allabrf.se



20131111805138

Organisationsnummer 769623-8232

# EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, Malmö kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheten
C. Kostnader för fastighetens förvärv
D. Preliminär finansieringsplan
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.
G. Ekonomisk prognos
H. Känslighetsanalys
I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen



Registrerad av Bolagsverket 2013-11-19

allabrf.se

20131111805139

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, Malmö kommun, org. Nr. 769623-8232 som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-21 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under vintern 2012/2013 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 107 lägenheter samt 4 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning och tillträde i bostadsrätterna beräknas påbörjas i december 2013 och vara avslutad i juni 2014.

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 upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen har förvärvat aktierna i Aggarex Fastigheter AB (org. nr 556833-7256). I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 ingår i utbyggnaden av Västra Hamnen i Malmö där även Diligentia exploaterar och kommer att exploatera angränsande fastigheter. Exploatören förbinder sig att följa Malmö Stads och Diligentias intentioner för området i Västra Hamnen. Bland annat bebyggelsens utformning för en hållbar miljö (certifiering genom Breeam) samt begränsning av överklagande av detaljplan och bygglov inom området.

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

Föreningen är skyldig att hos Bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen, samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen. Detta görs med en insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

allabrf.se

20131111805140

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Relingen 2,<br>Malmö kommun |
| Adress | **Hus**<br>1 Västra Varvsgatan 16 G<br>2 Västra Varvsgatan 16 E<br>3 Västra Varvsgatan 16 A<br>4 Västra Varvsgatan 18 A<br>5 Västra Varvsgatan 18 B<br>6 Västra Varvsgatan 18 C |
| Tomtyta | ca 5 854 m2 |
| Bruksarea BRA i bostadsrätterna | 6 334 m2 |
| Yta lokaler | ca 725 m2 |
| Gemensam bruksarea ovan mark | 9 129,5 m2 |
| Byggnadens utformning: | 107 st lägenheter + 4 st lokaler<br>fördelat på 6 flerbostadshus enligt:<br>Hus 1: 18 lgh + 1,5 lokal<br>Hus 2: 19 lgh + 1,5 lokal<br>Hus 3: 14 lgh<br>Hus 4: 17 lgh<br>Hus 5: 18 lgh<br>Hus 6: 21 lgh + 1 lokal<br>Lokalerna är belägna i entréplan. |

**Gemensamma anordningar**
Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

**Gemensamma utrymmen**
I entréplan på hus 2 finns en gemensam gästlägenhet med relaxavdelning, samt soprum.
På plan 4 i hus 3 finns en gemensam terrass.
På plan 4 i hus 5 finns en gemensam terrass.
I entréplan på hus 6 finns en gemensam gästlägenhet med relaxavdelning.
I källarplan finns gemensamma utrymmen som cykel- och barnvagnsförråd, undercentral samt lägenhetsförråd.
I hus 1 finns 3 gemensamma tvättstugor, en per lägenhetsplan.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**
Gångytor
Planteringar
Cykelparkering
Körytor

allabrf.se

20131111805141

Lekplats

**Parkering**
Inom fastigheten kommer 66 parkeringsmöjligheter för bil och 6 för MC, att finnas att hyra i garage.

**Bostadsrätternas biutrymmen**
Lägenhetsförråd är belägna i källarplan.

allabrf.se

20131111805142

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|---|---|
| Grundläggning: | Betongsulor på pålar. |
| Bärande stommar: | Betongelement. |
| Fasader: | Sandwisch, tegel, puts och skärmtegel. |
| Innerväggar: | Gips på stålreglar |
| Mellanbjälklag: | Håldäck alternativt massivt betongbjälklag. |
| Yttertak: | Takpapp och sedum. |
| Invändiga trappor: | Betongtrappor. |
| Entrédörrar: | Aluminiumdörrar. |
| Tamburdörrar: | Ljud- och säkerhetsklassade ståldörrar. |
| Fönster: | Trä och aluminium<br>U-värden för fönster uppfyller byggnorm. |
| Värmesystem: | Fjärrvärme samt solenergi. Från och tillluftsaggregat med återvinning. Värme via luft. Solenergi i form av solpaneler för vattenuppvärmning. |
| Ventilation: | Från och tillluftsaggregat med återvinning. |
| Hiss: | Personhissar. |

allabrf.se

20131111805143

## 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 | Spis, kyl/frys, diskmaskin |
| Badrum | Klinker | Kakel | Vitmålat | Wc, tvättställ, dusch och golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare i hus 2 och 3 |

**Övrigt**
Jordfelsbrytare, telefon- och tv- uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband.
Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet

**Försäkringar**
Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.
Byggfelsförsäkring kommer att tecknas.

**Bilpool**
Föreningen har tecknat bilpoolsavtal vilket ger bostadsrättsinnehavare möjlighet att tillgå bilpool i området. Föreningen står för fasta kostnader förenade med detta avtal.

allabrf.se

20131118051144

# C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

| | |
|---|---|
| Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc) | 291 231 000 kr |
| Oförutsett/kassareserv | 450 000 kr |
| Summa kronor | 291 681 000 kr |

| | |
|---|---|
| Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen | 121 000 000 kr |
| Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen | 10 975 000 kr |
| Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garagedelen | 5 600 000 kr |

# D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för tomträttens finansiering

| Långivare | | Belopp tkr | Säkerhet | Bindningstid | Ränta % | Tidpunkt för omsättn av ränta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nytt lån | | 30 171 000 | Pantbrev | 1 år | 2,93% | ej fastställd |
| Nytt lån | | 30 170 000 | Pantbrev | 3 år | 3,35% | ej fastställd |
| Nytt lån | | 30 170 000 | Pantbrev | 5 år | 3,73% | ej fastställd |
| Nytt lån | lokaler | 5 315 000 | Pantbrev | 1 år | 2,93% | ej fastställd |
| Nytt lån | lokaler | 5 315 000 | Pantbrev | 3 år | 3,35% | ej fastställd |
| Nytt lån | lokaler | 5 320 000 | Pantbrev | 5 år | 3,73% | ej fastställd |
| | | | | Snittränta samtliga lån: | 3,34% | |

| | |
|---|---|
| Summa lån | 106 461 000 |
| Insatser | 185 220 000 |
| Summa finansiering | 291 681 000 |

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,20 % jämfört med aktuell räntenivå 2013-11-01

allabrf.se

20131111805145

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

| | BRF | LOKAL | TOTALT |
|---|---|---|---|
| *Kapitalkostnader* | | | |
| Räntekostnader | 3 020 000 kr | 532 000 kr | |
| Avskrivningar** | 726 000 kr | 128 000 kr | 4 406 000 kr |
| *Driftkostnader inkl moms i förekommande fall* | | | |
| Vattenförbrukning**** | 203 000 kr | 12 000 kr | |
| Uppvärmning | 399 000 kr | 51 000 kr | |
| Elförbrukning (*exkl hushållsel och uppvärmning) | 76 000 kr | - kr | |
| Renhållning | 82 000 kr | - kr | |
| Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård snöröjning, etc | 133 000 kr | 11 000 kr | 967 000 kr |
| *Underhåll* | | | |
| Löpande underhåll | 158 000 kr | 18 000 kr | 176 000 kr |
| *Avsättningar* | | | |
| Avsättning enligt föreningens stadgar | | | |
| Föreningens fastighetsunderhåll | | | |
| 0,3 % av taxvärdet | 379 000 kr | 32 000 kr | 411 000 kr |
| *Administration* | | | |
| Föreningen (arvode till styrelse och revisorer | | | |
| samt övriga föreningskostnader) | 40 000 kr | - kr | |
| Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc) | 61 000 kr | - kr | |
| Försäkringar | 51 000 kr | 6 000 kr | 158 000 kr |
| Fastighetsavgift flerbostadshus*** | - kr | - kr | |
| Fastighetsskatt garagedel | 56 000 kr | - kr | |
| Fastighetsskatt lokaler | - kr | 110 000 kr | 166 000 kr |
| Fast avgift bilpool ***** | 101 000 kr | | 101 000 kr |
| SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER | | | 6 385 000 kr |

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, kabeltv vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll, kabeltv och skötsel av egen "balkong alternativt uteplats eller terrass". Avstämning och reglering görs regelbundet av varmvattenförbrukningen, vilket kan innebära både ökad eller minskad årsavgift.
Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

** Avskrivningen förutsätts följa antagen amorteringsplan enl. sid 8.
Om ett större belopp väljs, kommer föreningens årsresultat att påverkas negativt, dock utan att likvideten förändras

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2014-2028.
Från och med 2029 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210:- /lgh.
För färdigställandeåret erläggs fastighetsskatt enligt särskilda regler.

**** Lägenheterna är försedda med individuell varmvattenmätning. I avgiften ingår en viss mängd varmvatten beräknat utifrån lägenhetens andelstal. Avstämning och reglering görs regelbundet, vilket kan innebära både ökad eller minskad årsavgift.

***** Föreningen har tecknat bilpoolsavtal vilket ger bostadsrättsinnehavare möjlighet att tillgå bilpool i området
Föreningen står för fasta kostnader förenade med detta avtal.

allabrf.se

20131111805146

*Årsavgifter*
I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. 4 302 060 kr

*Övriga intäkter*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hyra lokal | | | | 1 350 000 kr |
| Uthyrningsrum 3 st | 240 nätter | 100 kr /natt | 24 000 kr | |
| Relax | 160 gånger | 100 kr /gånger | 16 000 kr | |
| Hyra garage bil | 66 st platser vilka upplåts med hyresrätt | 950 kr /månad | 752 400 kr | |
| Hyra garage mc | 6 st platser vilka upplåts med hyresrätt | 250 kr /månad | 18 000 kr | 2 160 400 kr |

| | |
|---|---|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | 6 462 460 kr |
| BERÄKNAD VINST/KOSTNADESRESERV ÅR 1* | 77 460 kr |

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden samt för den fastighetsskatt föreningen debiteras under värdeåret.

**Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3**

| År | Ränta kkr | Avskriv-ningar kkr | Summa kapital-kostnader | Amor-tering kkr |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3556 | 726 | 4282 | 726 |
| 2 | 3527 | 883 | 4410 | 883 |
| 3 | 3498 | 912 | 4410 | 912 |

Samtliga belopp är angivna i löpande priser
Enligt 50-årig serieplan

**Nyckeltal**

**Lägenheter**

| | |
|---|---|
| Belåning år 1 | 14 229 kr per m2 lgh |
| Driftkostnad inkl. avsättningar | 273 kr per m2 lgh |
| Totalkostnad | 43 347 kr per m2 lgh |

**Lokaler**

| | |
|---|---|
| Belåning år 1 | 22 000 kr per m2 lokalarea |
| Driftkostnad inkl. avsättningar | 331 kr per m2 lokalarea |
| Totalkostnad | 22 000 kr per m2 lokalarea |

allabrf.se

# F. REDOVISNING AV LÄGENHETER UPPLÅTNA MED BOSTADSRÄTT

| Lgh-nummer/våning | Rok | Area m2 BOA c:a | Insats kr | Lägenhetsbeskrivning | Månadsavgift inkl avs kr* | Årsavgift inkl avs kr | Andelstal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HUS 1** | | | | | | | |
| 121/2 | 1,5 | 38 | 1 020 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| 122/2 | 1 | 26 | 820 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 123/2 | 1 | 26 | 820 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 124/2 | 1 | 26 | 820 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 125/2 | 1 | 26 | 820 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 126/2 | 1,5 | 38 | 1 020 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| 131/3 | 1,5 | 38 | 1 070 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| 132/3 | 1 | 26 | 850 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 133/3 | 1 | 26 | 850 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 134/3 | 1 | 26 | 850 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 135/3 | 1 | 26 | 850 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 136/3 | 1,5 | 38 | 1 070 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| 141/4 | 1,5 | 38 | 1 170 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| 142/4 | 1 | 26 | 910 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 143/4 | 1 | 26 | 910 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 144/4 | 1 | 26 | 910 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 145/4 | 1 | 26 | 910 000 kr | 1RoKBFBa | 1 606 kr | 19 277 kr | 0,448% |
| 146/4 | 1,5 | 38 | 1 170 000 kr | 1,5RoKBFBa | 2 263 kr | 27 152 kr | 0,631% |
| **HUS 2** | | | | | | | |
| 221/2 | 2 | 44 | 1 210 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 532 kr | 30 379 kr | 0,706% |
| 222/2 | 2 | 55 | 1 380 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 223/2 | 3 | 71 | 1 940 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 937 kr | 47 246 kr | 1,098% |
| 224/2 | 2 | 43 | 1 260 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 578 kr | 30 938 kr | 0,719% |
| 225/2 | 2 | 56 | 1 490 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 226/2 | 3 | 72 | 2 040 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 937 kr | 47 246 kr | 1,098% |
| 231/3 | 2 | 44 | 1 260 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 578 kr | 30 938 kr | 0,719% |
| 232/3 | 2 | 55 | 1 430 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 233/3 | 3 | 71 | 1 990 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 937 kr | 47 246 kr | 1,098% |
| 234/3 | 2 | 43 | 1 310 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 578 kr | 30 938 kr | 0,719% |
| 235/3 | 2 | 56 | 1 540 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 236/3 | 3 | 72 | 2 090 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 937 kr | 47 246 kr | 1,098% |
| 241/4 | 2 | 44 | 1 310 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 578 kr | 30 938 kr | 0,719% |
| 242/4 | 2 | 55 | 1 620 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 243/4 | 3 | 71 | 2 040 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 937 kr | 47 246 kr | 1,098% |
| 244/4 | 2 | 43 | 1 360 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 578 kr | 30 938 kr | 0,719% |
| 245/4 | 4 | 102 | 2 990 000 kr | 4RoKBtWCFBaT | 5 533 kr | 66 394 kr | 1,543% |
| 251/5 | 3 | 78 | 2 750 000 kr | 3RoKBtFT | 4 360 kr | 52 324 kr | 1,216% |
| 252/5 | 3 | 79 | 2 950 000 kr | 3RoKBt2KlFT | 4 407 kr | 52 883 kr | 1,229% |

20131118051147

allabrf.se

20131118051148

| Lgh-nummer/våning | Rok | Area m2 BOA c:a | Insats kr | Lägenhets-beskrivning | Månadsavgift inkl avs kr* | Årsavgift inkl avs kr | Andelstal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HUS 3** | | | | | | | |
| 311/1 | 2 | 55 | 1 330 000 kr | 2RoKBtFU | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 312/1 | 3 | 70 | 1 640 000 kr | 3RoKBtFU | 3 939 kr | 47 267 kr | 1,098% |
| 313/1 | 2 | 67 | 1 640 000 kr | 2RoKBtFU | 3 564 kr | 42 774 kr | 0,994% |
| 314/1 | 4 | 94 | 2 390 000 kr | 4RoKBtWCKlFU | 5 159 kr | 61 908 kr | 1,439% |
| 321/2 | 2 | 56 | 1 590 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 322/2 | 3 | 72 | 1 940 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 939 kr | 47 267 kr | 1,098% |
| 323/2 | 2 | 64 | 2 090 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 564 kr | 42 774 kr | 0,994% |
| 324/2 | 2 | 64 | 2 090 000 kr | 2RoKBtKlFBa | 3 564 kr | 42 774 kr | 0,994% |
| 325/2 | 2 | 44 | 1 280 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 533 kr | 30 392 kr | 0,706% |
| 331/3 | 2 | 56 | 1 660 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 095 kr | 37 134 kr | 0,863% |
| 332/3 | 3 | 72 | 2 010 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 939 kr | 47 267 kr | 1,098% |
| 333/3 | 2 | 64 | 2 190 000 kr | 2RoKBtFBa | 3 564 kr | 42 774 kr | 0,994% |
| 334/3 | 2 | 64 | 2 190 000 kr | 2RoKBtKlFBa | 3 564 kr | 42 774 kr | 0,994% |
| 335/3 | 2 | 44 | 1 340 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 533 kr | 30 392 kr | 0,706% |
| **HUS 4** | | | | | | | |
| 411/1 | 2 | 44 | 1 240 000 kr | 2RoKBtFU | 2 553 kr | 30 635 kr | 0,712% |
| 412/1 | 3 | 72 | 1 790 000 kr | 3RoKBtFU | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 413/1 | 3-4 | 82 | 2 340 000 kr | 3-4RoKBtKlFU | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 414/1 | 3-4 | 82 | 2 340 000 kr | 3-4RoKBtKlFU | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 415/1 | 2 | 56 | 1 490 000 kr | 2RoKBtFU | 3 138 kr | 37 655 kr | 0,875% |
| 421/2 | 2 | 44 | 1 340 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 553 kr | 30 635 kr | 0,712% |
| 422/2 | 3 | 72 | 1 940 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 423/2 | 3-4 | 82 | 2 590 000 kr | 3-4RoKBtKlFBa | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 424/2 | 3-4 | 82 | 2 590 000 kr | 3-4RoKBtKlFBa | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 425/2 | 3 | 72 | 1 990 000 kr | 2RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 431/3 | 2 | 44 | 1 390 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 553 kr | 30 635 kr | 0,712% |
| 432/3 | 3 | 72 | 1 990 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 433/3 | 3-4 | 82 | 2 640 000 kr | 3-4RoKBtKlFBa | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 434/3 | 3-4 | 82 | 2 640 000 kr | 3-4RoKBtKlFBa | 4 521 kr | 54 249 kr | 1,261% |
| 435/3 | 3 | 72 | 2 040 000 kr | 2RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 441/4 | 2,5 | 64 | 2 390 000 kr | 2,5RoKBtKlFT | 3 670 kr | 44 037 kr | 1,023% |
| 442/4 | 2,5 | 65 | 2 390 000 kr | 2,5RoKBtKlFT | 3 670 kr | 44 037 kr | 1,023% |

allabrf.se

20131118051149

| Lgh-nummer/våning | Rok | Area m2 BOA c:a | Insats kr | Lägenhets-beskrivning | Månadsavgift inkl avs kr* | Årsavgift inkl avs kr | Andelstal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HUS 5** | | | | | | | |
| 511/1 | 3 | 71 | 2 090 000 kr | 3RoKBtFU | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 512/1 | 3 | 71 | 1 990 000 kr | 3RoKBtFU | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 513/1 | 2 | 52 | 1 290 000 kr | 2RoKBtFU | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 514/1 | 3 | 73 | 1 640 000 kr | 3RoKBtFU | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 515/1 | 3 | 73 | 1 890 000 kr | 3RoKBtFU | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 516/1 | 1 | 41 | 1 140 000 kr | 1RokBtFU | 2 393 kr | 28 720 kr | 0,667% |
| 521/2 | 3 | 71 | 2 290 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 522/2 | 3 | 71 | 2 190 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 523/2 | 2 | 52 | 1 440 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 524/2 | 3 | 73 | 1 790 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 525/2 | 3 | 73 | 2 040 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 526/2 | 2 | 52 | 1 590 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 531/2 | 3 | 71 | 2 340 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 532/2 | 3 | 71 | 2 240 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 533/2 | 2 | 52 | 1 490 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 534/2 | 3 | 73 | 1 840 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 535/2 | 3 | 73 | 2 090 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 536/2 | 2 | 52 | 1 640 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| **HUS 6** | | | | | | | |
| 611/1 | 3 | 73 | 1 790 000 kr | 3RoKBtFU | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 612/1 | 3 | 73 | 1 640 000 kr | 3RoKBtFU | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 621/2 | 3 | 73 | 1 940 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 622/2 | 3 | 73 | 1 790 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 623/2 | 2 | 52 | 1 390 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 624/2 | 3 | 70 | 1 690 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 883 kr | 46 590 kr | 1,083% |
| 625/2 | 3 | 70 | 1 990 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 626/2 | 2 | 52 | 1 540 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 631/3 | 3 | 73 | 1 990 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 632/3 | 3 | 73 | 1 840 000 kr | 3RoKBtFBa | 4 042 kr | 48 505 kr | 1,127% |
| 633/3 | 2 | 52 | 1 440 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 634/3 | 3 | 70 | 1 890 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 883 kr | 46 590 kr | 1,083% |
| 635/3 | 3 | 70 | 2 190 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 636/3 | 2 | 52 | 1 590 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 642/4 | 5 | 104 | 3 190 000 kr | 5RoKBtwcFBaT | 5 744 kr | 68 928 kr | 1,602% |
| 643/4 | 2 | 52 | 1 490 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 644/4 | 3 | 70 | 1 940 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 883 kr | 46 590 kr | 1,083% |
| 645/4 | 3 | 70 | 2 240 000 kr | 3RoKBtFBa | 3 936 kr | 47 228 kr | 1,098% |
| 646/4 | 2 | 52 | 1 640 000 kr | 2RoKBtFBa | 2 978 kr | 35 740 kr | 0,831% |
| 651/5 | 3-4 | 80 | 2 690 000 kr | 3-4RoKBtFT | 4 468 kr | 53 611 kr | 1,246% |
| 652/5 | 3-4 | 93 | 2 990 000 kr | 3-4RoKBtFT | 5 212 kr | 62 546 kr | 1,454% |
| lokal/1 | | ca 114 | | | | | 0,000% |
| lokal/2 | | ca 274 | | | | | 0,000% |
| lokal/3 | | ca 143 | | | | | 0,000% |
| lokal/4 | | ca 194 | | | | | 0,000% |
| | Bostäder: | 6361 | 185 220 000 kr | | 358 505 kr | 4 302 060 kr | 100,000% |

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

* Avrundning har skett på lägenheter i hus 4-6.

allabrf.se

# G. EKONOMISK PROGNOS

| Löpande priser<br>(avser prisläget 2013) | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kostnader** | | | | | | | | |
| Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges | | | | | | | | |
| *Kapital kostnader* | kkr | 4 410 | 4 410 | 4 410 | 4 410 | 4 410 | 4 410 | 4 410 |
| - varav räntor | kkr | 3 556 | 3 527 | 3 498 | 3 467 | 3 436 | 3 403 | 3 224 |
| - varav amorteringar/avskrivningar | kkr | 854 | 883 | 912 | 942 | 974 | 1006 | 1083 |
| *Driftkostnader** | kkr | 967 | 986 | 1006 | 1026 | 1047 | 1068 | 1179 |
| *Avsättningar* | kkr | 411 | 411 | 411 | 411 | 411 | 411 | 411 |
| *Underhåll** | kkr | 176 | 180 | 183 | 187 | 191 | 194 | 215 |
| *Övriga kostnader* | | | | | | | | |
| - fastighetsavgift | kkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - fastighetsskatt för lokaler | kkr | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| - fastighetsskatt för garage | kkr | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| *Administration** | kkr | 158 | 161 | 164 | 168 | 171 | 174 | 193 |
| *Avgift bilpool** | kkr | 101 | 103 | 105 | 107 | 109 | 112 | 123 |
| **Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter** | | | | | | | | |
| *Erf. årsavgifter (exkl kostnadsreserv)** | kkr | 4 228 | 4 213 | 4 198 | 4 182 | 4 166 | 4 149 | 4 063 |
| *Ber.årsavgifter enligt ekonomisk plan* | kkr | 4 302 | | | | | | |
| *Erf. årsavgifter kr per m2 lgh* | kr/m2 | 665 | 662 | 660 | 657 | 655 | 652 | 639 |
| *Ber.årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)* | kr/m2 | 676 | | | | | | |
| *Övriga intäkter** | kkr | 2160 | 2204 | 2248 | 2293 | 2338 | 2385 | 2634 |
| Räntetagande | | 3,34% | motsv snitträntan enligt ekonomisk plan | | | | | |
| Inflationstagande | | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

20131111805150

allabrf.se

# H. KÄNSLIGHETSANALYS

| Löpande priser (avser prisläget 2013) | | | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erfoderlig. Årsavgift (exkl kostnadsreserv) (Belopp i kr/m2 lgh) | | | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | 2,00% | | | | | | | | | |
| 1. Antagen räntenivå | 3,34% | | kr/m2 | 665 | 662 | 660 | 657 | 655 | 652 | 639 |
| 2. Antagen räntenivå + 1% | totalt | 4,34% | kr/m2 | 797 | 794 | 792 | 789 | 786 | 784 | 771 |
| 3. Antagen räntenivå + 2% | totalt | 5,34% | kr/m2 | 937 | 934 | 932 | 930 | 927 | 924 | 911 |
| 4. Antagen räntenivå + 3% | totalt | 6,34% | kr/m2 | 1 084 | 1 081 | 1 080 | 1 077 | 1 074 | 1 071 | 1 058 |
| Antagen räntenivå | 3,34% | | | | | | | | | |
| | infl.nivå | 2% | | 665 | 662 | 660 | 657 | 655 | 652 | 639 |
| 5. Antagen inflationsnivå + 1% | totalt | 3% | kr/m2 | 665 | 661 | 657 | 654 | 650 | 646 | 624 |
| 6. Antagen inflationsnivå + 2% | totalt | 4% | kr/m2 | 665 | 660 | 655 | 650 | 644 | 639 | 608 |
| 7. Antagen inflationsnivå + 3% | totalt | 5% | kr/m2 | 665 | 659 | 653 | 646 | 639 | 632 | 590 |

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år

| Ränte- och inflationsantagande | |
|---|---|
| Antagen räntenivå | 3,34% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan |
| Antagen inflationsnivå | 2,00% |

20131118051511

allabrf.se

20131118051152

# I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift 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, telefoni och ev hyra p-plats som ej ingår i månadsavgiften) utgår icke vara 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 kalkylens upprättande kända förutsättningar.

5. En tolftedel 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 datum 2013-11-07

BRF Ankarparken 1 i Västra Hamnen

.....
(Mikael Andersson)

.....
(Peter Hjert)

.....
(Per Öberg)

allabrf.se

20131118051 53

FastighetsEkonomi Brodalen AB

# INTYG
# EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen Malmö, organisationsnummer 769623-8232 daterad 2013-11-07, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

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

Det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter i planen. En garanti avseende osålda lägenheter lämnas av entreprenören Hökerum Bygg AB.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|---|
| Registreringsbevis Bolagsverket | 2013-11-08 |
| Stadgar, stadgeändring | 2013-11-08 |
| Protokoll konstituerande stämma | 2011-10-06 |
| Protokoll styrelsemöte 1 | 2011-10-06 |
| Registreringsbevis Bolagsverket, Aggarex Fastigheter AB | 2010-12-20 |
| Registreringsbevis Bolagsverket, Hökerum Byggförvaltning 9 AB | 2011-05-04 |
| Garanti osålda lägenheter o lokaler, Hökerum Bygg AB | 2012-02-15 |
| Bilpoolsavtal brf Ankarparken 1 respektive Flexbilen AB | 2012-04-12 |
| Garanti återbetalning av förskott Swedbank AB | 2012-11-30 |
| Avtal om överlåtelse av aktier, resultat- och balansräkning | 2012-12-18 |
| Skuldebrev Hökerum Byggförvaltning 9 AB resp brf Ankarparken1 | 2012-12-18 |
| Totalentreprenadkontrakt Hökerum Bygg AB | 2013-07-03 |
| Låneoffert Swedbank AB, 107.803.000 kr | 2013-11-05 |
| Beräknat taxeringsvärde - Hyreshus 2013-2015 | 2013-10-07 |
| Garanti för insatser, Gar-Bo Försäkring AB | 2013-11- |
| Bofakta etapp 1 o 2, beskrivning, lghredovisning o planlösningar | |

Alingsås den 2013-11-12

.....
Östen Strandberg
Fastighetsekonomi Brodalen AB
(Av Boverket förordnad intygsgivare av ekonomiska planer)

allabrf.se

# INTYG
# EKONOMISK PLAN

20131118051154

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen,** Malmö kommun, med org. nr 769623-8232, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens framtida 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.

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

Undertecknad intygsgivare vill även fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska kalkylen:
- Registreringsbevis för Brf, dat 131108.
- Registreringsbevis för Hökerum Byggförvaltning 9 AB och Aggarex Fastigheter AB.
- Stadgar, reg. 131108.
- Protokoll från konstituerande stämma samt styrelsemöte 1, dat 111006.
- Totalentreprenadkontrakt, Hökerum Bygg AB, dat 130703.
- Avtal om överlåtelse av aktier från Hökerum Byggförvaltning 9 AB, dat 121218.
- Intyg för tecknande av insatsgarantiförsäkring, Gar-Bo Försäkrings AB, dat 131114.
- Garanti ang ej sålda/uthyrda lägenheter, dat 120515.
- Låneoffert Swedbank, dat 131105.
- Bilpoolsavtal, Flexibilen AB/Sunfleet, dat 120412.
- Ritningar enl. Ritningsförteckning, dat 130425.
- Beräkning taxeringsvärde, dat 131028.
- Bofaktabroschyrer.

Kållered 2013-11-15

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

**Bygg & Fastighetskonsult**
**Conny Johansson AB**
**Mor Annas v 60**
**428 37 Kållered**

**Telefon:** 031-99 76 46
**Mobil:** 0704-38 39 79
**Fax:** 031-99 76 56

**E-post:** conny@byggochfastighetskosult.se