

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen ØF19 i Malmö
Organisationsnummer 769637-7758
Malmö

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Preliminär beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Beräknat taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Kansighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen ØF19 som har sitt säte i Malmö och som registrerats hos Bolagsverket 2019-08-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 1, 2020 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 48 stycken lägenheter, 1 lokal och ett garage om 22 bil-platser. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är registrerad och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Inflyttning beräknas ske under kvartal 4, 2021. Upplåtelseavtal avses tecknas senast kvartal 4, 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2019. Dessa kostnader är kalkylerade. Notera att föreningens lån är bundna i 20 år till fast ränta enligt offert från Newland Group AB. Tidigare omläggning av lån kan endast ske under vissa förhållanden initierade av långivaren Newland Group AB. Långivaren Newland Group har rätt att överlåta fastighetskrediten under förutsättning att en sådan omläggning resulterar i en lägre kreditkostnad (ränta och amortering) för föreningen resulterande i en lägre månadsavgift för den enskilde bostadsrättsmedlemmen. En dylik överlåtelse / omläggning får endast initierats om en LTV (Loan To Value) på fyrtio procent är uppnådd.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen.

Föreningen har för avsikt att skriva ett avtal med E.ON avseende miljökonceptet "Easy green living". Det innebär bl.a. solceller på taket med härproducerad el. Efter 10 år kommer den totala energikostnaden att minska om föreningen väljer att köpa ut solcellsanläggningen mm. Föreningen har också för avsikt att teckna mobilitetsavtal om bil och lådcykel (pool) med OurGreenCar.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Handlingen 2
Adress	Ej fastställd
Tomtstorlek	1 193 kvm
Bostadsyta/antal lägenheter	ca 2 059 kvm, 48 lägenheter
Lokalyta/antal lokaler	ca 74 kvm (upplåts med bostadsrätt), en lokal
Byggnadens utformning	En byggnad i vinkel
Byggår	2020-21

Upplåtelseform	Friköpt tomt
Garage	22 garageplatser
Avfall	Gemensamt miljöhus med grannfastighet
Förråd	Samtliga lägenheter har förråd i källare
Mobilmast	Förhandling pågår om att uppföra mobilstation på huset
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i fastigheten.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilation	Centralaggregat i fastigheten som försörjer lägenheterna med Till- och frånluft. Värmeåtervinning i centralaggregat.
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus med grannfastigheten
Parkering	Garage 22 platser samt två gästparkeringar. Gästparkeringen delas med grannfastigheten.
Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Källare/Garage
Byggnadsstomme	Betongstomme vån 1-4. Vån 5 lättkonstruktion
Yttervägg	Utfackningsväggar alt betongprefab
Innerväggar i lägenheten	Lägenhetsavskiljande i betong. Övrigt lättkonstruktion
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel/Fasadskivor/Träpanel/Plåt vån 5
Yttertak	Papp och plåt
Ytterdörr	Säkerhetsklassade ytterdörrar
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcke
Preliminär lägenhetsbeskrivning	
Generell	
Golv	Parkett
Väggar	Målade alt delvis råa betongytor
Tak	Målade alt delvis råa betongytor
Övrigt	Fönsterbänkar i betong
Hall	Se generell beskrivning
Kök	Målade luckor Bänkskiva med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn kombination micro Kombination kyl/frys Diskmaskin Fläkt
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschväggar Kombimaskin
Förvaring	Garderob inne i lägenheterna. Förråd i källare.

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader*	
Förvärv av AB, fastighet, lagfart, kreditkostnad mm**	97 225 000
Likvidreserv	500 000
Anskaffningskostnad	97 725 000

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att ökas med motsvarande belopp.

** Föreningens totala och slutliga anskaffningskostnad för det färdigbyggda huset

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage/Lokal	Totalt
Byggnadsvärde	33 000 000	2 346 000	35 346 000
Markvärde	10 400 000	170 000	10 570 000
Totalt	43 400 000	2 516 000	45 916 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	67 215 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid	20 år
Räntesats	2,75%
Amortering	2,50%
Belopp amortering år 1	1 680 375
Räntekostnad år 1	1 848 413
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)	3 528 788

Finansiering	
Insatser	30 510 000
Föreningens lån	67 215 000
Eventuella upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	97 725 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	45 816
Lån per kvm (BOA)	31 512
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	14 304
Årsavgift per kvm (BOA)	1 965
Mobilitetstillägg kr per kvm (BOA)	40
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	838
Kassaflöde per kvm (BOA)	53

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 133

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	748 435
Räntor	1 848 413
Summa finansiella kostnader:	2 596 848

Driftkostnader		kr/kvm
Easy green living (inklusive fastighetsel och fjärrvärme)	290 000	136
Vatten och avlopp	90 000	42
Avfall (GA)	40 000	19
Mobilitetstillägg	85 848	40
Fastighetsförsäkring	37 000	17
Fastighetsskötsel/hissavtal	95 000	45
Ekonomisk Förvaltning	90 000	42
Trappstädning	30 000	14
Arvode (revision+styrelse)	40 000	19
Löpande underhåll/diverse/garaget(GA)	65 000	30
Summa drift:	862 848	405

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	107 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage o lokal	25 160
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	25 160

Fastigheten bedöms få värdeår 2021 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	995 008
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	4 192 148
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	85 848
Garage	250 800
Summa intäkter:	4 528 796

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	4 192 148
Insats	30 510 000

Hus nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm*	Insatser	Upplåtelse-avgift***	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Mobilitets tillägg kr/mån	Andelstal
A1000	PLAN 1	lokal	74	975 000		145 438	12 120	146	0,03469
A1001	PLAN 1	1 ROK	40	495 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1002	PLAN 1	1 ROK	33	395 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1003	PLAN 1	1 ROK	40	495 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1004	PLAN 1	1 ROK	33	395 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1005	PLAN 1	1 ROK	35	445 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1006	PLAN 1	2 ROK	55	635 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1007	PLAN 1	1 ROK	39	475 000		76 650	6 387	146	0,01828
A1008	PLAN 1	1 ROK	41	475 000		80 580	6 715	146	0,01922
A1101	PLAN 2	1 ROK	35	455 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1102	PLAN 2	1 ROK	40	525 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1103	PLAN 2	1 ROK	33	435 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1104	PLAN 2	1 ROK	40	525 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1105	PLAN 2	1 ROK	33	435 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1106	PLAN 2	1 ROK	35	455 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1107	PLAN 2	2 ROK	55	695 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1108	PLAN 2	2 ROK	55	695 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1109	PLAN 2	1 ROK	40	525 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1110	PLAN 2	1 ROK	41	545 000		80 580	6 715	146	0,01922
A1111	PLAN 2	2 ROK	52	675 000		102 200	8 517	146	0,02438
A1201	PLAN 3	1 ROK	35	495 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1202	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1203	PLAN 3	1 ROK	33	485 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1204	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1205	PLAN 3	1 ROK	33	485 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1206	PLAN 3	1 ROK	35	495 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1207	PLAN 3	2 ROK	55	795 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1208	PLAN 3	2 ROK	55	795 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1209	PLAN 3	1 ROK	40	575 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1210	PLAN 3	1 ROK	41	595 000		80 580	6 715	146	0,01922
A1211	PLAN 3	2 ROK	52	755 000		102 200	8 517	146	0,02438
A1301	PLAN 4	1 ROK	35	545 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1302	PLAN 4	1 ROK	40	625 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1303	PLAN 4	1 ROK	33	510 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1304	PLAN 4	1 ROK	40	625 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1305	PLAN 4	1 ROK	33	510 000		64 857	5 405	146	0,01547
A1306	PLAN 4	1 ROK	35	545 000		68 788	5 732	146	0,01641
A1307	PLAN 4	2 ROK	55	855 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1308	PLAN 4	2 ROK	55	855 000		108 096	9 008	146	0,02579
A1309	PLAN 4	1 ROK	40	625 000		78 615	6 551	146	0,01875
A1310	PLAN 4	1 ROK	41	635 000		80 580	6 715	146	0,01922
A1311	PLAN 4	2 ROK	52	810 000		102 200	8 517	146	0,02438
A1401	PLAN 5	2 ROK	48	795 000		94 338	7 862	146	0,02250
A1402	PLAN 5	2 ROK	58	955 000		113 992	9 499	146	0,02719
A1403	PLAN 5	2 ROK	54	895 000		106 130	8 844	146	0,02532
A1404	PLAN 5	2 ROK	49	815 000		96 303	8 025	146	0,02297
A1405	PLAN 5	1 ROK	45	745 000		88 442	7 370	146	0,02110
A1406	PLAN 5	3 ROK	64	995 000		125 784	10 482	146	0,03000
A1407	PLAN 5	2 ROK	48	795 000		94 338	7 862	146	0,02250
49			2 133	30 510 000		4 192 148	349 346	7 154	0,965307

* Ytan är uppmätt på ritning. Avgiften kan komma att förändras efter verklig yta

Övrigt	Ant platser	Hyra kr/år
Garage	22	250 800

950 kr/månad och garageplats

** Bredband och hushållsel tecknas som egna abonnemang

*** Upplåtelseavgifter kan tillkomma

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Reak avskrivning 100 år																
Kvm totalt	2 133																	
Kvm BR	2 133																	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lån kvar	67 215 000	65 534 625	63 820 643	62 072 380	60 289 153	58 470 261	56 614 991	54 722 616	52 792 393	50 823 566	50 215 363	48 166 995	46 077 660	43 946 538	41 772 794	39 555 575
Lån kvar kr/kvm	31 512	30 724	29 921	29 101	28 265	27 412	26 542	25 655	24 750	23 827	23 542	22 582	21 602	20 603	19 584	18 545

KOSTNADER

Ränta	1 848 413	1 802 202	1 755 068	1 706 990	1 657 952	1 607 932	1 556 912	1 504 872	1 451 791	1 397 648	1 380 922	1 324 592	1 267 136	1 208 530	1 148 752	1 087 778
Avskrivningar	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435
Driftkostnader	862 848	880 105	897 707	915 661	933 974	952 654	971 707	991 141	1 010 964	1 031 183	931 807	950 443	969 452	988 841	1 008 618	1 028 790
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88 957
Fastighetsskatt garage o lokal	25 160	25 663	26 176	26 700	27 234	27 779	28 334	28 901	29 479	30 069	30 670	31 283	31 909	32 547	33 198	33 862
Summa kostnader	3 484 856	3 456 406	3 427 386	3 397 787	3 367 595	3 336 800	3 305 389	3 273 349	3 240 669	3 207 335	3 091 834	3 054 754	3 016 932	2 978 353	2 939 003	2 987 822

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965
Årsavgifter	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148	4 192 148
Mobilietstillägg (OurGreenCar)	85 848	87 565	89 316	91 103	92 925	94 783	96 679	98 612	100 585	102 596	104 648	106 741	108 876	111 054	113 275	115 540
Garage	250 800	255 816	260 932	266 151	271 474	276 903	282 442	288 090	293 852	299 729	305 724	311 838	318 075	324 437	330 925	337 544
Summa intäkter	4 528 796	4 535 528	4 542 396	4 549 401	4 556 546	4 563 834	4 571 268	4 578 850	4 586 584	4 594 473	4 602 520	4 610 727	4 619 099	4 627 638	4 636 347	4 645 231

Årets resultat

1 043 940	1 079 123	1 115 010	1 151 614	1 188 951	1 227 034	1 265 879	1 305 501	1 345 915	1 387 138	1 510 685	1 555 973	1 602 167	1 649 285	1 697 345	1 657 409	
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

KASSAFÖRÖRESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	1 043 940	1 079 123	1 115 010	1 151 614	1 188 951	1 227 034	1 265 879	1 305 501	1 345 915	1 387 138	1 510 685	1 555 973	1 602 167	1 649 285	1 697 345	1 657 409
Återföring avskrivningar	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435
Amorteringar lån	-1 680 375	-1 713 983	-1 748 262	-1 783 227	-1 818 892	-1 855 270	-1 892 375	-1 930 223	-1 968 827	-2 008 204	-2 048 368	-2 089 335	-2 131 122	-2 173 744	-2 217 219	-2 261 564
Amortering i % per år	2,50%	2,62%	2,74%	2,87%	3,02%	3,17%	3,34%	3,53%	3,73%	3,95%	4,08%	4,34%	4,63%	4,95%	5,31%	5,72%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond

112 000	113 576	115 183	116 822	118 494	120 200	121 939	123 714	125 523	127 370	129 253	131 173	133 131	135 131	137 173	139 253	141 370
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	5 000	4 436	3 860	3 273	2 674	2 063	1 440	804	156	-505	80 320	82 032	83 778	85 560	87 376	273

Ingående saldo kassa

612 000	725 576	840 758	957 580	1 076 074	1 196 274	1 318 213	1 441 927	1 567 450	1 694 820	1 905 572	2 120 645	2 340 126	2 564 101	2 792 662	2 936 943	
Akkumulerat saldo kassa	107 000	216 140	327 463	441 012	556 832	674 969	795 468	918 378	1 043 745	1 171 620	1 302 053	1 435 094	1 570 795	1 709 211	1 850 396	1 994 404

* År 11 så kkan föreningen köpa utrustning (fjärrvärme, soleller mm) av E.ON för ca 1 400 000 kr och sänker därmed sina driftkostnader med 120 000 kr per år

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta (+1 %)	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	67 215 000	65 534 625	63 820 643	62 072 380	60 289 153	58 470 261	56 614 991	54 722 616	52 792 393	50 823 566	50 215 363	48 166 995	46 077 660	43 946 538	41 772 794	39 555 575

KOSTNADER

Ränta	1 848 413	1 802 202	1 755 068	1 706 990	1 657 952	1 607 932	1 556 912	1 504 872	1 451 791	1 397 648	1 380 922	1 324 592	1 267 136	1 208 530	1 148 752	1 087 778
Avskrivningar	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435
Driftkostnader	862 848	880 105	897 707	915 661	933 974	952 654	971 707	991 141	1 010 964	1 031 183	1 051 807	1 072 843	1 094 300	1 116 186	1 138 510	1 161 280
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88 957
Fastighetsskatt	25 160	25 663	26 176	26 700	27 234	27 779	28 334	28 901	29 479	30 069	30 670	31 283	31 909	32 547	33 198	33 862
Summa kostnader	3 484 856	3 456 406	3 427 386	3 397 787	3 367 595	3 336 800	3 305 389	3 273 349	3 240 669	3 207 335	3 211 834	3 177 154	3 141 780	3 105 698	3 068 895	3 120 312

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 965	2 005	2 045	2 086	2 127	2 170	2 213	2 258	2 303	2 349	2 396	2 444	2 493	2 542	2 593	2 645
Årsavgifter	4 192 148	4 275 990	4 361 510	4 448 740	4 537 715	4 628 470	4 721 039	4 815 460	4 911 769	5 010 004	5 110 204	5 212 408	5 316 657	5 422 990	5 531 450	5 642 079
Mobilitetstillägg (OurGreenCar)	85 848	87 565	89 316	91 103	92 925	94 783	96 679	98 612	100 585	102 596	104 648	106 741	108 876	111 054	113 275	115 540
Garage	250 800	255 816	260 932	266 151	271 474	276 903	282 442	288 090	293 852	299 729	305 724	311 838	318 075	324 437	330 925	337 544
Summa intäkter	4 528 796	4 619 371	4 711 759	4 805 994	4 902 114	5 000 156	5 100 159	5 202 162	5 306 206	5 412 330	5 520 576	5 630 988	5 743 608	5 858 480	5 975 649	6 095 162
Årets resultat	1 043 940	1 162 966	1 284 372	1 408 207	1 534 519	1 663 356	1 794 771	1 928 813	2 065 537	2 204 995	2 308 742	2 453 834	2 601 828	2 752 782	2 906 755	2 974 851

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	1 043 940	1 162 966	1 284 372	1 408 207	1 534 519	1 663 356	1 794 771	1 928 813	2 065 537	2 204 995	2 308 742	2 453 834	2 601 828	2 752 782	2 906 755	2 974 851
Äterföring avskrivningar	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435	748 435
Amorteringar	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375	-1 680 375
Amortering 1 % per år	2,50%	2,56%	2,63%	2,71%	2,79%	2,87%	2,97%	3,07%	3,18%	3,31%	3,35%	3,49%	3,65%	3,82%	4,02%	4,25%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	112 000	231 026	352 433	476 267	602 579	731 416	862 831	996 873	1 133 597	1 273 055	1 376 802	1 521 894	1 669 888	1 820 842	1 974 815	2 042 911
Avsättning till yttre underhåll	-107 000	-109 140	-111 323	-113 549	-115 820	-118 137	-120 499	-122 909	-125 368	-127 875	-130 432	-133 041	-135 702	-138 416	-141 184	-144 008
Årssavg. som krävs för balansera betalnetto ov	-4 187 148	-4 154 104	-4 120 400	-4 086 022	-4 050 957	-4 015 190	-3 978 708	-3 941 496	-3 903 539	-3 864 824	-3 863 835	-3 823 555	-3 782 470	-3 740 564	-3 697 819	-3 743 176
Varav ackumulerad yttre fond	107 000	109 140	111 323	113 549	115 820	118 137	120 499	122 909	125 368	127 875	130 432	133 041	135 702	138 416	141 184	144 008

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Inflation +1%	1 963	1 951	1 939	1 927	1 914	1 902	1 889	1 876	1 863	1 850	1 855	1 842	1 828	1 815	1 801	1 835
Inflation +2%	1 963	1 955	1 946	1 938	1 930	1 922	1 914	1 906	1 899	1 892	1 903	1 896	1 889	1 883	1 877	1 928

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

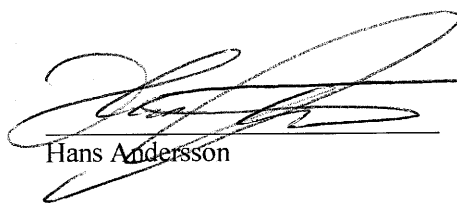
De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband efter vald leverantör.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Föreningen har för avsikt att teckna avtal med E.ON avseende konceptet Easy Green Living. Om avtal ej tecknas så ska driftkostnaden för fastighetsel samt fjärrvärme inte överstiga den budgeterade posten för Easy Green Living i avsnitt F (driftkostnader)
6. Föreningen har för avsikt att teckna mobilitetsavtal med OurGreenCar avseende bilpool och lådcykelpool. Bostadsrättshavare bekostar detta genom tillägg på månadsavgiften om 146 kr/månad
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

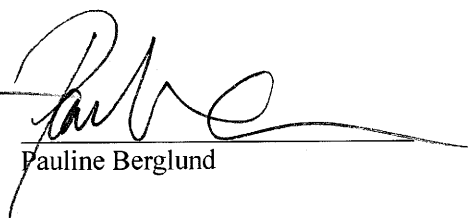
Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ÖF 19 i Malmö

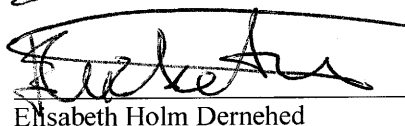
Malmö den 7 november 2019



Hans Andersson



Pauline Berglund



Elisabeth Holm Dernehed

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl daterad 2019-11-07 för Bostadsrättsföreningen ØF19 i Malmö, 769637-7758.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

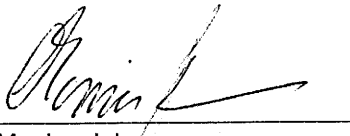
De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Simrishamn den 18 november 2019


Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2019-10-23
- Stadgar registrerade 2019-10-23
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 2, 2019-10-23
- Finansieringsoffert Newland Group AB, 2019-11-12
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl daterad 2019-11-07 för Bostadsrättsförening ØF19, 769637-7758.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult den 18 november 2019



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 191023
- Stadgar, registrerade 191023
- Fastighetsutdrag Malmö Handlingen 2, 191023
- Finansieringsoffert Newland Group AB, 191112
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan