

**Ekonomisk plan för  
Brf Hyllie Parkhus  
i Malmö kommun  
Org nr: 769632-5914**

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	2
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3
D	Finansieringsplan	3
E	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	4
F	Redovisning av lägenheter	5-6
G	Nyckeltal	7
H	Ekonomisk prognos	7
I	Känslighetsanalys	8
	Särkilda förhållanden	9
	Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Hyllie Parkhus som registrerades hos Bolagsverket den 5 juli 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 63 bostadslägenheter på fastigheten Malmö TOR 3 i Malmö. Bygglov beviljades 2016-10-20. Inflytt beräknas ske i kvartal 1 2019. Upplåtelseavtalen kommer att tecknas i november 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnader på fastighetens förvärv och på avtalat entreprenadkontrakt.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2018.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Peab AB.

Föreningen har erhållit offerter avseende såväl kort- långfristig finansiering av projektet hos SBAB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Malmö TOR 3  
Fastighetsarea: 1384 kvm  
Kommun: Malmö

Husets utformning: Ett lamellhus i 6 våningsplan utan källare  
Grundläggning: Gjuten bottenplatta på mark  
Fasad: Utfackningsvägg med fasad av skärmtegel och skiffer  
Konstruktion: Skälväggar och bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag  
Vatten och avlopp: Kommunalt  
Vämesystem: Fjärrvärme  
Ventilation: Från- och tilluftssystem med återvinning  
Fiber: Telia/Skanova

Antal bostadslägenheter: 63 st  
Bostädernas totala boarea (BOA): ca 3978 kvm  
Gemensamhetslokal: 1 st  
Gemensamhetsanläggning: Föreningen kommer att vara en del av en gemensamhetsanläggning där sopkassuner, dagvattenhantering och parkering för rörelsehindrade ingår.  
Gård: Nyttjanderättsavtal ska upprättas med grannfastighet.

<i>Kortfattad rumsbeskrivning</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Entré/hall	Parkett/klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
WC/Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Målat	Målat

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

### C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	41 880 000 kr
Totalentreprenadkostnad	136 485 000 kr
Kassa	50 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>178 415 000 kr</b>

### D. Finansieringsplan

<u>Finansiering</u>	<u>Belopp (kr)</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering år 1 (kr)</u>	<u>Räntekostnad år 1 (kr)</u>	<u>Totalt år 1 (kr)</u>
Lån 1	16 355 000	Rörligt	2,60%	98 130	425 230	523 360
Lån 2	16 000 000	3 år	2,60%	96 000	416 000	512 000
Lån 3	16 000 000	5 år	2,60%	96 000	416 000	512 000
<b>Summa lån</b>	<b>48 355 000</b>					
Insatser	130 060 000					
<b>Summa</b>	<b>178 415 000</b>			<b>290 130</b>	<b>1 257 230</b>	<b>1 547 360</b>

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Malmö TOR 3 omfattande 48355000 kr inom 48355000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

Genomsnittsränta per 2018-09-10, enligt placeringen ovan hos SBAB, uppgår till 1,44 %.

**E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1**

<b>Intäkter</b>			Tkr
Årsavgifter <sup>1</sup>	3 978 m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>	2 653
Årsavgift Triple play	63 lgh	2 664 kr/år	168
Årsavgift hushållsel	63 lgh	4 587 kr/år	289
Gemensamhetslokal & gästlgh	1 st	250 kr/tillfälle	5
<b>Totalt intäkter</b>			<b>3 115</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			1 257
Avskrivning <sup>2</sup>			1 137
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>2 395</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>			
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning och städning inkl snöröjning jouravtal nov-mars			162
Grönytskötsel gården			15
Gemensamhetsanläggning			46
Hisskötsel <sup>3a</sup>			8
Löpande underhåll			40
Triple play			168
El (hushållsel)			289
El (ej hushållsel)			143
Värme			223
Vatten			153
Renhållning			45
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			24
Ekonomisk förvaltning			71
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			46
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>			<b>1 448</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>4</sup>			119
<b>Övrigt</b>			
Fastighetsavgift <sup>5</sup>			0
Övrigt			0
<b>Totala kostnader</b>			<b>3 962</b>
<b>Resultat</b>			<b>-847</b>

<sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

<sup>2</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen redovisar enligt K2-regelverket.

<sup>3</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>3a</sup> Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

<sup>4</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

<sup>5</sup> Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 0 kr

Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Antal rum	Lgh-typ	Boarea (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	B UP <sup>3</sup> T	Andelstal	Insats	Års-avgift <sup>2</sup>	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift
1001	3	rok	68	B	1,6927%	1 795 000	44 905	4 892	2 664	3 742
1002	3	rok	71	UP	1,7358%	1 995 000	46 048	5 016	2 664	3 837
1003	4	rok	99	UP	2,1948%	2 995 000	58 225	6 343	2 664	4 852
1004	2	rok	58	UP	1,4775%	1 695 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1005	3	rok	79	UP	1,8505%	2 450 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1006	3	rok	79	UP	1,8505%	2 450 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1007	4	rok	99	UP	2,1948%	2 995 000	58 225	6 343	2 664	4 852
1101	3	rok	68	B	1,6927%	1 895 000	44 905	4 892	2 664	3 742
1102	3	rok	71	B	1,7358%	2 150 000	46 048	5 016	2 664	3 837
1103	2	rok	47	B	1,3198%	1 550 000	35 013	3 814	2 664	2 918
1104	2	rok	38	B	1,1906%	1 250 000	31 585	3 441	2 664	2 632
1105	2	rok	58	B	1,4775%	1 695 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1106	2	rok	58	B	1,4775%	1 695 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1107	3	rok	79	B	1,8505%	2 395 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1108	3	rok	79	B	1,8505%	2 395 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1109	2	rok	58	B	1,4775%	1 695 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1110	2	rok	39	B	1,2050%	1 250 000	31 967	3 482	2 664	2 664
1111	2	rok	51	B	1,3771%	1 650 000	36 533	3 980	2 664	3 044
1112	3	rok	80	B	1,8649%	2 350 000	49 473	5 390	2 664	4 123
1201	3	rok	68	B	1,6927%	2 195 000	44 905	4 892	2 664	3 742
1202	3	rok	71	B	1,7358%	2 250 000	46 048	5 016	2 664	3 837
1203	2	rok	47	B	1,3198%	1 595 000	35 013	3 814	2 664	2 918
1204	2	rok	38	B	1,1906%	1 295 000	31 585	3 441	2 664	2 632
1205	2	rok	58	B	1,4775%	1 750 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1206	2	rok	58	B	1,4775%	1 750 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1207	3	rok	79	B	1,8505%	2 495 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1208	3	rok	79	B	1,8505%	2 495 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1209	2	rok	58	B	1,4775%	1 750 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1210	2	rok	39	B	1,2050%	1 295 000	31 967	3 482	2 664	2 664
1211	2	rok	51	B	1,3771%	1 695 000	36 533	3 980	2 664	3 044
1212	3	rok	80	B	1,8649%	2 450 000	49 473	5 390	2 664	4 123
1301	3	rok	68	B	1,6927%	2 295 000	44 905	4 892	2 664	3 742
1302	3	rok	71	B	1,7358%	2 350 000	46 048	5 016	2 664	3 837
1303	2	rok	47	B	1,3198%	1 650 000	35 013	3 814	2 664	2 918
1304	2	rok	38	B	1,1906%	1 350 000	31 585	3 441	2 664	2 632
1305	2	rok	58	B	1,4775%	1 795 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1306	2	rok	58	B	1,4775%	1 795 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1307	3	rok	79	B	1,8505%	2 595 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1308	3	rok	79	B	1,8505%	2 595 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1309	2	rok	58	B	1,4775%	1 795 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1310	2	rok	39	B	1,2050%	1 350 000	31 967	3 482	2 664	2 664
1311	2	rok	51	B	1,3771%	1 750 000	36 533	3 980	2 664	3 044
1312	3	rok	80	B	1,8649%	2 550 000	49 473	5 390	2 664	4 123

Lgh-nr	Antal rum	Lgh-typ	Boarea (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	B UP <sup>3</sup> T	Andelstal	Insats	Årsavgift <sup>2</sup>	Årsförbrukning EL	Årsavgift Triple Play	Månadsavgift
1401	3	rok	68	B	1,6927%	2 395 000	44 905	4 892	2 664	3 742
1402	3	rok	71	B	1,7358%	2 450 000	46 048	5 016	2 664	3 837
1403	2	rok	47	B	1,3198%	1 695 000	35 013	3 814	2 664	2 918
1404	2	rok	38	B	1,1906%	1 395 000	31 585	3 441	2 664	2 632
1405	2	rok	58	B	1,4775%	1 850 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1406	2	rok	58	B	1,4775%	1 850 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1407	3	rok	79	B	1,8505%	2 695 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1408	3	rok	79	B	1,8505%	2 695 000	49 091	5 348	2 664	4 091
1409	2	rok	58	B	1,4775%	1 850 000	39 196	4 270	2 664	3 266
1410	2	rok	39	B	1,2050%	1 395 000	31 967	3 482	2 664	2 664
1411	2	rok	51	B	1,3771%	1 795 000	36 533	3 980	2 664	3 044
1412	3	rok	80	B	1,8649%	2 650 000	49 473	5 390	2 664	4 123
1501	3	rok	64	T	1,6353%	2 495 000	43 382	4 726	2 664	3 615
1502	2	rok	60	T	1,5062%	2 395 000	39 957	4 353	2 664	3 330
1503	2	rok	47	T	1,3198%	1 895 000	35 013	3 814	2 664	2 918
1504	2	rok	64	T	1,5636%	2 495 000	41 480	4 519	2 664	3 457
1505	3	rok	70	T	1,7214%	2 795 000	45 666	4 975	2 664	3 806
1506	2	rok	59	T	1,4919%	2 295 000	39 578	4 312	2 664	3 298
1507	3	rok	77	T	1,8218%	2 895 000	48 330	5 265	2 664	4 028
1508	3	rok	80	T	1,8649%	2 850 000	49 473	5 390	2 664	4 123
diff					0,0009%		24			
			3 978		100,0000%	130 060 000	2 652 860	288 997	167 832	221 070

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats

<sup>1</sup> Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmaste heltal.

<sup>2</sup> Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Det är baserat på BOA samt ett fast tal per lägenhet.

I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukningen men uppskattas till 250-550 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av fastskatt förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> Separata nyttjanderättsavtal kommer tecknas gällande uteplatserna.

**G. Nyckeltal**

Anskaffningskostnad per kvm	44 850
Beläning per kvm år 1	12 156
Insats/upplåtelseavgifter per kvm	32 695
Driftskostnader per kvm år 1	364
Årsavgift per kvm år 1	667
Räntenivå år 1-5, genomsnitt	2,60%
Amortering och underhållsfond per kvm	103
Avskrivning och underhållsfond per kvm	315

**H. Ekonomisk prognos**

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>INTÅKTER</b>													
Årsavgifter <sup>1</sup>		3 110	3 172	3 235	3 300	3 366	3 578	3 650	3 723	3 797	3 873	4 012	4 430
Hysesinäkter		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>SUMMA INTÅKTER</b>		<b>3 115</b>	<b>3 177</b>	<b>3 240</b>	<b>3 305</b>	<b>3 371</b>	<b>3 583</b>	<b>3 655</b>	<b>3 728</b>	<b>3 802</b>	<b>3 878</b>	<b>4 017</b>	<b>4 435</b>
<b>KOSTNADER</b>													
Kapitalkostnader		1 257	1 250	1 242	1 234	1 225	1 450	1 439	1 427	1 415	1 403	1 614	1 527
Räntor		1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137	1 137
Avskrivningar													
Driftskostnader inkl löpande kostnader <sup>2</sup>		1 448	1 477	1 525	1 556	1 587	1 643	1 676	1 709	1 743	1 778	1 814	2 003
Fonderingar													
Avsättning till yttre underhåll <sup>3</sup>		119	122	124	127	129	132	134	137	140	143	145	161
Övriga kostnader													
Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113
Fastighetsskatt lokaler		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>3 962</b>	<b>3 986</b>	<b>4 029</b>	<b>4 054</b>	<b>4 079</b>	<b>4 362</b>	<b>4 386</b>	<b>4 411</b>	<b>4 436</b>	<b>4 461</b>	<b>4 710</b>	<b>4 941</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-847</b>	<b>-809</b>	<b>-789</b>	<b>-749</b>	<b>-708</b>	<b>-779</b>	<b>-732</b>	<b>-683</b>	<b>-634</b>	<b>-583</b>	<b>-693</b>	<b>-506</b>
<b>ÅCK RESULTAT</b>		<b>-847</b>	<b>-1 656</b>	<b>-2 445</b>	<b>-3 193</b>	<b>-3 901</b>	<b>-4 680</b>	<b>-5 412</b>	<b>-6 095</b>	<b>-6 729</b>	<b>-7 312</b>	<b>-8 005</b>	<b>-8 511</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>290</b>	<b>303</b>	<b>316</b>	<b>329</b>	<b>343</b>	<b>358</b>	<b>373</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>423</b>	<b>441</b>	<b>544</b>
<b>ÅCK KASSALIKVIDITET<sup>5</sup></b>		<b>169</b>	<b>317</b>	<b>475</b>	<b>661</b>	<b>877</b>	<b>1 009</b>	<b>1 176</b>	<b>1 378</b>	<b>1 616</b>	<b>1 889</b>	<b>2 038</b>	<b>3 298</b>
<b>YTRE FONDEN</b>		<b>119</b>	<b>241</b>	<b>365</b>	<b>492</b>	<b>621</b>	<b>753</b>	<b>887</b>	<b>1 024</b>	<b>1 164</b>	<b>1 307</b>	<b>1 452</b>	<b>2 224</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. År 6 och år 11 är avgifterna uppräknade med en högre procentenhet på grund av högre budgeterade räntekostnader.<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år.<sup>3</sup> Enligt skattereglerorna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.<sup>4</sup> I kassalikviditeten ingår även startklassen på 50000 kr<sup>5</sup> Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % från år 6 och ytterligare 0,5 % från år 11.

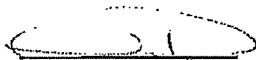
**I. KÄNSLIGHETSANALYS**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m <sup>2</sup>	782	797	813	830	846	899	1 009
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	903	917	933	948	964	1 016	1 120
Antagen räntenivå + 2%	1 026	1 037	1 052	1 066	1 081	1 133	1 232
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	786	801	821	842	857	915	1 052
Antagen inflationsnivå + 2%	790	809	834	859	879	943	1 113


Brf Hyllie Parkhus

Malmö 2018-10-02

Ort Datum


  
Anna Persson


  
Bertil Höpp


  
Ulla-Britt Larsson


  
Bengt Ernebrant



### Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelsavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel. Udermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelsavgift, överlåtelseavgift och andrahandsutyrningsavgift kan, i enlighet medföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hyllie Parkhus, Malmö kommun, med org.nr 769632-5914, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 63 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.


Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-10-03

  
Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-10-02

Stadgar för Brf Hyllie Parkhus registrerade 2018-07-13

Registreringsbevis för Brf Hyllie Parkhus

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor avseende uppförande av 63 lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Hyllie Parkhus, dat. 2017-10-11

Överenskommelse om klyvning gällande fastigheten Tor 1, Malmö kommun dat. 2018-05-30

Offert för finansieringen av Brf Hyllie Parkhus dat. 2017-02-13 samt uppdaterade räntor dat 2018-09-10

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

*BF* *M*