

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen

Västerängen Ett

Org. nr. 769639-8838

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheterna.....	2
2.1	Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning	4
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	6
6.1	Kapitalkostnad - räntebindning.....	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	8
8.1	Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	9
8.2	Nyckeltal	9
9	Särskilda förhållanden.....	10

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västerängen Ett, 769639-8838 som registrerats hos Bolagsverket den 2021-04-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2021-2023 uppföra 33 st. bostadsrättslägenheter i nio radhuslängor. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 3 722 m².

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Föreningen avser förvärva fastigheterna Skurup Prästkragen 1 och Ängsullen 2. Förvärvet av fastigheterna sker genom att förvärva bolaget Hansongruppen Skurup AB (559310-7401) som ursprungligen äger fastigheterna. Därefter transporteras fastigheterna till Brf Västerängen Ett. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Upplåtelsen beräknas att påbörjas under Q4 2022. Inflyttning beräknas påbörjas under Q2 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 FASTIGHETERNAS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Skurup Prästkragen 1 och Skurup Ängsullen 2
Kommun:	Skurup
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	8 182 m ²
Lägenhetsarea:	ca 3 722 m ²
Antal lägenheter:	33 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2021-2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERÄNGEN ETT

Adress:	Smörbollsgatan 1A-C, 3A-D, 5A-C Västerängsallé 2A-D, 4A-C, 6A-D Västerängsallé 1A-D, 3A-D, 5A-D
Detaljplan:	Detaljplan för fastigheten Skurup 51:44 mfl
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheterna
Fornlämning:	Akt L2020:6552
Gemensamhetsanläggning:	Skurup Ängsullen GA:1
Aktuell status:	Bygglov har erhållits

2.2 BYGGNADERNAS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Entrésidan med plattläggning, gräsmatta, altan, förråd och gräsmatta på baksidan.
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Tegel
Yttertak:	Betongpannor
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Fönster:	3-glas isolerglas pivåhängda
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 4 kvm stort kallförråd på uppfarten
Parkering:	Parkering på avsedd yta på fastigheten
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avloppssystem.
Uppvärmning:	Uppvärmningen sker med frånluftvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen.
Undercentral:	Switchrack (Inkommande fiber som sedan distribueras till varje lägenhet).
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Föreningen har ett abonnemang, varje radhus får kostnaden för sin el på faktura från förvaltaren.
Ventilation:	Frånluftssystem med återvinning via frånluftsvärmepump.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERÄNGEN ETT

Avfall:	Enskild sophantering för föreningen
Kabel-TV/bredband:	Fastigheterna är ansluten till kabeltevenät för internet, IP-telefoni och TV.

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, klinker och målade väggar
Kök:	Parkett, elspis, kyl/frysenheter, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ och wc-stol
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, wc-stol, golvvärme.
Klädvård/teknik:	Tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmväxlare, multimediacentral, vattenmätare, elcentral samt golvvärmereglering
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak
Garderob:	En fast garderob per lägenhet

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 60 kr/m², se avsnitt 6.1 nedan. Enligt föreningens stadgar §14 ska styrelsen upprätta underhållsplan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 35 805 000 kr, varav 5 346 000 kr för mark och 30 459 000 kr för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna antas få typkod 230. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna Skurup Prästkragen 1 och Skurup Ängsullen 2. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	44 189 695 kr
Entreprenadkostnad och byggherrekostnader	81 492 500 kr
Lagfartskostnad	67 530 kr
Pantbrevskostnad	737 035 kr
Summa	<u>126 486 760 kr</u>
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	<u>126 586 760 kr</u>

*Varav det skattemässiga värdet är ca 4 447 000 kr

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 126 586 760 kr i en garantiutfästelse från Byggprojekt i Bergslagen AB (559303-0090). Byggprojekt i Bergslagen AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade lån*	36 851 760 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	89 735 000 kr
Summa	126 586 760 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 KAPITALKOSTNAD - RÄNTEBINDNING

Föreningen avser att, beroende på ränteläget uppta lån med kort bindningstid. I den kostnadskalkyl som tidigare upprättats angavs kapitalkostnaden (ränta 2% och amortering 1%) till 1 105 553 kr.

I denna plan uppgår beräknad räntekostnad till 3,24% motsvarande 1 193 997 kr. Amortering 1% uppgår till 368 518 kr vilket ger en beräknad total kapitalkostnad om 1 562 515 kr. Verklig kapitalkostnad fastställs i samband med att föreningen upptar föreningslånet.

Byggprojekt i Bergslagen AB (559303-0090) garanterar föreningens kapitalkostnad de första två åren upp till det belopp som utgör mellanskillnaden mellan räntekostnad om 2,25% och verklig kapitalkostnad. I den ekonomiska planen är den beräknade mellanskillnaden 364 947 kr. Mellanskillnaden betalas kvartalsvis i efterskott.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERÄNGEN ETT

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad 3,24 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 3 mån		1 193 997
Amortering 1%		368 518
Planenlig avskrivning*	814 925 kr	
Driftkostnader**		548 000
Försäkringar	75 000	
Fastighetsskötsel lekyta/park	50 000	
Administration	50 000	
Sophantering	60 000	
Vatten	150 000	
Fastighetsel	10 000	
TV grundutbud & bredband	95 000	
Reparationer	10 000	
Övrigt	48 000	
Avsättning underhåll (60 kr/m ²)***		<u>223 344</u>
Summa kostnader		2 333 859

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

**Driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna ombesörjer mycket av fastighetsskötseln inklusive snöröjning själva

*** Enligt §15 i föreningens stadgar ska avsättning ske i enlighet med antagen underhållsplan. Då fastigheterna är under uppförande har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

		<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar		1 969 026
Ränteersättning*		<u>364 947</u>
Summa intäkter		2 333 859

*Beräknad mellanskillnad mellan 2,25% ränta och offererad löpande ränta 3,24% enligt bankoffert.

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
1	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
2	5 ROK	112,8	3,0303%	2 595 000	59 667	4 972
3	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
4	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
5	5 ROK	112,8	3,0303%	2 595 000	59 667	4 972
6	5 ROK	112,8	3,0303%	2 595 000	59 667	4 972
7	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
8	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
9	5 ROK	112,8	3,0303%	2 595 000	59 667	4 972
10	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
11	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
12	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
13	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
14	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
15	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
16	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
17	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
18	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
19	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
20	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
21	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
22	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
23	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
24	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
25	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
26	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
27	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
28	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
29	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
30	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
31	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
32	5 ROK	112,8	3,0303%	2 695 000	59 667	4 972
33	5 ROK	112,8	3,0303%	2 795 000	59 667	4 972
33		3722,4	100,00%	89 735 000	1 969 026	164 086

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningsel och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg, detta uppskattas till en kostnad om ca 350 kr/mån/lägenhet och är beroende av individuella abonnemang/avtal och eventuella rabatter.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERÄNGEN ETT

8.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgifTEN

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh)	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel *	54,3	112,8	4 080	1,5	6 120
Värme/Tappvarmvatten **	66,0	112,8	5 000	1,5	7 500
Nätabonnemang (EON) ***	33,3	112,8			3 750
Nätavgift (EON) ***	16,1	112,8		0,2	1 816
	122				13 738

* Beräkningen är gjord efter en uppskattad hushållselsförbrukning. Kostnaden för en kWh varierar och är för närvarande väsentligt högre än den vi räknat med i ovan tabell.

** Beräkningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF.

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från EON's hemsida.

8.2 NYCKELTAL

Insats i snitt per m ² BOA	24 107 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	147 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	529 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	33 980 kr
Föreningslån per m ² BOA	9 900 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	60 kr
Avskrivningar per m ² BOA	219 kr
Kassaflöde per m ²	60 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningen stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Föreningens löpnade kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, värme samt utökade abonnemang för bredband, telefoni och utbud av tv kanaler.
- D. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick även till lägenheterna hörande ytterområden ingår i bostadsrättshavarnas skyldigheter att hålla i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- F. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- G. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- H. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
- I. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Skurup

Bostadsrättsföreningen Västerängen Ett

.....
Karam Barsoum

.....
Ibrahim Barsom

.....
Gina Hermansson

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 193 997	1 182 057	1 170 117	1 158 177	1 146 237	1 134 297	1 122 357	1 110 417	1 098 477	1 086 537	1 074 597	1 014 897
Avskrivningar	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	548 000	558 960	570 139	581 542	593 173	605 036	617 137	629 480	642 069	654 911	668 009	737 536
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	378 582
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteersättning	364 833	364 833										
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	223 344	227 811	232 367	237 014	241 755	246 590	251 522	256 552	261 683	266 917	272 255	300 592
Amortering	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518	368 518
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 969 026	1 972 513	2 341 141	2 345 251	2 349 682	2 354 441	2 359 533	2 364 967	2 370 747	2 376 882	2 383 379	2 800 125
Årsavgift kr/kvm/år	529	530	629	630	631	633	634	635	637	639	640	752
Bokfört resultat	- 223 063	- 218 597	- 214 040	- 209 393	- 204 653	- 199 818	- 194 886	- 189 855	- 184 724	- 179 491	- 174 152	- 514 333
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 969 026	1 972 513	2 341 141	2 345 251	2 349 682	2 354 441	2 359 533	2 364 967	2 370 747	2 376 882	2 383 379	2 800 125
Kassaflöde												
Intäkter	2 333 859	2 337 346	2 341 141	2 345 251	2 349 682	2 354 441	2 359 533	2 364 967	2 370 747	2 376 882	2 383 379	2 800 125
Kostnader	- 2 556 922	- 2 555 942	- 2 555 181	- 2 554 644	- 2 554 335	- 2 554 258	- 2 554 419	- 2 554 822	- 2 555 472	- 2 556 373	- 2 557 531	- 2 945 940
Återinförda avskrivningar	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925	814 925
Kassaflöde för löpande drift	591 862	596 328	600 885	605 532	610 272	615 107	620 039	625 070	630 201	635 434	640 773	669 109
Amorteringar	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518	- 368 518
Summa kassaflöde	223 344	227 811	232 367	237 014	241 755	246 590	251 522	256 552	261 683	266 917	272 255	300 592
Akkumulerat kassaflöde	223 344	451 155	683 522	920 536	1 162 291	1 408 881	1 660 403	1 916 955	2 178 638	2 445 554	2 717 810	4 162 973
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	35 805 000	36 521 100	37 251 522	37 996 552	38 756 483	39 531 613	40 322 245	41 128 690	41 951 264	42 790 289	43 646 095	48 188 816
Föreningslån	36 851 760	36 483 242	36 114 725	35 746 207	35 377 690	35 009 172	34 640 654	34 272 137	33 903 619	33 535 102	33 166 584	31 323 996

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 814 925 kr.Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	529	530	629	630	631	633	634	635	637	639	640	752
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	529	626	726	726	726	727	727	727	728	729	729	836
2. Dagens räntenivå +2%	529	724	823	822	821	821	820	819	819	819	818	921
1. Dagens räntenivå - 1%	627	530	532	534	536	538	541	543	546	548	551	668
2. Dagens räntenivå - 2%	627	432	435	438	441	444	448	451	455	458	462	584
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	529	529	633	637	640	644	648	652	657	661	666	812
2. Dagens inflationsnivå +2%	529	530	637	643	649	656	663	670	678	686	694	863
3. Dagens inflationsnivå +3%	529	531	642	650	659	668	678	689	700	712	725	920
1. Dagens inflationsnivå -1%	529	527	625	624	623	622	620	619	618	618	617	730
2. Dagens inflationsnivå -2%	529	526	621	617	614	611	608	605	601	598	595	697

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan - Västerängen Ett





Unikt dokument-id:

f7c2cd36-5ad1-437c-a7df-0f4cc0d4e819

Dokumentets fingeravtryck:

420a59a5eb97ec7540b3b2edba4b08410fd745c364027a1b8926fcdcbaf2572ec653d5f90eb7550aa72
86bfd57d30f31a593cd37f1917c779af4aae35d04c9

Undertecknare

 <p>Karam E-post: karam_barsoum@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.234.97.58 IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: KARAM BARSOUM (199006123617) Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 13:43:09 UTC</p> 
 <p>Ibrahim Barsom E-post: ibrahim@xeera.se Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.235.68.7 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: IBRAHIM BARSOM (198010150657) Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 13:43:20 UTC</p> 
 <p>Gina E-post: ginahermansson@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 12 Samsung SM-G998B (smartphone) IP nummer: 217.213.106.102 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: GINA HERMANSSON (197503161122) Betrodd tidsstämpel: 2022-11-14 14:17:42 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-14 14:17:42 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1ee337107a73efca25aa619d85a3294f61f8caf7667fe392857f7030614276f2c263942fe4adb5f13ac5b0a8152c654ea6cef95e61954f702f99507b8a67b2d2

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-11-14 14:17:42 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Gina (ginahermansson@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 12 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 217.213.106.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 14:17:37 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Gina (ginahermansson@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 12 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 217.213.106.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 14:17:14 UTC

Dokumentet öppnades av Gina (ginahermansson@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 12 Samsung SM-G998B (smartmobil)
IP nummer: 217.213.106.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:43:20 UTC

Dokumentet signerades av Ibrahim Barsom (ibrahim@xeera.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.68.7 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-11-14 13:43:14 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ibrahim Barsom (ibrahim@xeera.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.68.7 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-11-14 13:43:09 UTC

Dokumentet signerades av Karam (karam_barsoum@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.97.58 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:43:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Karam (karam_barsoum@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.97.58 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:42:56 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ibrahim Barsom (ibrahim@xeera.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.68.7 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-11-14 13:42:46 UTC

Dokumentet öppnades av Karam (karam_barsoum@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.97.58 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:42:45 UTC

Dokumentet öppnades av Ibrahim Barsom (ibrahim@xeera.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.235.68.7 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-11-14 13:37:25 UTC

Dokumentet skickades till Gina (ginahermansson@gmail.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:37:22 UTC

Dokumentet skickades till Karam (karam_barsoum@hotmail.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1ee337107a73efca25aa619d85a3294f61f8caf7667fe392857f7030614276f2c263942fe4adb5f13ac5b0a8152c654ea6cef95e61954f702f99507b8a67b2d2

2022-11-14 13:37:21 UTC

Dokumentet skickades till Ibrahim Barsom (ibrahim@xeera.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:37:18 UTC

Dokumentet förseglades av Viktoria Åstrand (viktorias.astrand@restate.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-14 13:34:24 UTC

Dokumentet skapades av Viktoria Åstrand (viktorias.astrand@restate.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1ee337107a73efca25aa619d85a3294f61f8caf7667fe392857f7030614276f2c263942fe4adb5f13ac5b0a8152c654ea6cef95e61954f702f99507b8a67b2d2

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Västerängen Ett med organisationsnummer 769639-8838. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 33 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Västerängen Ett, daterad 2022-11-14.
- Stadgar för Brf Västerängen Ett, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-11.
- Registreringsbevis för Brf Västerängen Ett, daterat 2022-10-10.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Skurup Prästkragen 1 och Ängsullen 2, daterade 2022-10-12 och 2022-10-13.
- Bygglov inklusive situationsplan och ritningar, daterat 2022-01-27.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-11-11.
- Köpebrev fastigheter, daterade 2022-10-25.
- Transportköpsavtal, daterat 2022-11-11.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2022-07-30.
- Bekräftelse gällande projektkostnader, daterad 2022-11-07.
- Offerter finansiering, daterad 2022-09-09.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2022-11-08.
- Mäklarstatistik för Skurups kommun, daterad 2022-11-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan - Västerängen Ett

Unikt dokument-id:

2ec48e95-db68-4fe6-a269-680cb99d7a2f

Dokumentets fingeravtryck:

1ee337107a73efca25aa619d85a3294f61f8caf7667fe392857f7030614276f2c263942fe4adb5f13ac5b0a8
152c654ea6cef95e61954f702f99507b8a67b2d2

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 83.241.140.206
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-17 09:57:50 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-18 08:17:32 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-18 08:17:32 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-11-18 08:17:32 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-11-18 08:17:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-11-18 08:16:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-11-18 08:16:08 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-11-17 09:57:50 UTC

Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.241.140.206 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 09:57:45 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.241.140.206 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 09:57:00 UTC

Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.241.140.206 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 07:16:01 UTC

Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 07:15:59 UTC

Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 07:15:57 UTC

Dokumentet förseglades av Viktoria Åstrand (viktoriasstrand@restate.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-11-17 07:13:47 UTC

Dokumentet skapades av Viktoria Åstrand (viktoriasstrand@restate.se)
Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

