

## EKONOMISK PLAN

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN I LOMMA

Organisationsnummer: 769640-2754

Kommun: Lomma

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN I LOMMA

Johan Halla

Bo Persson

Alf Larsen



## BRF KAPTENEN I LOMMA

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 31 lägenheter och 13 radhus (sammanlagt 44 bostäder) pågår och inflyttning beräknas ske med början under juni 2023 och avslutas under november 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q1 2023 och avslutas preliminärt under Q4 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2023-01-18. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-06-15.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 4 400 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:155, Lomma
Adress:	Bojgränd 14, 16, 18, 20, 22, 24. Hamnallén 5, 7 Tackelgränd 1, 3, 5. Tåggränd 2, 4, 6, 8
Tomtens areal:	ca 2 977 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 203 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra bostadshus i 2-4 våningar samt källare och garage På gården byggs föreningens gemensamma miljöhus
Antal bostadslägenheter:	44 st

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

#### Parkering

47 garageplatser

varav två platser är avsedda för MC

varav två platser är handikapplatser

varav arton platser är utrustade med laddningsmöjlighet för elbil

En parkeringsplats på gård, avsedd att nyttjas som handikapplats

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.



## BRF KAPTENEN I LOMMA

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att tillförsäkras rätten till trappor och ledningar, belastande fastigheten Lomma 33:11, ägd av Lomma kommun. Säljaren tillser att servitutsavtal tecknas med Lomma kommun.

### 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 i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för mat- och restavfall samt källsortering, cykelparkering under tak, fristående trapphus till garage Pergola, grönytor, gångvägar, planteringar, lekyta med sandlåda, belysning  
Parkeringsplats HKP  
Ledningar för yttre VA, el och bredband

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Flerbostadshuset kommer att anslutas till fjärrvärme. Radhusen har frånluftsvärmepump.  
Elrum, fläktrum/UC  
Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Porttelefon  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Varmvatten-/vattenmätare  
Elmätare  
Cykelförråd, barnförråd/rullstolar, WC/Städ  
Övernattningsrum  
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

#### Flerbostadshus

Grundläggning:	Källare och betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, slammat tegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp, hisstoppar i plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, pinnaräcke av aluminium
Takterrass:	Betongplattor med synliga skarvar och pinnaräcke av aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

#### Radhus

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Träregelstomme



## BRF KAPTENEN I LOMMA

Ytterväggar:	Fasadtegel, slammat fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Gipsskivor på träreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på träreglar
Innerväggar, bärande:	Gipsskivor på träreglar
Yttertak:	Papp
Trappor:	Trä. Handledare av trä
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Radhusytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Uteplats:	Betongplattor
Takterrass:	Trätrall på takterrass och pinnaräcke räcke av aluminium

### Värme

Flerbostadshus: Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Radhus: Frånluftsvärmepump, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk till- och frånluftventilation med värmeåtervinning.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med individuell undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Éntre/hall	Flebostadshus: Parkett Radhus: Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning, i vissa fall hylla, klädstång, enligt ritningsunderlag
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa i lgh i flerbostadshus, spisfläkt i radhus Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritningsunderlag
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång enligt ritningsunderlag
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lgh >55 kvm, kombimaskin i övriga lgh

## BRF KAPTENEN I LOMMA

Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Torkställning Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

### Kortfattad rumsbeskrivning, övernattningsrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall, rum, sovrum	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning Pentry utrustat med: Spishäll Kyl/frys Mikrovågsugn Diskmaskin Köksnickerier
HWC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm

### Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 302 800 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 302 800 000 kr**

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1262004

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 116 000 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 17 700 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 600 tkr



**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	22 200 000	1	4,50%	999 000		999 000
Bottenlån	22 000 000	2	4,60%	1 012 000		1 012 000
Bottenlån	22 000 000	3	4,50%	990 000		990 000
Amortering					463 000	463 000
S:a lån	66 200 000			3 001 000	463 000	3 464 000
Insatser	136 603 000					
Upplåtelseavgifter	99 997 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>302 800 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****3 464 000**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 3 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,5%  
Effekten 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.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 248 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**126 090**

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	68 875	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	190 000	
Värmeavgifter	280 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	110 000	
Elavgifter (hushållsel)	190 980	
Mat- och restavfall samt återvinning	70 000	
Teknisk förvaltning inkl installationer c)	43 200	
Yttre och inre skötsel (trapphus, garage, gård mm)	105 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	116 160	
Försäkringar	19 000	
Serviceavtal värmepump (inkl köldmediekontroll), styrutrustning & fjärrvärmerigg e)		
Övriga driftskostnader inkl jourutryckningar och snöröjning	20 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 288 215</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	56 000	
		<b>56 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 4 934 305**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 85 370 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under fem år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Serviceavtal avseende värmepumpar i radhus samt FTX, styrutrustning & fjärrvärmerigg. Kostnaden från år 6 kan beräknas till ca 20 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

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

Årsavgift lägenhet	4 203 kvm		3 804 195
Årsavgift bredband			116 160
Årsavgift varmvatten *)			85 370
Årsavgift hushållsel *)			190 980
Hyra garage	27 st	1 150 kr/plats och mån	372 600
Hyra garage, laddplatser **)	18 st	1 400 kr/plats och mån	302 400
Hyra garage, mc-platser	2 st	500 kr/plats och mån	12 000
Avgift öppna p-platser	1 st	1 150 kr/plats och mån	13 800
Hyra övernattningsrum	1	300 kr/dygn	20 000

## BRF KAPTENEN I LOMMA

Hyra extra förråd	2 st	700 kr/förråd/mån	16 800
-------------------	------	-------------------	--------

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>4 934 305</b>
--	------------------

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

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

\*\*\*) 38% av föreningens garageplatser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.





## LÄGENHETSTABELL

## BRF KAPTENEN I LOMMA

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL <sup>7)</sup> per mån	
		Storlek <sup>2)</sup>	Mark						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1-1001	100	4 RK	M	2,5212%	3 444 000	2 156 000	5 600 000	1 669 000	95 910	7 993	2 640	220	98 550	8 213	2 024	169	4 850	404
1-1002	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	474 000	3 500 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
1-1003	46	2 RK		1,4407%	1 968 000	232 000	2 200 000	954 000	54 806	4 567	2 640	220	57 446	4 787	1 368	114	3 050	254
1-1004	90	3 RK	M	2,3052%	3 149 000	1 351 000	4 500 000	1 526 000	87 695	7 308	2 640	220	90 335	7 528	1 631	136	4 010	334
1-1101	100	4 RK		2,5212%	3 444 000	1 956 000	5 400 000	1 669 000	95 910	7 993	2 640	220	98 550	8 213	2 024	169	4 850	404
1-1102	85	3 RK		2,2152%	3 026 000	874 000	3 900 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
1-1103	61	2 RK		1,7467%	2 386 000	214 000	2 600 000	1 156 000	66 447	5 537	2 640	220	69 087	5 757	1 368	114	3 050	254
1-1104	99	4 RK		2,5029%	3 419 000	1 781 000	5 200 000	1 657 000	95 214	7 935	2 640	220	97 854	8 155	2 024	169	4 850	404
1-1201	100	4 RK		2,5212%	3 444 000	2 156 000	5 600 000	1 669 000	95 910	7 993	2 640	220	98 550	8 213	2 024	169	4 850	404
1-1202	85	3 RK		2,2152%	3 026 000	1 024 000	4 050 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
1-1203	61	2 RK		1,7467%	2 386 000	314 000	2 700 000	1 156 000	66 447	5 537	2 640	220	69 087	5 757	1 368	114	3 050	254
1-1204	99	4 RK		2,5029%	3 419 000	1 931 000	5 350 000	1 657 000	95 214	7 935	2 640	220	97 854	8 155	2 024	169	4 850	404
1-1301	120	4 RK		2,5395%	3 469 000	6 331 000	9 800 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 024	169	4 850	404
1-1302	55	2 RK		1,6025%	2 189 000	2 311 000	4 500 000	1 061 000	60 960	5 080	2 640	220	63 600	5 300	1 368	114	3 050	254
2-1001	90	3 RK	M	2,3052%	3 149 000	2 151 000	5 300 000	1 526 000	87 695	7 308	2 640	220	90 335	7 528	1 631	136	4 010	334
2-1002	46	2 RK		1,4407%	1 968 000	632 000	2 600 000	954 000	54 806	4 567	2 640	220	57 446	4 787	1 368	114	3 050	254
2-1003	71	3 RK	M	1,9626%	2 681 000	919 000	3 600 000	1 299 000	74 662	6 222	2 640	220	77 302	6 442	1 631	136	4 010	334
2-1004	34	1 RK		1,1888%	1 624 000	526 000	2 150 000	787 000	45 226	3 769	2 640	220	47 866	3 989	1 062	89	3 050	254
2-1005	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	1 874 000	4 900 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
2-1101	99	4 RK		2,5029%	3 419 000	2 781 000	6 200 000	1 657 000	95 214	7 935	2 640	220	97 854	8 155	2 024	169	4 850	404
2-1102	61	2 RK		1,7467%	2 386 000	564 000	2 950 000	1 156 000	66 447	5 537	2 640	220	69 087	5 757	1 368	114	3 050	254
2-1103	79	3 RK		2,1068%	2 878 000	1 422 000	4 300 000	1 395 000	80 148	6 679	2 640	220	82 788	6 899	1 631	136	4 010	334
2-1104	34	1 RK		1,1888%	1 624 000	576 000	2 200 000	787 000	45 226	3 769	2 640	220	47 866	3 989	1 062	89	3 050	254
2-1105	85	3 RK		2,2152%	3 026 000	2 074 000	5 100 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
2-1201	99	4 RK		2,5029%	3 419 000	2 581 000	6 000 000	1 657 000	95 214	7 935	2 640	220	97 854	8 155	2 024	169	4 850	404
2-1202	61	2 RK		1,7467%	2 386 000	814 000	3 200 000	1 156 000	66 447	5 537	2 640	220	69 087	5 757	1 368	114	3 050	254
2-1203	79	3 RK		2,1068%	2 878 000	1 122 000	4 000 000	1 395 000	80 148	6 679	2 640	220	82 788	6 899	1 631	136	4 010	334
2-1204	34	1 RK		1,1888%	1 624 000	376 000	2 000 000	787 000	45 226	3 769	2 640	220	47 866	3 989	1 062	89	3 050	254
2-1205	85	3 RK		2,2152%	3 026 000	1 874 000	4 900 000	1 466 000	84 270	7 023	2 640	220	86 910	7 243	1 631	136	4 010	334
2-1301	103	3 RK		2,5029%	3 419 000	5 781 000	9 200 000	1 657 000	95 214	7 935	2 640	220	97 854	8 155	1 631	136	4 010	334
2-1302	99	3 RK		2,4494%	3 346 000	5 854 000	9 200 000	1 622 000	93 181	7 765	2 640	220	95 821	7 985	1 631	136	4 010	334
3-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
4-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	2 531 000	6 000 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
5-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
6-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	2 931 000	6 400 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
7-1001	169	8 RK	M	3,0973%	4 231 000	4 769 000	9 000 000	2 050 000	117 827	9 819	2 640	220	120 467	10 039	3 048	254	5 350	446
8-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	2 867 000	6 950 000	1 979 000	113 706	9 476	2 640	220	116 346	9 696	3 048	254	5 350	446
9-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	2 867 000	6 950 000	1 979 000	113 706	9 476	2 640	220	116 346	9 696	3 048	254	5 350	446
10-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	4 417 000	8 500 000	1 979 000	113 706	9 476	2 640	220	116 346	9 696	3 048	254	5 350	446
11-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	3 617 000	7 700 000	1 979 000	113 706	9 476	2 640	220	116 346	9 696	3 048	254	5 350	446
12-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	3 817 000	7 900 000	1 979 000	113 706	9 476	2 640	220	116 346	9 696	3 048	254	5 350	446
13-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 331 000	6 800 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
14-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	2 631 000	6 100 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
15-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000	96 607	8 051	2 640	220	99 247	8 271	2 418	202	5 350	446
Justering				-0,0007%				2 000		-5				-5				



Nr	LÄGENHET			Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup>	Mark						LGH	per mån	BREDBAND <sup>5)</sup>	Lgh inkl bredband	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån
15-1001 Justering	122	5 RK	M	2,5395% -0,0007%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000 2 000	96 607 -5	8 051	2 640	220	99 247 -5	8 271	2 418	202	5 350	446
<b>SUMMA</b>	<b>4 203</b>	<b>44</b>		<b>100,0000%</b>	<b>136 603 000</b>	<b>99 997 000</b>	<b>236 600 000</b>	<b>66 200 000</b>	<b>3 804 195</b>		<b>116 160</b>		<b>3 920 355</b>		<b>85 370</b>		<b>190 980</b>	

Respektive bostadsrättshavare skall om de så önskar teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 1-1003, 2-1002, 2-1004, 2-1104 och 2-1204 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass.

Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) 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.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmatten förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

7) Föreningen tecknar ett kollektivt elabonnemang för förbrukning av hushållsel. Elförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet. Observera att el för handdukstork och el för frånluftsfläkt debiteras efter förbrukning.

## BRF KAPTENEN I LOMMA

**F. EKONOMISK PROGNO****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	<b>Taxeringsvärde FFT 2022, tkr</b>	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 133 700	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 5 600	2,0% 1,0%
Räntenivå, genomsnitt	4,5%		

<b>År :</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
<b>Kalenderår:</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2034</b>	<b>2039</b>

**Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-3 001	-2 980	-2 957	-2 933	-2 907	-2 880	-2 719	-2 518
Amorteringar	tkr	-463	-499	-534	-569	-604	-639	-815	-991
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 288	-1 314	-1 340	-1 387	-1 415	-1 467	-1 620	-1 788
Fastighetsskatt garage	tkr	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-68	-75
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-223
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-4 808</b>	<b>-4 850</b>	<b>-4 889</b>	<b>-4 948</b>	<b>-4 987</b>	<b>-5 048</b>	<b>-5 222</b>	<b>-5 595</b>

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	999	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 217	1 344
-----------------------	--------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	4 197	4 281	4 367	4 454	4 543	4 634	5 116	5 648
Övriga intäkter	tkr	738	745	752	760	768	776	816	856
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>4 935</b>	<b>5 026</b>	<b>5 119</b>	<b>5 214</b>	<b>5 311</b>	<b>5 410</b>	<b>5 932</b>	<b>6 504</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>127</b>	<b>176</b>	<b>230</b>	<b>266</b>	<b>324</b>	<b>362</b>	<b>710</b>	<b>909</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr	0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>127</b>	<b>303</b>	<b>533</b>	<b>799</b>	<b>1 123</b>	<b>1 485</b>	<b>4 314</b>	<b>8 874</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	126	252	378	504	630	756	1 386	2 016

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-784	-699	-610	-539	-446	-373	151	526

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden samt kostnader för service av värmepumpar.

**G. KÄNSLIGHETSANALYS**

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 808	4 850	4 889	4 948	4 987	5 048	5 222	5 464

**Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**

**A: Om räntenivån per 2023-01-09 ökar med 0,4%**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,5%
- innehåller räntenivå per 2023-01-09	4,1%	
- och en reserv för ränteökning	0,4%	
Total ränta i finansieringsplan		4,5%

**B: Om räntenivån per 2023-01-09 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	1 059	1 052	1 044	1 035	1 026	1 016	960	889
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	126	126	126	126	126	126	126	126
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-127	-176	-230	-266	-324	-362	-710	-1 040
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr</b>	<b>1 058</b>	<b>1 002</b>	<b>940</b>	<b>895</b>	<b>828</b>	<b>780</b>	<b>376</b>	<b>0</b>

**C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.**

<b>Om ökningen blir ytterligare 1%</b>									
<b>ökar den totala kostnaden med:</b>	<b>tkr</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>161</b>	<b>273</b>

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	41 175 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	72 044 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)<sup>3</sup></b>	56 293 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>4</sup></b>	15 751 kr	22%
<b>Lån<sup>3</sup></b>	15 751 kr	
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)<sup>3</sup></b>	933 kr	
<b>Årsavgift varmvatten<sup>3</sup></b>	20 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	45 kr	
<b>Driftskostnad</b>	306 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	297 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>5</sup></b>	173 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>5</sup></b>	203 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	178 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 7 354 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma, med org.nr 769640-2754, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

## Enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maximilian Eldberg  
*Jur Kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

\_\_\_\_\_  
Per Envall  
*Civilekonom*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## **Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2021-08-20

Registreringsbevis

Kostnadskalkyl dat. 2021-11-24

Bygglov dat. 2021-06-15

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2023-01-18

Köpekontrakt dat. 2023-01-18

Bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-11-02 samt accept i november 2021

Uppdaterade räntor dat. 2023-01-09

Amorteringsplan odaterad

Areasammanställning dat. 2020-12-07 för småhus samt 2020-12-14 för flerbostadshus

Underhållsplan dat. 2022-11-30

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557485370087

## Dokument

### Brf Kaptenen i Lomma ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-01-18 09:04:07 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-01-18 12:48:48 CET (+0100)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-01-18 12:46:35 CET (+0100)

### Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-01-18 12:48:48 CET (+0100)

### Johan Halla (JH)

johan@jhfast.se

Signerade 2023-01-18 11:10:16 CET (+0100)

### Bo Persson (BP)

roboinvest.bosse@gmail.com

Signerade 2023-01-18 12:31:13 CET (+0100)

### Alf Larsen (AL)

alf@al-consult.se

Signerade 2023-01-18 11:22:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

