907	2 992	2 640	220	38 547	3 212	1 317				
51002	35	1 RK	0,4967%	894 000	201 000	1 095 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059				
51003	73	3 RK	0,8234%	1 482 000	968 000	2 450 000	41 509	3 459	2 640	220	44 149	3 679	1 538				
51101	76	3 RK	0,8457%	1 522 000	928 000	2 450 000	42 629	3 552	2 640	220	45 269	3 772	1 538				
51102	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	487 000	1 595 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
51103	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	915 000	2 450 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538				
51201	76	3 RK	0,8457%	1 522 000	1 003 000	2 525 000	42 629	3 552	2 640	220	45 269	3 772	1 538				
51202	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	542 000	1 650 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
51203	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	990 000	2 525 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538				
51301	76	3 RK	0,8457%	1 522 000	1 073 000	2 595 000	42 629	3 552	2 640	220	45 269	3 772	1 538				
51302	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	587 000	1 695 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
51303	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	1 060 000	2 595 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538				
51401	76	3 RK	0,8457%	1 522 000	1 228 000	2 750 000	42 629	3 552	2 640	220	45 269	3 772	1 538				
51402	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	687 000	1 795 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
51403	77	3 RK	0,8529%	1 535 000	1 215 000	2 750 000	42 994	3 583	2 640	220	45 634	3 803	1 538				
51501	67	3 RK	0,7790%	1 402 000	1 593 000	2 995 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 538				
51502	66	3 RK	0,7712%	1 388 000	1 607 000	2 995 000	38 876	3 240	2 640	220	41 516	3 460	1 538				
61001	69	3 RK	0,7934%	1 428 000	967 000	2 395 000	39 997	3 333	2 640	220	42 637	3 553	1 538				
61002	59	2 RK	0,7045%	1 268 000	582 000	1 850 000	35 515	2 960	2 640	220	38 155	3 180	1 317				
61003	35	1 RK	0,4967%	894 000	301 000	1 195 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059				
61101	69	3 RK	0,7934%	1 428 000	967 000	2 395 000	39 997	3 333	2 640	220	42 637	3 553	1 538				
61102	98	4 RK	1,0235%	1 842 000	1 108 000	2 950 000	51 592	4 299	2 640	220	54 232	4 519	1 870				
61103	68	3 RK	0,7862%	1 415 000	880 000	2 295 000	39 633	3 303	2 640	220	42 273	3 523	1 538				
61104	57	2 RK	0,6895%	1 241 000	609 000	1 850 000	34 759	2 897	2 640	220	37 399	3 117	1 317				
61201	69	3 RK	0,7934%	1 428 000	947 000	2 375 000	39 997	3 333	2 640	220	42 637	3 553	1 538				
61202	98	4 RK	1,0235%	1 842 000	1 253 000	3 095 000	51 592	4 299	2 640	220	54 232	4 519	1 870				
61203	68	3 RK	0,7862%	1 415 000	960 000	2 375 000	39 633	3 303	2 640	220	42 273	3 523	1 538				
61204	57	2 RK	0,6895%	1 241 000	654 000	1 895 000	34 759	2 897	2 640	220	37 399	3 117	1 317				
61301	69	3 RK	0,7934%	1 428 000	1 022 000	2 450 000	39 997	3 333	2 640	220	42 637	3 553	1 538				
61302	98	4 RK	1,0235%	1 842 000	1 353 000	3 195 000	51 592	4 299	2 640	220	54 232	4 519	1 870				
61303	68	3 RK	0,7862%	1 415 000	1 035 000	2 450 000	39 633	3 303	2 640	220	42 273	3 523	1 538				
61304	57	2 RK	0,6895%	1 241 000	709 000	1 950 000	34 759	2 897	2 640	220	37 399	3 117	1 317				
61401	69	3 RK	0,7934%	1 428 000	1 097 000	2 525 000	39 997	3 333	2 640	220	42 637	3 553	1 538				
61402	98	4 RK	1,0235%	1 842 000	1 453 000	3 295 000	51 592	4 299	2 640	220	54 232	4 519	1 870				



Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	kr	kr	kr	kr
61403	68	3 RK	0,7862%	1 415 000	1 110 000	2 525 000	39 633	3 303	2 640	220	42 273	3 523	1 538				
61404	57	2 RK	0,6895%	1 241 000	754 000	1 995 000	34 759	2 897	2 640	220	37 399	3 117	1 317				
61501	51	2 RK	0,6306%	1 135 000	815 000	1 950 000	31 790	2 649	2 640	220	34 430	2 869	1 317				
61502	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	1 547 000	3 095 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538				
71001	93	4 RK M	0,9862%	1 775 000	1 220 000	2 995 000	49 716	4 143	2 640	220	52 356	4 363	1 870				
71002	48	2 RK M	0,6084%	1 095 000	555 000	1 650 000	30 670	2 556	2 640	220	33 310	2 776	1 317				
71003	35	1 RK M	0,4967%	894 000	301 000	1 195 000	25 040	2 087	2 640	220	27 680	2 307	1 059				
71004	66	2 RK M	0,7568%	1 362 000	533 000	1 895 000	38 148	3 179	2 640	220	40 788	3 399	1 317				
71101	97	4 RK	1,0162%	1 829 000	1 366 000	3 195 000	51 228	4 269	2 640	220	53 868	4 489	1 870				
71102	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	542 000	1 650 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71103	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	542 000	1 650 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71104	83	3 RK	0,8973%	1 615 000	1 135 000	2 750 000	45 234	3 770	2 640	220	47 874	3 990	1 538				
71201	97	4 RK	1,0162%	1 829 000	1 466 000	3 295 000	51 228	4 269	2 640	220	53 868	4 489	1 870				
71202	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	587 000	1 695 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71203	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	587 000	1 695 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71204	83	3 RK	0,8973%	1 615 000	1 210 000	2 825 000	45 234	3 770	2 640	220	47 874	3 990	1 538				
71301	97	4 RK	1,0162%	1 829 000	1 566 000	3 395 000	51 228	4 269	2 640	220	53 868	4 489	1 870				
71302	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	642 000	1 750 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71303	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	642 000	1 750 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71304	83	3 RK	0,8973%	1 615 000	1 380 000	2 995 000	45 234	3 770	2 640	220	47 874	3 990	1 538				
71401	97	4 RK	1,0162%	1 829 000	1 666 000	3 495 000	51 228	4 269	2 640	220	53 868	4 489	1 870				
71402	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	742 000	1 850 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71403	49	2 RK	0,6156%	1 108 000	742 000	1 850 000	31 034	2 586	2 640	220	33 674	2 806	1 317				
71404	83	3 RK	0,8973%	1 615 000	1 360 000	2 975 000	45 234	3 770	2 640	220	47 874	3 990	1 538				
71501	92	4 RK	0,9790%	1 762 000	1 788 000	3 550 000	49 352	4 113	2 640	220	51 992	4 333	1 870				
71502	79	3 RK	0,8679%	1 562 000	1 588 000	3 150 000	43 750	3 646	2 640	220	46 390	3 866	1 538				
81001	28	1 RK	0,4451%	801 000	194 000	995 000	22 435	1 870	2 640	220	25 075	2 090	1 059				
81002	69	2 RK	0,7790%	1 402 000	693 000	2 095 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 317				
81003	69	2 RK M	0,7790%	1 402 000	593 000	1 995 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 317				
81004	52	2 RK	0,6379%	1 148 000	502 000	1 650 000	32 154	2 680	2 640	220	34 794	2 900	1 317				
81101	69	2 RK	0,7790%	1 402 000	648 000	2 050 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 317				
81102	53	2 RK	0,6451%	1 161 000	589 000	1 750 000	32 518	2 710	2 640	220	35 158	2 930	1 317				
81103	39	1 RK	0,5412%	974 000	421 000	1 395 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059				
81104	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	902 000	2 450 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538				
81201	109	5 RK	1,1201%	2 016 000	1 834 000	3 850 000	56 466	4 706	2 640	220	59 106	4 926	2 201				
81202	53	2 RK	0,6451%	1 161 000	634 000	1 795 000	32 518	2 710	2 640	220	35 158	2 930	1 317				

[Handwritten signatures and initials]

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾		
					kr	%			kr	kr		kr	kr
81203	39	1 RK	0,5412%	974 000	476 000	1 450 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059
81204	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	977 000	2 525 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
81301	109	5 RK	1,1201%	2 016 000	1 934 000	3 950 000	56 466	4 706	2 640	220	59 106	4 926	2 201
81302	53	2 RK	0,6451%	1 161 000	689 000	1 850 000	32 518	2 710	2 640	220	35 158	2 930	1 317
81303	39	1 RK	0,5412%	974 000	521 000	1 495 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059
81304	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	1 047 000	2 595 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
81401	109	5 RK	1,1201%	2 016 000	2 034 000	4 050 000	56 466	4 706	2 640	220	59 106	4 926	2 201
81402	53	2 RK	0,6451%	1 161 000	734 000	1 895 000	32 518	2 710	2 640	220	35 158	2 930	1 317
81403	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	1 247 000	2 795 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
91001	60	2 RK	0,7123%	1 282 000	813 000	2 095 000	35 907	2 992	2 640	220	38 547	3 212	1 317
91002	53	2 RK	0,6451%	1 161 000	534 000	1 695 000	32 518	2 710	2 640	220	35 158	2 930	1 317
91003	69	2 RK	0,7790%	1 402 000	693 000	2 095 000	39 268	3 272	2 640	220	41 908	3 492	1 317
91004	28	1 RK	0,4451%	801 000	194 000	995 000	22 435	1 870	2 640	220	25 075	2 090	1 059
91101	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	902 000	2 450 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
91102	39	1 RK	0,5412%	974 000	421 000	1 395 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059
91103	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	855 000	2 150 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317
91104	70	3 RK	0,8012%	1 442 000	1 008 000	2 450 000	40 389	3 366	2 640	220	43 029	3 586	1 538
91201	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	977 000	2 525 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
91202	39	1 RK	0,5412%	974 000	476 000	1 450 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059
91203	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	900 000	2 195 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317
91204	70	3 RK	0,8012%	1 442 000	1 083 000	2 525 000	40 389	3 366	2 640	220	43 029	3 586	1 538
91301	78	3 RK	0,8601%	1 548 000	1 047 000	2 595 000	43 358	3 613	2 640	220	45 998	3 833	1 538
91302	39	1 RK	0,5412%	974 000	521 000	1 495 000	27 281	2 273	2 640	220	29 921	2 493	1 059
91303	61	2 RK	0,7195%	1 295 000	955 000	2 250 000	36 271	3 023	2 640	220	38 911	3 243	1 317
91304	70	3 RK	0,8012%	1 442 000	1 153 000	2 595 000	40 389	3 366	2 640	220	43 029	3 586	1 538
Justering			0,0017%				-6						
SUMMA	8 473	139	100,0000%	179 976 000	115 509 000	295 485 000	5 040 923	5 040 923	366 960	5 407 883	5 407 883	195 182	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
 Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
 Kostnad för och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.
 M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
 Lägenhet 4-1104, 4-1204, 4-1304, 4-1404, 8-1001, 9-1004 har varken mark eller balkong.
 Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
 Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.



- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering sker efter faktisk förbrukning inklusive kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

K


F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 216 500
 Garage: 5 900 2,0%
 Uthyrningslokaler: 1 600 2,0%
 Uppräkning per år
 Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utfbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr -3 421	-3 400	-3 378	-3 353	-3 327	-3 299	-3 268	-3 236	-3 202	-3 166	-3 128
Amorteringar	tkr -75	-81	-90	-100	-111	-123	-136	-150	-165	-183	-203
Extra amorteringar	tkr -566	-621	-674	-725	-775	-824	-872	-919	-965	-1 008	-1 049
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 063	-2 104	-2 146	-2 189	-2 233	-2 272	-2 419	-2 467	-2 516	-2 566	-2 617
Fastighetsskatt garage, lokal & bostäder**	tkr -75	-77	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-88	-90	-91
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -6 200	-6 283	-6 366	-6 447	-6 527	-6 701	-6 779	-6 858	-6 936	-7 013	-7 088
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 661	674	688	702	716	730	745	760	775	790	806

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 5 603	5 715	5 829	5 946	6 065	6 186	6 310	6 436	6 565	6 696	6 830
Övriga intäkter	tkr 854	863	872	881	890	899	908	917	926	935	944
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 6 457	6 578	6 701	6 827	6 955	7 085	7 218	7 353	7 491	7 631	7 774
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 257	295	335	380	428	384	439	495	555	618	686

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0										
KASSABEHÅLLNING	tkr 257	552	887	1 267	1 695	2 079	2 518	3 013	3 568	4 186	4 872
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 257	514	771	1 028	1 285	1 542	1 799	2 056	2 313	2 570	2 827

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327	-2 327
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -1 686	-1 587	-1 485	-1 379	-1 270	-1 253	-1 137	-1 020	-899	-775	-646
----------------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

***) Bostäderna är befriad från fastighetssavgift år 1-15 men tillkommer år 16 med 251tkr.



G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 6 200	6 283	6 366	6 447	6 527	6 701	6 779	6 858	6 936	7 013	7 088

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-08-29 ökar med 2,3%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2017-08-29	0,94%
- och en reserv för ränteökning	2,26%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2017-08-29 ökar med 3% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 748	744	739	734	728	722	715	708	700	692	684
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 257	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr -257	-295	-335	-380	-428	-384	-439	-495	-555	-618	-686
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 748	706	661	611	557	595	533	470	402	331	255

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.
 Om ökningen blir ytterligare 1% ökar den totala kostnaden med:

tkr	0	21	42	65	89	114	140	167	196	226	258
-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Hyllie Gränd, org. nr: 769632-1822.

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 preliminär 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.

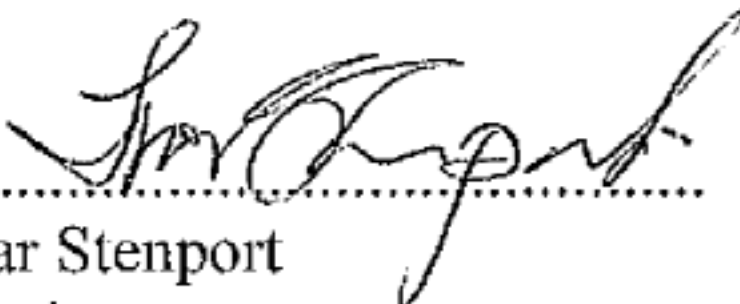
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

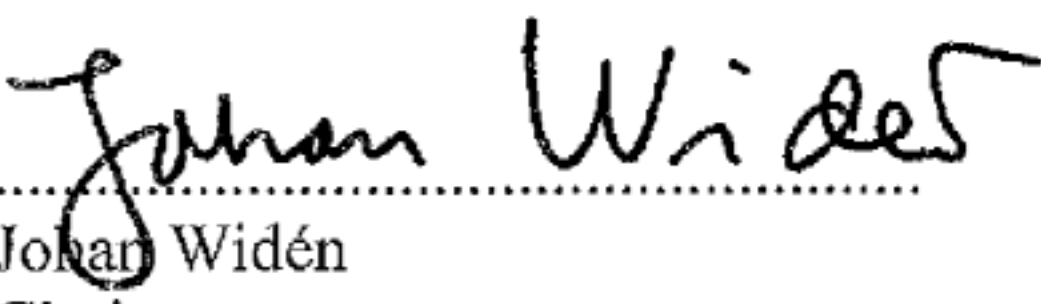
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm den 13 oktober 2017


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-13 för Brf Hyllie Gränd

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-04-27
2. Registreringsbevis	2016-04-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-10-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-10-12
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-12-13
6. Indikativa räntor per 2017-08-29	2017-08-29
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-09-01
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
9. Bygglovsbeslut	2016-12-01
10. Avtal om parkeringsköp	2016-11-07
11. Avtal med Sunfleet	2016-06-28
12. Försäkringsbrev Entreprenadsäkehetsförsäkring entreprenadtid	2017-10-02
13. Mail ang. värmekostnad	2017-10-05
14. Underhållsplan Sustend	2017-06-22