

**EKONOMISK PLAN för  
Bostadsrättsföreningen  
Skeppsträdgården 1 i Västra  
Hamnen, Malmö kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnaden för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden  
Intyg enligt bostadsrättslagen

**Registrerad av Bolagsverket 2016-11-09**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen, Malmö kommun, org. nr. 769628-3865 som registrerats hos Bolagsverket 2014-07-11 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under våren 2015 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 87 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde i november/december 2016, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen har förvärvat aktierna i Malmö Bommen 1 AB, org. nr. 556987-0859. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2016-10-18, och före det att upplåtelse sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Bommen 1, Malmö kommun
Adress:	Trapphus 1, Stormastgatan 9 Trapphus 2, Masttorget 5 Trapphus 3, Märsgränd 19 Trapphus 4, Märsgränd 25
Tomtyta:	3 483 m <sup>2</sup>
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	5 646 m <sup>2</sup>
Lokalarea LOA:	470 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	87 st lägenheter i ett kvartersbildande lamellhus med åtta våningar, två lokaler i entréplan och garage i källaren

### Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen sidorna 8-9.

### Gemensamma utrymmen

Cykelförråd, miljörum, kalasrum och två stycken övernattningsrum finns på entréplan. På plan sju finns en gemensam takterrass.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor  
Cykelparkeringar  
Parkeringar  
Plantering  
Grönytor

### Parkering

Föreningen förfogar över tre stycken utvändiga parkeringsplatser samt 44 stycken garageplatser. Garageplatserna ligger i det garage som ingår i gemensamhetsanläggningen Bommen GA:3. Samtliga garageplatser kommer att uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Föreningen har även nyttjanderätt i 25 år till två stycken garageplatser i ett närliggande parkeringshus.

Bil- samt cykelpool kommer finnas i föreningen.

### Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källaren, entréplan och plan 1,5.

**Gemensamhetsanläggningar/servitut**

På fastigheten finns ett servitut gällande elledning, nätstation till förmån för fastigheten Fliten 13.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Bommen GA:3 tillsammans med fastigheten Malmö Bommen 5 och belastar fastigheterna Malmö Bommen 1 och Malmö Bommen 5. Gemensamhetsanläggningen består av gårdsyta, gångyta, cykelförråd, källare och garage.

**Lokal**

Två stycken lokaler finns i entréplan. Lokalerna är 232 m<sup>2</sup> respektive 238 m<sup>2</sup>. Lokalerna är avsedda för handel samt restaurang, ej kontorsverksamhet.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålning
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Puts samt skärmtegel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp samt sedum
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster:	Trä och aluminium. U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum. Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon.
Hiss:	Personhiss

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

**Övrigt**

Jordfelsbrytare, IP-telefoni och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband (anslutet via fiberkoax).

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

## C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	291 584 000 kr
Oförutsett/kassareserv	200 000 kr
<b>TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>291 784 000 kr</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	130 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage)	10 396 000 kr

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare		Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	26 399 334 kr	Pantbrev	1 år	1,77%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	26 399 333 kr	Pantbrev	3 år	1,96%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	26 399 333 kr	Pantbrev	5 år	2,27%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	3 432 000 kr	Pantbrev	1 år	1,77%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	3 432 000 kr	Pantbrev	3 år	1,96%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	3 432 000 kr	Pantbrev	5 år	2,27%	Ej fastställd
<b>SNITTRÄNTA LÅN</b>		<b>2,00%</b>				
<b>SUMMA LÅN</b>		<b>89 494 000 kr</b>				
<b>SUMMA INSATSER</b>		<b>202 290 000 kr</b>				
<b>SUMMA FINANSIERING</b>		<b>291 784 000 kr</b>				

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,86 % jämfört med aktuell räntenivå 2016-09-14.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Lokaler	Totalt
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader	1 584 000 kr	206 000 kr	
Avskrivning för amortering	792 000 kr	103 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	1 245 000 kr	- kr	3 930 000 kr
<b>Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**</b>			
Vattenförbrukning	183 000 kr	- kr	
Uppvärmning	452 000 kr	47 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	85 000 kr	- kr	
TV, bredband och telefoni	162 000 kr	- kr	
Renhållning	87 000 kr	- kr	
Hyra två st parkeringsplatser i p-hus	18 000 kr	- kr	
Bilpool	92 000 kr	- kr	
Cykelavtal	5 000 kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.	254 000 kr	21 200 kr	1 406 200 kr
<b>Underhåll</b>			
Löpande underhåll	56 000 kr	4 700 kr	60 700 kr
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea	169 000 kr	14 100 kr	183 100 kr
<b>Administration</b>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	34 000 kr	- kr	
Ekonomisk förvaltning	62 000 kr	5 200 kr	
Försäkringar	45 000 kr	3 800 kr	150 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	104 000 kr	104 000 kr
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****</b>			<b>5 834 000 kr</b>

\* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 7.

\*\* I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2017-2031. Från och med 2032 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\* Utöver årsavgiften enligt sidorna 8-9 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats eller terrass. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

**Arsavgifter**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar (under ändring) skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

3 451 320 kr

**Övriga intäkter**

Hyra lokal			799 000 kr	
Fastighetsskatt lokal			74 000 kr	
Utdebitering TV, bredband och telefoni*			162 000 kr	
Hyra kalasrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra övernattningsrum	100 st tillfällen	200 kr /gång	20 000 kr	
Hyra parkering	3 st platser vilka upplåts med hyresrätt	400 kr /månad	14 400 kr	
Hyra garage**	44 st platser vilka upplåts med hyresrätt	760 kr /månad+moms***	401 280 kr	
Hyra parkering p-hus	2 st platser vilka upplåts med hyresrätt	700 kr /månad	16 800 kr	1 497 480 kr
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>				<b>4 948 800 kr</b>

**BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1** - 885 200 kr

**BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1** 359 800 kr

\* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

\*\* Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som kommer att hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

\*\*\* Pris inklusive moms 950 kr , vilket är priset för den boende.

**Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3**

År	Ränta	Avskrivningar**	Summa kapitalkostnader	Amortering***
1	1790	2140	3930	895
2	1772	2140	3912	895
3	1754	2140	3894	895

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

\*\* Avskrivning görs med 1,22% årligen på byggnadsvärdet 175 milj  
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 214 milj)

\*\*\* Amortering sker med 1 % årligen.

**Nyckeltal lägenheter**

Belåning år 1	14 027 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	302 kr per m2 BOA
Totalkostnad	49 856 kr per m2 BOA

**Nyckeltal lokaler**

Belåning år 1	21 906 kr per m2 LOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	426 kr per m2 LOA
Totalkostnad	21 906 kr per m2 LOA



## F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

2016110400779

Lgh-nummer/ våning	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
<b>Tr 1</b>							
121/2	2	69	1 890 000 kr	2RokBtFT	3 470 kr	41 640 kr	1,206%
122/2	3	77	2 500 000 kr	3RokBtFT	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
123/2	2	47	1 520 000 kr	2RokBtFT	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
124/2	2	47	1 520 000 kr	2RokBtFT	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
125/2	4	80	2 600 000 kr	4RokBtFTKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
131/3	2	69	1 990 000 kr	2RokBtFBaKI	3 470 kr	41 640 kr	1,206%
132/3	3	77	2 640 000 kr	3RokBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
133/3	2	47	1 640 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
134/3	2	47	1 640 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
135/3	4	80	2 740 000 kr	4RokBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
141/4	2	69	2 040 000 kr	2RokBtFBaKI	3 470 kr	41 640 kr	1,206%
142/4	3	77	2 810 000 kr	3RokBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
143/4	2	47	1 690 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
144/4	2	47	1 690 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
145/4	4	80	2 780 000 kr	4RokBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
151/5	2	69	2 090 000 kr	2RokBtFBaKI	3 470 kr	41 640 kr	1,206%
152/5	3	77	2 880 000 kr	3RokBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
153/5	2	47	1 740 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
154/5	2	47	1 740 000 kr	2RokBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
155/5	4	80	2 850 000 kr	4RokBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
161/6	2	58	1 860 000 kr	2RokBtFTKI	3 030 kr	36 360 kr	1,054%
162/6	1,5	41	1 720 000 kr	1,5RokBtFT	2 350 kr	28 200 kr	0,817%
163/6	2	59	2 590 000 kr	2RokBtFT	3 070 kr	36 840 kr	1,067%
164/6	2	62	2 450 000 kr	2RoKBtFTKI	3 190 kr	38 280 kr	1,109%
171/7	4	99	4 500 000 kr	4RoKBtFTKIWc	4 670 kr	56 040 kr	1,624%
172/7	3	70	3 100 000 kr	3RoKBtFT	3 510 kr	42 120 kr	1,220%
<b>Tr 2</b>							
221/2	4	80	2 600 000 kr	4RoKBtFTKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
222/2	2	47	1 520 000 kr	2RoKBtFT	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
223/2	2	47	1 520 000 kr	2RoKBtFT	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
224/2	4	77	2 600 000 kr	4RoKBtFT	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
231/3	4	80	2 780 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
232/3	2	47	1 640 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
233/3	2	47	1 640 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
234/3	4	77	2 740 000 kr	4RoKBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
241/4	4	80	2 830 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
242/4	2	47	1 690 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
243/4	2	47	1 690 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
244/4	4	77	2 780 000 kr	4RoKBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
251/5	4	80	2 900 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 910 kr	46 920 kr	1,359%
252/5	2	47	1 740 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
253/5	2	47	1 740 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
254/5	4	77	2 850 000 kr	4RoKBtFBa	3 790 kr	45 480 kr	1,318%
261/6	2	62	2 450 000 kr	4RoKBtFTKI	3 190 kr	38 280 kr	1,109%
262/6	2	59	2 590 000 kr	2RoKBtFT	3 070 kr	36 840 kr	1,067%
263/6	2	60	2 450 000 kr	2RoKBtFT	3 110 kr	37 320 kr	1,081%
271/7	5	108	4 800 000 kr	5RoKBtBFTKI	5 030 kr	60 360 kr	1,749%

2016110400780

Lgh-nummer/ våning	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Arsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
<b>Tr 3</b>							
321/2	2	54	1 640 000 kr	2RoKBtFT	2 870 kr	34 440 kr	0,998%
322/2	2	47	1 520 000 kr	2RoKBtFT	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
323/2	3	70	2 540 000 kr	3RoKBtFT	3 510 kr	42 120 kr	1,220%
324/2	3	73	2 330 000 kr	3RoKBtFBaKI	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
331/3	2	54	1 760 000 kr	2RoKBtFBa	2 870 kr	34 440 kr	0,998%
332/3	2	47	1 640 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
333/3	3	70	2 700 000 kr	3RoKBtFBa	3 510 kr	42 120 kr	1,220%
334/3	3	73	2 390 000 kr	3RoKBtFBaKI	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
341/4	2	54	1 810 000 kr	2RoKBtFBa	2 870 kr	34 440 kr	0,998%
342/4	2	47	1 690 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
343/4	3	70	2 760 000 kr	3RoKBtFBa	3 510 kr	42 120 kr	1,220%
344/4	3	73	2 450 000 kr	3RoKBtFBaKI	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
351/5	2	54	1 860 000 kr	2RoKBtFBa	2 870 kr	34 440 kr	0,998%
352/5	2	47	1 740 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
353/5	3	70	2 820 000 kr	3RoKBtFBa	3 510 kr	42 120 kr	1,220%
354/5	3	73	2 510 000 kr	3RoKBtFBaKI	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
361/6	4	101	4 500 000 kr	4RoKBtFTWc	4 750 kr	57 000 kr	1,652%
362/6	2	55	1 910 000 kr	2RoKBtFBaT	2 910 kr	34 920 kr	1,012%
371/7	6	131	5 850 000 kr	6RoKBtBFTBaE	5 950 kr	71 400 kr	2,069%
<b>Tr 4</b>							
411/1	4	75	2 410 000 kr	4RoKBtFUKI	3 710 kr	44 520 kr	1,290%
412/1	2	41	1 320 000 kr	2RoKBtFU	2 350 kr	28 200 kr	0,817%
413/1	2	47	1 370 000 kr	2RoKBtFU	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
421/2	4	75	2 310 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 710 kr	44 520 kr	1,290%
422/2	2	47	1 280 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
423/2	2	47	1 290 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
424/2	2	44	1 320 000 kr	2RoKBtFBa	2 470 kr	29 640 kr	0,859%
431/3	4	75	2 370 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 710 kr	44 520 kr	1,290%
432/3	2	47	1 340 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
433/3	2	47	1 340 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
434/3	2	44	1 370 000 kr	2RoKBtFBa	2 470 kr	29 640 kr	0,859%
441/4	4	75	2 430 000 kr	4RoKBtFBaKI	3 710 kr	44 520 kr	1,290%
442/4	2	47	1 380 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
443/4	2	47	1 390 000 kr	2RoKBtFBa	2 590 kr	31 080 kr	0,901%
444/4	2	44	1 420 000 kr	2RoKBtFBa	2 470 kr	29 640 kr	0,859%
451/5	4	93	3 700 000 kr	4RoKBtBFBaKIT	4 430 kr	53 160 kr	1,540%
452/5	4	98	3 850 000 kr	4RoKBFBaTTr	4 630 kr	55 560 kr	1,610%
461/6	4	90	3 600 000 kr	4RoKBtBFBaKIT	4 310 kr	51 720 kr	1,499%
462/6	3	73	2 820 000 kr	3RoKBtFBaT	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
471/7	4	90	3 800 000 kr	4RoKBtBFBaKI	4 310 kr	51 720 kr	1,499%
472/7	3	73	2 700 000 kr	3RoKBtFBa	3 630 kr	43 560 kr	1,262%
481/8	4	102	4 300 000 kr	4RoKBtFBaKIT	4 790 kr	57 480 kr	1,665%
Lokal 1		232					
Lokal 2		238					
<b>87</b>		<b>5646</b>	<b>202 290 000 kr</b>		<b>287 610 kr</b>	<b>3 451 320 kr</b>	<b>100,000%</b>

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, Bt= bad med tvättutrustning, B=Bad utan tvättutrustning, WC=wc, F= förråd, KI= klädkammare, T=terrass, U=uteplats, E=etagelägenhet, U=uteplats, Tr=tvättrum

\* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 7.

## G. EKONOMISK PROGNOZ

2016110400781

	År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016							
<b>Kostnader</b>								
Kapitalkostnader	kkkr	3 930	3 912	3 894	3 876	3 858	3 840	3 751
- varav räntor	kkkr	1 790	1 772	1 754	1 736	1 718	1 700	1 611
- varav avskrivning för amortering	kkkr	895	895	895	895	895	895	895
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	1245	1245	1245	1245	1245	1245	1245
Driftkostnader*	kkkr	1406	1434	1463	1492	1522	1553	1714
Avsättningar	kkkr	183	183	183	183	183	183	183
Underhåll*	kkkr	61	62	63	64	66	67	74
Övriga kostnader								
- fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kkkr	104	104	104	104	104	104	104
Administration*	kkkr	150	153	156	159	162	166	183
<b>Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter</b>								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)*	kkkr	3 091	3 076	3 060	3 045	3 030	3 014	2 939
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	3 451	3 520	3 590	3 662	3 735	3 810	4 207
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	548	545	542	539	537	534	520
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan (inkl. kostnadsreserv)***	kr/m2	611						
Övriga intäkter*	kkkr	1497	1527	1558	1589	1621	1653	1825
<b>ÅRETS RESULTAT**</b>	kkkr	<b>-885</b>	<b>-801</b>	<b>-715</b>	<b>-628</b>	<b>-539</b>	<b>-449</b>	<b>23</b>
<b>KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV</b>	kkkr	<b>743</b>	<b>1 370</b>	<b>2 083</b>	<b>2 884</b>	<b>3 772</b>	<b>4 751</b>	<b>6 203</b>

Räntetagande 2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.  
 Inflationstagande 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

\*\*\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

nk 08

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11	
Löpande priser avser prisläget	2016									
<b>Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*</b>										
Antagen inflationsnivå	2,00% och									
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	548	545	542	539	537	534	520	
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	706	702	697	693	689	684	663	
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	865	859	853	847	841	835	806	
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	1 023	1 016	1 008	1 001	993	986	948	
Antagen räntenivå	2,00% och									
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	548	545	542	539	537	534	520	
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	548	545	542	540	538	535	523	
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	548	545	543	541	538	536	526	
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	548	545	543	541	539	538	529	
Ränte- och inflationsantagande										
Antagen räntenivå	2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.								
Antagen inflationsnivå	2,00%									

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

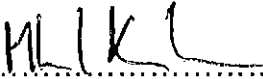
\* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt ev. hyra av p-plats tillkommer) 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 och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2016-10-18

Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen

  
.....  
(Mikael Andersson)

  
.....  
(Peter Hjert)

  
.....  
(Elisabeth Sternfeldt)

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen**, Malmö kommun, med org. nr 769628-3865, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Dessutom vill undertecknad påpeka att det krävs en stadgeändring för att föreningen skall kunna redovisa underskott i framtida årsredovisningar.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 160126.
- Stadgar, reg. 140711.
- Offert slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 160914.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, dat 141001.
- Avtal om överlåtelse av aktier, inkl. reg bevis aktuella bolag, dat 160126.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 151127.
- Avtal om nyttjanderätt - parkering, dat 150413 resp. 150409.
- Avtal om partsbyte, dat 160127.
- Bilpoolsavtal (inkl. cykelpool), Sunfleet, dat 160503 resp. 160509.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 161018.
- Borgensförbindelse avs. fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 161017.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Bofaktabroschyr, dec 2014.

Källered 2016-11-03,



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

# BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

## INTYG EKONOMISK PLAN

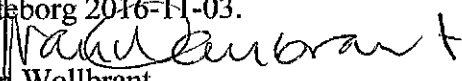
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen**, i Malmö kommun, med org. nr 769628-3865, daterad den 2016-10-18, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Föreningens stadgar måste ändras för att föreningen i framtida årsredovisningar skall kunna redovisa negativt årsresultat.

Göteborg 2016-11-03.

  
Ivan Wollbrant

Av Boverket förordnad intygsgivare.  
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF, 2016-01-26.
- Föreningens stadgar registrerade 2014-07-11.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Registreringsbevis Malmö Bommen 1 AB, 2016-01-26.
- Registreringsbevis Hökerum förvaltning 25 AB, 2016-05-25.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, daterad 2014-10-01.
- Slutlig finansiering, Swedbank, 2016-09-14.
- Bofaktabroschyr, December 2014.
- Totalentreprenadkontrakt 2015-11-27.
- Ritningar 2015-11-27.
- Aktieöverlåtelseavtal 2016-01-26.
- Avtal om nyttjanderätt-parkering 2015-04-13.
- Bilpoolsavtal 2016-05-03.
- Avtal om partsbyte 2016-01-27
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, 2016-10-18.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 2016-10-17.