

2013030506833

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJUTAN I LOMMA**

FASTIGHET: Lomma 25:148, Lomma

SÄTE: Lomma kommun

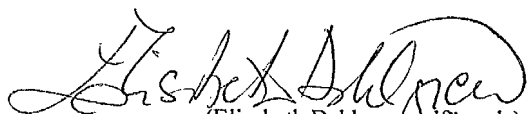
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|---------|
| 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

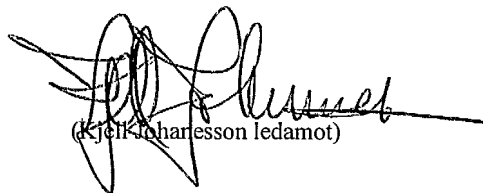
2013-02-21

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:	Trålgård, 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

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

4 st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Övernattningslägenhet

Utrymme för källsortering av sopor.

Portkod, varmvatten/vattenmätare.

2013030506835

2013030506836

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 råspont, 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 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 Kombimaskin 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 bindnings-
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.

Avsättning

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
Sophämtning	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 enstaka 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.

2013030506840

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET Boarea Storlek cirka *)	Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÄTTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift LGH per år kr	ÅRSavgift BREDBAND ****)	ÅRSavgift ekkl varmvatten och hushållsel per år kr	ÅRSavgift VARMVATTEN *****) per år kr	ÅRSavgift HUSHÅLLSEL *****) per år kr
1-1001	112	4 RK	2,3208	1 732 000	3 895 000	61 441	5 120	64 036	3 125	6 225
1-1002	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 650 000	35 166	2 931	37 761	1 625	4 725
1-1003	44	1 RK	1,1910	1 110 000	1 250 000	31 530	2 628	34 125	1 325	3 825
1-1004	90	3 RK	1,9539	1 821 000	2 995 000	51 726	4 311	54 321	2 925	5 325
1-1101	115	4 RK	2,3659	2 205 000	3 995 000	62 634	5 220	65 229	3 125	6 225
1-1102	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 595 000	35 166	2 930	37 761	1 625	4 725
1-1103	63	2 RK	1,5118	1 409 000	1 795 000	40 023	3 335	42 618	1 625	4 725
1-1104	90	3 RK	1,9539	1 821 000	2 995 000	51 726	4 311	54 321	2 925	5 325
1-1201	118	4 RK	2,4120	2 248 000	4 195 000	63 855	5 321	66 450	3 125	6 225
1-1202	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 650 000	35 166	2 931	37 761	1 625	4 725
1-1203	63	2 RK	1,5118	1 409 000	1 850 000	40 023	3 335	42 618	1 625	4 725
1-1204	90	3 RK	1,9539	1 821 000	2 895 000	51 726	4 311	54 321	2 925	5 325
1-1301	93	3 RK	2,0000	1 864 000	3 331 000	52 948	4 412	55 543	2 925	5 325
1-1302	86	3 RK	1,8927	1 764 000	2 731 000	50 107	4 176	52 702	2 925	5 325
2-1001	88	3 RK	1,9238	1 793 000	2 995 000	50 931	4 244	53 526	2 925	5 325
2-1002	44	1 RK	1,1910	1 110 000	1 250 000	31 530	2 628	34 125	1 325	3 825
2-1003	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 650 000	35 166	2 931	37 761	1 625	4 725
2-1004	112	4 RK	2,3208	2 163 000	3 795 000	61 441	5 120	64 036	3 125	6 225
2-1101	88	3 RK	1,9238	1 793 000	2 795 000	50 931	4 244	53 526	2 925	5 325
2-1102	63	2 RK	1,5118	1 409 000	1 850 000	40 023	3 335	42 618	1 625	4 725
2-1103	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 595 000	35 166	2 931	37 761	1 625	4 725
2-1104	115	4 RK	2,3659	2 205 000	3 895 000	62 634	5 220	65 229	3 125	6 225
2-1201	88	3 RK	1,9238	1 793 000	2 895 000	50 931	4 244	53 526	2 925	5 325
2-1202	63	2 RK	1,5118	1 409 000	1 850 000	40 023	3 335	42 618	1 625	4 725
2-1203	51	2 RK	1,3283	1 238 000	1 650 000	35 166	2 931	37 761	1 625	4 725
2-1204	118	4 RK	2,4120	2 248 000	4 095 000	63 855	5 321	66 450	3 125	6 225
2-1301	85	3 RK	1,8777	1 750 000	2 745 000	49 709	4 142	52 304	2 925	5 325
2-1302	93	3 RK	2,0000	1 864 000	3 031 000	52 948	4 412	55 543	2 925	5 325
3-1001	72	3 RK	1,6792	1 565 000	2 495 000	44 454	3 705	47 049	2 925	5 325
3-1002	72	3 RK	1,6792	1 565 000	2 495 000	44 454	3 705	47 049	2 925	5 325
3-1003	72	3 RK	1,6792	1 565 000	2 495 000	44 454	3 705	47 049	2 925	5 325
3-1101	94	4 RK	2,0461	1 907 000	2 795 000	54 169	4 514	56 764	3 125	6 225
3-1102	94	4 RK	2,0461	1 907 000	2 795 000	54 169	4 514	56 764	3 125	6 225
3-1103	94	4 RK	2,0461	1 907 000	2 795 000	54 169	4 514	56 764	3 125	6 225
4-1001	79	3 RK	1,7865	1 665 000	2 695 000	47 295	3 941	49 890	2 925	5 325
4-1002	39	1 RK	1,1148	1 039 000	1 250 000	29 513	2 459	32 108	1 325	3 825

BRF KAJUTAN I LOMMA

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND *****)		ÅRSavgift exkl varmvatten och hushållsel		ÅRSavgift VARMVATTEN *****)		ÅRSavgift HUSHÅLLSEL *****)	
		Storlek **)	M			kr	%		kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	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	38 556	3 213	1 625	135	4 725	394			
4-1004	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	630 000	2 295 000	47 295	3 941	2 995	216	49 890	4 158	2 925	244	5 325	444			
4-1101	79	3 RK		1,7865	1 665 000	1 085 000	2 750 000	47 295	3 941	2 995	216	49 890	4 158	2 925	244	5 325	444			
4-1102	117	4 RK		2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	66 053	5 504	3 125	260	6 225	519			
4-1103	117	4 RK		2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	66 053	5 504	3 125	260	6 225	519			
4-1104	82	3 RK		1,8315	1 707 000	888 000	2 595 000	48 488	4 041	2 995	216	51 083	4 257	2 925	244	5 325	444			
5-1001	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	630 000	2 295 000	47 295	3 941	2 995	216	49 890	4 158	2 925	244	5 325	444			
5-1002	53	2 RK	M	1,3584	1 266 000	384 000	1 650 000	35 961	2 997	2 995	216	38 556	3 213	1 625	135	4 725	394			
5-1003	39	1 RK	M	1,1148	1 039 000	211 000	1 250 000	29 513	2 459	2 995	216	32 108	2 676	1 325	110	3 825	319			
5-1004	79	3 RK	M	1,7865	1 665 000	988 000	2 695 000	47 295	3 941	2 995	216	49 890	4 158	2 925	244	5 325	444			
5-1101	82	3 RK		1,8315	1 707 000	988 000	2 595 000	48 488	4 041	2 995	216	51 083	4 257	2 925	244	5 325	444			
5-1102	117	4 RK		2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	66 053	5 504	3 125	260	6 225	519			
5-1103	117	4 RK		2,3970	2 234 000	2 261 000	4 495 000	63 458	5 288	2 995	216	66 053	5 504	3 125	260	6 225	519			
5-1104	79	3 RK		1,7865	1 665 000	1 085 000	2 750 000	47 295	3 941	2 995	216	66 053	5 504	3 125	260	6 225	519			
6-1101	93	2 RK	M	1,8476	1 722 000	478 000	2 200 000	48 914	4 076	2 995	216	51 509	4 292	1 625	135	4 725	394			
6-1002	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	55 940	4 662	2 925	244	5 325	444			
6-1003	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	55 940	4 662	2 925	244	5 325	444			
6-1004	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	55 940	4 662	2 925	244	5 325	444			
6-1005	93	3 RK	M	2,0150	1 878 000	617 000	2 495 000	53 345	4 445	2 995	216	55 940	4 662	2 925	244	5 325	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 telefoni samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

Fastigheten har ett gemensamt elabonnemang, med undermätare 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)

***) Andelsdelen 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 snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

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

*****) Individuell mätning av hushållsel samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Förbrukning hushållsel är baserad på snittförbrukning 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 PROGNOSEN**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	ca	4,2%
Hushållsel ökar med, per år		2,0%

Taxeringsvärde, AFT 2013 tkr:

Bostäder:	59 900	Uppräkning per år	Fastighetsskatt
Garage:	3 300	2,0%	1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader											
Räntor	-1 814	-1 807	-1 800	-1 791	-1 782	-1 772	-1 762	-1 751	-1 739	-1 726	-1 713 tkr
Amortering/avskrivning	-31	-34	-38	-42	-46	-51	-57	-63	-70	-78	-86 tkr
Extra amortering/avskrivning	-137	-151	-164	-177	-189	-201	-212	-223	-233	-242	-267 tkr
Kapitalkostnader	-1 983	-1 992	-2 002	-2 010	-2 017	-2 024	-2 031	-2 037	-2 042	-2 046	-2 066 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll											
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-1 486	-1 516	-1 546	-1 577	-1 609	-1 689 *	-1 723	-1 757	-1 792	-1 828	-1 865 tkr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt garage	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134 tkr
	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38	-39	-39	-40 tkr
SUMMA KOSTNADER	-3 636	-3 676	-3 716	-3 756	-3 796	-3 884	-3 925	-3 966	-4 006	-4 047	-4 105 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² , inkl bredband och vv	654	667	681	694	708	722	737	751	766	782	797 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	2 930	2 989	3 049	3 110	3 172	3 235	3 300	3 366	3 433	3 502	3 572 tkr
Årsavgifter hushållsel	291	297	303	309	315	321	327	334	341	348	354 tkr
Hysesintäkter	415	419	423	427	432	436	440	445	449	454	458 tkr
SUMMA INTÄKTER	3 636	3 704	3 774	3 845	3 918	3 992	4 068	4 145	4 223	4 303	4 385 tkr
RESULTAT	0	29	58	90	122	108	142	179	217	256	279 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	134	297	489	713	969	1 211	1 487	1 800	2 151	2 541	2 954 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	134	268	402	536	670	804	938	1 072	1 206	1 340	1 474 tkr

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

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

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 ränteeökning	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:

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.

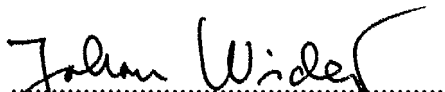
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, 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 byggförsäkring	2012-05-15
9.	Räntor per 2013-02-05	2013-02-05

2013030506846