

2013030506833

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJUTAN I LOMMA**

FASTIGHET: Lomma 25:148, Lomma

SÄTE: Lomma kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö

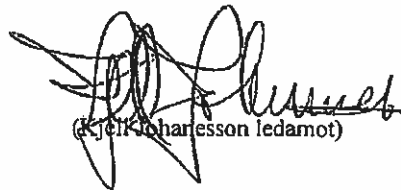
2013-02-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJUTAN I LOMMA


(Elisabeth Dahlgren ordförande)



(Kim Hansson ledamot)



(Kjell Johansson ledamot)

Registrerades av Bolagsverket 2013-03-06

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma Lomma kommun, organisationsnummer 769624-3208 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fyra flerbostadshus innehållande sammanlagt 55 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje och avslutas under fjärde kvartalet 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under första kvartalet 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-02-21. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:148, Lommakommun
Adress:	Trälgränd, Långrevsgränd, Kanalgränd, Esplanaden
Tomtens areal:	3 665 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 480 m ²
Antal bostadslägenheter:	55 st
Byggnadernas utformning:	Fyra flerbostadshus i två till fyra våningar källare och garage.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

54 st garageplatser , samt 9 markparkeringar ingående i gemensamhetsföreningen
Garageplatserna beräknas vara färdigställda i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende markparkering, där fastigheten tilldelas 9 platser, planteringar samt andra för föreningens Fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Servitut

Område av den fastighet som kommer att bildas för de gemensamma markparkeringarna (och som vid samfällighetsföreningens bildande kommer att överlåtas till densamma) kommer att belastas av servitut för belysningsstolpar, inkl ledningar, samt dränerings- och dagvattenledningar.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavare att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande elservis

Ledningar för yttre VA

Ledningar för bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme

Värnecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i hus 1

4 st hissar, hisschakt, entréer, trapplus, postboxar

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Övernattningsslägenhet

Utrymme för källsortering av sopor.

Portkod, varmvatten/vattenmätare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningsselement med fasadtegel eller fasadskivor
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong, trä i hus 6
Innerväggar bärande:	Betong, trä i hus 6
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Papptäckning på räspont, viss del plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefab betong, räcke av perforerad aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Inbyggnadsugn Spishäll Kyl/Frys skåp i 1-2 RK Kyl och Frys i lgh $\geq$ 3RK Spiskåpa Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier
Klk	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl ritning

2013030506837

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod Spegel med belysning Duschdörrar i glas Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare Handdukstork
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod Spegel med belysning Duschdörrar i glas Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare Handdukstork Tvättmaskin i lgh >55kvm Torktumlare i lgh > 55 kvm Kombinaskin i lgh < 55 kvm Tvättbänk
Tvätt	Klinker	Målade stänkskydd av kakel ovan tvättbänk	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin Torktumlare Tvättbänk
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod Spegel med belysning Duschdörrar i glas Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare Handdukstork

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m.	196 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	196 000 000
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca varav för garage till ca 3 300 000 kr.	63 200 000 kr
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	1262004

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	14 350 000	1	3,70%	530 950	10 146	541 096
Bottenlån	14 350 000	3	4,20%	602 700	10 146	612 846
Bottenlån	14 800 000	5	4,60%	680 800	10 464	691 264
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					137 444	137 444
Summa lån	43 500 000			1 814 450	168 200	1 982 650
Insatser	93 200 000					
Upplåtelseavgifter	59 300 000					
Summa finansiering	196 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 982 650

1) Amortering år 2: 185 020 år 3: 201 840

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
30 756 kr 34 088 kr 37 781 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4,2%
Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)

30 kr/m2 boarea

134 400

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)

107 000

Administration, styrelsearvode, m m

30 000

Revisionsarvode

20 000

Vattenavgifter

160 000

Värmeavgifter

270 000

Elavgifter inkl hushållsel och el för frånluftsvärmepump

456 000

Sopbortskning

55 000

Fastighetsförvaltning, teknisk d)

20 000

Yttre och inre skötsel

150 000

Gemensamhetsanläggning e)

25 000

Hissar f) 4 st

Bredband med telefoni och TV (grundleverans)

142 725

Försäkringar

30 000

Övrigt

20 000

Summa driftskostnader

1 485 725

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift e)

Fastighetsskatt garage

33 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**3 635 775**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 140 175 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter. Beräknad kostnad för hushållsel 290 775 kr återfinns under delposterna ekonomisk förvaltning samt elavgifter.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Enligt köpekontrakt svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen inklusive inklusive administration från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 25 000 kronor per år.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	4 480 m ²	591 kr/m ² (i snitt)	2 647 380
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			140 175
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	142 725
Årsavgifter elförbrukning hushållsel			290 775
Årshyra garage	54 st	9 600 kr/st (800 kr/mån, 80 % uthyrt)	414 720

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 635 775
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm.

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelsl, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka m ²	LÄGENHET Storlek (m ²)	Andelsl (%)	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ****)		ÅRSavgift TOTAL inkl varmvatten och hushållsel		ÅRSavgift VARMVATTEN *****)		ÅRSavgift HUSHÅLSEL *****)	
					kr	kr	kr	kr	per år	per mån	kr	per år	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr
1-1001	112	4 RK	M	2,3208	2 163 000	1 732 000	3 895 000	61 441	5 120	2 595	216	64 036	3 125	260	3 125	260	6 225	519
1-1002	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	412 000	1 650 000	35 166	2 931	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
1-1003	44	1 RK	M	1,1910	1 110 000	140 000	1 250 000	31 530	2 628	2 595	216	34 125	1 325	110	1 325	110	3 825	319
1-1004	90	3 RK	M	1,9539	1 821 000	1 174 000	2 995 000	51 726	4 311	2 595	216	54 321	2 925	244	2 925	244	5 325	444
1-1101	115	4 RK	M	2,3659	2 205 000	1 790 000	3 995 000	62 634	5 220	2 595	216	65 229	3 125	260	3 125	260	6 225	519
1-1102	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	357 000	1 595 000	35 166	2 930	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
1-1103	63	2 RK	M	1,5118	1 409 000	386 000	1 795 000	40 023	3 335	2 595	216	42 618	1 625	135	1 625	135	4 725	394
1-1104	90	3 RK	M	1,9539	1 821 000	974 000	2 795 000	51 726	4 311	2 595	216	54 321	2 925	244	2 925	244	5 325	444
1-1201	118	4 RK	M	2,4120	2 248 000	1 947 000	4 195 000	63 855	5 321	2 595	216	66 450	3 125	260	3 125	260	6 225	519
1-1202	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	412 000	1 650 000	35 166	2 931	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
1-1203	63	2 RK	M	1,5118	1 409 000	441 000	1 850 000	40 023	3 335	2 595	216	42 618	1 625	135	1 625	135	4 725	394
1-1204	90	3 RK	M	1,9539	1 821 000	1 074 000	2 895 000	51 726	4 311	2 595	216	54 321	2 925	244	2 925	244	5 325	444
1-1301	93	3 RK	M	2,0000	1 864 000	3 331 000	5 195 000	52 948	4 412	2 595	216	55 543	4 629	244	2 925	244	5 325	444
1-1302	86	3 RK	M	1,8927	1 764 000	2 731 000	4 495 000	50 107	4 176	2 595	216	52 702	4 392	244	2 925	244	5 325	444
2-1001	88	3 RK	M	1,9258	1 793 000	1 202 000	2 995 000	50 931	4 244	2 595	216	53 526	4 461	244	2 925	244	5 325	444
2-1002	44	1 RK	M	1,1910	1 110 000	140 000	1 250 000	31 530	2 628	2 595	216	34 125	1 325	110	1 325	110	3 825	319
2-1003	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	412 000	1 650 000	35 166	2 931	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
2-1004	112	4 RK	M	2,3208	2 163 000	1 632 000	3 795 000	61 441	5 120	2 595	216	64 036	3 125	260	3 125	260	6 225	519
2-1101	88	3 RK	M	1,9238	1 793 000	1 002 000	2 795 000	50 931	4 244	2 595	216	53 526	4 461	244	2 925	244	5 325	444
2-1102	63	2 RK	M	1,5118	1 409 000	386 000	1 795 000	40 023	3 335	2 595	216	42 618	1 625	135	1 625	135	4 725	394
2-1103	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	357 000	1 595 000	35 166	2 931	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
2-1104	115	4 RK	M	2,3659	2 205 000	1 690 000	3 895 000	62 634	5 220	2 595	216	65 229	3 125	260	3 125	260	6 225	519
2-1201	88	3 RK	M	1,9238	1 793 000	1 102 000	2 895 000	50 931	4 244	2 595	216	53 526	4 461	244	2 925	244	5 325	444
2-1202	63	2 RK	M	1,5118	1 409 000	441 000	1 850 000	40 023	3 335	2 595	216	42 618	1 625	135	1 625	135	4 725	394
2-1203	51	2 RK	M	1,3283	1 238 000	412 000	1 650 000	35 166	2 931	2 595	216	37 761	1 625	135	1 625	135	4 725	394
2-1204	118	4 RK	M	2,4120	2 248 000	1 847 000	4 095 000	63 855	5 321	2 595	216	66 450	3 125	260	3 125	260	6 225	519
2-1301	85	3 RK	M	1,8777	1 750 000	2 745 000	4 495 000	49 709	4 142	2 595	216	52 304	4 359	244	2 925	244	5 325	444
2-1302	93	3 RK	M	2,0000	1 864 000	3 031 000	4 895 000	52 948	4 412	2 595	216	55 543	4 629	244	2 925	244	5 325	444
3-1001	72	3 RK	M	1,6792	1 565 000	930 000	2 495 000	44 454	3 705	2 595	216	47 049	3 921	244	2 925	244	5 325	444
3-1002	72	3 RK	M	1,6792	1 565 000	930 000	2 495 000	44 454	3 705	2 595	216	47 049	3 921	244	2 925	244	5 325	444
3-1003	72	3 RK	M	1,6792	1 565 000	930 000	2 495 000	44 454	3 705	2 595	216	47 049	3 921	244	2 925	244	5 325	444
3-1101	94	4 RK	M	2,0461	1 907 000	888 000	2 795 000	54 169	4 514	2 595	216	56 764	4 730	260	3 125	260	6 225	519
3-1102	94	4 RK	M	2,0461	1 907 000	888 000	2 795 000	54 169	4 514	2 595	216	56 764	4 730	260	3 125	260	6 225	519
3-1103	94	4 RK	M	2,0461	1 907 000	888 000	2 795 000	54 169	4 514	2 595	216	56 764	4 730	260	3 125	260	6 225	519
4-1001	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	1 030 000	2 695 000	47 295	3 941	2 595	216	49 890	4 158	244	2 925	244	5 325	444
4-1002	39	1 RK	M	1,1148	1 039 000	211 000	1 250 000	29 513	2 459	2 595	216	32 108	1 325	110	1 325	110	3 825	319

BRF KAJUTAN I LOMMA

Nr	Boarea cirka *)	Storlek **)	LÄGENHET	Andelstal ***)	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LGH	ARSavgIFT per år	ARSavgIFT per mån	BREDBAND per år	ARSavgIFT per mån	eksl varmvatten och per år	ARSavgIFT per år	ARSavgIFT per mån	VARMVATTEN per år	ARSavgIFT per år	HUSHÄLLELSE per år	ARSavgIFT per mån
4-1003	53	2 RK	M	1,3584	1 266 000	384 000	1 650 000	35 961	2 997	2 995	216	2 995	216	38 556	3 213	135	1 625	4 725	394	444
4-1004	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	630 000	2 295 000	47 295	3 941	2 995	216	2 995	216	49 890	4 158	244	2 925	5 325	444	444
4-1101	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	1 085 000	2 750 000	47 295	3 941	2 995	216	2 995	216	49 890	4 158	244	2 925	5 325	444	444
4-1102	117	4 RK	M	2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	2 995	216	66 053	5 504	260	3 125	6 225	519	519
4-1103	117	4 RK	M	2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	2 995	216	66 053	5 504	260	3 125	6 225	519	519
4-1104	82	3 RK	M	1,8315	1 707 000	888 000	2 595 000	48 488	4 041	2 995	216	2 995	216	51 083	4 257	244	2 925	5 325	444	444
5-1001	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	630 000	2 295 000	47 295	3 941	2 995	216	2 995	216	49 890	4 158	244	2 925	5 325	444	444
5-1002	53	2 RK	M	1,3584	1 266 000	384 000	1 650 000	35 961	2 997	2 995	216	2 995	216	38 556	3 213	135	1 625	4 725	394	444
5-1003	39	1 RK	M	1,1148	1 039 000	211 000	1 250 000	29 513	2 459	2 995	216	2 995	216	32 108	2 676	110	1 325	3 825	319	394
5-1004	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	1 030 000	2 695 000	47 295	3 941	2 995	216	2 995	216	49 890	4 158	244	2 925	5 325	444	444
5-1101	82	3 RK	M	1,8315	1 707 000	988 000	2 695 000	48 488	4 041	2 995	216	2 995	216	51 083	4 257	244	2 925	5 325	444	444
5-1102	117	4 RK	M	2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	2 995	216	66 053	5 504	260	3 125	6 225	519	519
5-1103	117	4 RK	M	2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	2 995	216	66 053	5 504	260	3 125	6 225	519	519
5-1104	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	1 085 000	2 750 000	47 295	3 941	2 995	216	2 995	216	49 890	4 158	244	2 925	5 325	444	444
6-1101	93	2 RK	M	1,8476	1 722 000	478 000	2 209 000	48 914	4 076	2 995	216	2 995	216	51 509	4 292	135	1 625	4 725	394	444
6-1002	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	2 995	216	55 940	4 662	244	2 925	5 325	444	444
6-1003	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	2 995	216	55 940	4 662	244	2 925	5 325	444	444
6-1004	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	2 995	216	55 940	4 662	244	2 925	5 325	444	444
6-1005	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	2 995	216	55 940	4 662	244	2 925	5 325	444	444
justering				0,0002				0						0						
SUMMA	4 480	55 lgh		100,0000	93 200 000	59 300 000	152 500 000	2 647 380		142 725				2 790 105			140 175		290 775	

Respektive bostadsrättsinnehavare skall svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften.

Utköpt bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefon samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

Fastigheten har ett gemensamt elabonnemang, med undermåtare i varje lägenhet.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong, balkong och terrass, eller terrass.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) och kök (K)

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

*****) Individuell mätning av hushålls- och administration debiteras varje lägenhet.

Förbrukning hushålls- och administration är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för fast avgift, mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år
år 1 - 5
år 6 - -

2,0%

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Hushållsel ökar med, per år

ca

Taxeringsvärde, AFT 2013 tkr:

Bostäder: 59 900

Garage: 3 300

Uppräkning per år

2,0%

Fastighetsskatt

1,0%

År:**Kalenderår:****Kapitalkostnader****Räntor**

Amortering/avskrivning

not 1 sida 6

Extra amortering/avskrivning

not 4 sida 6

Kapitalkostnader**Driftkostnader inkl löpande underhåll**

Avsättning för fastighetsunderhåll **)

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage

SUMMA KOSTNADERÅrsavgift, genomsnitt kr/m², inkl bredband och vv

Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten

Årsavgifter hushållsel

Hyresintäkter

SUMMA INTÄKTER**RESULTAT**

Föreningens kassa

Ingående saldo

Kassabehållning

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

**) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	7 2020	8 2021	9 2022	10 2023	11 2024
-1 814	-1 807	-1 800	-1 791	-1 782	-1 772	-1 762	-1 751	-1 739	-1 726	-1 713 tkr	
-31	-34	-38	-42	-46	-51	-57	-63	-70	-78	-86 tkr	
-137	-151	-164	-177	-189	-201	-212	-223	-233	-242	-267 tkr	
-1 983	-1 992	-2 002	-2 010	-2 017	-2 024	-2 031	-2 037	-2 042	-2 046	-2 066 tkr	
-1 486	-1 516	-1 546	-1 577	-1 609	-1 689 *	-1 723	-1 757	-1 792	-1 828	-1 865 tkr	
-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134 tkr	
-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38	-39	-39	-40 tkr	
-3 636	-3 676	-3 716	-3 756	-3 796	-3 884	-3 925	-3 966	-4 006	-4 047	-4 105 tkr	
654	667	681	694	708	722	737	751	766	782	797 kr/m ²	
2 930	2 989	3 049	3 110	3 172	3 235	3 300	3 366	3 433	3 502	3 572 tkr	
291	297	303	309	315	321	327	334	341	348	354 tkr	
415	419	423	427	432	436	440	445	449	454	458 tkr	
3 636	3 704	3 774	3 845	3 918	3 992	4 068	4 145	4 223	4 303	4 385 tkr	
0	29	58	90	122	108	142	179	217	256	279 tkr	
0											tkr
134	297	489	713	969	1 211	1 487	1 800	2 151	2 541	2 954 tkr	
134	268	402	536	670	804	938	1 072	1 206	1 340	1 474 tkr	

BRF KAJUTAN I LOMMA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 636	3 676	3 716	3 756	3 796	3 884	3 925	3 966	4 006	4 047	4 105

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2013-02-05 ökar med 1,4%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,2%
- innehåller räntenivå per 2013-02-05	2,8%
- och en reserv för ränteökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,2%

B. Om räntenivån per 2013-02-05 ökar med 2,4% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:											
Ränta	435	434	431	430	427	425	422	419	417	414	410 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-29	-58	-90	-122	-108	-142	-179	-217	-256	-279 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	435	405	373	340	305	317	280	240	200	158	131 tkr

C. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år											
Ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	15	31	47	64	82	101	122	143	165	188 tkr

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 februari 2013 för bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma, org nr: 769624-3208.

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.

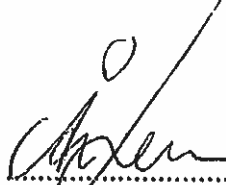
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

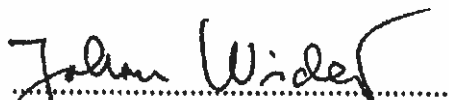
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 22 februari 2013



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-02-22 för Brf Kajutan i Lomma

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-02-13
2.	Registreringsbevis	2012-02-13
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-02-21
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-02-13
5.	Finansieringsoffert	2012-05-07
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-02-05
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-02-01
8.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2012-05-15
9.	Räntor per 2013-02-05	2013-02-05

2013030506846