

BRF KASTANJEALLÉN

Registrerades av Bolagsverket 2010-01-20

Organisationsnr: 769619-6000

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEALLÉN

FASTIGHET: Värpinge gård 3, Lund

SÄTE: Landskrona

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 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 10-11
F.	Ekonomisk prognos	Sid 12
G.	Känslighetsanalys	Sid 13
H.	Särskilda förhållanden	Sid 14

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö

2009-12-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEALLÉN


Elisabeth Moberg Dahlgren
Kim Hansson
Rolf Kristensson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén, organisationsnummer 769619-6000 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 32 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i oktober 2010.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

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

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 på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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 entreprenadkontrakt daterat 2009-12-15.

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

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshava enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Bygghörsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Värpinge gård 3, Lunds kommun
Adress:	Trollebergsvägen
Tomtens areal:	ca 4 448 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 2 923 m ²
Antal bostadslägenheter:	32 st
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i fyra våningar

ed

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme
Fläkttrum och värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen på byggnadens vind:
Elcentral är belägen på bottenplan.
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Fastighets- och rullstolsförråd.
Lägenhetsförråd på vindsplan.
Anslutning av fiberkabel för leverans av bredband, telefoni & digital-tv med Telia Triple Play
Anslutning av koppartråd till byggnad och tomrör till lägenheter för ev. trygghetslarm
Gemensamhetslokal, övernattningslägenhet
Varmvatten/vattenmätare

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Inkommande elservis
Inkommande fjärrvärmeservis
Anslutning och ledningar för vatten och avlopp
Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning
Fastighetsförråd
Miljöhus med utrymme för källsortering
Cykelförråd
Carportar

Parkering

32 st bilplatser i carport
2 gästparkeringsplatser och 2 hep

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende väg, belysning med tillhörande armatur och ledningar, erforderliga dräneringsledningar med tillhörande brunnar, alléträd samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Fastigheten kommer i lantmäteriförrättning erhålla förmånsservitut belastande resterande område av fastigheten Värpinge gård 1 för ändamålen dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar med tillhörande brunnar, teleledningar, elledningar, fjärrvärmeledningar och fästen för belysning.

Föreningen upplåter inom sin fastighet till förmån för resterade område av fastigheten Värpinge gård 1 område för stöd till mur samt underhåll av mur.

Visningslägenheter

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel alt fibercementskivor
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	200 mm betong

Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på regelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster
Entrépartier:	Trä
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar
Balkonger:	Prefab betong, räcke i aluminium/glas
Trappor (invändiga):	Terrazzo, räcke i stål och handledare i stål alt trä

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning via värmepump.

Tilluft via uteluftventiler i vägg.

Köksventilation: Spiskåpa via frånluftsystem

Varmvatten:

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

TV, data och telefoni:

Fiberanslutning för bredband, TV samt ip-telefoni. Telias Triple Play.

Trygghetslarm

Koppartråd framdrages till anslutningspunkt i byggnaderna. Tomrör finns till respektive lägenhet, i syfte att möjliggöra beställning av koppartråd för det analoga abonnemang som idag krävs för kommunalt biståndsberättigat trygghetslarm. Möjligheten är begränsad och kräver särskilt sidoavtal med föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Inbyggnadsugn Häll Mikrovågsugn Kyl/Frys-skåp i lgh 2 rok Kyl och frys i lgh 3 och 4 rok Spiskåpa Diskmaskin Bänkskiva i laminat Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum/Arbetsrum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning

ed

BRF KASTANJEALLÉN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod Spegel med belysning Duschväggar av glas Handdukstork Klädkrok Toalettappershållare Handdukshängare Tvättmaskin Torktumlare Bänkskiva i laminat Inredning enl ritning Elektrisk komfortvärme i golv
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ Spegel med belysning Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare
WC	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ Spegel med belysning Handdukshängare Toalettappershållare
Klk	Parkett	Målat	Målat	Inredning enl ritning

Kortfattad rumsbeskrivning, gemensamhetslokal och gästlägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Gemensamhetslokal	Parkett	Målat	Grängat	Toalett Skåpinredning enligt ritning
Gästlägenhet	Parkett	Målat	Grängat	Toalett Skåpinredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagan övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrad

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 99 700 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 99 700 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 48 700 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värd 1281020

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 årlig 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	7 842 500	1	3,10%	243 118	5 545	248 662
Bottenlån	7 842 500	3	4,60%	360 755	5 545	366 300
Bottenlån	9 000 000	5	5,60%	504 000	6 363	510 363
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					62 247	62 247
Summa lån	24 685 000			1 107 873	79 700	1 187 573
Insatser	39 012 000					
Upplåtelseavgifter	36 003 000					
Summa finansiering	99 700 000					

Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 187 573

1) Amortering år 1: 87 670

år 3: 95 640

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:

17 453 kr

19 344 kr

21 440 kr

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

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,49%

Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/m² lägenhetsarea 87 690

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	62 000	
Administration , styrelsearvode, m m	15 000	
Revisionsarvode	15 000	
Vattenavgifter	50 000	
Värmeavgifter	220 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	70 000	
Sophämtning	35 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	15 000	
Yttre och inre skötsel	90 000	
Hissar 3 st	20 250	
Gemensamhetsanläggning d)	30 000	
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	79 200	
Försäkringar	25 000	
Övrigt	15 000	
Kommunal fastighetsavgift e)		
Fastighetsskatt garage		
<u>Summa driftskostnader</u>		741 450

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 016 713
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisn efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av installationer i bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, ef avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, mot särskilt arv angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprer

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom at det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt avisering debiteras varje lägenhet.

Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

ed

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter bostadslägenheter	2 923 m ²	591 kr/m ² (i snitt)	1 728 193
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt avisering			101 800
Årsavgifter TV, telefoni och data		200 kr/mån o lgh	79 200
Årshyra carport	32 st	4 200 kr/st (350 kr/mån, 80 % uthyr	107 520

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 016 713
--	------------------

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

ed

BRF KASTANJEALLÉN

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift VARMVATTEN ****)TV, TELE, DATA		ÅRSavgift TOTALT					
	Storlek	Boarea Andelstal (*) cirka **) ***)		AVGIFT	UPPLÅTELSE	per år	per månad	per år	per mån	per år	per mån				
												kr	kr	kr	kr
11001	u	4 RK	96	3,2785	1 279 000	1 301 000	2 580 000	56 658	4 722	3 650	304	2 400	200	62 708	5 226
11002	u	2 RK	69	2,5326	988 000	697 000	1 685 000	43 767	3 647	2 450	204	2 400	200	48 617	4 051
11003	u	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
11101	b	4 RK	102	3,4246	1 336 000	1 339 000	2 675 000	59 183	4 932	3 650	304	2 400	200	65 233	5 436
11102	b	2 RK	70	2,5556	997 000	563 000	1 560 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
11103	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	894 000	2 070 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
11201	b	4 RK	102	3,4246	1 336 000	1 489 000	2 825 000	59 183	4 932	3 650	304	2 400	200	65 233	5 436
11202	b	2 RK	70	2,5556	997 000	688 000	1 685 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
11203	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
11301	b	4 RK	115	3,7373	1 458 000	1 832 000	3 290 000	64 588	5 382	3 650	304	2 400	200	70 638	5 886
11302	b	4 RK	114	3,7142	1 449 000	1 636 000	3 085 000	64 189	5 349	3 650	304	2 400	200	70 239	5 853
21001	u	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
21003	u	4 RK	108	3,5681	1 392 000	1 443 000	2 835 000	61 664	5 139	3 650	304	2 400	200	70 239	5 853
21101	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	894 000	2 070 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
21102	b	2 RK	70	2,5556	997 000	563 000	1 560 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
21103	b	3 RK	98	3,2785	1 279 000	1 071 000	2 350 000	56 658	4 722	3 200	267	2 400	200	62 258	5 188
21201	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
21202	b	2 RK	70	2,5556	997 000	688 000	1 685 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
21203	b	3 RK	98	3,2785	1 279 000	1 216 000	2 495 000	56 658	4 722	3 200	267	2 400	200	62 258	5 188
21301	b	4 RK	114	3,7142	1 449 000	1 636 000	3 085 000	64 189	5 349	3 650	304	2 400	200	70 239	5 853
21302	b	4 RK	114	3,7142	1 449 000	1 616 000	3 065 000	64 189	5 349	3 650	304	2 400	200	70 239	5 853
31001	u	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
31002	u	2 RK	69	2,5326	988 000	697 000	1 685 000	43 767	3 647	2 450	204	2 400	200	48 617	4 051
31003	u	3 RK	88	3,0375	1 185 000	1 135 000	2 320 000	52 494	4 375	3 200	267	2 400	200	58 094	4 841
31101	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	894 000	2 070 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
31102	b	2 RK	70	2,5556	997 000	563 000	1 560 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
31103	b	4 RK	102	3,4246	1 336 000	1 339 000	2 675 000	59 183	4 932	3 650	304	2 400	200	65 233	5 436
31201	b	3 RK	87	3,0145	1 176 000	1 019 000	2 195 000	52 096	4 341	3 200	267	2 400	200	57 696	4 808
31202	b	2 RK	70	2,5556	997 000	688 000	1 685 000	44 166	3 681	2 450	204	2 400	200	49 016	4 085
31203	b	4 RK	102	3,4246	1 336 000	1 489 000	2 825 000	59 183	4 932	3 650	304	2 400	200	65 233	5 436

ed

BRF KASTANJEALLÉN

Nr	LÄGENHET	Storlek (*)	Boarea (**) cirka	Andelstal (***)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRS- AVGIFT	LGH	ÅRS- AVGIFT	VARMVATTEN per år	ÅRS- AVGIFT	TV, TELE, DATA per år	ÅRS- AVGIFT	ÅRS- AVGIFT TOTALT
					kr	kr	kr	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr	kr
31301	b	4 RK	114	3,7142	1 449 000	1 636 000	3 085 000	64 189	5 349	3 650	304	2 400	200	70 239	5 853
31302	b	4 RK	115	3,7373	1 458 000	1 882 000	3 340 000	64 588	5 382	3 650	304	2 400	200	70 638	5 886
v. justering															
SUMMA	32 lgh	2 923	100,0000		39 012 000	36 003 000	75 015 000	1 728 193		101 800		76 800		1 906 793	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV

I hushållsel ingår förbrukningen av el för komfortvärme i golv i wc/dusch och el för fränluftsläkt i kök.
Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, övriga lägenheter har balkong
Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt 11.3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

**) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

*****) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt avisering vatten

BRF KASTANJEALLÉN

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,49%

Kommunal fastighetsavgift:

2011 bostäder: 1 303 kr/gh o år
uppskattad förändring per år: 2,0%
år 1-5 0%
år 6-10 50%
år 11- 100%

År efter färdigställande:

Kalenderår:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Kapitalkostnader											
Räntor	-1 108	-1 104	-1 100	-1 096	-1 091	-1 086	-1 081	-1 075	-1 069	-1 063	-1 056 tkr
Amortering/avskrivning	-17	-19	-21	-24	-26	-29	-32	-36	-40	-44	-49 tkr
Extra amortering/avskrivning	-62	-68	-74	-80	-85	-90	-95	-100	-104	-107	-119 tkr
Kapitalkostnad	-1 188	-1 192	-1 196	-1 200	-1 203	-1 206	-1 209	-1 210	-1 212	-1 214	-1 223 tkr

Driftskostnader inkl löpande underhåll

Avsättning för fastighetsunderhåll *)	-741	-756	-771	-786	-802	-818	-834	-851	-868	-885	-903 tkr
Övriga kostnader	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88 tkr
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-23	-23	-24	-24	-25	-51 tkr
Fastighetsskatt garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 tkr

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	-2 017	-2 036	-2 055	-2 074	-2 093	-2 135	-2 154	-2 173	-2 193	-2 212	-2 265 tkr
	653	666	680	693	707	721	736	750	765	781	796 kr/m ²
Årsavgifter	1 909	1 947	1 986	2 026	2 067	2 108	2 150	2 193	2 237	2 282	2 327 tkr
Hysesintäkter	108	109	110	111	112	113	114	115	116	118	119 tkr

SUMMA INTÄKTER

	2 017	2 056	2 096	2 137	2 178	2 221	2 264	2 308	2 353	2 399	2 446 tkr
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

RESULTAT

Föreningens kassa	0	20	41	63	86	86	110	135	160	187	181 tkr
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	88	196	326	477	651	825	1 023	1 246	1 495	1 770	2 039 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	88	176	264	352	440	528	616	704	792	880	968 tkr

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad (tkr):	2 017	2 036	2 055	2 074	2 093	2 135	2 154	2 173	2 193	2 212	2 265

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2009-11-12 ökar med 1,5% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv på 1,5%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,5%
- innehåller räntenivå per 2009-11-12	3,0%
- och en reserv för räntecökning	1,5%
Total ränta i ekonomisk plan	4,5%

B. Om räntenivån per 2009-11-12 ökar med 2,5% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	247	246	246	246	244	244	242	241	240	238	237	235 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-20	-41	-63	-86	-86	-110	-135	-160	-187	-187	-181 tkr
Behov årsavgiftsökning:	247	226	205	181	158	156	131	105	78	50	50	54 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar: skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

D. Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare 1% per år ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	7	15	24	32	41	51	61	71	82	93	tkr
---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits för upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämman. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushålls utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV/Kabel. Detsamma gäller för trygghetslarm där även dragnings av koppartråd från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten skall ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
grundutbud bredband som fördelas per enhet
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de 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, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 december 2009 för Bostadsrättsföreningen Kastanjeallén (769619-6000).

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.

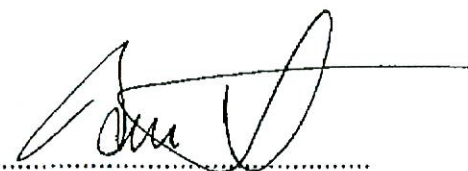
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

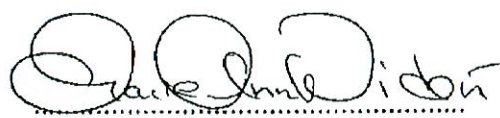
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 16 december 2009



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA