

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BUKETTEN I LUND,
LUNDS KOMMUN**

Organisationsnummer 769614-0529

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 2
B	Beskrivning av fastigheten	sid 3-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 9
F	Nyckeltal	sid 9
G	Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter	sid 9-10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund, i Lunds kommun som registrerats hos Bolagsverket den 13 mars 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att på fastigheten Harlösabanan 6, Lunds Kommun i flerbostadshus uppföra 78 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, mark-, el-, tele-, kabel-tv, värme-, vatten- och avlopp samt parkeringsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske etappvis under tiden januari till juni 2008.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt uppdragsavtal genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB. Marken har förvärvats av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention har inlämnats.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB.

Byggfelsförsäkring enligt 1 § lagen om byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB, svarar Skanska Nya Hem AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har även ett avtal om en s.k. Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att Skanska Nya Hem AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

Projektet finansieras av Nordea avseende byggnadskreditiv och långfristig finansiering.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Harlösabanan 6, Lunds Kommun

Adress: Södra vägen 9, 22358 Lund

Fastighetens areal: ca 6422 m²

Bostadsarea: 6468 m²

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av 4 st huskroppar (Hus H, G, F och E) med 1, 5, 6, resp. 7 våningsplan över ett källarplan. Huskropparna innehåller 2, 21, 27 respektive 28 st bostadslägenheter. I källarplan finns garageplatser, förråd, teknikutrymmen, tvätt och soputrymme. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering och förvaring

Parkering kan ske på parkeringsplatser i garaget i källarplan.
Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i källare och markplanet.

Gemensamma anordningar

- Undercentral för uppvärmning och varmvatten. Värmeleveranser sker från Lunds Energi AB.
- Ventilationsanläggningen, som utgörs av mekanisk till- och frånluft med återvinning, samt tillhörande stamledningar.
- Stamledningar inom fastigheten för el, VA och värme med tillhörande utrustning.
- 6 st hissar.
- För mottagning av TV och kommunikation med telefon och dator är lägenheterna anslutna till Telia via fiberkabel.
- Porttelefonanläggning.

Gemensamma utrymmen

Trapphus och entréer i respektive huskropp.

Källarplan innehållande

- 56 st parkeringsplatser som genom parkeringsbolag kommer att uthyras till i första hand boende i fastigheten.
- Soprum för avfallssortering
- Fastighetsförråd
- Tvättutrymme
- Lokalutrymme (t.ex. styrelserum)
- Cykelförråd
- Div. utrymmen för teknisk apparatur för ventilation, el, vatten, värme och hiss.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Kör- och gångytor, gräsytor och planteringar.

Ytterbelysning, el- och VA-ledningar inom fastigheten

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-tv, värme-, vatten- och avlopp inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar där den ena (Ga:2) omfattar infartsgata med vändplats, stolpbelysning och parkeringsyta medan den andra (Ga:3) endast omfattar infarten från Södra Vägen. Fastighetens andel i anläggningarna är 42% (Ga:2) och 30% (Ga:3)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark av betong. Ett källarplan.
Stomme och ytterväggar:	Bärande väggar och bjälklag utföres av prefabricerad betong.
Fasader:	Målade sandwichväggar i betong, gjutna mot listverk. På hus E är vissa partier utförda som utfackningsväggar med utvändig skiva av fibercement.
Fönster:	Fönster av trä-aluminum.
Tak:	Taktäckning med papp.
Balkonger:	Prefabricerad betongplatta. Balkongräcke av aluminium förberett för inglasning.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerad betongväggar samt kompletterande bärning med stålpelare
Innerväggar, övriga:	Gips på stålregelstomme.
Lägenhetsytterdörrar:	Tamburdörrar av trä utförda i säkerhetsklass 2.
Uppvärmning:	Gemensam undercentral för fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer och konvektorer. Lägenheterna är förberedda för individuell mätning av värme och varmvatten.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Kortfattad rumsbeskrivning för lägenheter

	Entré/Hall	Vard.rum	Kök	Sovrum	Bad /Tvätt	We/Dusch	Klk
Golv	Keramiska plattor	Ekparkett	Ekparkett	Ekparkett	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Ekparkett
Sockel	Vitmålad	Vitmålad	Vitmålad	Vitmålad	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Vitmålad
Väggar	Målat	Målat	Målat	Målat	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Målat
Tak	Målat / Grängat	Målat / Grängat	Målat / Grängat	Målat / Grängat	Målat / Grängat	Målat / Grängat	Målat / Grängat
Inredning			Skåpsinredning enl. ritning	Skåpsinredning enl. ritning	Tvättställ Kommod WC-stol Spegel Belysning Dusch Skåpsinredn. enl. ritning	Tvättställ WC-stol Spegel Belysning Dusch	Kapphylla med klädstång
Utrustning			Spishäll Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Spisfläkt Kyl Frys Diskmaskin		Tvättmaskin Torktumlare		

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad	224 500 000
(kontraktssumma, entreprenad inklusive mervärdesskatt samt markförvärv och lagfartskostnad)	
Reduktion enligt brev daterat 2007-08-08 och 2007-08-28	-450 000
Likviditetstillskott	1 123 000
Återbetalad mervärdesskatt ¹⁾	-2 240 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	222 933 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastighet.

D:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser	Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats ²⁾	Belopp
Lån 1 (bottenlån)	3 år	Ingen	4,66%	22 059 000
Lån 2 (bottenlån)	1 år	Rak	4,46%	19 795 000
Lån 3 (bottenlån)	5 år	Ingen	4,85%	18 025 000
			Summa lån:	59 879 000
Insatser				163 054 000
Summa finansiering				222 933 000

¹⁾ Denna ekonomiska plan förutsätter att föreningen bedriver momspliktig verksamhet genom uthyrning av garaget under en period av minst 10 år.

²⁾ De 3-åriga och 5-åriga lånen utbetalas 2008-05-30 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2011-05-30 resp. 2013-05-30
Det 1-åriga lånet utbetalas 2008-05-30
Genom att räntan för det 3-åriga och det 5-åriga lånet har säkrats i förtida bindning påverkas den ej av ev förändringar av ränteläget fram till utbetalningen.

C:2 Beräknade årliga kostnader*Räntekostnader år 1*

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(bottenlån)	22 059 000	4,66%	1 027 949
Lån 2	(bottenlån)	19 795 000	4,46%	882 857
Lån 3	(bottenlån)	18 025 000	4,85%	874 213
Summa:		59 879 000		2 785 019

Räntebidrag år 1

För lånefinansierad del av BU (bidragsunderlag x subv.ränta x bidragsandel): -400 710

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel -22 460

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt)**2 362 000**

(Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	2 362 000	2 472 000	2 553 000
<i>Amorteringar</i>			
Lån 1	0	0	0
Lån 2	100 000	100 000	100 000
Lån 3	0	0	0
	100 000	100 000	100 000

Amortering år 1 (avrundad uppåt)**100 000**

(Beträffande avskrivning se nedan)

Transport: 2 462 000**Förutsättningar och antaganden**

Summa utnyttjat bidragsunderlag 59 879 000

Bidragsandel 14,00%

Riksdagen har beslutat att avveckla räntebidraget vilket sker genom en nedtrappning av bidragsandelen enligt följande:

år 2008: 14%, år 2009: 10%, år 2010: 7%, år 2011: 4% och år 2012: 0%

Antagen subventionsränta år 1-5 4,78% ¹⁾

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i den ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

1) Subventionsränta 07-08-14: 4,78 % (Subventionsräntan bestäms varje fredag. Den gäller under en vecka och är genomsnittet av de olika kreditinstitutens upplåningsräntor under den föregående veckan).

Avsättningar	Transport:	2 462 000
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: ¹⁾		
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m ² bostadsarea)	195 000	
Summa avsättningar		195 000

Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)

Arvoden m m		190 000
	Styrelsen	50 000
	Ekonomisk förvaltning	120 000
	Revision	20 000
Skötsel & underhåll		440 000
	Fast, skötsel och städning	230 000
	Löpande underhåll	30 000
	Service o besikt n hissar	60 000
	Sophämtning	45 000
	Skötsel garage	35 000
	Gemensamhetsanläggningar	20 000
	Snöröjning	20 000
Förbrukningsavg.		979 000
	Vatten	110 000
	Gemensam el	140 000
	Värme	513 000
	TV/Tele/Data	216 000
Försäkring ²⁾ , skatter ³⁾		94 350
	Försäkring ²⁾	60 000
	Fastighetsskatt bostäder ³⁾	0
	Fastighetsskatt lokaler ³⁾	34 350
Summa driftskostnader ⁴⁾		1 703 350
Summa		4 360 350
Reserv		111 558
Beräknad kostnad år 1		4 471 908

¹⁾ Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd.

²⁾ Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

³⁾ Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i anskaffningskostnaden. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt, d v s 0,2 % av taxeringsvärdet. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt med 0,4 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas för bostäder till ca kronor: 110 000 000
För lokaler föreligger ingen skattelättnad. Fastighetsskatt utgår enligt nuvarande regler med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för lokaler har heller ännu ej fastställts, men beräknas till ca kronor: 3 435 000

Eventuellt förmögenhetsvärde för föreningen (tax.värde + tillgångar exklusive fastighet - skulder) fördelas på respektive bostadsrättshavare i förhållande till inbetalade insatser.

⁴⁾ Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	4 197 732
Hysesintäkt	274 176
Summa beräknade årliga intäkter	4 471 908

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	34 467
Belåning per kvm år 1	9 258
Insats per kvm	25 209
Driftskostnader per kvm år 1	263
Årsavgift per kvm år 1	649

G. SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ²⁾ kr/mån	Avsättning inre fond ³⁾ kr
E11	83	3 Rok	1 708 000	1,2832	53 865	4 489	-
E12	94	4 Rok	1 841 000	1,4533	61 006	5 084	-
E13	75	3 Rok	1 503 000	1,1596	48 677	4 056	-
E14	84	3 Rok	1 634 000	1,2987	54 516	4 543	-
E21	85	3 Rok	2 035 000	1,3142	55 167	4 597	-
E22	110	4 Rok	2 552 000	1,7007	71 391	5 949	-
E23	85	3 Rok	2 035 000	1,3142	55 167	4 597	-
E24	89	3 Rok	2 037 000	1,3760	57 761	4 813	-
E31	85	3 Rok	2 210 000	1,3142	55 167	4 597	-
E32	110	4 Rok	2 727 000	1,7007	71 391	5 949	-
E33	85	3 Rok	2 110 000	1,3142	55 167	4 597	-
E34	89	3 Rok	2 212 000	1,3760	57 761	4 813	-
E41	85	3 Rok	2 235 000	1,3142	55 167	4 597	-
E42	110	4 Rok	2 827 000	1,7007	71 391	5 949	-
E43	85	3 Rok	2 185 000	1,3142	55 167	4 597	-
E44	89	3 Rok	2 237 000	1,3760	57 761	4 813	-
E51	85	3 Rok	2 310 000	1,3142	55 167	4 597	-
E52	110	4 Rok	2 902 000	1,7007	71 391	5 949	-
E53	85	3 Rok	2 235 000	1,3142	55 167	4 597	-
E54	89	3 Rok	2 337 000	1,3760	57 761	4 813	-
E61	44	2 Rok	1 306 000	0,6803	28 557	2 380	-
E62	110	4 Rok	2 952 000	1,7007	71 391	5 949	-
E63	85	3 Rok	2 310 000	1,3142	55 167	4 597	-
E64	89	3 Rok	2 412 000	1,3760	57 761	4 813	-
E71	41	2 Rok	1 304 000	0,6339	26 609	2 217	-
E72	103	4 Rok	3 222 000	1,5925	66 849	5 571	-
E73	76	3 Rok	2 403 000	1,1750	49 323	4 110	-
E74	85	3 Rok	2 635 000	1,3142	55 167	4 597	-
F11	102	4 Rok	2 046 000	1,5770	66 198	5 517	-
F12	76	3 Rok	1 528 000	1,1750	49 323	4 110	-
F13	76	3 Rok	1 528 000	1,1750	49 323	4 110	-
F14	104	4 Rok	2 048 000	1,6079	67 495	5 625	-
F21	82	3 Rok	1 907 000	1,2678	53 219	4 435	-

F22	49	2 Rok	1 209 000	0,7576	31 802	2 650	-
F23	64	2 Rok	1 595 000	0,9895	41 537	3 461	-
F24	64	2 Rok	1 595 000	0,9895	41 537	3 461	-
F25	49	2 Rok	1 209 000	0,7576	31 802	2 650	-
F26	82	3 Rok	1 907 000	1,2678	53 219	4 435	-
F31	82	3 Rok	2 032 000	1,2678	53 219	4 435	-
F32	49	2 Rok	1 284 000	0,7576	31 802	2 650	-
F33	64	2 Rok	1 620 000	0,9895	41 537	3 461	-
F34	64	2 Rok	1 620 000	0,9895	41 537	3 461	-
F35	49	2 Rok	1 284 000	0,7576	31 802	2 650	-
F36	82	3 Rok	2 032 000	1,2678	53 219	4 435	-
F41	82	3 Rok	2 207 000	1,2678	53 219	4 435	-
F42	49	2 Rok	1 309 000	0,7576	31 802	2 650	-
F43	64	2 Rok	1 695 000	0,9895	41 537	3 461	-
F44	64	2 Rok	1 695 000	0,9895	41 537	3 461	-
F45	49	2 Rok	1 309 000	0,7576	31 802	2 650	-
F46	82	3 Rok	2 207 000	1,2678	53 219	4 435	-
F51	117	5 Rok	3 132 000	1,8089	75 933	6 328	-
F52	80	3 Rok	2 431 000	1,2369	51 922	4 327	-
F53	82	3 Rok	2 432 000	1,2678	53 219	4 435	-
F54	103	4 Rok	3 222 000	1,5925	66 849	5 571	-
F61	117	5 Rok	3 657 000	1,8089	75 933	6 328	-
G11	100	4 Rok	1 945 000	1,5461	64 901	5 408	-
G12	108	4 Rok	2 051 000	1,6698	70 094	5 841	-
G13	108	4 Rok	2 051 000	1,6698	70 094	5 841	-
G14	101	4 Rok	1 946 000	1,5615	65 548	5 462	-
G21	84	3 Rok	2 034 000	1,2987	54 516	4 543	-
G22	52	2 Rok	1 261 000	0,8040	33 750	2 813	-
G23	93	3 Rok	2 240 000	1,4378	60 355	5 030	-
G24	93	3 Rok	2 240 000	1,4378	60 355	5 030	-
G25	52	2 Rok	1 261 000	0,8040	33 750	2 813	-
G26	85	3 Rok	2 035 000	1,3142	55 167	4 597	-
G31	84	3 Rok	2 234 000	1,2987	54 516	4 543	-
G32	52	2 Rok	1 311 000	0,8040	33 750	2 813	-
G33	93	3 Rok	2 340 000	1,4378	60 355	5 030	-
G34	93	3 Rok	2 340 000	1,4378	60 355	5 030	-
G35	52	2 Rok	1 311 000	0,8040	33 750	2 813	-
G36	85	3 Rok	2 235 000	1,3142	55 167	4 597	-
G41	113	5 Rok	3 029 000	1,7471	73 339	6 112	-
G42	118	4 Rok	3 408 000	1,8244	76 583	6 382	-
G43	118	4 Rok	3 408 000	1,8244	76 583	6 382	-
G44	102	4 Rok	3 046 000	1,5770	66 198	5 517	-
G51	113	5 Rok	3 554 000	1,7471	73 339	6 112	-
H11	48	2 Rok	809 000	0,7421	31 151	2 596	-
H12	49	2 Rok	809 000	0,7576	31 802	2 650	-

Totalt 6468 163 054 000 100,000 4 197 732

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning i enlighet med svensk standard 02 10 53 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ Månadsavgift är 1. På grund av tillkommande fastighetsskatt är 6 och 11 samt en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär det efterhand att föreningens årliga kostnader ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 3,0 % per år.

³⁾ Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd

H. EKONOMISK PROGNOSE

Brf Buketten i Lund

Lunds kommun

Simulering av föreningens årskostnadsutveckling år 1-6 samt år 11

Beräknad slutlig anskaffningskostnad Lånebelopp lån 1 (bottentillån) Lånebelopp lån 2 (bottentillån) Lånebelopp lån 3 (garantitillån) Bidragsunderlag Bidragsandel år 1	222 933 000 22 059 000 19 795 000 18 025 000 63 559 000 14,00%					Fondavsättning år 1 Beräknade driftkostnader år 1 Beräknat taxeringsvärde bostäder år 1 Beräknat taxeringsvärde lokaler år 1 Fastighetsskatt år 1-5 Fastighetsskatt år 6-10 Fastighetsskatt lokaler Likvida medel vid början av år 1 Beräknat avkastning likvida medel	195 000 1 669 000 110 000 000 3 435 000 0,00% 0,20% 1,00% 1 123 000 2,0%	Ökn./år Anlagens ökn./år Anlagens ökn./år Anlagens ökn./år	3,0% 3,0% 3,0% 3,0%
Anlagens subventionsränta Ränta lån 1 Ränta lån 2 Ränta lån 3	År 1-5 År 1-5 År 1-5 År 1-5	4,78% 4,66% 4,46% 4,85%	År 6- År 6- År 6- År 6-						
År	1	2	3	4	5	6	11		
Räntekostnader	2 785 019	2 780 559	2 776 099	2 771 639	2 767 179	2 762 719	2 740 419		
Räntebidrag	400 710	286 222	200 355	114 489	0	0	0		
Räntetillägg	22 480	22 909	23 367	23 835	24 311	24 798	27 379		
Amorteringar/Avskrivning	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	250 000		
Fondavsättningar	195 000	200 850	206 876	213 082	219 474	226 058	262 064		
Driftskostnader	1 669 000	1 719 070	1 770 642	1 823 761	1 878 474	1 934 828	2 242 996		
Fastighetsskatt	34 350	35 380	36 440	37 530	38 660	39 860	637 484		
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0		
Reserv	111 709	79 337	77 913	76 886	53 696	-109 501	-95 714		
Summa årlig kostnad	4 471 908	4 606 065	4 744 247	4 886 575	5 033 172	5 184 167	6 009 870		
Beräkn. kostnad att bestyras med årsavg. och hyror	4 471 908	4 606 065	4 744 247	4 886 575	5 033 172	5 184 167	6 009 870		
Beräkn. årlig ökning av årsavgifter och hyror		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		
Ackumulerad avsättning till reparationsfond minskat med beräknat utlag Ackumulerade likvida medel, inkl fond vid årets slut	195 000 1 429 709	395 850 1 709 697	602 726 1 994 685	815 807 2 286 653	1 035 281 2 559 823	1 261 340 2 676 380	2 497 520 4 271 962		

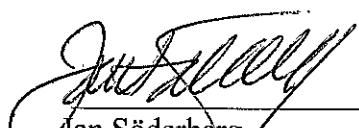
I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	649	668	689	709	730	752	775	798	822	847	872
Antagen räntenivå + 1%	729	752	774	798	822	844	867	890	913	938	963
Antagen räntenivå + 2%	808	835	860	886	914	936	958	981	1005	1029	1054
Antagen räntenivå + 3%	888	918	946	974	1006	1028	1050	1073	1096	1120	1145
Antagen räntenivå - 1%	569	585	603	621	638	661	683	707	731	756	781
Antagen räntenivå - 2%	490	502	517	532	547	569	592	615	639	664	690
Antagen räntenivå - 3%	410	419	431	444	455	477	500	524	548	573	599
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	649	671	695	719	743	771	798	826	855	886	921
Antagen inflationsnivå + 2%	649	674	701	728	757	791	823	856	891	928	975
Antagen inflationsnivå - 1 %	649	666	683	700	718	734	753	772	791	811	827
Antagen inflationsnivå - 2 %	649	663	677	691	706	717	732	747	762	778	786

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt G eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Kostnad för elförbrukning (hushållsel) skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till elleverantören. Kostnad för värme och vattenförbrukning ingår i årsavgiften.
- 3 För bostadsrättshavare som önskar parkeringsplats i källaren erlägges avgiften till parkeringsbolag.
- 4 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen.
- 5 Föreningens lägenheter upplåts med ett utförande i enlighet med byggnadsbeskrivningar i gällande entreprenadkontrakt. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare åtgärder svarar själv därför.
- 6 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarvarande arbeten.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.
- 8 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 9 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Lund den 27 september 2007

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BUKETTEN I LUND


Jan Söderberg
Ordf.


Bengt Ahlgren


Per-Axel Nilsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 september 2007 för Bostadsrättsföreningen Buketten i Lund.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

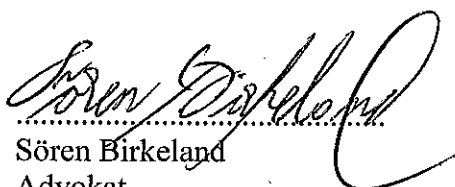
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

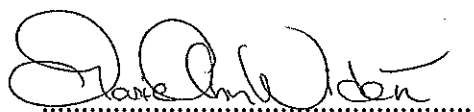
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 1 oktober 2007



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 1 oktober 2007 för Brf Buketten i Lund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-03-13
Registreringsbevis	2007-06-04
Protokoll styrelsemöte för bekräftelse av bredbandsanslutning till Telia	2007-08-21
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2007-06-25
Byggfelsförsäkring	2006-09-19
Köpekontrakt för marken	2006-06-26
Anläggningsåtgärd, Lantmäterimyndigheten	2006-09-26
Uppdragsavtal inkl. bilagor	2006-06-26
Uppgift om lägenhetsarea hus F, G och H från Tengbom	2007-09-05
Uppgift om lägenhetsarea hus E från Fojab	2007-05-23
Korrigerad bil. K – överlåtelse av parkeringsplatser	2007-10-01
Förändrade lägenhetsytor, reduktion av kontraktssumman	2007-08-08
Bortprojekterad sopsuganläggning, reduktion av kontraktssumman	2007-08-28
Utdrag från fastighetsregistret	2007-08-14
Beräkning av taxeringsvärde	2007-09-04
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2006-02-08
Avtal om förtida räntebindning	2007-08-22