



Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENERALENS HAGE 19

769639-1338

Upprättad i december 2020

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETER	4
UNDERHÅLL & BESIKTNING	7
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
EKONOMISK PROGNOSE	16
KÄNSLIGHETSANALYS	17
KÄNSLIGHETSANALYS II	18
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	19

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Generalens Hage 19 som registrerades hos Bolagsverket 2020-10-15, med organisationsnummer, 769639-1338, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

“Bolagsombildning” försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. “För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst.” Övertaget skattemässigt värde uppgår preliminärt till XXX XXX XXX per den 28 februari 2021.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutligt kända anskaffningskostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

Tidpunkt för upplåtelse och inflytt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 1, 2021.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten består av 32 stycken bostadslägenheter i en byggnadskropp med tillhörande innergård i centrala Malmö med tillhörande källare och inredd vind.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Malmö Generalens Hage 19
Adress	Grynbodgatan 15A-D, 211 33 Malmö
Fastigheternas areal	963 kvadratmeter
Planförhållanden	1280K-76/1906 (Tomtindelning) 1280K-PL1624 (Stadsplan)
Typkod:	320
Antal byggnader	1 st
Byggnadsår	1929
Byggnadstyp	Flerbostadshus i betong och puts med fem trapphus, källare och vind.
Beräknat taxeringsvärde:	48 800 000 kr varav 27 000 000 för mark och 21 800 000 för byggnader
Försäkring:	Fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg.
Antal bostadslägenheter:	32 stycken
Antal lokaler:	–
Bostadsarea (BOA):	1 889 kvadratmeter (enligt uppgift från Fastighetsägare och FDS)
Ägandeform:	Äganderätt
Gemensamhetsanläggning:	Finns ej
Servitut:	Finns ej

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar:	4-plans
Vind:	Inredd med lägenheter
Källare:	innehållande pannrum, el-centraler och tvättstuga
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Antal trapphus:	5 st
Hiss:	2 st
Stomme:	Betong
Fasad:	Putsfasader, gavlar tilläggsisolerade med plåt
Yttertak:	Papp och plåt
Balkong / terrass:	Franska balkonger mot gata, 2 st balkonger med platta mot gård
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida
Garderob:	I respektive bostad
Förråd:	I källare

GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Vatten/avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Fjärrvärme
El:	Separat elmätare i varje bostad.
Ventilation:	Mekanisk frånluft (F-ventilation)
Sophantering:	Gemensam miljöstation på innergård.
Tvättstuga:	Gemensam i tvättstuga
Tomt:	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor.

KORTFATTADE BOSTADSBESKRIVNINGAR

Invändiga tak:	Målade
Invändiga väggar:	Målade / tapetserade Kakel / våtrumstapet i badrum
Golv:	Parkettgolv Plastmatta Klinkers / Plastmatta i badrum
Allmän inredning / utrustning:	Kyl / Frys / Ugn / Diskmaskin / Spis WC / Dusch / Badkar / Tvättställ

Variationer mellan bostäderna förekommer.

3. UNDERHÅLL & TEKNISK STATUSBESIKTNING

Fastigheterna har per den 16 september 2020 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av QB3 Projekt AB där följande åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. För en fullständig specifikation vänligen se bilaga 1, teknisk statusbesiktning.

Underhållskostnad	År 1-3	År 3-5	År 5-11
År 1-3	2 700 000		
År 3-5		548 900	
År 5-11			70 000
Total underhållskostnad år 1-11	3 321 900 kr		

Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. De mest väsentliga åtgärderna ligger inom år 1-3 där föreningen kommer att renovera avloppssystem och stammar, sätta in nya tilluftsventiler i fönster för att förbättra ventilationen inom byggnaden och lägenheterna samt renovera fasaden på innergård och baksida.

Historiskt underhåll (enligt uppgift från fastighetsägaren)

Renovering av fasad mot gata	Cirka 2015
Dränering mot gata och motsatt sida gård	Cirka 2012
Byte av takpapp	Cirka 2005
Större ombyggnation och utbyte av tappvattenstammar, el-stigare och värmesystem	Cirka 1975

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Förvärvet utgår ifrån att 100% av lägenheterna upplåts med bostadsrätt vid tillträde. I den händelse att samtliga lägenheter vid tillträdesdagen ej upplåts med bostadsrätt kommer finansiering i bank utökas med motsvarande insatserna av de lägenheterna som inte upplåts med bostadsrätt alternativt revers till säljaren på motsvarande. Den delen av föreningens lån kommer att vara fri från löpande amortering och istället amorteras i takt med att återstående lägenheter avyttras på bostadsrättsmarknaden och upplåts med bostadsrätt. Vinsten efter omkostnader per lägenhet tillfaller föreningen.

FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling	80 000 000 kr	
Föreningsbildning	1 437 500 kr	
Lagfart	732 825 kr	
Pantbrev	371 350 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	82 541 675 kr	43 696 kr / kvm

Kända underhåll- och investeringsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	117 551 kr	
Underhåll	3 000 000 kr	
Summa att finansiera	3 117 551 kr	1 650 kr / kvm

FINANSIERING

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	18 548 725 kr	9 819 kr / kvm
Medlemsinsatser	67 110 500 kr	35 527 kr / kvm
Summa finansiering	85 659 225 kr	45 346 kr / kvm

Finansieringen baseras på offert från _____. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på _ år plus ett påslag på ytterligare ____%. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån botten	18 548 725 kr	2.00%	370 975 kr	185 487 kr*
Summa kapitalkostnader	556 462 kr			

* Föreningen avser att teckna lån amorteringsfritt mellan år 1-5 för att därefter amortera 1% årligen.

5. AVSKRIVNINGAR

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

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	21 800 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	27 000 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	48 800 000 kr
Varav byggnadens andel	44.67 %
Anskaffningskostnad	80 000 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	35 736 000 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	357 360 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

6. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Driftskostnader är baserad på historisk drift av fastigheten för nuvarande ägaren samt styrkt av inhämtade offerter och befintliga avtal. Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende: hushållsel (uppskattningsvis ca 35-50 kr per kvm och år), hemförsäkring (uppskattningsvis ca 20 kr per kvm) och tv/bredband. Bostadsrättstillägg för respektive medlem ingår i medlems årsavgift.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 287 850 kr	682 kr / kvm
Summa inbetalningar	1 287 850 kr	682 kr / kvm

Utbetalningar		
El	70 000 kr	37 kr / kvm
Uppvärmning	304 000 kr	161 kr / kvm
V/A	70 000 kr	37 kr / kvm
Sophämtning	48 000 kr	25 kr / kvm
Försäkring	42 000 kr	20 kr / kvm
Ekonomisk förvaltning	37 500 kr	26 kr / kvm
Teknisk förvaltning	120 000 kr	64 kr / kvm
Porttelefon	4 500 kr	2 kr / kvm
Kabel-tv	24 000 kr	13 kr / kvm
Reserv	18 438 kr	10 kr / kvm
Ränta	370 975 kr	196 kr / kvm
Amortering	0 kr	Amorteringsfritt år 1-5 därefter 1%
Fastighetsavgift	46 208 kr	24 kr / kvm
Summa utbetalningar	1 155 620 kr	612 kr / kvm

Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	132 230 kr	70 kr / kvm
Summa avsättningar	132 230 kr	70 kr / kvm

Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalning och avsättningar	1 287 850 kr	682 kr / kvm

7. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	43 696 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	35 527 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	9 819 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	391 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	259 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	682 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	70 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen avser att teckna lån amorteringsfritt mellan år 1 och 5. Därefter amorterar man årligen 1% på sitt lån och det motsvarar 185 487 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 70 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 132 230 kr. Vid eventuell förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterad underhållsplan.

UNDERHÅLL

Föreningen kommer redan från start att avsätta 3 000 000 i underhållsfond för att kunna genomföra dom mest väsentliga renoveringarna enligt upprättad underhållsplan.

FÖRSÄKRING

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

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 2.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för förening.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 117 552 kr. Det innebär att BRF Generalens Hage 19 redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Objekt	Adress	Kvadrat	RoK	Våningsplan	Insats	Månadsavgift	Årsavgift	Andelstal
001	15A	60	2	2	2,133,000	3,409	40,906	0.0318
002	15A	91	3	2	3,476,000	5,170	62,040	0.0482
003	15A	24	1	4	1,027,000	1,364	16,362	0.0127
004	15A	29	1	4	1,027,000	1,648	19,771	0.0154
005	15A	91	3	3	3,476,000	5,170	62,040	0.0482
006	15A	50	2	3	1,738,000	2,841	34,088	0.0265
007	15A	50	1	2	1,659,000	2,841	34,088	0.0265
008	15A	79	3	4	2,765,000	4,488	53,859	0.0418
009	15A	70	2		2,370,000	3,977	47,723	0.0371
010	15A	60	2	3	2,291,000	3,409	40,906	0.0318
011	15A	80	2	1	2,686,000	4,545	54,541	0.0424
012	15A	66	2	1	2,212,000	3,750	44,996	0.0349
013	15B	86	3	2	2,883,500	4,886	58,632	0.0455
014	15B	86	3	3	3,081,000	4,886	58,632	0.0455
015	15B	43	1	1	1,422,000	2,443	29,316	0.0228
016	15B	62	2	4	2,054,000	3,522	42,269	0.0328
017	15C	41	1		1,422,000	2,329	27,952	0.0217
018	15D	47	1	3	1,738,000	2,670	32,043	0.0249
019	15D	52	1	4	1,817,000	2,954	35,452	0.0275
020	15D	53	1	2	1,975,000	3,011	36,133	0.0281
021	15D	52	1	1	1,817,000	2,954	35,452	0.0275
022	15D	44	1	1	1,422,000	2,500	29,998	0.0233
023	15D	53	1	3	1,817,000	3,011	36,133	0.0281
024	15D	26			1,027,000	1,477	17,726	0.0138
025	15D	47	1	2	1,659,000	2,670	32,043	0.0249
026	15E	57	2	3	2,133,000	3,238	38,860	0.0302
027	15E	65	2	2	2,370,000	3,693	44,315	0.0344
028	15E	65	2	3	2,370,000	3,693	44,315	0.0344
029	15E	54	1	4	1,975,000	3,068	36,815	0.0286
030	15E	57	2	2	2,054,000	3,238	38,860	0.0302
031	15E	75	3	4	2,686,000	4,261	51,132	0.0397
032	15E	74	3	1	2,528,000	4,204	50,450	0.0392
Totalt		1,889			67,110,500 kr	107,321	1,287,850	1.0000

9. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,287,850	1,313,607	1,339,879	1,366,677	1,394,011	1,421,891	1,450,329	1,479,335	1,508,922	1,539,100	1,569,882	1,076,630
Summa intäkter	1,287,850	1,313,607	1,339,879	1,366,677	1,394,011	1,421,891	1,450,329	1,479,335	1,508,922	1,539,100	1,569,882	1,197,771
Drift	738,438	753,207	768,271	783,636	799,309	815,295	831,601	848,233	865,198	882,502	900,152	990,167
Avsättning underhåll	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230
Fastighetsavgift	46,208	47,132	48,075	49,036	50,017	51,017	52,038	53,078	54,140	55,223	56,327	179,786
Avskrivningar	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	77,580
Ränta	370,974	367,265	363,555	359,845	356,136	352,426	348,716	345,006	341,297	337,587	333,877	315,328
Summa Kostnader	1,645,210	1,657,194	1,669,491	1,682,108	1,695,052	1,708,328	1,721,945	1,735,908	1,750,224	1,764,901	1,779,946	1,957,941
Årets resultat	-357,360	-343,586	-329,611	-315,431	-301,041	-286,438	-271,616	-256,573	-241,302	-225,801	-210,064	-231,070
Kassaflöde												
Summa intäkter	1,287,850	1,313,607	1,339,879	1,366,677	1,394,011	1,421,891	1,450,329	1,479,335	1,508,922	1,539,100	1,569,882	1,726,871
Summa kostnader	1,645,210	1,657,194	1,669,491	1,682,108	1,695,052	1,708,328	1,721,945	1,735,908	1,750,224	1,764,901	1,779,946	1,957,941
Återföring avskrivningar	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	357,360	77,580
Återföring avsättning underhåll	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	132,230	75,000
Kassaflöde löpande drift	132,230	146,004	159,979	174,159	188,549	203,152	217,974	233,017	248,288	263,789	279,526	307,479
Amorteringar	0	0	0	0	0	185,487	185,487	185,487	185,487	185,487	185,487	185,487
Summa kassaflöde	132,230	146,004	159,979	174,159	188,549	17,665	32,486	47,530	62,800	78,302	94,039	103,443
Ingående kassa	117,552											
Ackumulerat kassaflöde	249,782	395,786	555,765	729,924	918,473	936,138	968,625	1,016,155	1,078,955	1,157,257	1,251,295	1,376,425
Ack. kassaflöde med bunden ränta enl. offert (10 år) 1.7%	394,064	612,790	845,289	1,091,770	1,352,452	1,468,964	1,584,356	1,699,229	1,814,188	1,929,844	2,046,812	2,251,493

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar nödvändig nivå på årsavgifterna vid olika förhållanden. Är nivån på årsavgifterna oförändrad visar detta att kassaflödet för föreningen enligt prognosen klarar av händelsen utan att någon avgiftsjustering är nödvändig. I föreningens känslighetsanalys nedan bedöms årsavgifterna behöva justeras under år 1-11 vid en ökad räntenivå 1% högre än antagen ränta i ekonomisk prognos och år 1-11 vid en ökad räntenivå på 2% högre än i antagen ekonomisk plan. Vid ökad inflation på ytterligare 2% förväntas årsavgifterna behöva justeras år 6-11.

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	682	695	709	723	738	753	768	783	799	815	831
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:											
Antagen räntenivå +1%	710	715	721	727	732	837	843	849	856	863	832
Antagen räntenivå +2%	808	813	817	822	827	930	935	941	946	952	834
Antagen räntenivå -1%	682	695	709	723	738	753	768	783	799	815	831
Årsavgift om antagen räntenivå och:											
Antagen inflationsnivå +2%	682	695	709	723	738	787	805	823	843	863	832
Antagen inflationsnivå +1%	682	695	709	723	738	753	768	783	799	815	831
Antagen inflationsnivå -1%	682	695	709	723	738	753	768	783	799	815	831

11. KÄNSLIGHETSANALYS II

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

Uteblivna insatser antas i analysen finansieras till lika ränta som befintlig bottenfinansiering d.v.s. 2%. Amortering sker när eventuella kvarvarande lägenheter upplåts som bostadsrätter. Därav tas ej amortering upp i nedan analys. Ökade hyresintäkter enl. nedan är beräknade på en hyra på 1 424 kr per kvadratmeter vilket räknat senaste årens hyresintäkter uppgått till i fastigheten.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1	Minskad intäkt BR	Ökade hyresintäkter	Ökad ränta	Diff
100%	18,584,725	0	0	0	0
90%	25,295,775	128,785	268,994	134,221	5,988
80%	32,006,825	257,570	537,987	268,442	11,975
70%	38,717,875	386,355	806,981	402,663	17,963
60%	45,428,925	515,140	1,075,974	536,884	23,950

OM KÄNSLIGHETSANALYSEN II

Denna tabell visar hur föreningens ekonomi ser ut utifrån intäkter, kostnader och skulder utifrån att några hyresgäster bor kvar med hyresrätt. Dessa lägenheter kommer föreningen att sälja när hyresgästerna flyttar, men under tiden kommer föreningen att behöva brygga dessa med upptagning av lån samtidigt som föreningen får ökade hyresintäkter och minskade månadsavgifter.

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

BRF Generalens Hage 19

Malmö 2021-X-X

Dennis Tudor

Niels-Jakob Urkedal

Pierre Marante

Pietro Ferrante