

JM AB
Camilla Larsson
Box 327
201 23 Malmö

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma, 769632-0741 (föreningen)
Kontaktperson: Camilla Larsson

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 24 augusti 2016 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en insatsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet. Den är på 168 871 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 14 september 2016 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Carina Holmsten.

Ulf Lampell

Carina Holmsten

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

BRF MASTEN I LOMMA

2016082505624

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTEN I LOMMA****Organisationsnummer: 769632-0741****Kommun: Lomma**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

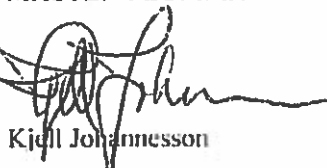
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2016-08-18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTEN I LOMMA


Elisabeth Moberg Dahlgren


Kjell Johansson


Kim Hansson

BRF MASTEN I LOMMA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fyra bostadshus varav ett innehåller 43 lägenheter och resterande tre innehåller 20 radhus. Inflyttning beräknas ske med början under kvartal tre 2017 och avslutas under kvartal ett 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2016.

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 2016-08-18. 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 försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:149
Adress:	Esplanaden, Kanalgränd, Notplatsen, Trålgänd 234 39 Lomma
Tomtens areal:	ca 4 731 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 440 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra huskroppar i 2-4 våningar samt källare och underjordiskt garage
Antal bostadslägenheter:	63 st

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

Parkering

68 garageplatser i underjordiskt garage.
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Köparen medger Lomma kommun eller den Lomma kommun sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten utan ersättning nedlägga, nyttja, underhålla, ombygga samt för all framtid bibehålla belysning för allmänna gator och vägar där så erfordras.

Köparen medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för av Lomma kommun ägd fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Lomma kommun har i exploateringsavtal tecknat med Säljaren medgett Köparen rätt att utan ersättning anlägga och för all framtid bibehålla anordningar för teknisk försörjning såsom ren-, spill- och dagvattenledningar samt elledningar på kommunens mark fram till den anslutningspunkt som anvisats. Denna rätt kan ersättas med servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

K. 201
H

BRF MASTEN I LOMMA

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

Angöringsväg

Utrymme för källsortering av sopor

Grönytor, gångvägar, planteringar, lektya och belysning

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Flerbostadshuset kommer att anslutas till fjärrvärme. Radhusen har värmepump

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Porttelefon

Cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerbostadshus

Grundläggning: Källare och bottenplatta av betong

Stomme: Betong och stålpelare

Ytterväggar: Betong

Innerväggar, lgh skiljande: Betong

Innerväggar, ej bärande: Regelstomme med gips

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Papp

Trappor: Prefabricerade av betong. Räcke av stål

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger: Prefabricerade av betong. Räcke av aluminium

Entrépartier: Trä/aluminium

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Radhus

Grundläggning: Bottenplatta av betong

Stomme: Träregelstomme

Ytterväggar: Fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar: Träregelstomme med gips (lägenhetsskiljande ljudklassade)

Yttertak: Papp

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida

Takterrass/uteplats: Trätrall på takterrass och betongplattor på uteplats

Värme

Flerbostadshus: Fjärrvärme vattenburen med radiatorer. Radhus: Frånluftsvärmepump, golvvärme på bottenvåning, radiatorer på våning två och tre.

BRF MASTEN I LOMMA

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

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	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat/Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Kombimaskin i lgh <55 kvm Torkställning
Bad WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF MASTEN I LOMMA

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.

245 071 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

245 071 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde

1262004

Taxeringsvärde bostäder ca 86 100 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 300 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	25 400 000	1	3,10%	787 400	17 780	805 180
Bottenlån	25 400 000	3	3,40%	863 600	17 780	881 380
Bottenlån	25 400 000	5	4,00%	1 016 000	17 780	1 033 780
Amortering utöver avtal					327 660	327 660
S:a lån	76 200 000			2 667 000	381 000	3 048 000
Insatser	93 879 000					
Upplåtelseavgifter	74 992 000					
S:a finansiering	245 071 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 048 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor 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: 3,50%
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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 1 370 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 2014 med 30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

163 200

1202
#

BRF MASTEN I LOMMA

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	76 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	50 000
Revisionsarvode	25 000
Administrationskostnad varmvattenmätning	16 000
Vattenavgifter	165 000
Värmeavgifter	110 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	330 000
Sophämtning inkl källsortering	40 000
Teknisk förvaltning installationer c)	43 000
Yttre och inre skötsel	130 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	166 320
Försäkringar	23 500
Väderprognosstyrning	17 271
Köldmediekontroll	10 000
Diverse inkl. jour	60 000
Summa driftskostnader	1 262 091
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder e)	
Fastighetsskatt garage	43 000
	43 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 516 291
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 117 831 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) 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	5 440	kvm		3 570 370
Årsavgift bredband				166 320
Årsavgift varmvatten				117 831
Hyra garage	68	st	850 kr/plats, mån	693 600
Hyra garage, mc-platser	1	st	250 kr/plats, mån	3 000
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage		-34 830

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 516 291
--	------------------

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

11 ed

Vän. plan	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾	
			Mark	Andelstal ³⁾	%	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
0	1-1001	77	3 RK	M	1,5499%	1 455 000	1 170 000	2 625 000	55 336	4 611	2 640	220	57 976	4 831	1 661	1 661	1 661
0	1-1002	76	3 RK	M	1,5371%	1 443 000	657 000	2 100 000	54 880	4 573	2 640	220	57 520	4 793	1 661	1 661	1 661
0	1-1003	46	2 RK	M	1,0780%	1 012 000	88 000	1 100 000	38 488	3 207	2 640	220	41 128	3 427	1 398	1 398	1 398
0	1-1004	61	2 RK	M	1,3070%	1 227 000	723 000	1 950 000	46 665	3 889	2 640	220	49 305	4 109	1 398	1 398	1 398
1	1-1101	83	3 RK		1,6308%	1 531 000	1 144 000	2 675 000	58 226	4 852	2 640	220	60 866	5 072	1 661	1 661	1 661
1	1-1102	76	3 RK		1,5371%	1 443 000	732 000	2 175 000	54 880	4 573	2 640	220	57 520	4 793	1 661	1 661	1 661
1	1-1103	46	2 RK		1,0780%	1 012 000	138 000	1 150 000	38 488	3 207	2 640	220	41 128	3 427	1 398	1 398	1 398
1	1-1104	75	3 RK		1,5232%	1 430 000	1 095 000	2 525 000	54 385	4 532	2 640	220	57 025	4 752	1 661	1 661	1 661
2	1-1201	83	3 RK		1,6308%	1 531 000	1 244 000	2 775 000	58 226	4 852	2 640	220	60 866	5 072	1 661	1 661	1 661
2	1-1202	76	3 RK		1,5371%	1 443 000	807 000	2 250 000	54 880	4 573	2 640	220	57 520	4 793	1 661	1 661	1 661
2	1-1203	46	2 RK		1,0780%	1 012 000	188 000	1 200 000	38 488	3 207	2 640	220	41 128	3 427	1 398	1 398	1 398
2	1-1204	75	3 RK		1,5232%	1 430 000	1 195 000	2 625 000	54 385	4 532	2 640	220	57 025	4 752	1 661	1 661	1 661
3	1-1301	103	4 RK		1,9280%	1 810 000	3 490 000	5 300 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 936	2 054	2 054	2 054
3	1-1302	102	4 RK		1,9142%	1 797 000	3 903 000	5 700 000	68 343	5 695	2 640	220	70 983	5 915	2 054	2 054	2 054
0	2-1001	40	2 RK	M	0,9970%	936 000	389 000	1 325 000	35 598	2 967	2 640	220	38 238	3 187	1 398	1 398	1 398
0	2-1002	81	3 RK	M	1,6042%	1 506 000	1 219 000	2 725 000	57 276	4 773	2 640	220	59 916	4 993	1 661	1 661	1 661
0	2-1003	47	2 RK	M	1,0918%	1 025 000	500 000	1 525 000	38 982	3 249	2 640	220	41 622	3 469	1 398	1 398	1 398
0	2-1004	77	3 RK	M	1,5499%	1 455 000	1 170 000	2 625 000	55 336	4 611	2 640	220	57 976	4 831	1 661	1 661	1 661
1	2-1101	53	2 RK		1,1728%	1 101 000	524 000	1 625 000	41 873	3 489	2 640	220	44 513	3 709	1 398	1 398	1 398
1	2-1102	81	3 RK		1,6042%	1 506 000	1 119 000	2 625 000	57 276	4 773	2 640	220	59 916	4 993	1 661	1 661	1 661
1	2-1103	53	2 RK		1,1728%	1 101 000	434 000	1 525 000	41 873	3 489	2 640	220	44 513	3 709	1 398	1 398	1 398
1	2-1104	78	3 RK		1,5637%	1 468 000	1 057 000	2 525 000	55 830	4 653	2 640	220	58 470	4 873	1 661	1 661	1 661
2	2-1201	53	2 RK		1,1728%	1 101 000	575 000	1 676 000	41 873	3 489	2 640	220	44 513	3 709	1 398	1 398	1 398
2	2-1202	81	3 RK		1,6042%	1 506 000	1 219 000	2 725 000	57 276	4 773	2 640	220	59 916	4 993	1 661	1 661	1 661
2	2-1203	53	2 RK		1,1728%	1 101 000	474 000	1 575 000	41 873	3 489	2 640	220	44 513	3 709	1 398	1 398	1 398
2	2-1204	78	3 RK		1,5637%	1 468 000	1 157 000	2 625 000	55 830	4 653	2 640	220	58 470	4 873	1 661	1 661	1 661
0	3-1001	37	1 RK	M	0,9566%	898 000	227 000	1 125 000	34 152	2 846	2 640	220	36 792	3 066	1 092	1 092	1 092
0	3-1002	50	2 RK	M	1,1323%	1 063 000	562 000	1 625 000	40 428	3 369	2 640	220	43 068	3 589	1 398	1 398	1 398
0	3-1003	90	4 RK	M	1,7523%	1 645 000	1 655 000	3 300 000	62 562	5 214	2 640	220	65 202	5 434	2 054	2 054	2 054
0	3-1004	44	2 RK	M	1,0514%	987 000	8 000	995 000	37 537	3 128	2 640	220	40 177	3 348	1 398	1 398	1 398
0	3-1005	77	3 RK	M	1,5499%	1 455 000	1 170 000	2 625 000	55 336	4 611	2 640	220	57 976	4 831	1 661	1 661	1 661
1	3-1101	51	2 RK		1,1462%	1 076 000	549 000	1 625 000	40 922	3 410	2 640	220	43 562	3 630	1 398	1 398	1 398
1	3-1102	50	2 RK		1,1323%	1 063 000	612 000	1 675 000	40 428	3 369	2 640	220	43 068	3 589	1 398	1 398	1 398
1	3-1103	90	4 RK		1,7523%	1 645 000	1 655 000	3 300 000	62 562	5 214	2 640	220	65 202	5 434	2 054	2 054	2 054
1	3-1104	50	2 RK		1,1323%	1 063 000	412 000	1 475 000	40 428	3 369	2 640	220	43 068	3 589	1 398	1 398	1 398
1	3-1105	78	3 RK		1,5637%	1 468 000	1 057 000	2 525 000	55 830	4 653	2 640	220	58 470	4 873	1 661	1 661	1 661
2	3-1201	51	2 RK		1,1462%	1 076 000	599 000	1 675 000	40 922	3 410	2 640	220	43 562	3 630	1 398	1 398	1 398
2	3-1202	50	2 RK		1,1323%	1 063 000	662 000	1 725 000	40 428	3 369	2 640	220	43 068	3 589	1 398	1 398	1 398
2	3-1203	90	4 RK		1,7523%	1 645 000	1 755 000	3 400 000	62 562	5 214	2 640	220	65 202	5 434	2 054	2 054	2 054
2	3-1204	50	2 RK		1,1323%	1 063 000	462 000	1 525 000	40 428	3 369	2 640	220	43 068	3 589	1 398	1 398	1 398
2	3-1205	78	3 RK		1,5637%	1 468 000	1 157 000	2 625 000	55 830	4 653	2 640	220	58 470	4 873	1 661	1 661	1 661
3	3-1301	106	4 RK		1,9685%	1 848 000	3 952 000	5 800 000	70 282	5 857	2 640	220	72 922	6 077	2 054	2 054	2 054

Vän. plan	Nr	Boarea, cirka kvm	LÄGENHET		Andelsl ²⁾	Mark	Storlek ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		Bredband ⁴⁾		ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift
					%			kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr
3	3-1302	103	4 RK		1,9280%			1 810 000	3 490 000	5 300 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 054	2 448	
0	4-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 390 000	3 200 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	5-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 390 000	3 200 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	6-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 390 000	3 200 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	7-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 390 000	3 200 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	8-1001	114	5 RK	M	1,8332%			1 721 000	1 079 000	2 800 000	65 452	5 454	2 640	220	68 092	5 674	2 448	2 448	
0	9-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 290 000	3 100 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	10-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 390 000	3 200 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	11-1001	162	6 RK	M	2,2380%			2 101 000	1 899 000	4 000 000	79 904	6 659	2 640	220	82 544	6 879	2 448	2 448	
0	12-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 490 000	3 300 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	13-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 590 000	3 400 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	14-1001	162	6 RK	M	2,2380%			2 101 000	2 099 000	4 200 000	79 904	6 659	2 640	220	82 544	6 879	2 448	2 448	
0	15-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 590 000	3 400 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	16-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 590 000	3 400 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	17-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 490 000	3 300 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	18-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 290 000	3 100 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	19-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 290 000	3 100 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	20-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 240 000	3 050 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	21-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 240 000	3 050 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	22-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 240 000	3 050 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
0	23-1001	121	5 RK	M	1,9280%			1 810 000	1 240 000	3 050 000	68 837	5 736	2 640	220	71 477	5 956	2 448	2 448	
	Justering				-0,0001%														
	SUMMA	5 440	63		100,0000%			93 879 000	74 992 000	168 871 000	3 570 370		166 320		3 736 690		117 831		

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushålls- och utökad bredband, samtalsavgifter för telefon och utökad TV
Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelsavtal.
Lägenhet 1-1003, 1-1103, 1-1203 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

2) Andelslsten är avrundade till 4 decimaler.

3) Antal rum (R) och kök (K).

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnad för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 86 100

Garage: 4 300

Uppräknig per år 2,0%

Fastighetsskatt 1,0%

År: 1 2018 2 2019 3 2020 4 2021 5 2022 6 2023 7 2024 8 2025 9 2026 10 2027 11 2028

Utbetalningar (exkl. avsättning vittre fond)

Räntor	tkr	-2 667	-2 654	-2 639	-2 622	-2 604	-2 584	-2 562	-2 539	-2 515	-2 488	-2 460
Amorteringar	tkr	-53	-58	-64	-72	-79	-88	-97	-107	-117	-130	-145
Extra amorteringar	tkr	-328	-370	-410	-449	-489	-527	-564	-601	-638	-671	-703
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 262	-1 287	-1 313	-1 339	-1 366	-1 429	-1 458	-1 487	-1 517	-1 547	-1 578
Fastighetsskatt garage	tkr	-43	-44	-45	-46	-47	-47	-48	-49	-50	-51	-52
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 353	-4 413	-4 471	-4 528	-4 585	-4 675	-4 729	-4 783	-4 837	-4 887	-4 938

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm

864

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 855	3 932	4 011	4 091	4 173	4 256	4 341	4 428	4 517	4 607	4 699
Övriga intäkter	tkr	662	669	676	683	690	697	704	711	718	725	732
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 517	4 601	4 687	4 774	4 863	4 953	5 045	5 139	5 235	5 332	5 431

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

-493

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	164	352	568	814	1 092	1 370	1 686	2 042	2 440	2 885	3 378
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	163	326	489	652	815	978	1 141	1 304	1 467	1 630	1 793

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 hygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralhyran.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370	-1 370
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

-192

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 353	4 413	4 471	4 528	4 585	4 675	4 729	4 783	4 837	4 887
											4 938

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-06-07 ökar med 2,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-06-07	0,94%
- och en reserv för ränteökning	2,56%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2016-06-07 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	305	303	302	300	298	295	293	290	287	284	281
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-164	-188	-216	-246	-278	-278	-316	-356	-398	-445	-493
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	304	278	249	217	183	180	140	97	52	2	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	26	40	54	70	86	102	120	138	158
Ökar den totala kostnaden med:												

K
 [Signature]

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Masten i Lomma med org.nr 769632-0741, 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 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 63 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-08-18

Stadgar för Brf Masten i Lomma registrerade 2016-04-14

Registreringsbevis för Brf Masten i Lomma

Köpekontrakt för fastigheten Lomma 25:149, daterat 2016-08-18

Totalentreprenadkontrakt avseende nybyggnad av 43 st lägenheter i flerbostadshus samt 20

lägenheter i radhus mellan JM AB och Brf Masten i Lomma daterat 2016-08-18

Offert för finansieringen av Brf Masten i Lomma med dat. 2016-06-07

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2016-08-19

Lennarth Åstrand
Civilingenjör

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.