

AH Soheila

10 sidor

Fax 332590

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERPORT 20

ORG. NUMMER 769608-5690

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens reparationsbehov
4. Försäkring
5. Fastighetsdata, yta och taxeringsvärde
6. Förvärvsdata
7. Finansieringsdata
8. Beräkning av föreningens årliga förvaltningskostnader
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Fastighets- och inkomstskatt
  - c) Driftskostnader
  - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
12. Intyg enligt 3 kap 2§ bostadsrättslagen

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

## 1. Allmänna förutsättningar

### **Organisationsnummer och ändamål**

Bostadsrättsföreningen Västerport 20, Malmö som registerats hos Patent- och Registeringsverket 2002-07-19 med organisationsnummer 769608-5690, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Förvärvskostnad och årliga kostnader**

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader, driftskostnader, etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Skattesatsen är för närvarande 0,5% av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1% av taxeringsvärdet för lokaler. Omräkningstalen för bostäder är 1,36 och för lokaler 1,31. Omräkningstalen utgår från basvärden enligt AFT 2000.

### **Fastighetsköp**

Föreningen avser att förvärva fastigheten Malmö Västerport 20 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

### **Inflyttning**

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

### **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses lägenheterna upplåtas i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske den 2 december 2002.

### **Besiktning utlåtande**

JKS Total Consult AB har 2002-08-27 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktning utlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Fastighet

Fastighet	Malmö Västerport 20
Adress	Västergatan 40, 40A och 40B
Kommun	Malmö
Församling	Sankt Petri
Dispositions rätt	Äganderätt
Areal	658
Stadsplaner	1981-02-20, Aktbeteckning 1280K-PL1275

### Gård

Markförhållanden	Innergården är huvudsakligen belagd med asfalt. Ett mindre träd är planterat på gården och buskar längs delar av fasaden. På fasaden växer en stor murgröna.
------------------	--

### Byggnad

Byggnad	På fastigheten är ett flerbostadshus i fyra plan samt källare och inredd vindsvåning. Byggnaden är uppförd i vinkel vid Västergatan / Slottsgatan.
Byggnadsår	Enligt fastighetsregistret 1929, men byggnaden är troligtvis äldre.
Ombyggnadsår	Ombyggnader är genomförda 1977, 1983 och 1999.
Lägenheter	13 st bostadslägenheter.
Lokaler	I bottenvåningen mot Västergatan finns en kontorslokal.
Grundläggning	Grundläggning av byggnaden är av utbredda betongsulor i källarplan under källarytterväggar och bärande källarinnerväggar. Källargolvet är en platsgjuten betongplatta på mark.
Bärande väggar	Ytterväggar och bärande innerväggar är murade tegelväggar från källarplan till vindspan.

Bjälklag	<p>Bjälklaget över källaren är av stickvalv, troligen med tegelstenar mellan stålbalkarna. På ovansidan är ett träövergolv uppreglat. I källaren mot Slottsgatan har ett gipsundertak reglats upp vid renoveringen.</p> <p>Mellanbjälklag är av trä med putsreverterad undersida.</p>
Ytterväggar	Murade tegelväggar.
Yttertak	<p>Taket är utformat som ett sadeltak. Takstolar är av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad undertakspapp. Taktäckning av bandtäckt lackerad varmförzinkad plåt. Vid ombyggnaden har taket försetts med en större takkupa in mot gården på huskroppen mot Västergatan. Ut mot gatorna finns 6 st takkupor på det norra resp västra takfallet.</p>
Fasad	Fasad mot gatan är vitmålad puts. Fasaden mot gården är av fasadtegel som är målad på bottenvåningen.
Fönster	<p>Målade träfönster med kopplade bågar. Bågarna är glasade med tvåglas, isolerglas i innerbågen och enkelglas i ytterbågen. Fönstren är tvåluftsfönster med sidohängda och inåtgående bågar samt ett öppningsbart öveljus som är överkantshängt.</p> <p>Fönstren i burspråken i hushörnet mot gatan våning 2-4 är enbart glasade med enkelglas i innerbågen.</p> <p>Fönstren mot Slottsgatan och eventuellt några fönster in mot Västergatan har i efterhand försetts med ljudrutor på insidan av innerbågen.</p>
Balkonger	Det finns tre balkonger in mot gården till lägenheterna på våning 2-4 i vinkel mot Västergatan. På lägenheter mot Slottsgatan på våning 2-4 finns franska balkongdörrar.
Port	Porten har markbeläggning av cementmosaik på en betongplatta på mark, träpanel på väggarna på nederdelen av väggarna och därutöver målad puts.
Trapphus	<p>Det stora trapphuset med uppgång från porten har beläggning av cementmosaik på trapplopp och vilplan. Från detta trapphus finns ingångar till samtliga lägenheter utom en lägenhet i bottenplan i byggnaden.</p> <p>På innergården finns två gamla trapphus som använts för köksingångar till lägenheterna. Endast trapphuset mot Slottsgatan är i funktion idag. I detta trapphus finns ingången till en lägenhet på bottenvåningen mot Slottsgatan. Det andra trapphuset på gården är avstängt. Dörren mot gården är fastskruvad.</p>

Hiss	Byggnaden har en utvändig hiss som löper på fasaden mot gården. Hissen tar tre personer och stannar vid trapphusets vilplan mellan våningarna.
Sophantering	På gården finns tre sopkärl under ett tak.
Tvättstuga	Tvättstugan är belägen i bottenplan. Utrustningen består av två tvättmaskiner, en torktumlare och en elmangel. Golvet i tvättstugan är täckt med klinkers och väggarna är helkaklade.
Källare	Källaren är uppdelad i två separata källare eftersom det inte är utgrävt under portpassagen. Källaren mot Slottsgatan är inredd med lägenhetsförråd, tvättstuga undercentral för fjärrvärme, elcentral, och hissmaskinrum. Denna del av källaren har målade betonggolv, putsade och vitmålade väggar. Undertaket är av vitmålade gipsskivor. Källarförråd har träväggar med trådnät.  Källaren mot Västergatan är inredd med två förrådslokaler. Den ena lokalen används som förråd av kontorslokalen och den andra är uthyrd och används som hobbylokal. Golv och väggar är omålade. Här finns inget undertak, utan stålbjälklaget är synligt.
Vind	Vinden är inredd till lägenheter.
Lägenheter	Det finns 13 lägenheter i byggnaden. Total lägenhetsyta är 1 646 kvm. Golven är av parkett i de flesta rummen. I övriga rum och kök är golvbeläggningsen av plastmattor. I de gamla badrummen som inte är renoverade finns den gamla klinkerbeläggningsen kvar på golvet samt kakelbeklädning på väg i 9-skift resp 13-skift. De renoverade badrummen har uppvikt plastmatta på golv samt helkaklade väggar.
Uppvärmning	Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme som distribueras via ett radiatorsystem. Plattvärmväxlaren installerad 1977.
Ventilation	Ventilationen är av mekanisk frånluftstyp. Ventilationen har inte OVK-godkänts, men arbeten pågår.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärme, vatten- och avlopps- samt elnät.
Förråd	Lägenhetsförråd finns i källarplan.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga
Servitut	Fastigheten belastas inte av några kända servitut
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning

5  
20

### 3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

#### Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

JKS Total Consult AB har genom Kenneth Svensson vid sin besiktning av fastigheten 2002-08-27 noterat att brister finns som behöver åtgärdas. Utlåtandet innehåller 50 punkter av varierande behovshorisont och kostnadsläge. Se bilagt utlåtande från besiktningsman för fullständiga detaljer.

Punkterna 2-16, 19-20, 25-33, 40-41 och 43 bedöms vara mindre akut och ingår inte som del i underhållsfonden. Punkterna 47-50 är brister som är interna i en lägenheter och lokal och ingår ej heller i underlaget för underhållsfonden.

Övriga punkter utgör en uppskattad summa om ca 900 tkr och läggs in i underhållsplan.

Avloppsstammarna i byggnadsdelen mot Västergatan undersöktes 2002-10-04 av Spolpågarna med kamera. Vid filmningen upptäcktes inga brister som föranleder akuta åtgärder.



#### 4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen skall tecknas av medlem i föreningen.

5  
10/10

## Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Västerport 20

### 5. FASTIGHETSDATA

Befintliga pantbrev, tkr	12 084			
Antal bostadsigh	13			
	Area, kvm	Hyra, tkr	Hyra kr/kvm	Tax-värde, tkr
<b>Ytlag</b>				
Bostäder	1 646	1 334	810	9 266
Lokaler	115	111	965	1 665
Kabel-TV tillägg		0		
Garage o parkeringar		0		
<b>Totalt</b>	<b>1 761</b>	<b>1 445</b>	<b>820</b>	<b>10 931</b>

### 6. FÖRVÄRVSDATA

	tkr	kr/kvm
Köpeskilling	17 500	9 938
Lagfart	263	149
Föreningsbildning	60	34
Dispositionsfond	900	511
Summa f pantbrev	18 723	10 632
Pantbrev	0	0 Ingen kostnad uppstår
<b>Total förvärvskostnad</b>	<b>18 723</b>	<b>10 632</b>

### 7. FINANSIERINGSDATA

Genomsnittlig insats från medlem, kr/kvm	7 584
--	-------

	Belopp	Ränta	Ränta tkr	Amort tkr	Löptid år	Andel
Summa lån i förening	8 006	5,4%	434	23		
Insatser från medlemmar	10 717					
<b>Summa finansiering</b>	<b>18 723</b>					

### 8. FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	2002		2003		2004		Årlig kostnadsutveckling	2%
	tkr	kr/kvm	tkr	tkr	tkr	tkr		
Uppvärmning	165	94	168	172				
El	20	11	20	21				
Vatten o avlopp	23	13	23	24				
Sophämtning	20	11	20	21				
S:a taxebundna kostn	228	129	233	237				
Fastighetsskötsel	38	21	38	39				
Ekonomisk förvaltning	19	11	19	20				
Teknisk förvaltning, serviceavtal	23	13	24	24				
Administration	5	3	5	5				
Sotning	17	10	17	18				
Löpande reparationer, oförutsett	52	30	53	54				
Utvändig städning	4	2	4	4				
Försäkring	14	8	14	15				
Kabel-TV	4	2	4	4				
Styrelse arvode	5	3	5	5				
Revisor och övriga arvoden	9	5	10	10				
S:a utöver taxebundna kostnader	189	107	193	196				
<b>Totalt</b>	<b>417</b>	<b>237</b>	<b>425</b>	<b>434</b>				
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsskatt	63	36	64	66				
Tomträttsavgäld	0	0	0	0				
Räntor	434	246	434	434				
Amorteringar	23	13	23	23	Rak amortering			
Schablonskatt	3,00%	0	0	0				
Fondavsättning	0,50%	55	31	55	Beräknat på taxeringsvärde			
Summa övriga kostnader	574	326	575	577				
<b>Total förvaltningskostnad</b>	<b>991</b>	<b>563</b>	<b>1 000</b>	<b>1 010</b>				

### 9. FÖRVALTNINGSINTÄKTER, TKR

	2002	2003	2004
Årsavgifter	641	646	656
Hyrer, bostäder	238	243	243
Hyrer, övrigt	111	111	111
<b>Summa</b>	<b>991</b>	<b>1 000</b>	<b>1 010</b>

1) Finansiering av lånebehov sker så att räntan blir den redovisade



## 10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh-nr	Vån	Antal rum	Ut-formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser dec-02	Andelstal alla borätter	Andelstal dec-02	Arsavgift dec-02	Arsavgift /mån	Hyra
						1 158 755	0	6,804	0,000	0	0	102 000
Västergatan 40	2174-00101	1	3	rok	109	1 158 755	0	6,804	0,000	0	0	102 000
Västergatan 40	2174-00102	1	3	rok	112	1 179 325	1 179 325	6,932	8,112	52 039	4 337	0
Västergatan 40	2174-00201	2	6	rok	152	973 629	973 629	9,071	10,616	68 100	5 675	0
Västergatan 40	2174-00203	2	3	rok	108	877 637	877 637	6,761	7,912	50 754	4 229	0
Västergatan 40	2174-00204	2	3	rok	119	953 059	953 059	7,231	8,463	54 287	4 524	0
Västergatan 40	2174-00301	3	6	rok	150	754 219	754 219	8,986	10,516	67 458	5 621	0
Västergatan 40	2174-00302	3	3	rok	108	877 637	877 637	6,761	7,912	50 754	4 229	0
Västergatan 40	2174-00303	3	3	rok	119	953 059	953 059	7,231	8,463	54 287	4 524	0
Västergatan 40	2174-00401	4	6	rok	150	754 219	754 219	8,986	10,516	67 458	5 621	0
Västergatan 40	2174-00402	4	3	rok	108	877 637	877 637	6,761	7,912	50 754	4 229	0
Västergatan 40	2174-00403	4	3	rok	119	953 059	953 059	7,231	8,463	54 287	4 524	0
Västergatan 40	2174-00501	5	5	rok	124	1 124 473	0	7,745	0,000	0	0	136 400
Västergatan 40	2174-00502	5	4	rok	168	1 563 291	1 563 291	9,499	11,117	71 312	5 943	0
Västergatan 40	2174-06101	Bv		lokal	115	0	0	0,000	0,000	0	0	110 992
<b>Summa</b>					<b>1 761</b>	<b>13 000 000</b>	<b>10 716 772</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>641 489</b>	<b>53 457</b>	<b>349 392</b>

Bostäder 1 646

Lokal 115

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Malmö 2002-10-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERPORT 20

Per Wulley  
[Signature]  
Kenneth Jögi  
[Signature]

[Signature]  
Kerstin Jansson  
[Signature]

EP

## 12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Västerport 20, org nummer 769608-5690, 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.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2002-11-01

  
Cecilia Önnevik

  
Pauline Östlund