

# EKONOMISK PLAN

FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VÄSTRA VAKTEN

ORG NR 769641-0112

MALMÖ KOMMUN

## Innehållsförteckning

## Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	8-10
G.	Nyckeltal år 1	11
H.	Ekonomisk prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Underskrifter	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 50-årig underhållsplan

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Västra Vakten, Malmö kommun, org. nr. 769641-0112 som registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2022 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 bostadslägenheter eller lokaler.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 96 bostadslägenheter på fastigheten Malmö Brännhuset 1 i Malmö.

Bygglov för Malmö Brännhuset 1 har beviljats i oktober 2022 och augusti 2023. Byggnationen påbörjades i juni 2023 med tillhörande beviljat bygglov samt myndighetstillstånd. När erforderligt antal förhandsavtal blev tecknade upprättades kontraktshandlingar till bostadsrättsföreningen. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från juni 2025 och inflyttning beräknas ske från augusti 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Västra Vakten Fastighets AB, daterat den 2024-12-16) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2023-03-29). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i maj 2025.

Byggsäkerhet har tecknats under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.  
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har beslutat att välja SEB för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Peab Bostad AB har i ovan nämnda offert lovat att svara för räntekostnader över 3,5% under de första två åren och med en utfasning under år tre.

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Brännhuset 1
Kommun:	Malmö
Adress:	Brännhusgatan 1A-C, 3 och Skeppsgatan 2A-B, 4A-B, 6A-E
Bygglov erhöles:	den 24 augusti 2023
Fastighetsarea:	ca 2 286 kvm
Antal byggnader:	1 st
Antal bostadslägenheter:	96 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6 309 kvm
Antal lokaler	2 st
Lokalernas totala area (LOA):	ca 166 kvm
Verksamhet lokaler:	Kontor, butik
Utvändig markparkering:	2 st prh

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i källaren.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källaren. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning från central fläktaggregat. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i källaren. Cykelförråd återfinns i komplementbyggnad, i entréplan och i källaren. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, fläktrum och elrum finns i källarplan. Tvättmöjlighet finns i respektive lägenhet.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Parkering

Föreningen har tillgång till 38 st parkeringsplatser som är köpta genom ett p-lösen av Varvsstaden AB. Dessa parkeringar finns i närområdet och ska flyttas till parkeringshuset som byggs på grannfastigheten när det är färdigställt. På gården finns två stycken parkeringar för rörelsehindrade.

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El,TV,Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang, individuell mätning av elförbrukning och varmvatten sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

## Beskrivning av föreningens hus

Mark:	På gården finns gemensamma utrymmen, lekutrusning och pergola samt två parkeringsplatser.
Husunderbyggnad:	Källare med betongplatta.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med stålpelare och utfackningsväggar alt av betong. Stombjälklaget utförs med plattbärlag.
Yttertak:	Takbjälklag av betong, ovanpå betongen uppbyggnad av takstolar av trä med råspont och papp. Ytskikt av sedum på hus A och C. Solceller på hus B.
Fasader	Ventilerad putsad fasad och ventilerad fasad med fasadtegel.Mindre ytor av träpanel. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips på stålregelstomme alt av betong. Kök enligt Säker vatten. Säkerhetsdörrar (tamburdörrarna). Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
<b>Installationer</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Hissar.  Solceller finns på taket på hus B.
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i källarplan. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källare Cykelförråd i komplementbyggnad, entréplan och i källare. Sophantering med källsortering i komplementbyggnad.

**Lägenhetsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Sockel</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Kaprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, stänkskydd ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten
Bad/tvätt	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork.
WC/dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschväggar, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning

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

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet*	123 730 000 kr
Totalentreprenadkostnad	323 492 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket**	-722 000 kr
Kassa	100 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>446 600 000 kr</b>

\* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Peab AB:s helägda aktiebolag (Västra Vakten Fastighets AB), som tidigare var ägare till fastigheten Brännhuset 1, med tillhörande pågående totalentreprenad som har överlåtits till bostadsrättsföreningen. Västra Vakten Fastighets AB kommer att likvideras. Peab kommer att utföra och bekosta likvidationen. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till ca 22 000 000 kr.

\*\*Föreningen beräknar att få 722 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att en ökad återbetalning ger en ökad kontraktssumma och omvänt om återbetalningen minskar.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas till totalt ca 231 297 000 kr fördelat på bostäder 226 000 000 kr (mark 55 000 000 kr, byggnad 171 000 000 kr) och lokal 5 297 000 kr (mark 832 000 kr, byggnad 4 465 000 kr).

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	26 980 000	3 år	4,20%	215 840	1 133 160	1 349 000	2,93%
Lån 2	26 980 000	4 år	4,20%	215 840	1 133 160	1 349 000	3,14%
Lån 3	26 980 000	5 år	4,20%	215 840	1 133 160	1 349 000	3,29%
<b>Summa lån</b>	<b>80 940 000</b>		<b>4,20%</b>	<b>647 520</b>	<b>3 399 480</b>	<b>4 047 000</b>	<b>3,12%</b>
Insatser	251 235 000						
Upplåtelseavgifter	114 425 000						
<b>Summa finansiering</b>	<b>446 600 000</b>						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,2%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3 år, 4 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,8% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning. SEB har lämnat finansieringsoffert den 5 maj 2025 med en snittränta om 3,12% och en offererad amortering om 647 520 kr.

Peab Bostad lämnar en räntegaranti som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som under år ett och två överstiger 3,5%, år tre överstiger 3,8% dock max upp till 4,2%. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga belåning och regleras av Peab till föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Intäkter årsavgifter <sup>1</sup>			Kr
Årsavgift	6 309 m <sup>2</sup>	738 kr/m <sup>2</sup>	4 654 270
Årsavgift triple play	96 enheter	2 064 kr/år	198 144
Årsavgift hushållsel, inklusive moms		81 kr/m <sup>2</sup>	513 414
Årsavgift varmvatten, inklusive moms		61 kr/m <sup>2</sup>	381 992
<b>Totalt årsavgifter</b>			<b>5 747 820</b>
<b>Hyres- och parkeringsintäkter<sup>4</sup></b>			
Hyresintäkt lokal	166 m <sup>2</sup>	2 200 kr/m <sup>2</sup>	365 200
Hyresintäkt fastighetsskatt			53 000
Intäkt markparkering	2 st	1 000 kr/plats/mån	24 000
<b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>			<b>442 200</b>
<b>Totala intäkter</b>			<b>6 190 020</b>

### Kostnader

Driftskostnader <sup>2</sup>		
Triple play		-198 144
Hushållsel, inklusive moms		-513 414
Fastighetsel exkl. hushållsel		-115 000
Varmvatten lägenhet		-381 992
Vatten		-242 000
Uppvärmning exkl. hushållsvarmvatten		-274 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm		-214 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration		-20 000
Snöröjning		-18 000
Sophämtning		-85 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.		-94 000
Ekonomisk förvaltning		-120 000
Fastighetsförsäkring		-97 000
Revision		-33 000
Styrelsearvoden		-58 800
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-2 464 350</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt lokaler		-53 000
Kommunal fastighetsavgift		0
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-53 000</b>
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader		-3 399 480
Ränteintäkter	2,00% per år	2 000
Räntegaranti		566 580
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>-2 830 900</b>
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>		
Avskrivningar <sup>3</sup>		-4 970 227
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA		-194 250
<b>Totala kostnader</b>		<b>-10 512 727</b>
<b>Resultat</b>		<b>-4 322 707</b>

### Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- <sup>3</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning K3 och den genomsnittliga avskrivningstiden är 55 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- <sup>4</sup> Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 0,0%

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
M1001	98	4 RoK, BUF	3 903 000	1 792 000	5 695 000	1,4716%	68 492	5 708	2 064	7 975	5 934	84 465	1 191 113
M1002	98	4 RoK, BUF	3 903 000	1 592 000	5 495 000	1,4716%	68 492	5 708	2 064	7 975	5 934	84 465	1 191 113
M1003	50	2 RoK, UF	1 991 000	504 000	2 495 000	0,8409%	39 138	3 261	2 064	4 069	3 027	48 298	680 624
B1001	52	2 RoK, UF	2 071 000	424 000	2 495 000	0,8650%	40 259	3 355	2 064	4 232	3 148	49 704	700 131
C1001	66	2 RoK, UF	2 628 000	872 000	3 500 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1002	35	1 RoK, UF	1 394 000	506 000	1 900 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
C1003	75	3 RoK, UF	2 987 000	1 008 000	3 995 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
M1004	29	1 RoK, F	1 155 000	345 000	1 500 000	0,5526%	25 719	2 143	2 064	2 360	1 756	31 899	447 274
M1005	29	1 RoK, F	1 155 000	345 000	1 500 000	0,5526%	25 719	2 143	2 064	2 360	1 756	31 899	447 274
M1006	35	1 RoK, F	1 394 000	406 000	1 800 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
M1007	35	1 RoK, F	1 394 000	406 000	1 800 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1101	68	2 RoK, BF	2 708 000	887 000	3 595 000	1,0572%	49 205	4 100	2 064	5 534	4 117	60 920	855 698
A1102	40	2 RoK, BF	1 593 000	402 000	1 995 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1101	55	2 RoK, BF	2 190 000	610 000	2 800 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1102	61	2 RoK, BF	2 429 000	566 000	2 995 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1103	102	4 RoK, BF	4 062 000	2 138 000	6 200 000	1,5197%	70 731	5 894	2 064	8 301	6 176	87 271	1 230 045
C1101	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 013 000	4 000 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1102	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 128 000	3 995 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1103	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 133 000	4 000 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1104	66	2 RoK, BF	2 628 000	772 000	3 400 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1105	35	1 RoK, BF	1 394 000	456 000	1 850 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1201	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 313 000	6 295 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1202	55	2 RoK, BF	2 190 000	805 000	2 995 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1203	40	2 RoK, BF	1 593 000	707 000	2 300 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1201	55	2 RoK, BF	2 190 000	605 000	2 795 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1202	61	2 RoK, BF	2 429 000	921 000	3 350 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1203	91	4 RoK, BF	3 624 000	1 971 000	5 595 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1204	60	2 RoK, BF	2 389 000	511 000	2 900 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
C1201	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 013 000	4 000 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1202	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 233 000	4 100 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1203	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 233 000	4 100 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1204	66	2 RoK, BF	2 628 000	772 000	3 400 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1205	35	1 RoK, BF	1 394 000	501 000	1 895 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1301	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 413 000	6 395 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1302	55	2 RoK, BF	2 190 000	905 000	3 095 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1303	40	2 RoK, BF	1 593 000	502 000	2 095 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1301	55	2 RoK, BF	2 190 000	505 000	2 695 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1302	61	2 RoK, BF	2 429 000	966 000	3 395 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Totalt års- avgifter	Län per lägenhet
B1303	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 071 000	5 695 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1304	60	2 RoK, BF	2 389 000	611 000	3 000 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
C1301	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 108 000	4 095 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1302	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 233 000	4 100 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1303	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 228 000	4 095 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1304	66	2 RoK, BF	2 628 000	772 000	3 400 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1305	35	1 RoK, BF	1 394 000	606 000	2 000 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1401	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 518 000	6 500 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1402	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 105 000	3 295 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1403	40	2 RoK, BF	1 593 000	807 000	2 400 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1401	55	2 RoK, BF	2 190 000	605 000	2 795 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1402	61	2 RoK, BF	2 429 000	966 000	3 395 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1403	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 071 000	5 695 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1404	60	2 RoK, BF	2 389 000	711 000	3 100 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
C1401	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 108 000	4 095 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1402	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 028 000	3 895 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1403	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 028 000	3 895 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1404	66	2 RoK, BF	2 628 000	872 000	3 500 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1405	35	1 RoK, BF	1 394 000	606 000	2 000 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1501	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 618 000	6 600 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1502	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 210 000	3 400 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1503	40	2 RoK, BF	1 593 000	602 000	2 195 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1501	55	2 RoK, BF	2 190 000	605 000	2 795 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1502	61	2 RoK, BF	2 429 000	1 271 000	3 700 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1503	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 376 000	6 000 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1504	60	2 RoK, BF	2 389 000	911 000	3 300 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
C1501	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 313 000	4 300 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1502	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 128 000	3 995 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1503	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 128 000	3 995 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1504	66	2 RoK, BF	2 628 000	872 000	3 500 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1505	35	1 RoK, BF	1 394 000	606 000	2 000 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Totalt års- avgifter	Län per lägenhet
A1601	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 613 000	6 595 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1602	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 310 000	3 500 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1603	40	2 RoK, BF	1 593 000	907 000	2 500 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1601	55	2 RoK, BF	2 190 000	705 000	2 895 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1602	61	2 RoK, BF	2 429 000	1 266 000	3 695 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1603	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 376 000	6 000 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1604	60	2 RoK, BF	2 389 000	911 000	3 300 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
C1601	75	3 RoK, BF	2 987 000	1 413 000	4 400 000	1,1653%	54 236	4 520	2 064	6 103	4 541	66 945	943 194
C1602	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 228 000	4 095 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1603	72	3 RoK, BF	2 867 000	1 228 000	4 095 000	1,1293%	52 561	4 380	2 064	5 859	4 359	64 843	914 055
C1604	66	2 RoK, BF	2 628 000	867 000	3 495 000	1,0332%	48 088	4 007	2 064	5 371	3 996	59 519	836 272
C1605	35	1 RoK, BF	1 394 000	601 000	1 995 000	0,6247%	29 075	2 423	2 064	2 848	2 119	36 107	505 632
A1701	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 713 000	6 695 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1702	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 410 000	3 600 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1703	40	2 RoK, BF	1 593 000	1 007 000	2 600 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1701	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 010 000	3 200 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
B1702	61	2 RoK, BF	2 429 000	1 166 000	3 595 000	0,9731%	45 291	3 774	2 064	4 964	3 693	56 012	787 627
B1703	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 371 000	5 995 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1704	60	2 RoK, BF	2 389 000	1 011 000	3 400 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
A1801	100	4 RoK, BF	3 982 000	2 613 000	6 595 000	1,4957%	69 614	5 801	2 064	8 138	6 055	85 870	1 210 620
A1802	55	2 RoK, BF	2 190 000	1 405 000	3 595 000	0,9010%	41 935	3 495	2 064	4 476	3 330	51 805	729 269
A1803	40	2 RoK, BF	1 593 000	802 000	2 395 000	0,7208%	33 548	2 796	2 064	3 255	2 422	41 289	583 416
B1801	120	4 RoK, BF	4 779 000	3 221 000	8 000 000	1,7359%	80 793	6 733	2 064	9 765	7 266	99 888	1 405 037
B1802	91	4 RoK, BF	3 624 000	2 676 000	6 300 000	1,3876%	64 583	5 382	2 064	7 405	5 510	79 562	1 123 123
B1803	60	2 RoK, BF	2 389 000	1 011 000	3 400 000	0,9611%	44 732	3 728	2 064	4 883	3 633	55 312	777 914
B1901	120	4 RoK, BF	4 779 000	3 216 000	7 995 000	1,7359%	80 793	6 733	2 064	9 765	7 266	99 888	1 405 037
B1902	103	4 RoK, BF	4 102 000	2 493 000	6 595 000	1,5317%	71 289	5 941	2 064	8 382	6 236	87 972	1 239 758
Justering						-0,0010%	-47					-48	
<b>Totalt</b>	<b>6309</b>		<b>251 235 000</b>	<b>114 425 000</b>	<b>365 660 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>4 654 270</b>		<b>198 144</b>	<b>513 414</b>	<b>381 992</b>	<b>5 747 818</b>	

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, varmvatten fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i källaren.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

## G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	70 788 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	57 958 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	12 500 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	18 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, varmvatten	911 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, varmvatten	738 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, varmvatten	173 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, varmvatten (BOA + LOA)	381 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, varmvatten (BOA + LOA)	212 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	798 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde (BOA + LOA)	145 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20 (BOA + LOA)	241 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och i angivna fall per kvm lokalarea (LOA).

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter <sup>1</sup>		5 748	5 909	6 075	6 197	6 321	6 447	6 979	8 507
Hyses- och parkeringsintäkter		442	451	460	469	479	488	528	644
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>6 190</b>	<b>6 360</b>	<b>6 536</b>	<b>6 666</b>	<b>6 800</b>	<b>6 936</b>	<b>7 507</b>	<b>9 151</b>
<b>KOSTNADER<sup>2</sup></b>									
<b>Driftskostnader</b>		-2 464	-2 514	-2 564	-2 615	-2 667	-2 721	-2 945	-3 590
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-53	-54	-55	-56	-57	-59	-63	-305
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-3 399	-3 372	-3 345	-3 318	-3 291	-3 264	-3 155	-2 822
Ränteintäkter		2	6	13	18	19	22	57	294
Räntegaranti		567	562	319	0	0	0	0	0
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>									
Avskrivningar		-4 970	-4 970	-4 970	-4 970	-4 970	-4 970	-4 970	-4 970
Avsättning till yttre underhåll		-194	-198	-202	-206	-210	-214	-232	-283
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-10 513</b>	<b>-10 540</b>	<b>-10 805</b>	<b>-11 148</b>	<b>-11 177</b>	<b>-11 206</b>	<b>-11 308</b>	<b>-11 676</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 323</b>	<b>-4 180</b>	<b>-4 270</b>	<b>-4 482</b>	<b>-4 378</b>	<b>-4 270</b>	<b>-3 801</b>	<b>-2 525</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-4 323</b>	<b>-8 503</b>	<b>-12 772</b>	<b>-17 254</b>	<b>-21 632</b>	<b>-25 902</b>	<b>-41 830</b>	<b>-73 031</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-809</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE<sup>3</sup></b>		<b>294</b>	<b>341</b>	<b>255</b>	<b>47</b>	<b>155</b>	<b>267</b>	<b>754</b>	<b>1 919</b>
<b>ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET<sup>3</sup></b>		<b>294</b>	<b>635</b>	<b>890</b>	<b>937</b>	<b>1 093</b>	<b>1 360</b>	<b>3 625</b>	<b>16 624</b>
<b>YTTRE UNDERHÅLLSFOND</b>		<b>194</b>	<b>392</b>	<b>594</b>	<b>801</b>	<b>1 011</b>	<b>1 225</b>	<b>2 127</b>	<b>4 720</b>

<sup>1</sup> Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 3% år 2-3, fr o m år 4 med 2%.

Årsavgifterna för Triple Play, hushållsel, varmvatten är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 4,2% per år.

<sup>3</sup> I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 100 000 kr.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	911	937	963	982	1 002	1 022	1 106	1 348
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	949	974	1 038	1 106	1 125	1 143	1 221	1 432
Ändring av årsavgift	4,2%	4,0%	7,8%	12,6%	12,2%	11,9%	10,4%	6,2%
Antagen räntenivå + 2%	1 078	1 101	1 163	1 230	1 247	1 265	1 335	1 515
Ändring av årsavgift	18,3%	17,6%	20,8%	25,2%	24,5%	23,8%	20,7%	12,3%
Antagen räntenivå - 1%	783	810	838	858	879	900	992	1 265
Ändring av årsavgift	-14,1%	-13,5%	-13,0%	-12,6%	-12,2%	-11,9%	-10,4%	-6,2%
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	911	941	972	996	1 020	1 046	1 153	1 483
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	4,3%	10,0%
Antagen inflationsnivå + 2%	911	945	981	1 010	1 039	1 070	1 204	1 644
Ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,8%	2,8%	3,8%	4,7%	8,9%	21,9%
Antagen inflationsnivå - 1%	911	932	954	969	984	999	1 063	1 235
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-0,9%	-1,4%	-1,8%	-2,2%	-3,9%	-8,4%

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

Hänsyn har tagits till räntegaranti vid beräkningarna.

### Ränte- och Inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,20%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning år 2-3	3,00%
Antagen årsavgiftshöjning fr o m år 4	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, varmvatten	2,00%

## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Västra Vakten

Enligt digital signering

---

---

Anna Winther Hansen

---

Bertil Hopp

---

Inger Karlsson

# Brf. Västra Vakten

## UNDERHÅLLSPLAN 2025

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige  
Odinsgatan 13  
411 03 Göteborg  
repab@momentum.se  
031-725 43 00



# UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

## 1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)

I det här fallet **109,00** Kr/år/UBA.

## 2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.

I det här fallet **207,00** Kr/år/UBA

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

### Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge 2025

# Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2503

**Startår:** 2025

**Antal år:** 50

**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet

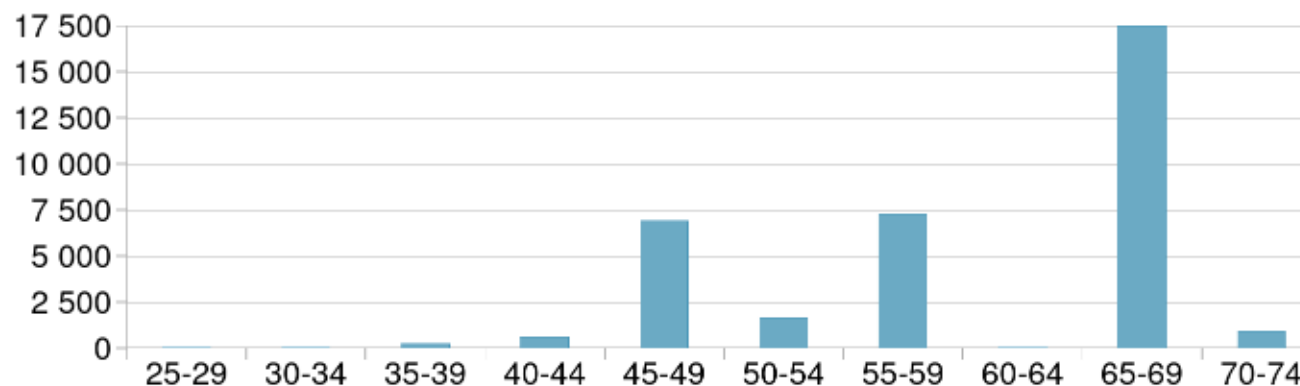
**Gruppering:** Sammandrag

**Kostnadsfaktor** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
<i>47 - PEAB</i>												
2503 Brf Västra Vakten	1	3	256	625	6 924	1 646	7 253	37	17 471	920	109	207

Underhållskostnad



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2503

**Startår:** 2025  
**Antal år:** 50  
**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet  
**Gruppering:**

**Kostnadsfaktor:** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
47 - PEAB												
<i>Förvaltningsenhet</i>												
2503 - Brf Västra Vakten												
<b>1 Mark</b>												
12 Hårdgjorda ytor			27	80	141		108		141	80	2	2
13 Lekytor	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	0	0
16 Markkompletteringar		2	126	2	450	55	91	36	155	297	4	4
<b>2 Utvändigt</b>												
21 Fasader			83		3 809		83		3 809		24	30
22 Fasadkompletteringar			17		113		781		140		3	4
23 Balkonger/skärmtak					34				4 872		15	19
24 Fönster												39
25 Dörrar entreparti/portar			1		1		1 696		1		5	9
26 Yttertak						174			1 510		5	7
27 Enheter på tak						119			378		2	3
29 Utvändigt övrigt					1 685	50			1 828		11	14
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt					483		375		483		4	6
31 Golv				71			71			71	1	5
33 Tak invändigt							286				1	1



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Sida 2 (2)  
ENFN - 2025-05-28 15:05:51

Startår: 2025  
Antal år: 50  
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet  
Gruppering:  
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
35 Dörrar invändigt				256		44	256			256	3	3
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp				27	13		27		13	27	0	18
56 Värmeanläggningar				25	171		89		171	25	1	2
57 Luftbehandling							1 643				5	8
<b>6 EI</b>												
60 EI							1 583				5	8
62 Kraft				45		159	45			45	1	1
63 Belysning						1 042					3	6
64 Tele				13	22		13		22	13	0	0
<b>7 Transportanordningar</b>												
71 Hissar									3 947		12	15
<b>8 Styr och övervakning</b>												
83 Styrsystem				105			105			105	1	1
<b>Summa:</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>256</b>	<b>625</b>	<b>6 924</b>	<b>1 646</b>	<b>7 253</b>	<b>37</b>	<b>17 471</b>	<b>920</b>	<b>109</b>	<b>207</b>



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Västra Vakten org.nr 769641-0112, får härmed avge följande intyg.

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

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

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Hans Lindström  
*Halind Fastighetskonsult*

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan digitalt signerad	
Stadgar registrerade	2024-09-13
Registreringsbevis	2024-09-13
Bygglov	2023-08-24
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2023-03-29
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-11-13
Tilläggsavtal II till totalentreprenadkontrakt 2023-03-29	2024-12-19
Tilläggsavtal till totalentreprenadkontrakt 2023-03-29	2025-01-20
Överenskommelse om partsbyte TE-kontrakt	2024-12-19
Aktieöverlåtelseavtal	2024-12-16
Tillägg till ovan aktieöverlåtelseavtal	2025-01-20
Köpekontrakt	2024-12-16
Köpebrev	2024-12-19
Offert för finansiering	2025-05-05
Beslut gällande intygsgivare	2024-09-02
Areasammanställning	2024-10-02
Underhållsplan	2025-06-02
Utdrag ur fastighetsregistret	2025-04-10
Avskrivningsplan	
Beräkning av taxeringsvärde	



# Verifikat

Transaktion 09222115557548632707

## Dokument

### Brf Västra Vakten ek plan inkl intyg

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-06-04 13:29:35 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2025-06-05 09:19:33 CEST (+0200)

## Initierare

### Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

## Signerare

### Anna Winther Hansen (AWH)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2025-06-05 08:34:05 CFST (+0200)

### Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

Signerade 2025-06-04 14:55:23 CFST (+0200)

### Hasse Lindström (HL)

hasse.lindstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lindström"

Signerade 2025-06-05 09:19:33 CEST (+0200)

### Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"

Signerade 2025-06-05 08:51:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548632707

Inger Karlsson (IK)  
inger@arnjo.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger  
Märta Hilda Karlsson"  
Signerade 2025-06-04 15:10:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Brf Västra Vakten, organisationsnummer 769641-0112.

### Bakgrund

Brf Västra Vakten har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Hans Lindström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Per Envall och Hans Lindström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Västra Vakten om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Mölnhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare