

**EKONOMISK PLAN FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**SPIRA**

**Malmö kommun**

**ORG. NR: 769632-3604**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |  |      |
|----|--|------|
| A. | Allmänna förutsättningar                           | 1    |
| B. | Beskrivning av fastigheten                         | 2-5  |
| C. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 6    |
| D. | Finansieringsplan                                  | 6    |
| E. | Nyckeltal  | 6    |
| F. | Beräknade löpande kostnader och intäkter           | 7-8  |
| G. | Lägenhetsredovisning                               | 9-12 |
| H. | Ekonomisk prognos                                  | 13   |
| I. | Känslighetsanalys                                  | 14   |
| J. | Särskilda förhållanden                             | 15   |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2018-01-29**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Spira som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2 juni 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari månad 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av maj 2018 och avslutas i oktober månad 2018.

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

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

Föreningen har per den 19 december 2017 förvärvat fastigheterna Höråfsan 1 och Höråfsan 2 i Malmö kommun med pågående byggnation. Föreningen har också den 19 december 2017 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 106 lägenheter i fyra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar.

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

2018012404782

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Fastighetens beteckning:           | Malmö, Höräfsan 1 och Höräfsan 2  |
| Innehav:                           | Äganderätt  |
| Adress:                            | Högatan 7-11 och Råfsgatan 2-22, 216 33 Limhamn   |
| Fastighetens areal:                | 4 296 + 1 672 = 5 968 kvm   |
| Bostadsarea:                       | 6 266 kvm   |
| Antal bostadslägenheter:           | 106 lägenheter  |
| Bygglov / Startbesked              | Bygglov beviljades den 5 september 2016.  |
| Byggnadsår:                        | Byggnadsarbetena påbörjades i november 2016 och färdigställs i oktober 2018.  |
| Byggnadernas antal och utformning: | 106 lägenheter fördelade på fyra flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |

### Gemensamma anordningar

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Värme:                | Fjärrvärmeanslutning, vattenburen, radiatorer    |
| Ventilation:          | Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat               |
| El:                   | Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna |
| Sophantering:         | Miljöhus på innergård med kärl                   |
| Hiss:                 | Möbelhiss  |
| TV/bredband/telefoni: | Fiberanslutning för TV, bredband och telefoni    |

### Gemensamma utrymmen

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u>           | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u>     | <u>Övrigt</u>   |
|------------|-----------------------|---------------|----------------|---|
| Trapphus:  | Klinker               | Målas         | Akustikplattor | Belysning<br>Postboxar i varje entré<br>Tidningshållare vid lägenhetsdörr |
| Teknikrum: | Betong/<br>Plastmatta | Målas         |                | Ståldörr  |

| <u>Rum</u>                 | <u>Golv</u>               | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>   |
|----------------------------|---------------------------|---------------|------------|---|
| Städrum/Fläktrum           | Plastmatta                | Målas         |            | Delvis utslagsvask  |
| Rullstols/<br>Barnvagnsrum | Betong                    | Målas         |            | Ståldörr, närvarostyrd<br>belysning                                 |
| Lägenhetsförråd            | Betong/<br>uppreglat golv | Målas         |            | Nätväggar<br>Närvarostyrd belysning<br>Hylla och klädstång i förråd |
| Miljörum                   | Betong                    | Målas         |            |   |
| Garage                     | Betong                    | Målas         |            |   |

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el. På gården kommer miljörum, förråd, barnvagnsrum, parkeringsplatser att byggas. Lekplats samt sittmöbler och cykelställ kommer också att finnas på gården.

### **Parkering**

Föreningen har 50 parkeringsplatser i garage, nio parkeringsplatser i carport samt 25 parkeringar utomhus. Ytterligare två utomhusparkeringar kommer användas för bilpoolsparkering.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar - Malmö Höräfsan GA:1 bestående av gata på kvartersmark inklusive belysning och erforderliga ledningar. I denna ingår föreningens två fastigheter samt Malmö Höräfsan 3. Förvaltning sker genom delägarförvaltning. Fastigheterna deltar även i gemensamhetsanläggningen Malmö Höräfsan GA:2 bestående av underbyggt garage med körytor, parkeringsplatser, garageport, belysning samt tillhörande installationer för el, VA och ventilation. I Malmö Höräfsan GA:2 ingår även gården, gångvägar, dagvattenbrunnar, belysning med tillhörande elledningar, planteringar, sittplatser, lekutrustning och cykelparkering. Här ingår bara föreningens två fastigheter. Andelstal och omfattning kommer att fastställas av Lantmäteriet.

### **Servitut och ledningsrätt**

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

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                |  |
|----------------|--|
| Grundläggning: | Betongplatta på mark                     |
| Stomme:        | Prefabricerade betongelement/regelstomme |
| Balkonger:     | Betongplatta, pinnräcken                 |
| Ytterväggar:   | Betongväggar med isolering/regelstomme   |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Fasad:                      | Betong med inslag av tegel/puts                  |
| Fasad komplementbyggnader:  | Trä  |
| Mellanbjälklag:             | Prefabricerad betong/trä                         |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar |
| Innerväggar:                | Gipsskivor på regelverk                          |
| Yttertak:                   | Takpapp, delvis sedum och takpannor              |
| Trappor:                    | Prefabricerad betong                             |
| Fönster och fönsterdörrar:  | Träfönster med utvändig aluminiumbeklänad        |
| Entrépartier:               | Aluminiumpartier                                 |
| Lägenhetsytterdörrar:       | Säkerhetsdörrar                                  |

### Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u>   | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                   | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>  |
|--------------|-------------|---------------------------------|------------|--|
| Hall:        | Parkett     | Målat                           | Målat      | Garderober enligt ritning  |
| Vardagsrum:  | Parkett     | Målat                           | Målat      |  |
| Kök:         | Parkett     | Målat<br>Stänkskydd<br>av kakel | Målat      | Induktionshäll<br>Varmluftsugn<br>Kombinerade kyl/frys omfattning<br>enligt ritning<br>Diskmaskin<br>Mikrovågsugn, inbyggd<br>Spiskåpa<br>Kökssnickerier enligt ritning                  |
| Sovrum:      | Parkett     | Målat                           | Målat      | Garderober enligt ritning  |
| Klädkammare: | Parkett     | Målat                           | Målat      | Inredning enligt ritning   |
| Badrum:      | Klinker     | Kakel                           | Målat      | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Spegel och kommod<br>Duschhörna-vikbar<br>Tvättmaskin och torktumlare<br>Kombinationsmaskin i de mindre<br>lägenheterna<br>Bänkskiva enligt ritning |

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

## **Försäkringar/Garantier**

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

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

Fullgörandeförsäkring tecknas i Nordic Guarantee.

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden | 287 989 000 kr        |
| inklusive moms   | 100 000 kr            |
| Likviditetsreserv  |                       |
| <b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>                      | <b>288 089 000 kr</b> |

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 25 000 000 kr för mark och 84 211 000 kr för byggnad uppdelat på 82 000 000 kr för bostäder och 2 211 000 kr för lokaler. Med lokaler avses garage.

## D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

| Lån <sup>1</sup>        | Belopp<br>kronor <sup>2</sup> | Bind-<br>ningstid | Räntesats<br>ca % <sup>3</sup> | Ränte-<br>kostnad | Amort <sup>4</sup> | Summa<br>kronor  |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Lån 1                   | 21 931 000                    | 3 mån             | 2,55                           | 559 241           | 76 759             | 636 000          |
| Lån 2                   | 21 931 000                    | 2 år              | 2,75                           | 603 103           | 76 759             | 679 862          |
| Lån 3                   | 21 931 000                    | 3 år              | 3,00                           | 657 930           | 76 758             | 734 688          |
| Lån 4                   | 21 931 000                    | 5 år              | 3,30                           | 723 722           | 76 758             | 800 480          |
| Summa                   | 87 724 000                    |                   |                                | 2 543 996         | 307 034            | 2 851 030        |
| Insatser                | 200 365 000                   |                   |                                |                   |                    |                  |
| Summa Finansiering      | <b>288 089 000</b>            |                   |                                |                   |                    |                  |
| <b>Kapitalkostnader</b> |                               |                   |                                | 2 543 996         | 307 034            | <b>2 851 030</b> |

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,5 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 307 034 vilket avses höjas med 6 % per år. Amorteringstid blir cirka 50 år

## E. NYCKELTAL

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)                                     | 35 540 kr |
| 2. Insatser per kvm BOA+LOA   | 31 977 kr |
| 3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)                            | 14 000 kr |
| 4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)                      | 694 kr    |
| 5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA) | 311 kr    |
| 6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)  | - kr      |
| 7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)                       | 519 kr    |
| 8. Amortering per kvm BOA+LOA   | 49 kr     |
| 9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)        | 100 kr    |

## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 851 030

### Driftskostnader

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning                        | 115 000          |                  |
| Styrelsearvode                               | 70 000           |                  |
| Revisionsarvode                              | 15 000           |                  |
| Föreningens administration                   | 5 000            |                  |
| Fastighetsförsäkring                         | 62 000           |                  |
| Fastighetsskötsel                            | 215 000          |                  |
| Städning                                     | 94 000           |                  |
| Mark och trädgård                            | 100 000          |                  |
| Service tekniska installationer              | 139 000          |                  |
| Vattenförbrukning                            | 182 000          |                  |
| Uppvärmning                                  | 274 000          |                  |
| El gemensam                                  | 153 000          |                  |
| Sophämtning                                  | 114 000          |                  |
| Löpande underhåll, OVK                       | 52 000           |                  |
| Snöröjning och renhållning                   | 12 000           |                  |
| TV, bredband och telefoni                    | 214 650          |                  |
| Garagekostnader, gemensamhetsanläggning      | 70 000           |                  |
| Övriga samfälligheter                        | 65 000           |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b> <sup>1, 2</sup> | <b>1 951 650</b> | <b>1 951 650</b> |

Avsättning till yttre underhåll 187 980

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>3</sup> 0

Fastighetsskatt lokaler och garage<sup>3</sup> 22 110

**Summa beräknade kostnader år 1, kronor 5 012 770**

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

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

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

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



## 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. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

|   |            |                    |                  |
|---|------------|--------------------|------------------|
| Årsavgifter <sup>1</sup>                    |            |                    | 4 133 320        |
| Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>2</sup> |            |                    | 214 650          |
| Hysesintäkter garage <sup>3</sup>           | 50 platser | 750 kr/plats/månad | 450 000          |
| Hysesintäkter carport <sup>3</sup>          | 9 platser  | 600 kr/plats/månad | 64 800           |
| Hysesintäkter parkering <sup>3</sup>        | 25 platser | 500 kr/plats/månad | 150 000          |
| Summa intäkter                              |            |                    | <b>5 012 770</b> |

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 025 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling 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.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

| Brf Spira  | LÄGENHET         |                      |                               |                           | INSATS  | ÅRSAVGIFT <sup>4</sup> |           | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup> |           | ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup> |           |
|------------|------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|---------|------------------------|-----------|---|-----------|-------------------------------|-----------|
|            | Lägenhets-nummer | Storlek <sup>1</sup> | Bostads-area m <sup>2,2</sup> | Mark/Balkong <sup>3</sup> |         | Andelstal %            | Per månad | Per månad                                     | Per månad | Per månad                     | Per månad |
| Högatan 11 | 1-1001           | 4 RoK                | 88                            | M                         | 1,3122% | 54 237                 | 4 520     | 2 025   | 169       | 56 262                        | 4 689     |
|            | 1-1002           | 1 RoK                | 38                            | M                         | 0,6738% | 27 850                 | 2 321     | 2 025   | 169       | 29 875                        | 2 490     |
|            | 1-1003           | 2 RoK                | 42                            | M                         | 0,7249% | 29 962                 | 2 497     | 2 025   | 169       | 31 987                        | 2 666     |
|            | 1-1004           | 1 RoK                | 35                            | M                         | 0,6355% | 26 267                 | 2 189     | 2 025   | 169       | 28 292                        | 2 358     |
|            | 1-1005           | 3 RoK                | 77                            | M                         | 1,1718% | 48 434                 | 4 036     | 2 025   | 169       | 50 459                        | 4 205     |
|            | 1-1101           | 4 RoK                | 90                            | B                         | 1,3377% | 55 291                 | 4 608     | 2 025   | 169       | 57 316                        | 4 776     |
|            | 1-1102           | 1 RoK                | 38                            | B                         | 0,6738% | 27 850                 | 2 321     | 2 025   | 169       | 29 875                        | 2 490     |
|            | 1-1103           | 2 RoK                | 42                            | B                         | 0,7249% | 29 962                 | 2 497     | 2 025   | 169       | 31 987                        | 2 666     |
|            | 1-1104           | 2 RoK                | 51                            | B                         | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061     |
|            | 1-1105           | 3 RoK                | 77                            | B                         | 1,1718% | 48 434                 | 4 036     | 2 025   | 169       | 50 459                        | 4 205     |
|            | 1-1201           | 4 RoK                | 90                            | B                         | 1,3377% | 55 291                 | 4 608     | 2 025   | 169       | 57 316                        | 4 776     |
|            | 1-1202           | 1 RoK                | 38                            | B                         | 0,6738% | 27 850                 | 2 321     | 2 025   | 169       | 29 875                        | 2 490     |
|            | 1-1203           | 2 RoK                | 42                            | B                         | 0,7249% | 29 962                 | 2 497     | 2 025   | 169       | 31 987                        | 2 666     |
|            | 1-1204           | 2 RoK                | 51                            | B                         | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061     |
|            | 1-1205           | 3 RoK                | 77                            | B                         | 1,1718% | 48 434                 | 4 036     | 2 025   | 169       | 50 459                        | 4 205     |
|            | 1-1301           | 4 RoK                | 90                            | B                         | 1,3377% | 55 291                 | 4 608     | 2 025   | 169       | 57 316                        | 4 776     |
|            | 1-1302           | 1 RoK                | 38                            | B                         | 0,6738% | 27 850                 | 2 321     | 2 025   | 169       | 29 875                        | 2 490     |
|            | 1-1303           | 2 RoK                | 42                            | B                         | 0,7249% | 29 962                 | 2 497     | 2 025   | 169       | 31 987                        | 2 666     |
|            | 1-1304           | 2 RoK                | 51                            | B                         | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061     |
|            | 1-1305           | 3 RoK                | 77                            | B                         | 1,1718% | 48 434                 | 4 036     | 2 025   | 169       | 50 459                        | 4 205     |
| 1-1401     | 4 RoK            | 90                   | B                             | 1,3377%                   | 55 291  | 4 608                  | 2 025     | 169   | 57 316    | 4 776                         |           |
| 1-1402     | 1 RoK            | 38                   | B                             | 0,6738%                   | 27 850  | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |           |
| 1-1403     | 2 RoK            | 42                   | B                             | 0,7249%                   | 29 962  | 2 497                  | 2 025     | 169   | 31 987    | 2 666                         |           |
| 1-1404     | 2 RoK            | 51                   | B                             | 0,8398%                   | 34 712  | 2 893                  | 2 025     | 169   | 36 737    | 3 061                         |           |
| 1-1405     | 3 RoK            | 77                   | B                             | 1,1718%                   | 48 434  | 4 036                  | 2 025     | 169   | 50 459    | 4 205                         |           |
| 2-1001     | 3 RoK            | 77                   | M                             | 1,1718%                   | 48 434  | 4 036                  | 2 025     | 169   | 50 459    | 4 205                         |           |
| 2-1002     | 2 RoK            | 51                   | M                             | 0,8398%                   | 34 712  | 2 893                  | 2 025     | 169   | 36 737    | 3 061                         |           |
| 2-1003     | 1 RoK            | 35                   | M                             | 0,6355%                   | 26 267  | 2 189                  | 2 025     | 169   | 28 292    | 2 358                         |           |
| 2-1004     | 3 RoK            | 68                   | M                             | 1,0569%                   | 43 685  | 3 640                  | 2 025     | 169   | 45 710    | 3 809                         |           |
| Högatan 9  |                  |                      |                               |                           |         |                        |           |   |           |                               |           |

| Brf Spira                                   | Lägenhets-<br>nummer | LÄGENHET                           |                                  |                               | INSATS  | ÅRSAVGIFT <sup>4</sup> |           | ÅRSAVGIFT TV,<br>BREDBAND,<br>TELEFONI <sup>5</sup> |           | ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup> |       |
|---|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------|------------------------|-----------|---|-----------|-------------------------------|-------|
|   |                      | Lägenhets-<br>storlek <sup>1</sup> | Bostads-<br>area m <sup>22</sup> | Mark/<br>Balkong <sup>3</sup> |         | Andelstal<br>%         | Per månad | Per månad   | Per månad | Per månad                     |       |
| Adress<br><br>Högatan 7<br><br>Råfsgatan 14 | 2-1101               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 2-1102               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1103               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1104               | 3 RoK                              | 68                               | B                             | 1,0569% | 43 685                 | 3 640     | 2 025   | 169       | 45 710                        | 3 809 |
|   | 2-1201               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 2-1202               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1203               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1204               | 3 RoK                              | 68                               | B                             | 1,0569% | 43 685                 | 3 640     | 2 025   | 169       | 45 710                        | 3 809 |
|   | 2-1301               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 2-1302               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1303               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 2-1304               | 3 RoK                              | 68                               | B                             | 1,0569% | 43 685                 | 3 640     | 2 025   | 169       | 45 710                        | 3 809 |
|   | 3-1001               | 3 RoK                              | 77                               | M                             | 1,1718% | 48 434                 | 4 036     | 2 025   | 169       | 50 459                        | 4 205 |
|   | 3-1002               | 2 RoK                              | 51                               | M                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 3-1003               | 1 RoK                              | 32                               | M                             | 0,5972% | 24 684                 | 2 057     | 2 025   | 169       | 26 709                        | 2 226 |
|   | 3-1004               | 3 RoK                              | 84                               | M                             | 1,2611% | 52 125                 | 4 344     | 2 025   | 169       | 54 150                        | 4 513 |
|   | 3-1101               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 3-1102               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 3-1103               | 2 RoK                              | 48                               | B                             | 0,8015% | 33 129                 | 2 761     | 2 025   | 169       | 35 154                        | 2 930 |
|   | 3-1104               | 4 RoK                              | 93                               | B                             | 1,3760% | 56 874                 | 4 740     | 2 025   | 169       | 58 899                        | 4 908 |
|   | 3-1201               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 3-1202               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 3-1203               | 2 RoK                              | 48                               | B                             | 0,8015% | 33 129                 | 2 761     | 2 025   | 169       | 35 154                        | 2 930 |
|   | 3-1204               | 4 RoK                              | 93                               | B                             | 1,3760% | 56 874                 | 4 740     | 2 025   | 169       | 58 899                        | 4 908 |
|   | 3-1301               | 3 RoK                              | 79                               | B                             | 1,1973% | 49 488                 | 4 124     | 2 025   | 169       | 51 513                        | 4 293 |
|   | 3-1302               | 2 RoK                              | 51                               | B                             | 0,8398% | 34 712                 | 2 893     | 2 025   | 169       | 36 737                        | 3 061 |
|   | 3-1303               | 2 RoK                              | 48                               | B                             | 0,8015% | 33 129                 | 2 761     | 2 025   | 169       | 35 154                        | 2 930 |
|   | 3-1304               | 4 RoK                              | 93                               | B                             | 1,3760% | 56 874                 | 4 740     | 2 025   | 169       | 58 899                        | 4 908 |
|   | 4-1001               | 4 RoK                              | 88                               | M                             | 1,3122% | 54 237                 | 4 520     | 2 025   | 169       | 56 262                        | 4 689 |

| Brf Spira<br>Adress | LÄGENHET             |           |                                   |                     | INSATS  | ÅRSAVGIFT 4    |           | ÅRSAVGIFT TV,<br>BREDBAND,<br>TELEFONI 5 |           | ÅRSAVGIFT TOTALT 6 |           |
|---------------------|----------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------|---------|----------------|-----------|--|-----------|--------------------|-----------|
|                     | Lägenhets-<br>nummer | Storlek 1 | Bostads-<br>area m <sup>2,2</sup> | Mark/<br>Balikong 3 |         | Andelstal<br>% | Per månad | Per månad                                | Per månad | Per månad          | Per månad |
|                     | 4-1002               | 1 RoK     | 38                                | M                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 4-1003               | 2 RoK     | 42                                | M                   | 0,7249% | 29 962         | 2 497     | 2 025                                    | 169       | 31 987             | 2 666     |
|                     | 4-1004               | 1 RoK     | 31                                | M                   | 0,5845% | 24 159         | 2 013     | 2 025                                    | 169       | 26 184             | 2 182     |
|                     | 4-1005               | 3 RoK     | 74                                | M                   | 1,1335% | 46 851         | 3 904     | 2 025                                    | 169       | 48 876             | 4 073     |
|                     | 4-1101               | 4 RoK     | 90                                | B                   | 1,3377% | 55 291         | 4 608     | 2 025                                    | 169       | 57 316             | 4 776     |
|                     | 4-1102               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 4-1103               | 2 RoK     | 42                                | B                   | 0,7249% | 29 962         | 2 497     | 2 025                                    | 169       | 31 987             | 2 666     |
|                     | 4-1104               | 2 RoK     | 47                                | B                   | 0,7887% | 32 599         | 2 717     | 2 025                                    | 169       | 34 624             | 2 885     |
|                     | 4-1105               | 3 RoK     | 74                                | B                   | 1,1335% | 46 851         | 3 904     | 2 025                                    | 169       | 48 876             | 4 073     |
|                     | 4-1201               | 4 RoK     | 90                                | B                   | 1,3377% | 55 291         | 4 608     | 2 025                                    | 169       | 57 316             | 4 776     |
|                     | 4-1202               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 4-1203               | 2 RoK     | 42                                | B                   | 0,7249% | 29 962         | 2 497     | 2 025                                    | 169       | 31 987             | 2 666     |
|                     | 4-1204               | 2 RoK     | 47                                | B                   | 0,7887% | 32 599         | 2 717     | 2 025                                    | 169       | 34 624             | 2 885     |
|                     | 4-1205               | 3 RoK     | 74                                | B                   | 1,1335% | 46 851         | 3 904     | 2 025                                    | 169       | 48 876             | 4 073     |
|                     | 4-1301               | 3 RoK     | 86                                | B                   | 1,2867% | 53 183         | 4 432     | 2 025                                    | 169       | 55 208             | 4 601     |
|                     | 4-1302               | 2 RoK     | 47                                | B                   | 0,7887% | 32 599         | 2 717     | 2 025                                    | 169       | 34 624             | 2 885     |
|                     | 5-1001               | 2 RoK     | 61                                | M                   | 0,9675% | 39 990         | 3 333     | 2 025                                    | 169       | 42 015             | 3 501     |
|                     | 5-1002               | 1 RoK     | 38                                | M                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 5-1003               | 3 RoK     | 67                                | M                   | 1,0441% | 43 156         | 3 596     | 2 025                                    | 169       | 45 181             | 3 765     |
|                     | 5-1101               | 2 RoK     | 63                                | B                   | 0,9930% | 41 044         | 3 420     | 2 025                                    | 169       | 43 069             | 3 589     |
|                     | 5-1102               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 5-1103               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 5-1104               | 2 RoK     | 61                                | B                   | 0,9675% | 39 990         | 3 333     | 2 025                                    | 169       | 42 015             | 3 501     |
|                     | 5-1201               | 2 RoK     | 63                                | B                   | 0,9930% | 41 044         | 3 420     | 2 025                                    | 169       | 43 069             | 3 589     |
|                     | 5-1202               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 5-1203               | 1 RoK     | 38                                | B                   | 0,6738% | 27 850         | 2 321     | 2 025                                    | 169       | 29 875             | 2 490     |
|                     | 5-1204               | 2 RoK     | 61                                | B                   | 0,9675% | 39 990         | 3 333     | 2 025                                    | 169       | 42 015             | 3 501     |
|                     | 5-1301               | 3 RoK     | 78                                | B                   | 1,1845% | 48 959         | 4 080     | 2 025                                    | 169       | 50 984             | 4 249     |
|                     | 6-1001               | 2 RoK     | 61                                | M                   | 0,9675% | 39 990         | 3 333     | 2 025                                    | 169       | 42 015             | 3 501     |

Räfsngatan 20

Räfsngatan 22

| Brf Spira     | LÄGENHET         |                      |                             |                           |             |             | INSATS    | ÅRSAVGIFT <sup>4</sup> |           | ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup> |           | ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup> |
|---------------|------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-----------|------------------------|-----------|---|-----------|-------------------------------|
|               | Lägenhets-nummer | Storlek <sup>1</sup> | Bostads-area m <sup>2</sup> | Mark/Balkong <sup>3</sup> | Andelstal % | INSATS      |           | Per månad              | Per månad | Per månad                                     | Per månad |                               |
|               | 6-1002           | 1 RoK                | 38                          | M                         | 0,6738%     | 1 150 000   | 27 850    | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |
|               | 6-1003           | 3 RoK                | 76                          | M                         | 1,1590%     | 2 300 000   | 47 905    | 3 992                  | 2 025     | 169   | 49 930    | 4 161                         |
|               | 6-1101           | 2 RoK                | 63                          | B                         | 0,9930%     | 1 750 000   | 41 044    | 3 420                  | 2 025     | 169   | 43 069    | 3 589                         |
|               | 6-1102           | 1 RoK                | 38                          | B                         | 0,6738%     | 1 150 000   | 27 850    | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |
|               | 6-1103           | 1 RoK                | 38                          | B                         | 0,6738%     | 1 150 000   | 27 850    | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |
|               | 6-1104           | 2 RoK                | 61                          | B                         | 0,9675%     | 1 850 000   | 39 990    | 3 333                  | 2 025     | 169   | 42 015    | 3 501                         |
|               | 6-1201           | 2 RoK                | 63                          | B                         | 0,9930%     | 1 850 000   | 41 044    | 3 420                  | 2 025     | 169   | 43 069    | 3 589                         |
|               | 6-1202           | 1 RoK                | 38                          | B                         | 0,6738%     | 1 250 000   | 27 850    | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |
|               | 6-1203           | 1 RoK                | 38                          | B                         | 0,6738%     | 1 250 000   | 27 850    | 2 321                  | 2 025     | 169   | 29 875    | 2 490                         |
|               | 6-1204           | 2 RoK                | 61                          | B                         | 0,9675%     | 1 950 000   | 39 990    | 3 333                  | 2 025     | 169   | 42 015    | 3 501                         |
|               | 6-1301           | 3 RoK                | 78                          | B                         | 1,1845%     | 2 800 000   | 48 959    | 4 080                  | 2 025     | 169   | 50 984    | 4 249                         |
| Räfsngatan 8  | 7-1001           | 2 RoK                | 56                          | M                         | 0,9036%     | 1 950 000   | 37 349    | 3 112                  | 2 025     | 169   | 39 374    | 3 281                         |
| Räfsngatan 10 | 7-1002           | 3 RoK                | 70                          | M                         | 1,0824%     | 2 500 000   | 44 739    | 3 728                  | 2 025     | 169   | 46 764    | 3 897                         |
| Räfsngatan 12 | 7-1101           | 2 RoK                | 56                          | B                         | 0,9036%     | 1 950 000   | 37 349    | 3 112                  | 2 025     | 169   | 39 374    | 3 281                         |
|               | 7-1102           | 3 RoK                | 70                          | B                         | 1,0824%     | 2 500 000   | 44 739    | 3 728                  | 2 025     | 169   | 46 764    | 3 897                         |
| Räfsngatan 4  | 8-1001           | 2 RoK                | 56                          | M                         | 0,9036%     | 1 850 000   | 37 349    | 3 112                  | 2 025     | 169   | 39 374    | 3 281                         |
| Räfsngatan 6  | 8-1002           | 2 RoK                | 55                          | M                         | 0,8909%     | 1 950 000   | 36 824    | 3 069                  | 2 025     | 169   | 38 849    | 3 237                         |
| Räfsngatan 2  | 8-1101           | 2 RoK                | 56                          | B                         | 0,9036%     | 1 950 000   | 37 349    | 3 112                  | 2 025     | 169   | 39 374    | 3 281                         |
|               | 8-1102           | 2 RoK                | 55                          | B                         | 0,8909%     | 1 950 000   | 36 824    | 3 069                  | 2 025     | 169   | 38 849    | 3 237                         |
| diff          |                  |                      |                             |                           | 0,0011%     |             | 57        |                        |           |   | 57        |                               |
| S:a           |                  |                      | 6 266                       |                           | 100,0000%   | 200 365 000 | 4 133 320 |                        | 214 650   |   | 4 347 970 |                               |

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong.
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållset ingår inte.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

|   | År 1              | År 2              | År 3              | År 4              | År 5              | År 6              | År 11             | År 16             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Årsavgifter efter schablon</b>   | 4 133 320         | 4 215 986         | 4 300 306         | 4 386 312         | 4 474 038         | 4 563 519         | 5 038 494         | 5 562 905         |
| <b>Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</b>                | 214 650           | 218 943           | 223 322           | 227 788           | 232 344           | 236 991           | 261 657           | 288 891           |
| <b>Årsavgift krim?</b>  | 694               | 708               | 722               | 736               | 751               | 766               | 846               | 934               |
| <b>Övriga intäkter</b>  | 664 800           | 678 096           | 691 658           | 705 491           | 719 601           | 733 993           | 810 387           | 894 733           |
| Intäkter, garage  | 664 800           | 678 096           | 691 658           | 705 491           | 719 601           | 733 993           | 810 387           | 894 733           |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>5 012 770</b>  | <b>5 113 025</b>  | <b>5 215 286</b>  | <b>5 319 592</b>  | <b>5 425 983</b>  | <b>5 534 503</b>  | <b>6 110 539</b>  | <b>6 746 528</b>  |
| <b>Kapitalkostnader</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Räntor  | 2 543 996         | 2 535 092         | 2 525 654         | 2 515 649         | 2 505 044         | 2 493 803         | 2 426 634         | 2 336 747         |
| Amorteringar  | 307 034           | 325 456           | 344 983           | 365 682           | 387 623           | 410 881           | 549 851           | 735 825           |
| <b>Driftskostnader</b>  | <b>1 951 650</b>  | <b>1 990 683</b>  | <b>2 030 497</b>  | <b>2 071 107</b>  | <b>2 112 529</b>  | <b>2 154 779</b>  | <b>2 379 050</b>  | <b>2 626 664</b>  |
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>                                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Fondavsättningar  | 187 980           | 191 740           | 195 574           | 199 486           | 203 476           | 207 545           | 229 147           | 252 996           |
| Ackumulerad fondavsättning  | 187 980           | 379 720           | 575 294           | 774 780           | 978 255           | 1 185 801         | 2 287 475         | 3 503 813         |
| <b>Övriga kostnader</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt garagelokaler   | 22 110            | 22 552            | 23 003            | 23 463            | 23 933            | 24 411            | 26 952            | 29 757            |
| Kommunal fastighetsavgift   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 191 330           |
| Summa övriga kostnader  | 22 110            | 22 552            | 23 003            | 23 463            | 23 933            | 24 411            | 26 952            | 221 087           |
| Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning                   | 0                 | 47 503            | 95 574            | 144 204           | 193 379           | 243 083           | 498 904           | 573 209           |
| Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning                                   | 100 000           | 147 503           | 243 077           | 387 281           | 580 660           | 823 743           | 2 802 004         | 5 898 957         |
| Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning                                   | 287 980           | 527 222           | 818 371           | 1 162 061         | 1 558 915         | 2 009 544         | 5 089 479         | 9 402 770         |
| Avskrivning enl K3-regelverket  | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 065 106         | 3 116 093         |
| <b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>                                     | <b>-2 570 092</b> | <b>-2 500 408</b> | <b>-2 428 974</b> | <b>-2 355 734</b> | <b>-2 280 628</b> | <b>-2 203 597</b> | <b>-1 787 204</b> | <b>-1 554 063</b> |
| <b>Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl avsättning fond)</b> | <b>5 012 770</b>  | <b>5 113 025</b>  | <b>5 215 286</b>  | <b>5 319 592</b>  | <b>5 425 983</b>  | <b>5 534 503</b>  | <b>6 110 539</b>  | <b>6 746 528</b>  |
| Kostnader enl ovan minus överskott  | 5 012 770         | 5 065 523         | 5 119 711         | 5 175 387         | 5 232 605         | 5 291 420         | 5 611 635         | 6 173 319         |
| Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar                      | 7 770 842         | 7 852 675         | 7 935 409         | 8 019 015         | 8 103 466         | 8 188 728         | 8 625 794         | 9 126 797         |
|   | År 1              | År 2              | År 3              | År 4              | År 5              | År 6              | År 11             | År 16             |
| Taxeringsvärde garagelokaler/gemensamhetslokal                                | 2 211 000         | 2 255 220         | 2 300 324         | 2 346 331         | 2 393 258         | 2 441 123         | 2 695 197         | 2 975 715         |
| Låneskuld   | 87 724 000        | 87 416 966        | 87 091 510        | 86 746 527        | 86 380 844        | 85 993 221        | 83 677 048        | 80 577 486        |

### Föresättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 307 034 kr vilket sedan ökar med 6 % per år.

Medelränta 2,90 %.

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

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

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018012404794

|  | Ar. 1 | Ar. 2 | Ar. 3 | Ar. 4 | Ar. 5 | Ar. 6 | Ar. 11 | Ar. 16 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| <b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Antagen inflationsnivå och                           |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Antagen räntenivå                                    | 694   | 708   | 722   | 736   | 751   | 766   | 846    | 934    |
| Antagen räntenivå + 1%                               | 834   | 847   | 861   | 875   | 889   | 903   | 979    | 1062   |
| Antagen räntenivå + 2%                               | 974   | 987   | 1000  | 1013  | 1027  | 1041  | 1113   | 1191   |
| Antagen räntenivå - 1%                               | 554   | 568   | 583   | 598   | 613   | 629   | 712    | 805    |
| Antagen räntenivå och                                |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Antagen inflationsnivå + 1%                          | 694   | 711   | 729   | 747   | 766   | 785   | 889    | 1006   |
| Antagen inflationsnivå + 2%                          | 694   | 715   | 736   | 758   | 781   | 805   | 936    | 1089   |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                         | 694   | 704   | 715   | 726   | 737   | 748   | 806    | 871    |

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

Antagen räntenivå 2,90 %

Antagen inflationsnivå 2 %

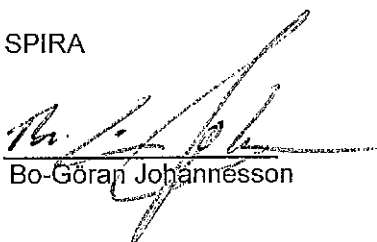
## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Malmö den 15 januari 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPIRA

  
Eva Eriksson

  
Bo-Göran Johännesson

  
Monica Järner



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 januari 2018 för bostadsrättsföreningen Spira org. nr:769632-3604.

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.

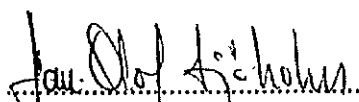
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

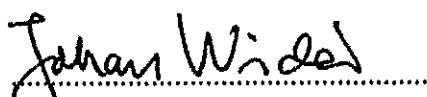
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 januari 2018

  
Jan-Olof Sjöholm  
Byggn. ing.  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

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

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-01-18 för Brf Spira

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                    | 2017-05-10 |
| 2. Registreringsbevis                     | 2017-05-10 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor   | 2017-12-19 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor  | 2017-12-19 |
| 5. Kreditoffert SBAB                      | 2017-04-06 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde            | odaterat   |
| 7. Bygglovsbeslut                         | 2016-09-05 |
| 8. Samtal med kontrollansvarig            | Odaterad   |
| 9. Specifikation av avskrivningskostnader | Odaterad   |
| 10. Beräkning av avskrivningsunderlag     | Odaterad   |
| 11. Aktuella räntor per 2018-01-10        | 2018-01-10 |
| 12. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring | 2018-01-18 |
| 13. Adresser                              | 2018-01-17 |
| 14. Brf Spira Intyg                       | 2018-01-17 |
| 15. Lantmäteriförrättning 1280K-16/72     | 2016-09-07 |
| 16. Förslag till ny adress                | 2016-07-14 |

*ju*