

Organisationsnr: 769621-0322

201008121421

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Lund Väster 2

FASTIGHET: Måsen 19

SÄTE: Lund

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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö

2010-07-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Lund Väster 2


Elisabeth Dahlgren, ordförande


Kim Hansson, ledamot


Torsten Gustafsson, ledamot

Registrerat av Bolagsverket 2010-08-16

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2, Lund, organisationsnummer 769621-0322 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 3 flerbostadshus innehållande sammanlagt 68 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i sept 2011.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

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 köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2010-07-01. 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 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 bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggnadsförsäkring har tecknats hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Måsen 19, Lund
Adress:	Grisslevägen 2, 4 och 6
Tomtens areal:	6 515 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 5 893 m ²
Antal bostadslägenheter:	68 st
Byggnadernas utformning:	Tre flerbostadshus i 4-6 våningar inkl källare

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

201008121422

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutas till fjärrvärme
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren på Grisslevägen 4 (hus 5).
Elcentral

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för rikstelefon, Kabel-TV och data.
Utrymmen för källsortering av sopor.
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Soprum för organiskt avfall och hushålls avfall.
Inkommande elservis
Anslutning och ledningar för vatten och avlopp
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Parkering

68 st garageplatser (är en del av en gemensambetsanläggning)

Gemensambetsanläggningar

Gemensambetsanläggningar kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheterna Måsen 14, 16, 17 och 20 gemensamma behov av garageparkeringar, angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång och cykelvägar, återvinningsstation, grönytor och planteringar, vatten-, spilledningar, anläggning för dagvatten samt andra fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Servitut kommer att finnas avseende försörjning av vatten, avlopp, värme, tele och data till angränsande fastigheter.

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 och puts
Lägenhetsskiljande väggar:	250 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Uppstolpat trä tak med papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium, U-värde 1,1
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

201008121423

Ärme

Värmeåtervinningssystem med central frånluftsvärmepump, 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/kabel-TV

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

Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kaprum	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade/tapet	Grängat	
Kök	Parkett	Målade/tapet stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Inbyggnadsugn Kyl/Frysåp i 2 rok Kyl i ≥ 3 rok Frys i ≥ 3 rok Spiskåpa Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritn
Övriga rum	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Badrumsskåp Toalettappershållare Handdukshängare Klädkrok Duschhörna Vattenburen och/eller elektrisk handdukstork Tvättmaskin Torktumlare
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Spegel Toalettappershållare Handdukshängare Klädkrok Draperistång Vattenburen och/eller elektrisk handdukstork
Klädkammare	Parkett	Målade (ej spacklade)	Målat	Inredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Typ av rum framgår av ritning.

201008121424

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruggtagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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

236 000 €

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

 236 000 €
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca
och för garage till ca 3 882 000 kr.

101 800 000

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde

1281020

201008121425

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	18 140 000	1	3,50%	634 900	12 826	647 726
Bottenlån	18 140 000	3	4,40%	798 160	12 826	810 986
Bottenlån	20 000 000	5	5,20%	1 040 000	14 141	1 054 141
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					101 208	101 208
Summa lån	56 280 000			2 473 060	141 000	2 614 060
Insatser	74 492 000					
Upplåtelseavgifter	105 228 000					
Summa finansiering	236 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 614 060

1) Amortering år 2: 155 100

år 3: 169 200

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:

39 792 kr

44 103 kr

48 881 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) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,39%

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 minst 30 kr/m² lägenhetsarea 176 790

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	85 000
Administration , styrelsearvode, m m	20 000
Revisionsarvode	20 000
Vattenavgifter	95 000
Värmeavgifter	250 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	350 000
Sophämtning	55 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	30 000
Fastighetsförvaltning, övrigt	100 000
Hissar 3 st	20 250
Gemensamhetsanläggning d)	180 000
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	163 200
Försäkringar	30 000
Övrigt	40 000
Kommunal fastighetsavgift e)	
Fastighetsskatt garage	38 820
<u>Summa driftskostnader</u>	1 477 270

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**4 268 120**

- 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 årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan. Teknisk förvaltning innefattar skötsel och drift av värmeundercentral och fläktar.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, mot särskilt arvode 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 entreprenören.

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

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

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

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

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	5 893 m ²	579 kr/m ² (i snitt)	3 410 260
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning			217 300
Årsavgifter TV, telefoni och data		200 kr/mån o lgh	163 200
Årshyra garage	68 st	7 800 kr/st (650 kr/mån, 90 % uthyrt)	477 360
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			4 268 120

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

201008121428

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH	ÅRSAVGIFT per år	ÅRSAVGIFT per månad	VARMVATTEN *****) per år	ÅRSAVGIFT per år	TV, TELE, DATA per år	ÅRSAVGIFT per månad	ÅRSAVGIFT per år	ÅRSAVGIFT TOTALT
	Storlek (*)	Boarea cinka (**)	Andelstal % (***)	kr											
41001	u	2 RK	61,0	1,1411	850 000	850 000	38 913	3 243	2 450	204	2 400	200	2 400	43 763	3 647
41002	u	2 RK	55,0	1,0713	798 000	727 000	36 533	3 044	2 450	204	2 400	200	2 400	41 383	3 449
41003	u	3 RK	84,0	1,4364	1 070 000	1 130 000	48 985	4 082	3 200	267	2 400	200	2 400	54 585	4 549
41004	u	2 RK	63,0	1,1652	868 000	932 000	39 737	3 311	2 450	204	2 400	200	2 400	44 587	3 716
41005	u	3 RK	88,0	1,4834	1 105 000	1 095 000	50 587	4 216	3 200	267	2 400	200	2 400	56 187	4 682
41101		2 RK	61,0	1,1411	850 000	925 000	38 913	3 243	2 450	204	2 400	200	2 400	43 763	3 647
41102		3 RK	78,0	1,3652	1 017 000	1 083 000	46 558	3 880	3 200	267	2 400	200	2 400	52 158	4 347
41103		3 RK	84,0	1,4364	1 070 000	1 305 000	48 985	4 082	3 200	267	2 400	200	2 400	54 585	4 549
41104		2 RK	63,0	1,1652	868 000	1 032 000	39 737	3 311	2 450	204	2 400	200	2 400	44 587	3 716
41105		3 RK	88,0	1,4834	1 105 000	1 220 000	50 587	4 216	3 200	267	2 400	200	2 400	56 187	4 682
41201		2 RK	61,0	1,1411	850 000	1 025 000	38 913	3 243	2 450	204	2 400	200	2 400	43 763	3 647
41202		3 RK	78,0	1,3652	1 017 000	1 233 000	46 558	3 880	3 200	267	2 400	200	2 400	52 158	4 347
41203		3 RK	84,0	1,4364	1 070 000	1 405 000	48 985	4 082	3 200	267	2 400	200	2 400	54 585	4 549
41204		2 RK	63,0	1,1652	868 000	1 182 000	39 737	3 311	2 450	204	2 400	200	2 400	44 587	3 716
41205		3 RK	88,0	1,4834	1 105 000	1 320 000	50 587	4 216	3 200	267	2 400	200	2 400	56 187	4 682
41301		2 RK	61,0	1,1411	850 000	1 145 000	38 913	3 243	2 450	204	2 400	200	2 400	43 763	3 647
41302		3 RK	78,0	1,3652	1 017 000	1 383 000	46 558	3 880	3 200	267	2 400	200	2 400	52 158	4 347
41303		3 RK	84,0	1,4364	1 070 000	1 580 000	48 985	4 082	3 200	267	2 400	200	2 400	54 585	4 549
41304		2 RK	63,0	1,1652	868 000	1 282 000	39 737	3 311	2 450	204	2 400	200	2 400	44 587	3 716
41305		3 RK	88,0	1,4834	1 105 000	1 495 000	50 587	4 216	3 200	267	2 400	200	2 400	56 187	4 682
51001	u	3 RK	81,0	1,4002	1 043 000	1 032 000	47 749	3 979	3 200	267	2 400	200	2 400	53 349	4 446
51002	u	2 RK	76,0	1,3183	982 000	918 000	44 956	3 746	2 450	204	2 400	200	2 400	49 806	4 151
51003	u	4 RK	98,0	1,6243	1 210 000	1 290 000	55 394	4 616	3 650	304	2 400	200	2 400	61 444	5 120
51004	u	4 RK	105,0	1,7062	1 271 000	1 529 000	58 187	4 849	3 650	304	2 400	200	2 400	64 237	5 353
51101		3 RK	81,0	1,4002	1 043 000	1 232 000	47 749	3 979	3 200	267	2 400	200	2 400	53 349	4 446
51102		3 RK	86,0	1,4592	1 087 000	1 338 000	49 763	4 147	3 200	267	2 400	200	2 400	55 363	4 614
51103		4 RK	98,0	1,6243	1 210 000	1 540 000	55 394	4 616	3 650	304	2 400	200	2 400	61 444	5 120
51104		4 RK	105,0	1,7062	1 271 000	1 829 000	58 187	4 849	3 650	304	2 400	200	2 400	64 237	5 353
51201		3 RK	81,0	1,4002	1 043 000	1 332 000	47 749	3 979	3 200	267	2 400	200	2 400	53 349	4 446
51202		3 RK	86,0	1,4592	1 087 000	1 438 000	49 763	4 147	3 200	267	2 400	200	2 400	55 363	4 614

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- UPPLÅTELSE-		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Storlek (*)	Boarea cirka (**)	Andelstal (***)	%	kr	kr	per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad
51203	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	1 740 000	2 950 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
51204	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	2 029 000	3 300 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
51301	3 RK	81,0	1,4002		1 043 000	1 432 000	2 475 000	3 979	267	2 400	200	53 349	4 446			
51302	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 538 000	2 625 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
51303	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	1 965 000	3 175 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
51304	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	2 279 000	3 550 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
51401	2 RK	67,0	1,2122		903 000	1 197 000	2 100 000	3 445	204	2 400	200	46 190	3 849			
51402	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 713 000	2 800 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
51403	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	2 190 000	3 400 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
51404	5 RK	119,0	1,8942		1 411 000	2 739 000	4 150 000	5 383	317	2 400	200	70 796	5 900			
51501	2 RK	67,0	1,2122		903 000	1 322 000	2 225 000	3 445	204	2 400	200	46 190	3 849			
51502	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 888 000	2 975 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
51503	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	2 440 000	3 650 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
51504	4 RK	119,0	1,8713		1 394 000	2 906 000	4 300 000	5 318	304	2 400	200	69 868	5 822			
61001	3 RK	81,0	1,4002		1 043 000	982 000	2 025 000	4 749	267	2 400	200	53 349	4 446			
61002	2 RK	76,0	1,3183		982 000	918 000	1 900 000	4 956	204	2 400	200	49 806	4 151			
61003	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	1 240 000	2 450 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
61004	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	1 504 000	2 775 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
61101	3 RK	81,0	1,4002		1 043 000	1 182 000	2 225 000	3 979	267	2 400	200	53 349	4 446			
61102	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 338 000	2 425 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
61103	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	1 515 000	2 725 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
61104	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	1 804 000	3 075 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
61201	3 RK	81,0	1,4002		1 043 000	1 282 000	2 325 000	3 979	267	2 400	200	53 349	4 446			
61202	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 438 000	2 525 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
61203	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	1 715 000	2 925 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
61204	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	2 004 000	3 275 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
61301	3 RK	81,0	1,4002		1 043 000	1 382 000	2 425 000	3 979	267	2 400	200	53 349	4 446			
61302	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 538 000	2 625 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
61303	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	2 015 000	3 225 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
61304	4 RK	105,0	1,7062		1 271 000	2 304 000	3 575 000	4 849	304	2 400	200	64 237	5 353			
61401	2 RK	67,0	1,2122		903 000	1 247 000	2 150 000	3 445	204	2 400	200	46 190	3 849			
61402	3 RK	86,0	1,4592		1 087 000	1 713 000	2 800 000	4 147	267	2 400	200	55 363	4 614			
61403	4 RK	98,0	1,6243		1 210 000	2 315 000	3 525 000	4 616	304	2 400	200	61 444	5 120			
61404	4 RK	119,0	1,8713		1 394 000	2 756 000	4 150 000	5 318	304	2 400	200	69 868	5 822			

201008121431

BRFLUND VÄSTER 2

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		UPPLÅTELSE-		ÅRSAVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Storlek)	Boarea cirka **)	Andelstal ***))	m ²	kr	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	per år	per år	per månad	per år	per månad	per år	per år	per månad	per år
61501	2 RK	67,0	1,2122	903 000	1 372 000	2 275 000	41 340	3 445	2 450	204	2 400	200	2 400	200	46 190	3 849				
61502	3 RK	86,0	1,4592	1 087 000	1 888 000	2 975 000	49 763	4 147	3 200	267	2 400	200	2 400	200	55 363	4 614				
61503	4 RK	98,0	1,6243	1 210 000	2 565 000	3 775 000	55 394	4 616	3 650	304	2 400	200	2 400	200	61 444	5 120				
61504	4 RK	119,0	1,8713	1 394 000	3 006 000	4 400 000	63 818	5 318	3 650	304	2 400	200	2 400	200	69 868	5 822				
ev. justering							0													
SUMMA		68 lgh	5 893	100,0000	74 492 000	105 228 000	179 720 000	3 410 260	217 300	163 200	3 790 760									

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 bl.a. förbrukningen av el för komfortvärme i golv i wc/dusch, el till handdukstork och el för frånluftsfläkt 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 H 3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

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

***)) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****)) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

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		4,39%

Kommunal fastighetsavgift:

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

Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:

garage: 3 882 tkr	
	2,0%
fastighetsskatt: 1,0%	

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kapitalkostnader											
Räntor	-2 473	-2 467	-2 460	-2 453	-2 445	-2 436	-2 427	-2 417	-2 406	-2 395	-2 383 tkr
Amortering/avskrivning	-40	-44	-49	-54	-60	-67	-74	-82	-91	-100	-111 tkr
Extra amortering/avskrivning	-101	-111	-120	-129	-137	-145	-152	-158	-163	-167	-185 tkr
Kapitalkostnad	-2 614	-2 622	-2 629	-2 636	-2 642	-2 648	-2 653	-2 657	-2 660	-2 663	-2 679 tkr

Driftskostnader inkl löpande underhåll

Driftskostnader inkl löpande underhåll	-1 438	-1 467	-1 496	-1 526	-1 557	-1 588	-1 620	-1 652	-1 685	-1 719	-1 753 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll *)	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177 tkr
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-49	-50	-51	-52	-53	-108 tkr
Fastighetsskatt garage	-39	-40	-40	-41	-42	-43	-44	-45	-45	-46	-47 tkr
SUMMA KOSTNADER	-4 268	-4 306	-4 343	-4 380	-4 418	-4 504	-4 543	-4 581	-4 619	-4 658	-4 764 tkr

Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	643	656	669	683	696	710	724	739	754	769	784 kr/m ²
Årsavgifter	3 791	3 867	3 944	4 023	4 103	4 185	4 269	4 354	4 441	4 530	4 621 tkr
Hysesintäkter	477	482	487	492	497	502	507	512	517	522	527 tkr
SUMMA INTÄKTER	4 268	4 349	4 431	4 515	4 600	4 687	4 776	4 866	4 958	5 052	5 148 tkr

RESULTAT

Föreningens kassa	0	43	88	134	182	183	233	285	339	394	384 tkr
Ingående saldo	0										
Kassabehållning	177	397	662	973	1 332	1 691	2 101	2 563	3 079	3 650	4 211 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	177	354	531	708	885	1 062	1 239	1 416	1 593	1 770	1 947 tkr

Äm: 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:	4 268	4 306	4 343	4 380	4 418	4 504	4 543	4 581	4 619	4 658	4 764

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2010-06-04 ökar med 1,8% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv nr 1,8%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,4%
- innehåller räntenivå per 2010-06-04	2,6%
- och en reserv för ränteökning	1,8%
Total ränta i ekonomisk plan	4,4%

B. Om räntenivån per 2010-06-04 ökar med 2,8% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	563	561	560	558	556	554	552	550	548	545	543 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-43	-88	-134	-182	-183	-233	-285	-339	-394	-384 tkr
Behov årsavgiftsökning:	563	518	472	424	374	371	319	265	209	151	159 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. 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	14	29	45	61	79	97	117	137	158	180 tkr
---	---	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	---------

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. 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 hushållsel utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV/Kabel-TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 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. I boarean ingår all area inom lägenhetens omslutande väggar. 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.

201008121434

e d

201008121436

Bilaga till granskningsintyg den 2 juli 2010 för Brf Lund Väster 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2010-01-30
Registreringsbevis	2010-01-31
Byggförsäkring	2010-02-05
Köpekontrakt för marken	2010-07-01
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-07-01
Utdrag från fastighetsregistret	2010-06-14
Beräkning av taxeringsvärde	2010-06-14
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2010-02-10
Adressuppgift från Stadsbyggnadskontoret	2010-01-27
Ränteuppgift från Handelsbanken	2010-06-04

201008121435

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 juli 2010 för Bostadsrättsföreningen Lund Väster 2 (769621-0322).

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.

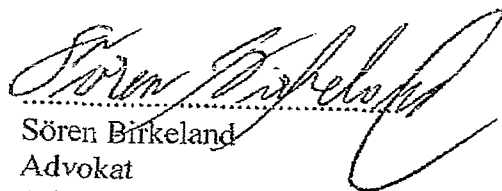
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

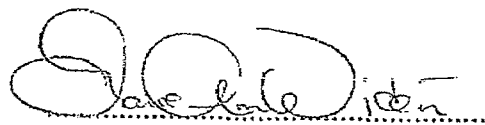
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2 juli 2010



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA