

Organisationsnr: 769614-5502

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSFRUN
FASTIGHET: Torrdockan 5
SÄTE: Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|---|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 6 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sid 7-8 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 8 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 9-10 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 11 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 12 |
| H. | Särskilda förhållanden | Sid 13 |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Havsfrun
i Malmö kommun, betygas
Sundsvail 13.2007

Karin Berglund Sida 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsfrun, Malmö Stad, organisationsnummer 769614-5502 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokal och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 64 lägenheter har påbörjats under tredje kvartalet 2006 och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2008.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. 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. Byggnadsentreprenören kan inte heller nekans medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

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 i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden inkluderande de i regeringens budgetproposition för 2007 beslutade regler för räntebidragsavveckling, borttagande av inkomstskatt samt ändring av fastighetsskatt.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2007-02-13. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag hos Länsstyrelsen i Skåne län. Beslut i ärendet har ännu inte meddelats.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Skånes Provinsbank. finansiering.

Försäkrings AB Bostadsgaranti utställer en försäkring - byggsäkerhet under entreprenadtiden - som fyller entreprenörens skyldighet att ställa säkerhet enligt entreprenadkontrakt och som för bostadsrättsprojekt även omfattar en bakomliggande säkerhet avseende entreprenörens åtagande att förvärva lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Föreningen har tecknat byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Torrdockan 5, Malmö Stad
Adress:	Krankajen 38-44
Tomtens areal:	ca 3200 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 261 m ²
Lokalarea	ca 40 m ²
Antal bostadslägenheter:	64 st
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i sex till åtta våningar samt underjordiskt garage



Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärmeverk
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten.
EL-undercentraler för mätning av el
Ventilation; Frånluft i lgh. Till och frånluft i garage.
Hissar; 4 st.
Kabel-TV
Porttelefon
Varmvatten/vattenmätare
4 st postfacksenheter; en enhet per trapphus
Nyckelstyrd garageport

Gemensamma utrymmen

Fyra trapphus
Fyra städutrymmen
Föreningslokal
Miljörum
64 lägenhetsförråd
En elcentral och tre elrum
Fyra utrymmen för rullstolar
Cykelförrådsrum
Uthyrningslokal

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande el-, tele- och fjärrvärmeservis
Anslutning för vatten och avlopp
Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning
Cykeluppställningsplatser vid entréer på gård

Parkering

- 56 st biluppställningsplatser i garage
- 8 st markparkeringsplatser på tvärgata ingående i gemensamhetsförening enligt punkt c nedan.
- 7 st gästparkeringsplatser på Kranplatsen nordöst om fastigheten

Gemensamhetsanläggning mm.

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar, inom kvarteret Torrdockan och området Dockan, enligt följande:

- a. Östra Dockpromenaden med kommunikationsytor, belysning, dagvattenanläggning och planteringar.
- b. Bro över småbåtshamnen (fd torrdockan) inkl. belysning.
- c. Parkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning, belysning och planteringar söder om fastigheten

samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Därtill kan vattenområde inom fd torrdockan och markområde under Västra och Östra Dockpromenaden komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflyttning av föreningens hus.

Småbåtshamn

En småbåtshamn är under byggnad i fd torrdockan. Småbåtshamnen utförs och bekostas av Dockan Exploatering AB, org.nr. 556594-2645, i vilket bolag säljaren är delägare. Småbåtshamnen kommer

att byggas ut successivt i takt med utbyggnaden av området Dockan. Dockan Exploatering AB skall under utbyggnadstiden äga och förvalta småbåtshamnen.

Separata nyttjanderättsavtal rörande upplåtelse av båtplatserna kommer att träffas mellan Dockan Exploatering AB och respektive båtägare. Båtplatser skall i första hand upplåtas till bostadsrättshavare inom området Dockan.

Dockan Exploatering AB svarar för kostnader för drift av småbåtshamnen och erhåller samtliga intäkter av småbåtshamnen, intill dess att området Dockan är utbyggt och småbåtshamnen överlåtits till annan förvärvare.

Då utbyggnaden av planområdet och utförandet av småbåtshamnen är slutförda skall Dockan Exploatering AB överlåta småbåtshamnen. Förvärvare kan vara en samfällighetsförening med deltagande fastigheter inom området Dockan, varvid småbåtshamnen inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller en separat båtklubb (ideell förening där medlemmarna utgörs av båtägare vilka innehar båtplats i småbåtshamnen). Även andra förvärvare kan prövas om det är ändamålsenligt.

Servitut

Följande servitut avses bildas beträffande föreningens fastighet:

- Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande andra fastigheter inom kvarteret, till förmån för föreningens fastighet.
- Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande föreningens fastighet, till förmån för angränsande fastighet.
- Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter, till förmån för föreningens fastighet.

Övriga åtaganden

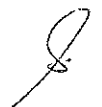
JM AB har rätt att vederlagsfritt använda projektet som utställningsobjekt och referens, till och med tre år efter godkänd slutbesiktning. Trädgård, källare, trapphus, samt tillträdesvägar kan komma att användas.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Stödpålar av betong under bottenplatta av betong.
Stomme:	Betong/stål
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä med tegel, natursten och glasskivor på kvarterets utsida samt puts mot gård och på gavlar mot Dockan. Vid balkonger monteras träpanel. Balkongavskärmningar mellan lägenheter utföres av skivmaterial.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Icke bärande väggar:	Gips med stålreglar
Yttertak:	Takstolar av trä, takpapp. Sedum på del av indraget tak över plan 6.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster.
Tamburdörrar	Fanérade säkerhetsdörrar.
Entrépartier	Aluminium och glas.
Värme:	Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer och konvektorer.
Ventilation:	I källare: Till- och frånluftsventilation. I lgh: Frånluft från kök, bad, tvätt och större klk. Tilluft bakom radiatorer via ventiler i yttervägg.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Tapet	Grängat/ målat plan 6	Inredning enligt ritning.
Rum	Parkett	Tapet	Grängat/ målat plan 6	Inredning enligt ritning.



Kök	Parkett	Tapet stänkskydd av kakel	Grängat/ målat plan 6	Kökssnickerier enligt ritning Spishäll Kyl/Sval och frys alternativt kombinerad kyl/frys (enl. ritn.) Fläktkåpa Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Diskmaskin
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/ målat plan 6	Hylla med klädstång
Badrum Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ med kommod Spegel med ljusramp Toalettpappershållare Handdukstork Duschhörna i glas Handdukshängare, klädkrok Komfortvärme i golv Tvättmaskin (i badrum med tvätt) Kondenstorktumlare (i badrum med tvätt)
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målat	Tvättmaskin Kondenstorktumlare Inredning enligt ritning.
WC, (utan dusch)	Klinker	Målad väv, Kakel på tvättställsvägg	Målat	Toalettstol Tvättställ Spegel med ljusramp Toalettpappershållare Handdukshängare
WC (med dusch)	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ Spegel med ljusramp Toalettpappershållare Handdukshängare Duschdraperistång

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Betong, stålglättat	Obehandlade	Betong, obehandlat	Förberett för WC/dusch- installationer

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

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

310 650 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

310 650 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 137 000 000 kr

varav för lokaler till ca 500 000 kr och för garage till ca 3 800 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007, värdeområde 1280030.



Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m ² lgharea	187 830
------------------------------------	------------------------------	---------

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, ekonomisk b)	75 000	
Adm, styr.arv, m m	25 000	
Revisionsarvode	15 000	
Vattenavgifter	115 000	
Värmeavgifter	340 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	100 000	
Sophämtning	50 000	
Fastighetsförvaltning inre c)	40 000	
Fastighetsförvaltning yttre c)	73 000	
Hissar	32 000	
Gemensamhetsanläggning parkeringsytor d)	10 000	
Gemensamhetsanläggning Östra Dockpromenaden d)	60 000	
Gemensamhetsanläggning för bro över småbåtshamnen d)	22 000	
Kabel-TV (grundutbud)	171 000	
Försäkringar	40 000	
Övrigt	10 000	
Reserv för nedtrappning räntebidrag	20 000	
Fastighetsskatt bostäder e)		
Fastighetsskatt garage e)	38 000	
		1 236 000
		5 000

Fastighetsskatt lokaler

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	4 892 137
---	------------------

- 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 fram till garantitidens utgång, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- 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 fastighetsskatt avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret fram till avräkningstidpunkten betalas av entreprenören.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. (intäkterna avser helt kalenderår).

Årsavgifter bostadslägenheter	6 261 m ²	688 kr/m ² (i snitt)	4 306 337
Hyra garage	56 st	9 000 kr/st	504 000
Arrende parkering	8 st	3 840 kr/st 50%*(320kr/mån)	15 360
Arrende parkering	7 st	3 840 kr/st 50%*(320kr/mån)	13 440
Hyra lokal	40 m ²	1 200 kr/m ²	48 000
Fastighetsskatt lokal			5 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 892 137
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm. (Intäkterna avser helt kalenderår).

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS		INSATS OCH	ÅRSavgift	ÅRSavgift		
	Storlek	Boarea	Andelstal		UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	per månad		
		m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr	
A11	u+b	4 RK	135,0	2,1563	2 495 000	1 605 000	4 100 000	92 856	7 738
A12	u+b	3 RK	97,0	1,5496	1 793 000	1 687 000	3 480 000	66 730	5 561
B11	u+b	2 RK	92,0	1,4692	1 700 000	1 570 000	3 270 000	63 269	5 272
B12	u+b	3 RK	104,0	1,6611	1 922 000	1 708 000	3 630 000	71 531	5 961
C11	b	2 RK	82,0	1,3093	1 515 000	825 000	2 340 000	56 384	4 699
C12	u+b	2 RK	84,0	1,3413	1 552 000	1 298 000	2 850 000	57 761	4 813
D11	u	2 RK	94,0	1,5012	1 737 000	1 233 000	2 970 000	64 646	5 387
D12	u	2 RK	84,0	1,3413	1 552 000	578 000	2 130 000	57 761	4 813
A21	2b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	2 003 000	4 110 000	78 416	6 535
A22	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 331 000	2 440 000	41 274	3 439
A23	2b	2 RK	97,0	1,5496	1 793 000	1 897 000	3 690 000	66 730	5 561
B21	2b	3 RK	106,0	1,6930	1 959 000	1 631 000	3 590 000	72 908	6 076
B22	2b	3 RK	107,0	1,7086	1 977 000	1 863 000	3 840 000	73 578	6 131
C21	b	2 RK	82,0	1,3093	1 515 000	935 000	2 450 000	56 384	4 699
C22	b	3 RK	90,0	1,4372	1 663 000	367 000	2 030 000	61 892	5 158
C23	2b	3 RK	104,0	1,6611	1 922 000	1 238 000	3 160 000	71 531	5 961
D21	b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	1 483 000	3 590 000	78 416	6 535
D22	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 231 000	2 340 000	41 274	3 439
D23	2b	2 RK	93,0	1,4856	1 719 000	721 000	2 440 000	63 976	5 331
A31	2b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	2 103 000	4 210 000	78 416	6 535
A32	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 451 000	2 560 000	41 274	3 439
A33	2b	2 RK	97,0	1,5496	1 793 000	1 997 000	3 790 000	66 730	5 561
B31	2b	3 RK	106,0	1,6930	1 959 000	1 731 000	3 690 000	72 908	6 076
B32	2b	3 RK	107,0	1,7086	1 977 000	1 973 000	3 950 000	73 578	6 131
C31	b	2 RK	82,0	1,3093	1 515 000	1 045 000	2 560 000	56 384	4 699
C32	b	3 RK	90,0	1,4372	1 663 000	467 000	2 130 000	61 892	5 158
C33	2b	3 RK	104,0	1,6611	1 922 000	1 358 000	3 280 000	71 531	5 961
D31	b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	1 583 000	3 690 000	78 416	6 535
D32	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 331 000	2 440 000	41 274	3 439
D33	2b	2 RK	93,0	1,4856	1 719 000	831 000	2 550 000	63 976	5 331
A41	2b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	2 213 000	4 320 000	78 416	6 535
A42	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 551 000	2 660 000	41 274	3 439
A43	2b	2 RK	97,0	1,5496	1 793 000	2 097 000	3 890 000	66 730	5 561
B41	2b	3 RK	106,0	1,6930	1 959 000	1 831 000	3 790 000	72 908	6 076
B42	2b	3 RK	107,0	1,7086	1 977 000	2 073 000	4 050 000	73 578	6 131
C41	b	2 RK	82,0	1,3093	1 515 000	1 145 000	2 660 000	56 384	4 699
C42	b	3 RK	90,0	1,4372	1 663 000	577 000	2 240 000	61 892	5 158
C43	2b	3 RK	104,0	1,6611	1 922 000	1 458 000	3 380 000	71 531	5 961
D41	b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	1 683 000	3 790 000	78 416	6 535
D42	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 441 000	2 550 000	41 274	3 439
D43	2b	2 RK	93,0	1,4856	1 719 000	931 000	2 650 000	63 976	5 331
A51	2b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	2 313 000	4 420 000	78 416	6 535
A52	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 641 000	2 750 000	41 274	3 439
A53	2b	2 RK	97,0	1,5496	1 793 000	2 207 000	4 000 000	66 730	5 561
B51	2b	3 RK	106,0	1,6930	1 959 000	1 941 000	3 900 000	72 908	6 076
B52	2b	3 RK	107,0	1,7086	1 977 000	2 173 000	4 150 000	73 578	6 131
C51	b	2 RK	82,0	1,3093	1 515 000	1 145 000	2 660 000	56 384	4 699
C52	b	3 RK	90,0	1,4372	1 663 000	677 000	2 340 000	61 892	5 158
C53	2b	3 RK	104,0	1,6611	1 922 000	1 558 000	3 480 000	71 531	5 961
D51	b	3 RK	114,0	1,8209	2 107 000	1 793 000	3 900 000	78 416	6 535
D52	b	2 RK	60,0	0,9584	1 109 000	1 541 000	2 650 000	41 274	3 439
D53	2b	2 RK	93,0	1,4856	1 719 000	1 031 000	2 750 000	63 976	5 331
A61	b	4 RK	137,0	2,1882	2 532 000	4 038 000	6 570 000	94 233	7 853
A62	b/TT	3 RK	102,0	1,6291	1 885 000	3 355 000	5 240 000	70 154	5 846
B61	2TT	2 RK	79,0	1,2618	1 460 000	2 030 000	3 490 000	54 337	4 528
B62	2TT	3 RK	112,0	1,7890	2 070 000	3 270 000	5 340 000	77 039	6 420
C61	2TT	4 RK	126,0	2,0128	2 329 000	2 711 000	5 040 000	86 678	7 223

Brf. Havsfrun

Nr	LÄGENHET		Boarea	Andelstal	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT per månad	
	Storlek							m ²	%
C62	2TT	3 RK	105,0		1 940 000	2 680 000	4 620 000	72 201	6 017
D61	TT	3 RK	112,0		2 070 000	3 480 000	5 550 000	77 039	6 420
D62	2TT	3 RK	98,0		1 811 000	2 239 000	4 050 000	67 400	5 617
A71	2b	3 RK	145,0		2 680 000	5 370 000	8 050 000	99 741	8 312
A72	2b	3 RK	110,0		2 033 000	4 547 000	6 580 000	75 662	6 305
A81	2b	3 RK	145,0		2 680 000	5 640 000	8 320 000	99 741	8 312
A82	2b	3 RK	110,0		2 033 000	5 167 000	7 200 000	75 662	6 305
SUMMA		64 lgh	6261,0	100,0000	115 709 000	120 621 000	236 330 000	4 306 337	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel och eventuell hyra av parkeringsplats

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

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

Följande beteckningar finns upptagna i listan med betydelse enligt nedan:

u	Uteplats
b	Balkong; Siffror anger antal
u+b	Uteplats och balkong
TT	Takterrass med uteplats; Siffror anger antal

F. EKONOMISK PROGNOIS

	2008 *	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antaganden:											
Höjning årsavgifter, per år	2,5%							garage: 3 800 tkr 2,0%		lokaler: 500 tkr 2,0%	uppskattat 2007 2,0%
Höjning hyror, per år	2,0%							0,0%			
Driftkostnadsökning (inflation), per år	1,0%							0,00%			
Räntenivå, genomsnitt	2,0%							0,20%			
Subventionsränta	4,56%							0,40%			
	4,70%										
År efter färdigställande:											
Kapitalkostnader											
Räntor	-3 392	-3 372	-3 351	-3 328	-3 304	-3 279	-3 252	-3 224	-3 193	-3 161	-3 126 tkr
Avgår räntebidrag	375	268	187	107	0	0	0	0	0	0	0 tkr
Amortering	-209	-231	-256	-284	-315	-349	-387	-429	-476	-528	-585 tkr
Extra amortering/räntereserv/avskrivning	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237 tkr
Nettokapitalkostnad	-3 463	-3 573	-3 657	-3 742	-3 856	-3 866	-3 877	-3 891	-3 906	-3 926	-3 948 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll											
Avsättning för fastighetsunderhåll	-1 178	-1 202	-1 226	-1 251	-1 276	-1 302	-1 328	-1 355	-1 382	-1 410	-1 438 tkr
Övriga kostnader	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188 tkr
Fastighetsskatt	-38	-39	-40	-40	-41	-208	-209	-210	-211	-211	-378 tkr
SUMMA KOSTNADER	-4 867	-5 002	-5 111	-5 222	-5 362	-5 564	-5 601	-5 643	-5 687	-5 735	-5 952 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	688	705	723	741	759	774	790	806	822	838	855 kr/m ²
Årsavgifter	4 306	4 414	4 524	4 637	4 753	4 848	4 945	5 044	5 145	5 248	5 353 tkr
Hysesintäkter	581	587	592	598	604	610	617	623	629	635	642 tkr
SUMMA INTÄKTER	4 887	5 001	5 117	5 236	5 358	5 459	5 562	5 667	5 774	5 883	5 995 tkr
RESULTAT	15	-1	6	14	-4	-105	-39	24	87	148	42 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	156	343	537	739	923	1 007	1 155	1 367	1 643	1 979	2 209 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	141	329	517	705	893	1 081	1 269	1 457	1 645	1 833	2 021 tkr

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

*) Kostnader och intäkter är beräknade för helt kalenderår. Resultat, kassabehållning samt ackumulerad avsättning har reducerats och avser tiden efter inflyttning.

***) Uppskattningen av underlag för fastighetsskatt bostäder är baserad på Allmän fastighetstaxering 2004, och för lokaler och garage på Allmän fastighetstaxering 2007.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ursprunglig kostnad:	4 867	5 002	5 111	5 222	5 362	5 564	5 601	5 643	5 687	5 735	5 952

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 07-01-16 ökar med 0,7%
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med ca 0,7%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,56%
- innehåller räntenivå per 07-01-16	4,15%
- och en reserv för ränteökning	0,42%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,32%
Total ränta i ekonomisk plan	4,88%

Antagen subventionsränta i ekonomisk plan 4,70%

B. Om räntenivån per 07-01-16 ökar med 1,7% dvs 1% över antagen total ränta (inkl amorteringsreserv) i ekonomisk plan:

Ränta	980	988	1 004	1 011	1 018	1 024	1 029	1 035	1 039	1 043	tkr
Räntebidrag	-105	-75	-30	0	0	0	0	0	0	0	tkr
Extra amortering/räntereserv/avskrivning	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237	tkr
Ökning av totala kostnaden blir:	638	676	706	737	774	781	787	792	798	802	tkr
Kostnad som täcks av resultat:	-15	1	-6	-14	4	105	39	-24	-87	-148	tkr
Behov årsavgiftsökning:	623	677	700	723	777	885	826	768	710	654	tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar både räntekostnaden och samtidigt räntebidraget, men nettoeffekten blir positiv för föreningen.

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.

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

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år	12	24	37	50	64	78	93	109	126	143	162	tkr
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med	12	24	37	50	64	78	93	109	126	143	162	tkr

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

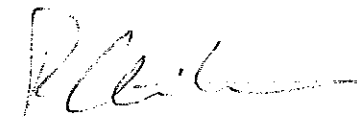
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 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, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 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.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 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.

MALMÖ 2007-02-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSFRUN



Christer Sandström



Rolf Christensson



Kim Hansson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 februari 2007 för Bostadsrättsföreningen Havsfrun.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

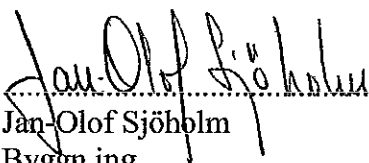
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

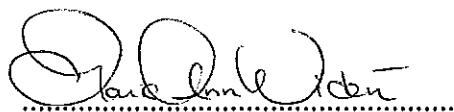
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 14 februari 2007



Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jurkand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 14 februari 2007 för Brf Havsfrun

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2006-05-30
Registreringsbevis	2006-05-30
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-07-20
Byggfelsförsäkring	2006-09-18
Köpekontrakt	2007-02-08
Överenskommelse om fastighetsreglering	2007-02-08
Köpekontrakt Torrdockan 4 för bekräftelse av markparkeringsplatser	2006-05-03
Tilläggs till överenskommelse om fastighetsreglering för bekräftelse av markparkeringsplatser	2006-11-20
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2007-02-13
Sammanställning area, Arkitektkompaniet AB	2006-12-18
Amorteringsplan	odaterad
Bekräftelse porttelefon	2006-06-12
Utdrag från fastighetsregistret	2006-10-11
Beräkning av taxeringsvärde	2007-01-15
Låneoffert avs. kort och lång finansiering	Sept. 2006
Uppgift om räntenivåer per 2007-01-16 från Skånes Provinsbank	