

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÄRANDEN 43-45
(ORG NR 769618-8718)**

Mars 2009
6501-0768

Registrerat av Bolagsverket 2009-04-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	4
4. Taxeringsvärde	9
5. Föreningens anskaffningskostnad	9
6. Finansiering	9
7. Föreningens årliga kostnader	10
8. Föreningens årliga intäkter	10
9. Nyckeltal	10
10. Ekonomisk prognos	11
11. Känslighetsanalys	12
12. Lägenhetsredovisning	13
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	15

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRANDEN 43-45

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Käranden 43-45 med org nr 769618-8718 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark i anslutning till föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Ombyggnad av ett bostadshyreshus har inletts, varvid 10 lägenheter erhålles i befintliga våningsplan och 12 lägenheter erhålles genom tillbyggnad av två våningsplan. Inflyttning och upplåtelse beräknas ske fr.o.m maj 2009 och beräknas vara avslutad under december 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärvet av fastigheten Lund Käranden 6 genomförs genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i Startplattan 442399 AB unä till AB Kär 43-45 i Lund, org. nr. 556770-7764, genom aktieöverlåtelseavtal av den 9 mars 2009. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan hela AB Kär 43-45 i Lunds verksamhet genom att AB Kär 43-45 i Lund överlåter fastigheten Lund Käranden 6 till bostadsrättsföreningen genom transportköp samt det med Fredslyckan AB ingångna totalentreprenadavtal avseende omfattande om- och tillbyggnad av flerfamiljshus på fastigheten. Fredslyckan AB har i sin tur anlitat NCC Construction AB för byggnationen. Bostadsrättsföreningen övertar såväl fastigheten som samtliga rättigheter och skyldigheter som AB Kär 43-45 i Lund har enligt totalentreprenadavtalet med Fredslyckan AB.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Käranden 6
Kommun	Lund
Församling	Sankt Hans
Adress/belägenhet	Parternas Gränd 43-45, Lund
Total boarea	1 290 m ² (22 lägenheter)
Tomtare	2 103 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	För fastigheten gäller detaljplan antagen 2004-02-26.

0708/752257

Servitut*Med fastigheten följer rätt*

att nyttja 15 parkeringsplatser inom Norra Fäladan 2:1 på Norra Fäladan 2:1,

att nyttja fjärrvärme-, avlopps- och vattenledningar på Käranden 5,

att använda befintliga vägar som gångvägar på Käranden 5

Fastigheten belastas med

förbud att anlägga värmecentral till förmån för Altona 3, 9 m fl fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Käranden 6 har andel i gemensamhetsanläggningar:

Käranden GA:2 (fjärrvärme)

Käranden GA:3 (avloppsledningar)

Käranden GA:4 (vattenledningar)

Försäkring

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

3. Byggnadsbeskrivning**Allmänt**

På fastigheten finns en byggnad som efter ombyggnaden består av 3-4 våningar utan vind samt gårdsbyggnader innehållande städ- och lägenhetsförråd, undercentraler samt soprum.

Bostadsbyggnaden har en stomme av betong med ytterväggar i lättbetong. Taket är täckt med takpapp.

Gårdsbyggnaden är grundlagd på betongplatta på mark, fasaderna är klädda med skivor och taken är täckta med sedum.

Ytterväggar

Fasaderna är putsade respektive skivklädda med swiss-pearl fasadskiva eller likvärdigt.

Innerväggar

Innerväggar är i betong eller gips.

Balkonger

Golvbeläggning är av betong. Skiljevägg finns på sammansatta balkonger.

Trapphus & trappor

Golvbeläggning i trapphus är av plattor respektive terrazzobeläggning. Torkmattor är av gummi.

Fönster

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna fabrikat Velfac. Minst ett fönster är öppningsbart per rum.

Fönsterbänkar & Fönstersmygar

Fönsterbänk är av natursten, fönstersmygar av målningsbehandlad gips eller skivmaterial.

Entrépartier och dörrar till gårdsbyggnader samt innerdörrar.

Entrépartier och dörrar till gårdsbyggnader och sido- resp. överljus till dito är i glas/aluminium alt trä/glas, komplett beslagna. Dörr & tröskel är anpassade till respektive funktion (tex. sophus). Innerdörrarna har målade dörrblad med karm och foder i ekfaner.

Lägenhetsbeskrivning

Entré

G:	Granitkeramik
	Parkett ek natur
S:	Ek
V:	Gipsskiva
	Betong
T:	Betong
Ö:	Hatthylla: Essem Nostalg

Badrum

G:	Klinker
S:	-
V:	NK-vit matt 150x150mm
	Fondvägg: Artenova-Pavigres
	150x150mm
T:	Betong alt gipsskivor
Ö	Myresjö Bad, kommod accent vit
	Duschstång

Kök

G:	Parkett ek natur
S:	Ek
V:	Gipsskiva
	Betong
	Stänkskydd: Interiörglas
T:	Betong alt gipsskivor
Ö	Sockellister i ek är gerade

Myresjökök, Accent Vit, rak kant,
Bänkskiva laminat ljusgrå
Vitvaror/spis: Electrolux vit samt diskmaskin

Tvätt

G: Klinker
S: -
V: Gipsskiva
Betong
Stänkskydd: Kakel
T: Betong alt gipsskivor
Ö Köksluckor Myresjö kök, Accent vit

Vardagsrum

G: Parkett ek natur
S: Ek
V: Gipsskiva, målade väggar
Betong
T: Betong
Ö -

Sovrum

G: Parkett ek natur
S: Ek
V: Gipsskiva, tapet
T: Betong
Ö Sockellister i ek utföres gerade

WC

G: Granitkeramik
S: -
V: NK-vit matt 150x150mm
T: Betong alt gipsskivor
Ö Garderobskåp

Trapphus

G: Klinker
S: Klinker
V: Betong alt gipsskivor
T: Betong med absorbenter
Ö

Teknisk beskrivning

Kortfattad beskrivning över vvs installationer
Fjärrvärmecentral finns i fastigheten. Vattenburet system
via radiatorer med termostatventiler. Pumpar i värme-
systemet med varierande flöde är differenstryckstyrda.
Golvbrunnar i dusch- badrum och tvätt.

I huvudsak dold rördragning för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt alternativt till resp. våtrum. Blandare är engreppsblandare, kar- och duschblandare termostatiska. Bostadsbyggnaden har en utvändig vattenutkastare per långfasad.

Ventilation

Varje lägenhet är försedd med mekanisk frånluft. Frånluft evakueras från wc, dusch- och badrum, kök och tvättutrymmen (bcf. lgh). Kök har spiskåpa med forceringsmöjlighet. Wc/bad, wc/dusch, gästwc, ev. klädkammare och tvätt har kontrollventiler. Ersättningsluft via springventiler i fönster.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer

För bostadsrättsföreningen gäller att ett abonnemang tecknas med elleverantören. För varje lägenhet finns undermätare för fördelning av elkostnaderna mellan bostadsrättshavarna.

Ledningar

Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör vid nybyggnad. Ombyggda lägenheter har installation via befintliga rör och dosor, kompletterande uttag matas via utanpåliggande kabel. I gårdsbyggnaderna är ledningarna utanpåliggande.

Kraftuttag

Uteplats och balkonger samt gårdshus har 1 st utvändigt uttag. Förrådsbyggnader, sop och UC har 1 st invändigt uttag. UC 1 st 16 Amp kraftuttag.

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lamputtag på vägg invid tak.

Belysningsarmaturer

Armaturer är monterade i wc, dusch- och badrum, tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid uteplatser samt balkonger. Vid huvudentréer, i trapphus, i gårdshus och cykelförråd och utvändigt i gårdsmiljön samt på gårdshusen finns lyktstolpar och utvändiga gårdshusarmaturer.

Anslutna elobjekt i övrigt

Elektrisk handdukstork finns i dusch- och badrum.

Matningar och uttag är installerad för framtida installation av mikrovågsugn.

Antennuttag

Antennuttag är av typ 3-hålsuttag förberedda för internetanslutning.

Kabel-TV

Anslutning och komplettering av befintligt nät för kabel-TV, leverantör Comhem.

Jordfelsbrytare

Lägenhetscentral är försedda med jordfelsbrytare.

Entrésignal

Tryckknapp på dörrblad.

Porttelefon

Porttelefon är installerad.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten kommer att bli föremål förenklad fastighetstaxering (FFT) år 2010 när byggnaden är färdigställd. Taxeringsvärdet bedöms bli ca 19 500 000 kr varav byggnadsvärdet bedöms till ca 16 350 000 kr och markvärdet bedöms till ca 3 150 000 kr. Typkod:320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Beräkningen är baserad på de förutsättningar som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. En uppräknings har därefter skett till 2008 års värdenivå med ca 9 %. Enligt lagen om kommunal fastighetsavgift utgår fn ingen fastighetsavgift på bostadsdelen de 5 första kalenderåren från och med värdeåret (färdigställandeåret) och halv fastighetsavgift för de följande 5 kalenderåren. Det kan antecknas att i de fall fastighetsavgift utgår gäller att avgiften för år 2009 är 1272 kr/lägenhet och för därefter följande år sker uppräknings i enlighet med inkomstbeloppets förändring. Avgiftsuttaget för en taxeringsenhet skall dock högst uppgå till 0,4 % av taxeringsvärdet.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Den totala kostnaden är 45 215 000 kr och inkluderar entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt, kostnader för byggfelsförsäkring samt kostnader för fastighetsbildning och föreningsbildning.

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid
Bottenlån	18 500 000	2,75%	508 750	0	50 1)
Summa lån	18 500 000	2,75%	508 750	0	
Insatser	26 715 000				
Totalt	45 215 000				

1) Medelräntan är baserad på offert från SBAB med indikerade räntenivåer 2009-02-24 varav 50 % med rörlig ränta och 50 % med 5 års bindningstid.
Amorteringsfrihet lämnas för åren 1-5. Lånet amorteras därefter med 1% per år.
Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utbetalning

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Ränta och amortering</i>	508 750	508 750
<i>Drift- och underhållskostnader</i>		
Ekonomisk fastighetsförvaltning	30 000	
Fastighetsskötsel	50 000	
Vatten och avlopp	40 000	
Uppvärmning	115 000	
El (gemensam)	40 000	
Sophämtning	20 000	
Städning	20 000	
Försäkring	10 000	
Övrigt/oförutsett	10 000	
Löpande underhåll	10 000	345 000
<i>Avsättningar, skatt, tomträttsavgäld</i>		
Fond för yttre underhåll	59 000 1)	
Tomträttsavgäld	0	
Fastighetsavgift	0	
Inkomstskatt	0	59 000
Summa kostnader	912 750	912 750

1) Enligt gällande stadgar skall till fonden för yttre underhåll avsättas minst 0,3 % av taxeringsvärdet

8. Föreningens årliga intäkter

Årsavgiften är 912 750 kr.

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm	35 050
Belåning kr/kvm, år 1	14 341
Genomsnittlig insats kr/kvm	20 709
Drifts- och underhållskostnader kr/kv	267
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, år 1	708

10. Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Beloppen anges i tkr om ej annat anges								
Summa kostnader		1292	1300	1308	1317	1325	1531	1574
Summa utbetalningar		913	921	929	937	946	1337	1380
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor		509	509	509	509	509	692	671
Amorteringar		0	0	0	0	0	185	185
<i>Driftskostnader *</i>								
Avsättning för underhåll *		59	60	61	63	64	65	72
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll *		10	10	10	11	11	11	12
<i>Avskrivningar **</i>								
Övriga kostnader		379	379	379	379	379	379	379
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift /fastighetsskatt***		0	0	0	0	0	14	31
Övriga/oförutsedda kostnader*		10	10	10	11	11	11	12
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		1292	1300	1308	1317	1325	1531	1574
Erf årsavgifter		1292	1300	1308	1317	1325	1531	1574
D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde		1001	1008	1014	1021	1027	1187	1220
D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde		992	978	965	952	940	1064	991
<i>Summa inbetalningar</i>								
Erf årsavgifter		913	921	929	937	946	1337	1380
D:o kronor per m2 BOA, löpande penningvärde		708	714	720	727	733	1036	1069
D:o kronor per m2 BOA, fast penningvärde		701	693	685	678	673	929	869
Ränteantagande	2,75% (mot svarar snitträntan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnader.

*** I denna prognos har antagits att att fastighetsavgiften/skatten förändras med inflationen och uppräknings har skett av det för år 2009 beslutade beloppet om 1272 kr/ lägenhet.

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Ved gäller redovisningen av årsavgiften i kr/m2 BOA redovisas avgiften i både fast och löpande penningvärde.

11. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift för att täcka bostadsrättsföreningens utbetalningar

Belopp i kr/ m2 BOA

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå		708	714	720	727	733	1036	1069
2. Dagens räntenivå	+1%	851	857	864	870	877	1179	1224
3. Dagens räntenivå	+2%	994	1001	1007	1014	1020	1322	1366
4. Dagens räntenivå	+3%	1138	1144	1150	1157	1164	1465	1507
5. Dagens räntenivå	-1 %	564	570	577	583	590	893	941
6. Dagens räntenivå	-2 %	421	427	433	440	447	751	799
7. Dagens räntenivå	-3 %	313	319	326	332	339	643	693

Dagens räntenivå och

8. Dagens inflationsnivå	+1%	708	717	727	737	747	899	941
9. Dagens inflationsnivå	+2%	708	720	733	747	761	917	984
10. Dagens inflationsnivå	-1 %	708	711	714	717	720	865	866
11. Dagens inflationsnivå	-2 %	708	708	708	708	708	849	833

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå	2,75%
Inflationsnivå	2,00%

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende in-/utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade ränte och inflationsförändringar.

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal mm

Lgh nr	Lgh typ	Kvm BOA	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Anmärknin
4311	3ROK	85	1 542 000	5,8240%	53 158	1)
4312	2ROK	46	910 000	3,9258%	35 833	1)
4313	2ROK	47	930 000	3,9689%	36 226	1)
4321	3ROK	85	1 590 000	5,8240%	53 158	
4322	2ROK	46	925 000	3,9258%	35 833	
4323	2ROK	47	950 000	3,9689%	36 226	
4331	2ROK	41	905 000	3,7101%	33 864	
4332	2ROK	46	1 030 000	3,9258%	35 833	
4333	2ROK	48	1 060 000	4,0121%	36 620	
4341	2ROK	41	975 000	3,7101%	33 864	
4342	2ROK	46	1 110 000	3,9258%	35 833	
4343	2ROK	48	1 125 000	4,0121%	36 620	
4511	4ROK	90	1 700 000	6,2123%	56 702	1)
4512	3ROK	89	1 600 000	5,9965%	54 733	1)
4521	4ROK	89	1 725 000	6,1691%	56 309	
4522	3ROK	89	1 625 000	5,9965%	54 733	
4531	1ROK	41	900 000	3,4944%	31 895	
4532	1ROK	40	875 000	3,4513%	31 501	
4533	2ROK	47	1 026 000	3,9689%	36 226	
4534	3ROK	66	1 515 000	5,0043%	45 677	
4541	2ROK	47	1 110 000	3,9689%	36 226	
4542	3ROK	66	1 587 000	5,0043%	45 677	
Totalt		1 290		100,0000%	912 750	

- 1) Lägenheterna 4311, 4312, 4313, 4511 och 4512 utgör sk markbostäder och med dessa följer tomt som utgör en del av lägenheten.

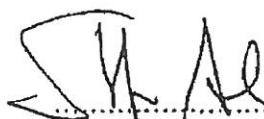
För varje lägenhet tillkommer kostnader för hushållsel och hem- och bostadsrättsförsäkring samt kostnad för bredband. Kostnaden bedöms vara ca 400 kr per månad för de mindre lägenheterna och ca 600 kr per månad för de större. De ovan redovisade insatserna är baserade på den lägenhetsstandard som tidigare beskrivits. Merkostnader för individuella val av extrautrustning betalas av bostadsrättshavaren direkt till NCC Construction.

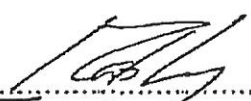
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättslignarnas ekonomiska förpliktelser

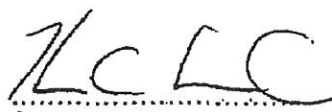
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer, mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättslignarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten utförande; beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Efter entreprenadtidens utgång svarar Förvaltnings AB S:t Petri för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits. Denna skyldighet har Förvaltnings AB S:t Petri intill dess upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter entreprenadtidens utgång skall Förvaltnings AB S:t Petri eller närstående bolag förvärva.
- F. Byggsförsäkring gäller för en tid av 10 år. Kostnaden för försäkringen svarar Förvaltnings AB S:t Petri för.
- G. Varje bostadsrättshavare skall teckna egen hemförsäkring, som skall vara kompletterad med en särskild bostadsrättsförsäkring för att täcka eventuella skador som bostadsrättshavare kan bli skyldig att ersätta föreningen.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2009-04-02

Bostadsrättsföreningen Kärändén 43-45


Stefan Axelsson


Mats Lundberg


Kristian Lundius

14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Käranden 43-45*, org nr 769618-8718, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan och allmän fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)

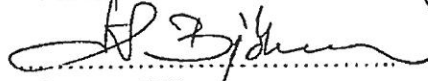
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2009-04-08


.....
Per Wieslander

NAI/Svefa
Box 17 122
200 10 MALMÖ

Malmö 2009-04-08


.....
Lennart Björnsson

NAI/Svefa
Box 17 122
200 10 MALMÖ

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.