

# Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Västerport 12

769642-0020

november 2023

I samarbete med



# Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	8
Underhållsbehov	9
Förvärvskostnad- och finansiering	11
Avskrivningar	13
Beräknade löpande in- och utbetalningar	15
Nyckeltal	17
Lägenhetsredovisning	19
Ekonomisk prognos	20
Känslighetsanalys I	22
Känslighetsanalys II	23
Särskilda förhållanden	24

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Västerport 12 som registrerats hos Bolagsverket 2023-07-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens förvärv

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Malmö Västerport 12 genom förvärv av bolaget som äger fastigheten, Grund Repet AB, org 556704-6361. Nedan kallat "Aktiebolaget". Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övertaget på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

"Bolagsombildning" försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. "För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det

övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst."

Övertaget skattemässigt restvärde uppgår preliminärt högst till 12 328 836 kr per den 2023-11-30.

## Slutlig förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens verksamhet ej uppgår till 60% kvalificerad användning kan föreningen anses som en sk. oäkta.

## Tidpunkt för upplåtelse

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan försetts med intyg och registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 4, 2023

## 2. Beskrivning av fastigheten

Föreningens hus är Malmö Västerport 12 som består av ett flerbostadshus med åtta lägenheter och en mindre förrådslokal i källarplan. Fastigheten är belägen på Repslagaregatan 11 på Gamla Väster i centrala Malmö.

### Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Västerport 12
Address	Repslagaregatan 11 Repslagaregatan 11 A
Fastighetens areal	341 kvadratmeter
Planförhållanden	Västerport (Tomtindelning) AKT 1280K-55/1884 Stadsplan AKT 1280K-PL1275
Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)
Antal byggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	8 stycken
Bostadsarea (BOA)	550.5 kvadratmeter (Enligt uppgifter från säljare)
Antal lokaler	1 stycken
Lokalarea (LOA)	42 kvadratmeter
Byggnadsår / Ombyggnadsår	1929 / 2012
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	17 713 000 kr varav 9 800 000 kr för bostadsbyggnad, 113 000 kr för byggnad lokal och 7 800 000 kr för mark
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

På Repslagaregatan 11 på Gamla Väster i centrala Malmö finns fastigheten Malmö Västerport 12. Närområdet består av flerbostadshus, restauranger, butiker och övrig närservice.

### Byggnadsbeskrivning

Våning	2-plan
Vind	Inredd vind
Grundläggning	Inredd källare  Grundläggning uppdaterad 2006-2007, fastigheten är grundlagd på bärande väggar/platta
Källare	Tvättstuga, lägenhetsförråd samt en lokal
Stomme	Putsad Tilläggsisolerad tegelstomme med bjälklag av trä
Fasad	Puts
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fönster	Träfönster inklusive fönster i tak-kupor
Parkering	Finns i nära anslutning till bostäderna
Hiss	Finns ej

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

### Installationer

---

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
EI	Individuella avtal för respektive lägenhetsinnehavare
Ventilation	Frånluftsventilation med separata huvar tak, utfört i samband med helrenovering 2006-2007

### Gemensamma utrymmen

---

Sophantering	Separat soprum vid ingång gård
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källare
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entrén i kombination med plantering Gräsytor

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna.

### Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade / Tapetserade /Kakel
Golv	Klinker i hall Klinker i våtrum Golvvärme i badrum Brädgolv i resterande rum
Garderober	Finns i utvalda rum (sovrum / entré m.m)
Förråd	Källarförråd finns till varje lägenhet
Kök	Modern köksinredning / maskiner
Badrum	WC / Dusch / kommod

### 3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den femte september 2023 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Lars-Olof Annerfeldt vid ABK Limhamn AB där följande väsentliga åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt.

För en fullständig specifikation vänligen se bilaga 1, underhållsplan. Eventuella projektledningskostnader är inte inkluderade. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls.

Underhållskostnad	År 1-3	År 3-5	År 5-11
Fasad/balkonger	25 000 kr		75 000 kr
Tak/takavvattning			50 000 kr
Entrédörr, trapphus 3	35 000 kr		
Elanläggning			31 250 kr
<b>Total underhållskostnad</b>	<b>60 000 kr</b>		<b>156 250 kr</b>
<b>Totalt under perioden</b>	<b>215 250 kr</b>		

#### Kommentar:

Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 500 000 kronor i samband med ombildningen vilket kommer att täcka underhållskostnaderna i underhållsplanen under prognosperioden. Vid behov kan föreningen komma att lånefinansiera delar av underhållsplanen i framtiden.

Byggnaden har, enligt uppgift från Säljaren, genomgått en totalreovering under åren 2006-2007 där samtliga väsentliga byggnadskomponenter har reoverats och eller bytts ut såsom VVS-anläggning (ex. stammar), elanläggning, värmesystem (montage av fjärrvärmeväxlare), ventilationssystem samt in- och utvändiga reoveringar.



## 4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier och fastighet	34 070 430 kr	61 890 kr / kvm
Föreningsbildning	618 750 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader <sup>1</sup>	266 520 kr	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>34 955 700 kr</b>	<b>63 498 kr / kvm BOA</b>

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Yttre underhållsfond och reserv	500 000 kr	
<b>Summa kassa</b>	<b>600 000 kr</b>	<b>1 090 kr / kvm</b>

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	3 140 700 kr	5 705 kr / kvm
Medlemsinsatser	32 415 000 kr	58 883 kr / kvm
<b>Summan finansiering</b>	<b>35 555 700 kr</b>	<b>64 588 kr / kvm</b>

EKONOMISK PLAN

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet för fastigheten. Pantbrev finns intecknat på 22 000 000 kr, vilket betyder att föreningen inte kommer behöva ta ut nya pantbrev för förvärvet.

## 4.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från Handelsbanken. Planen utgår ifrån bunden 5-årig ränta med påslag om 0.26%. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Totala inteckningar uppgår till 22 000 000 kr.

### Finansiering

	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering 1%
Lån botten	3 140 700 kr	5.00%	157 035 kr	31 407 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>188 442 kr</b>			

## EKONOMISK PLAN

### Om kalkylräntan

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation som lämnats i samband med den ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

## 5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

### Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	9 913 000 kr
Taxeringsvärde mark	7 800 000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>17 713 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	56 %
Anskaffningskostnad	34 955 700 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	19 575 192 kr
<b>Summa årliga avskrivningar</b>	<b>195 752 kr</b>

#### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader har baserats på uppgifter från säljaren, faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	483 784 kr	879 kr / kvm
Hysesintäkter lokal	6 600 kr	
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>490 384 kr</b>	<b>891 kr / kvm</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Fjärrvärme	85 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	
Gemensamhetsel	30 000 kr	
Teknisk förvaltning	40 000 kr	
V/A	23 000 kr	
Renhållning	13 775 kr	
Fastighetsförsäkring	25 000 kr	
<b>Summa årliga driftkostnader</b>	<b>246 775 kr</b>	<b>448 kr / kvm</b>
<b>Utbetalningar kapital</b>		
Ränta	157 035 kr	
Amortering	31 407 kr	
<b>Summa utbetalningar kapital</b>	<b>188 442 kr</b>	<b>342 kr / kvm</b>
<b>Fastighetsavgift</b>		
Fastighetsavgift + fastighetskatt	13 842 kr	
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	41 325 kr	75 kr / kvm
<b>Nyckeltal</b>		
<b>Summa utbetalningar och avsättningar</b>	<b>490 384 kr</b>	<b>891 kr / kvm</b>

## 7. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per BTA	50 798 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	58 883 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	5 705 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	448 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	150 kr / kvm
Gen. individuell förbrukningsavgift per kvadratmeter (BOA)	70 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	879 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm efter räntegaranti (BOA)	692 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	75 kr / kvm

## Övergripande summering

### Amortering

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån, motsvarande 31 407 kr, vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

### Avsättningar

Enligt stadgarna ska avsättning till yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Föreningen kommer under första året att avsätta 75 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 41 325 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

### Underhåll

Bostadsrättsföreningen avser att avsätta totalt 500 000 kr för väsentliga reparationer av föreningens hus i samband med tillträdet.

### Kassa

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer att tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 5.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

### Räntegaranti

Säljaren avser att genom en särskild räntegaranti utge en kompensation som uppgår till cirka 400 000 kronor och syftar till att täcka delar av föreningens räntekostnader under föreningen första fyra år och ge bostadsrättsföreningen marginal att hantera eventuella konjunkturella svängningar i kapital- och driftkostnader.

Det åligger framtida styrelse att disponera medlen utifrån föreningens bästa intressen.

## 8. Lägenhetsredovisning

Nedan redovisas en förteckning av bostäderna som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven månadsavgift tillkommer kostnad för förbrukning av hushållsel samt hemförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Lgh nr	Yta	Rok	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift exkl. räntegaranti	Månadsavgift efter räntegaranti <sup>2</sup>
1001	48	2	8.7193%	2,895,000 kr	42,183 kr	3,515 kr	2,745 kr
1002	30	1	5.4496%	1,895,000 kr	26,364 kr	2,197 kr	1,715 kr
1003	90	3	16.3488%	5,200,000 kr	79,093 kr	6,591 kr	5,146 kr
1101	70	2	12.7157%	4,295,000 kr	61,517 kr	5,126 kr	4,002 kr
1102	30	1	5.4496%	1,895,000 kr	26,364 kr	2,197 kr	1,715 kr
1103	90	3	16.3488%	5,500,000 kr	79,093 kr	6,591 kr	5,146 kr
1201	87.5	3	15.8946%	5,295,000 kr	76,896 kr	6,408 kr	5,003 kr
1202	105	5	19.0736%	5,440,000 kr	92,275 kr	7,690 kr	6,004 kr
<b>Totalt</b>	<b>550.5</b>		<b>100%</b>	<b>32,415,000 kr</b>	<b>483,784 kr</b>	<b>40,315 kr</b>	<b>31,476 kr</b>

### 8.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB<sup>3</sup>. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

	Per år	Nyckeltal vid 70 kvm
Hushållsel	3 500 kr	50 kr
Hemförsäkring	1 440 kr	20 kr

<sup>2</sup> Avgiftsnivå år 1 efter styrelsebeslut mot bakgrund av räntegarantin som Säljaren utger till bostadsrättsföreningen.

<sup>3</sup> REPAB faktabok för årskostnader bostadsrätter 2023.

## 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1 till år 11 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta 5.00%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter bostäder	483,784	493,460	503,329	513,395	523,663	534,137	544,819	555,716	566,830	578,167	589,730
Hysesintäkter lokal	6,600	6,732	6,867	7,004	7,144	7,287	7,433	7,581	7,733	7,888	8,045
<b>Summa intäkter</b>	<b>490,384</b>	<b>500,192</b>	<b>510,196</b>	<b>520,399</b>	<b>530,807</b>	<b>541,424</b>	<b>552,252</b>	<b>563,297</b>	<b>574,563</b>	<b>586,054</b>	<b>597,775</b>
Drift	246,775	251,711	256,745	261,880	267,117	272,460	277,909	283,467	289,136	294,919	300,817
Fastighetsavgift	13,842	14,119	14,401	14,689	14,983	15,283	15,588	15,900	16,218	16,542	16,873
Avskrivningar	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752
Ränta	157,035	155,465	153,894	152,324	150,754	149,183	147,613	146,043	144,472	142,902	141,332
<b>Summa Kostnader</b>	<b>613,404</b>	<b>617,046</b>	<b>620,792</b>	<b>624,645</b>	<b>628,606</b>	<b>632,677</b>	<b>636,862</b>	<b>641,161</b>	<b>645,578</b>	<b>650,115</b>	<b>654,774</b>
Årets resultat	-123,020	-116,854	-110,597	-104,245	-97,798	-91,254	-84,610	-77,864	-71,015	-64,061	-56,999
Avsättning underhåll	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325	41,325
<b>Kassaflöde</b>											
Summa intäkter	490,384	500,192	510,196	520,399	530,807	541,424	552,252	563,297	574,563	586,054	597,775
Summa kostnader	613,404	617,046	620,792	624,645	628,606	632,677	636,862	641,161	645,578	650,115	654,774
Återföring avskrivningar	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752	195,752
Kassaflöde löpande drift	72,732	78,898	85,155	91,507	97,954	104,498	111,142	117,888	124,736	131,691	138,753
Amorteringar	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407	31,407
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>41,325</b>	<b>47,491</b>	<b>53,748</b>	<b>60,100</b>	<b>66,547</b>	<b>73,091</b>	<b>79,735</b>	<b>86,481</b>	<b>93,329</b>	<b>100,284</b>	<b>107,346</b>
Ingående kassa	100,000										
Ackumulerat kassaflöde	141,325	188,816	242,564	302,664	369,210	442,301	522,036	608,517	701,846	802,130	909,476

EKONOMISK PLAN



# 10. Känslighetsanalys I

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Tabellen visar årsavgiften i kr/kvm. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos och utan att ta hänsyn till den räntekompensation bostadsrättsföreningen erhåller från Säljaren.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	879	896	914	933	951	970	1,071	1,183

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	936	956	977	998	1,020	1,042	1,157	1,283
Antagen räntenivå +2%	993	1,013	1,034	1,055	1,077	1,099	1,214	1,340
Antagen räntenivå -1%	822	842	863	884	906	927	1,043	1,168

Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	879	905	923	942	961	980	1,082	1,195
Antagen inflationsnivå +1%	879	901	919	937	956	975	1,077	1,189
Antagen inflationsnivå -1%	879	892	910	928	946	965	1,066	1,177

## 11. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

Uteblivna insatser antas i analysen finansieras till via räntefri revers från säljaren. Amortering sker när eventuella kvarvarande lägenheter upplåts som bostadsrätter. Därav tas amortering och ränta ej upp i nedan analys. Hyresintäkten är beräknad på 1 985 kr per kvm, vilket är den faktiska hyran på hyreslägenheterna enligt fastighetsutdrag.

Anslutnings-grad	Föreningens skulder år 1	Ökad hyresintäkter	Minskad intäkt BR	Ökad ränta	Diff
100%	3 140 700 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
90 %	3 454 770 kr	109 274 kr	48 378 kr	15 704 kr	+ 45 192 kr
80 %	3 768 840 kr	218 549 kr	96 757 kr	31 407 kr	+90 385 kr
70 %	4 082 910 kr	327 823 kr	145 135 kr	31 407 kr	+135 577 kr
60 %	4 396 980 kr	437 097 kr	193 514 kr	62 814 kr	+180 769 kr

**EKONOMISK PLAN**

## 12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare skall inneha giltig hemförsäkring.
4. Lägenheternas area bygger på uppgift från tidigare fastighetsägare, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än så, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

**Bostadsrättsföreningen Västerport 12**

- ELEKTRONISKT SIGNERAD OCH DATERAD -

---

Lars Mathias Forsberg

---

Carl Jonas Arnold Jarekull

---

Martin Robin Vallneus

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Västerport 12*, organisationsnummer 769642-0020, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

---

Anders Uby

---

Bengt Jansson

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

***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga***

Bankoffert, Handelsbanken Malmö City, 2023-10-25  
Ekonomisk plan  
Förbindelse slutlig kostnad, 2023-11-02  
Hyresgäsförteckning, Infotrader, 2023-11-03  
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2023-10-26  
Offert fastighetsförsäkring, Trygg Hansa, 2023-11-06  
Registreringsbevis, Brf Västerport 12, 2023-10-27  
Ritningar och situationsplan  
Räntegaranti, Grund Repet AB, 2023-11-07  
Stadgar registrerade 2023-07-21  
Statusbesiktning, ABK Limhamn AB, 2023-09-05  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Malmö Västerport 12, 2023-10-27

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmiteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende