

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HUMLE I MALMÖ

Malmö kommun

ORG NR: 769631-3373

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-01

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Humle i Malmö som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från juni månad 2016. Inflyttning av lägenheterna är planerad till augusti 2016 till och med november 2016.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2016.

Bostadsrättsföreningen har per den 23 maj 2016 förvärvat fastighet med pågående byggnation genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överförs sedan till föreningen och aktiebolaget avyttras eller likvideras. Förvärvet medför en latent skatt, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle sälja hela fastigheten eller del av utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Föreningen har också den 23 maj 2016 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB om att fullfölja byggnationen av 77 lägenheter och en lokal i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Föreningen deltar i tre gemensamhetsanläggningar avseende garage, innergård och en dagvattenledning.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

Enligt entreprenadkontraktet kommer boende och lokalhyresgäst att ha tillgång till bilpool inom området under en tid av tio år.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Kryssmasten 2, Malmö
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Lilla Varvsgatan 21A-C, 211 76 Malmö Mastgränd 28, 211 76 Malmö
Fastighetens areal:	2 033 kvm
Bostadsarea:	4 897 kvm
Antal bostadslägenheter:	77
Antal lokaler och verksamhet:	En lokal. Planerade verksamhet administrativ verksamhet, butik eller skönhetsvård.
Lokalarea:	31 kvm
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i september 2014 och färdigställs i december 2016.
Byggnadernas antal och utformning:	77 lägenheter i sex våningar med tillhörande utrymmen. En lokal samt 53 parkeringsplatser i gemensamt källargarage.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare samt solfångare med ackumulatortank. Vattenburen radiatorkrets.
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning (FTX)
EI:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna.
Sophantering:	Miljöhus för källsortering av hushållsavfall.
Hiss:	Personhiss
Bredband	Fiberanslutning med triple-play för TV, internet och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målat Brandskydds partier av metall/glas	Enl ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lgh
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Målad	Målat	Utslagsback
Rullstols/ barnvagnsrum:	Betong	Målad	Målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målad	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar samt cykelställ.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i tre gemensamhetsanläggningar.

GA:1 avser garage med tillhörande ramp, garageport, körytor, handikapparkering, belysning inkl ledningar, ventilation, brandlarm samt dränering m.m. Fastigheter som ingår är Kryssmasten 1 och 3. Andelstal 46/100

GA:2 avser gårdsutrymme, kommunikations-, rekreations- och planeringsytor, cykelparkering, belysning samt ledningar för spill- och dagvatten m.m. Fastighet som ingår är Kryssmasten 2. Andelstal 56/100

GA:3 Dagvattenledning som är gemensam för Kryssmasten 2 och Kryssmasten 3, andel 50/50.

Servitut

Föreningen har sju förmåns servitut gällande vattenledning, byggnad, väg, avlopp för dagvattenledning samt avlopp för spillvattenledning.

Parkering

Föreningen har 53 parkeringsplatser i garage samt bilpool i området för föreningens medlemmar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta med räcke av perforerad plåt
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Målad eller kakelbeklädd betong
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar/lätta:	Fibergipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp/sedum
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster, 2+1 glas (öppningsbara fönster) eller 3-glas (fasta fönster)
Entrépartier:	Aluminium/glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar med tittöga

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn kombinerad kyl/frys (2 st i 4 Rok) Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl. ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Tvättmaskin och torktumlare alt. en kombimaskin

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 enl. 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostad Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	239 477 780 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	239 557 780 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 118 402 000 kronor varav lokal är 380 000 kronor och garage är 4 021 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort kronor ⁴	Summa kronor
Lån 1	17 127 258	3 mån	2,59	443 596	109 616	553 212
Lån 2	17 127 258	2 år	2,89	494 978	0	494 978
Lån 3	17 127 258	3 år	2,94	503 541	0	503 541
Lån 4	17 127 258	5 år	3,58	613 156	0	613 156
Summa	68 509 030			2 055 271	109 616	2 164 887
Insatser	170 855 000					
Återbetald moms	193 750					
Summa Finansiering	239 557 780					
Kapitalkostnader				2 055 271	109 616	2 164 887

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Ovan angivna räntesatser är ca 2 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 109 616 och därefter höjas med 5% årligen. Amorteringstiden blir därmed drygt 70 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 164 887

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000
Styrelsearvode	60 000
Revisionsarvode	15 000
Föreningens administration	5 000
Fastighetsskötsel	100 000
Städning	85 000
Teknisk förvaltning	60 000
Service tekniska installationer (FX, FTX)	75 000
Vattenförbrukning	180 000
Uppvärmning	210 000
El gemensam	100 000
Sophämtning	125 000
Snöröjning och renhållning	25 000
TV, bredband och telefoni	166 000
Försäkringar	45 000
Övriga samfälligheter	70 000
Garage (GA)	50 000

Summa driftskostnader ^{1,2}	1 456 000	1 456 000
---	-----------	-----------

Avsättning till yttre underhåll		146 910
---------------------------------	--	---------

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
---	--	---

Fastighetsskatt lokaler och garage		44 010
------------------------------------	--	--------

Reserv ⁴		137 344
---------------------	--	---------

Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 949 151
---	--	------------------

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också av 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.

4) Ränte- och driftskostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till yttre underhåll.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal samt efter förbrukning och även med lika belopp per lägenhet för TV/Internet/Telefoni.

2016053106350

Årsavgifter ¹				3 198 211
Årsavgift TV/Internet/telefoni ²				166 000
Hysesintäkt, lokal ³				31 000
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal				3 800
Hysesintäkter garage ⁴	53 platser	865 kr/plats/månad		550 140
Summa intäkter				3 949 151

1) Årsavgift är exklusive TV, Internet och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 2 156 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalskostnader.

3) Ikano garanterar hyresintäkterna för lokal under två år.

4) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt. Eventuella vakanser från år tre kan täckas av planerad avgiftshöjning i ekonomisk prognos 2 %/år eller av den reserv som föreningen har i prognosen.

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Humle i Malmö

Adress		LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, INTERNET, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶	
		Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Västra Varvs gatan 21 C	4-1001	3RoK	69	M	0,013870	1 995 000	44 359	3 697	2 156	180	46 515	3 876	
	4-1002	1RoK	36	M	0,008479	1 200 000	27 118	2 260	2 156	180	29 274	2 440	
	4-1003	3RoK	68	M	0,013706	1 995 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833	
	4-1101	3RoK	71	B	0,014196	2 195 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963	
	4-1102	2RoK	51	B	0,010929	1 475 000	34 953	2 913	2 156	180	37 109	3 092	
	4-1103	3RoK	68	B	0,013706	2 175 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833	
	4-1201	3RoK	71	B	0,014196	2 400 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963	
	4-1202	2RoK	51	B	0,010929	1 550 000	34 953	2 913	2 156	180	37 109	3 092	
	4-1203	3RoK	68	B	0,013706	2 350 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833	
	4-1301	3RoK	71	B	0,014196	2 550 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963	
	4-1302	2RoK	51	B	0,010929	1 625 000	34 953	2 913	2 156	180	37 109	3 092	
	4-1303	3RoK	68	B	0,013706	2 500 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833	
	4-1401	3RoK	71	B	0,014196	2 650 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963	
4-1402	2RoK	51	B	0,010929	1 725 000	34 953	2 913	2 156	180	37 109	3 092		
4-1403	3RoK	68	B	0,013706	2 600 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833		
4-1501	3RoK	71	B	0,014196	2 850 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963		
4-1502	2RoK	51	B	0,010929	1 900 000	34 953	2 913	2 156	180	37 109	3 092		
4-1503	3RoK	68	B	0,013706	2 800 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833		
5-1001	2RoK	58	F/B	0,012073	1 575 000	38 612	3 218	2 156	180	40 768	3 397		
5-1002	3RoK	75	M, F/B	0,014850	1 995 000	47 493	3 958	2 156	180	49 649	4 137		
5-1003	3RoK	68	M, F/B	0,013706	2 150 000	43 835	3 653	2 156	180	45 991	3 833		
5-1101	2RoK	58	B	0,012073	2 150 000	38 612	3 218	2 156	180	40 768	3 397		
5-1102	4RoK	86	B	0,016647	2 600 000	53 241	4 437	2 156	180	55 397	4 616		
5-1103	3RoK	71	B	0,014196	2 400 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963		
5-1201	2RoK	58	B	0,012073	2 200 000	38 612	3 218	2 156	180	40 768	3 397		
5-1202	4RoK	86	B	0,016647	2 750 000	53 241	4 437	2 156	180	55 397	4 616		
5-1203	3RoK	71	B	0,014196	2 550 000	45 402	3 784	2 156	180	47 558	3 963		
5-1301	2RoK	58	B	0,012073	2 250 000	38 612	3 218	2 156	180	40 768	3 397		
5-1302	4RoK	86	B	0,016647	2 850 000	53 241	4 437	2 156	180	55 397	4 616		

Västra Varvs gatan 21B

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Humle i Malmö

		LÄGENHET				ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
Adress	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Västra Varvs gatan 21B	5-1303	3RoK	71	B	0,014196	2 650 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	5-1401	2RoK	58	B	0,012073	2 300 000	38 612	3 218	2 156	179	40 768	3 397
	5-1402	4RoK	86	B	0,016647	2 950 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	5-1403	3RoK	71	B	0,014196	2 750 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	5-1501	2RoK	58	B	0,012073	2 500 000	38 612	3 218	2 156	179	40 768	3 397
	5-1502	4RoK	86	B	0,016647	3 150 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	5-1503	3RoK	71	B	0,014196	2 950 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	6-1001	3RoK	68	M, FrB	0,013706	2 150 000	43 835	3 653	2 156	179	45 991	3 833
	6-1002	3RoK	75	M	0,014850	2 200 000	47 493	3 958	2 156	179	49 649	4 137
	6-1003	2RoK	51	FrB	0,010929	1 550 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
Västra Varvs gatan 21A	6-1101	3RoK	71	B	0,014196	2 400 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	6-1102	4RoK	86	B	0,016647	2 900 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	6-1103	2RoK	51	B	0,010929	1 800 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
	6-1201	3RoK	71	B	0,014196	2 550 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	6-1202	4RoK	86	B	0,016647	3 000 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	6-1203	2RoK	51	B	0,010929	1 850 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
	6-1301	3RoK	71	B	0,014196	2 650 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	6-1302	4RoK	86	B	0,016647	3 100 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	6-1303	2RoK	51	B	0,010929	1 900 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
	6-1401	3RoK	71	B	0,014196	2 750 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
Masigränd 28	6-1402	4RoK	86	B	0,016647	3 200 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	6-1403	2RoK	51	B	0,010929	2 100 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
	6-1501	3RoK	71	B	0,014196	2 950 000	45 402	3 784	2 156	179	47 558	3 963
	6-1502	4RoK	86	B	0,016647	3 400 000	53 241	4 437	2 156	179	55 397	4 616
	6-1503	2RoK	51	B	0,010929	2 250 000	34 953	2 913	2 156	179	37 109	3 092
	7-1002	1RoK	40	M	0,009132	1 300 000	29 206	2 434	2 156	179	31 362	2 614
	7-1003	1RoK	37	M	0,008642	1 300 000	27 639	2 303	2 156	179	29 795	2 483
	7-1004	3RoK	67	M	0,013543	2 000 000	43 313	3 609	2 156	179	45 469	3 789
	7-1101	1,5RoK	49	B	0,010602	1 450 000	33 907	2 826	2 156	179	36 063	3 005

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Humle i Malmö

Adress		LÄGENHET				ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
		Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %		Per månad	Per månad		
Mastgränd 28	7-1102	2RoK	52	B	0,011092	1 650 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1103	2RoK	52	B	0,011092	1 550 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1104	3RoK	71	B, FrB	0,014196	2 250 000	45 402	3 784	180	47 558	3 963
	7-1201	1,5RoK	49	B	0,010602	1 550 000	33 907	2 826	180	36 063	3 005
	7-1202	2RoK	52	B	0,011092	1 700 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1203	2RoK	52	B	0,011092	1 600 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1204	3RoK	71	B, FrB	0,014196	2 400 000	45 402	3 784	180	47 558	3 963
	7-1301	1,5RoK	49	B	0,010602	1 600 000	33 907	2 826	180	36 063	3 005
	7-1302	2RoK	52	B	0,011092	1 800 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1303	2RoK	52	B	0,011092	1 700 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1304	3RoK	71	B, FrB	0,014196	2 500 000	45 402	3 784	180	47 558	3 963
	7-1401	1,5RoK	49	B	0,010602	1 700 000	33 907	2 826	180	36 063	3 005
	7-1402	2RoK	52	B	0,011092	1 850 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1403	2RoK	52	B	0,011092	1 750 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1404	3RoK	71	B, FrB	0,014196	2 600 000	45 402	3 784	180	47 558	3 963
	7-1501	1,5RoK	49	B	0,010602	1 850 000	33 907	2 826	180	36 063	3 005
	7-1502	2RoK	52	B	0,011092	2 050 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1503	2RoK	52	B	0,011092	1 950 000	35 475	2 956	180	37 631	3 136
	7-1504	3RoK	71	B, FrB	0,014196	2 800 000	45 402	3 784	180	47 558	3 963
	diff				0,000009	20					
			4 897		1,000000	170 855 000	3 198 211		166 000	3 364 211	

Area	
Lokal 1	31

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelsesavtalet. B=Balkong, Fr.B=fransk balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, Internet och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, Internet och telefoni. Hushållsel ingår inte.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Arsavgifter efter schablon	3 188 211	3 262 175	3 327 419	3 393 967	3 461 846	3 531 083	3 601 705	3 673 739	3 747 214	3 822 158	3 898 601
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	166 000	169 320	172 706	176 161	179 684	183 277	186 943	190 682	194 495	198 365	202 353
Arsavgift kr/m ²	667	701	715	729	744	758	774	789	805	821	837
Övriga intäkter	584 940	596 639	608 572	620 743	633 158	645 821	658 737	671 912	685 350	699 057	713 039
Hysesintäkter	584 940	596 639	608 572	620 743	633 158	645 821	658 737	671 912	685 350	699 057	713 039
Summa intäkter	3 949 151	4 028 134	4 108 667	4 190 671	4 274 688	4 360 182	4 447 385	4 536 333	4 627 060	4 719 601	4 813 993
Kapitalkostnader											
Räntor	2 055 271	2 051 982	2 048 590	2 044 904	2 041 097	2 037 100	2 032 903	2 028 496	2 023 869	2 019 010	2 013 909
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	109 616	115 097	120 852	126 894	133 239	139 901	146 896	154 241	161 953	170 050	178 553
Driftskostnader	1 456 000	1 485 120	1 514 822	1 545 119	1 576 021	1 607 542	1 639 692	1 672 406	1 705 936	1 740 055	1 774 856
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	146 910	149 848	152 845	155 902	159 020	162 201	165 445	168 753	172 128	175 571	179 082
Akkumulerad fondavsättning	146 910	296 758	449 603	605 505	764 526	926 726	1 092 171	1 260 924	1 433 052	1 608 624	1 787 706
Övriga kostnader											
Fastighetskostnader	44 010	44 890	45 788	46 704	47 638	48 591	49 562	50 554	51 565	52 596	53 648
Fastighetskostn garagelokaler	3 800	3 876	3 954	4 033	4 113	4 196	4 279	4 365	4 452	4 541	4 632
Fastighetskostn uthyringslokaler	47 810	48 766	49 742	50 736	51 751	52 786	53 842	54 919	56 017	57 137	58 280
Summa											
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflöde)	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168	1 436 168
Annan kostnad	137 344	140 091	142 893	145 751	148 666	151 639	154 672	157 765	160 920	164 139	167 422
Årets överskott (Akkumulerat överskott inkl kassa*)	-3 800	37 230	79 014	121 565	164 894	209 014	253 936	299 673	346 236	393 638	441 891
Årets redovisningsmässiga resultat	76 200	113 430	192 443	314 008	478 902	687 916	941 832	1 241 525	1 587 761	1 981 399	2 423 291
Summa kostnader	-1 330 352	-1 283 642	-1 236 303	-1 187 709	-1 138 035	-1 087 253	-1 035 336	-982 254	-927 979	-872 479	-815 724
Summa kostnader minus avsättning för underhåll och kostnader för avskrivning	3 949 151	4 028 134	4 108 667	4 190 671	4 274 688	4 360 182	4 447 385	4 536 333	4 627 060	4 719 601	4 813 993
Kostnad enligt ovan minus överskott	3 952 951	3 990 905	4 029 663	4 069 306	4 109 794	4 151 168	4 193 449	4 236 660	4 280 824	4 325 963	4 372 102
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	5 279 503	5 311 976	5 344 999	5 378 560	5 412 723	5 447 435	5 482 721	5 518 598	5 555 039	5 592 080	5 629 717
Taxeringsvärde garage och lokaler	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
	4 401 000	4 489 020	4 578 800	4 670 376	4 763 784	4 859 060	4 956 241	5 055 366	5 156 473	5 259 602	5 364 794
Låneskuld	68 509 030	68 399 414	68 284 317	68 163 466	68 036 571	67 903 332	67 763 432	67 616 536	67 462 295	67 300 342	67 130 292
* Kassabehållning inkl fond	223 110	410 188	642 047	919 513	1 243 428	1 614 642	2 034 022	2 502 449	3 020 814	3 590 023	4 210 997

Taxeringsvärde garage och lokaler

Låneskuld
* Kassabehållning inkl fond

Egensättningar

Arsavgifterna och hyromna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 109 616 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6 %.

Medellånsränta 3 %.

Avskrivning görs enligt rat plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och fastighet i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2016053106355

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	687	701	715	729	744	758	774	789	805	821	837
Antagen räntenivå + 1%	827	840	854	868	883	897	912	927	943	958	975
Antagen räntenivå + 2%	967	980	994	1007	1021	1036	1050	1065	1080	1096	1112
Antagen räntenivå - 1%	547	561	575	590	605	620	635	651	667	684	700
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	687	704	722	740	758	777	796	816	837	858	879
Antagen inflationsnivå + 2%	687	707	729	750	773	796	820	845	871	898	925
Antagen inflationsnivå - 1%	687	697	708	719	730	741	752	763	775	787	799

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

Antagen räntenivå 3,00 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga 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 och 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 23 maj 2016

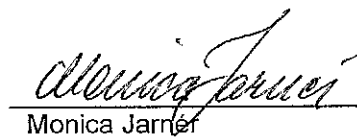
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUMLE I MALMÖ



Eva Eriksson



Kjell Johansson



Monica Jarrér

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 maj 2016 för bostadsrättsföreningen Humle i Malmö, org. nr: 769631-3373.

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.

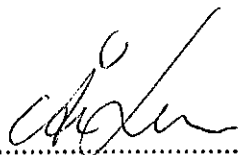
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

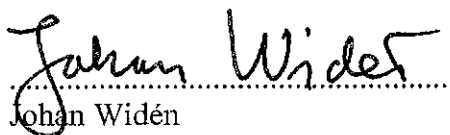
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 24 maj 2016



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-24 för Brf Humle i Malmö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-12-12
2. Registreringsbevis Brf Humle	2015-12-12
3. Registreringsbevis Kryssmasten 2 AB	2015-12-01
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-05-23
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-05-23
6. Aktieöverlåtelseavtal	2016-05-23
7. Kreditoffert SEB	2015-12-09
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-04-15
9. Beräkning av elkostnad	odaterad
10. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
11. Förättningshandling	2015-07-03
12. Adressbeslut	2015-07-09

2016053106358

U
M