

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Kaninen 31

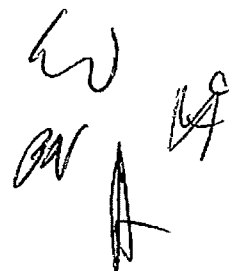
Malmö kommun, Skåne län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8 - 9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2014-02-07



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kaninen 31, Malmö, som registrerats av Bolagsverket den 13 mars 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Byggandet av höghus (94 lgh), länken (3 lgh) samt en gästlägenhet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna ska ske fr o m juni månad 2014.

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 i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under oktober månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Kaninen Projekt AB, i enlighet med tecknat totalentreprenadkontrakt daterat 2012-05-03.

Fastigheten Kaninen 31 förvärvades genom aktieköp av bolaget NCC Kaninen Höghus AB (numera med namn Conninen Höghus AB), i enlighet med tecknat aktieöverlåtelseavtal dat 2012-05-03. Bolaget är tillträtt och föreningen är lagfarna ägare av fastigheten. NCC Conninen Höghus AB är sålt till Svenska Standardbolag där sistnämnda ska besluta om likvidation av bolaget.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas via Moderbolagsborgen från NCC AB och byggsäkerhet lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

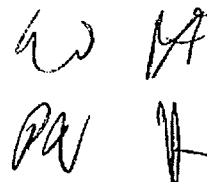
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Med utgångspunkt från fastställda insatser har bostadsrätternas andelstal beräknats. Andelstalen har avrundats till fyra decimaler. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area.

Bostadernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, samt TV-, bredband- och telefoniavgifter utöver aktuellt utbud.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Kaninen 31, Malmö Kommun

Adress:.....Rådmansgatan 14

Fastighetsareal: ca..... 3D fastighet: 1 250 m2 projicerad i horisontalplanet

Boarea: ca..... 6 236 m2 BOA

Antal bostadslägenheter:97 st

Byggnadens utformning:.....Ett tolvvåningshus (höghuset) och ett trevåningshus (länken).
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en
ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastighetsindelning, GA och servitut**Servitut**

Åtta servitut belastar, eller är till förmån för, fastigheten Kaninen 33.

Nr 1

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Innerstaden 6:149 utnyttja lastfar och lastkaj för transport av avfall.

Nr 2

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Kaninen 30 utnyttja utrymme i fastigheten avsedda för undercentraler.

Nr 3

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Kaninen 30 och Kaninen 32 använda cykelparkeringsutrymme, trapphus TH02, H5 och H15 för tillträde och utrymning via trapphus 11 samt för tillträde till teknikutrymme.

Nr 4

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Kaninen 30 och Kaninen 32 utnyttja utrymme som schakt för installationer.

Nr 5

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Kaninen 30 använda lägenhetsförråd på plan 09.

Nr 6

Ändamål: Rätt för Kaninen 31 att i Kaninen 33 använda lägenhetsförråd på plan 12 och 13.

Nr 7

Ändamål: Rätt för Kaninen 32 att i Kaninen 31 använda trapphus, hiss och gårdsyta för fasadunderhåll.

aw
PW

GA

forts. B. Beskrivning av fastigheten

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kaninen 31 äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:3.

Gemensamhetsanläggningen består av entréer, gårdsutrymmen på plan 12,13 och 16, samtliga trapphus i byggnaderna, cykelparkering, utrymmen för fastighetsskötsel, miljörum placerade i källare och gårdsutrymme, gemensam terrass med tillhörande pentry på plan 17, vägar för transport av sopor samt utrymningsvägar i närliggande fastigheter.

I gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:3 deltar två fastigheter, Kaninen 33 och Kaninen 31, vilka äger lika andelar (50%). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter samt i fastigheten Kaninen 30. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via Samfällighetsföreningen Boendekaninen.

Fastigheten Kaninen 31 äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:4.

Gemensamhetsanläggningen består av den delen av stomsystemet i Kaninen 30 respektive Innerstaden 6:149 som bär Kaninen 31, 32 och 33.

I gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:4 deltar fem fastigheter, Kaninen 30, 31, 32 och 33 samt Innerstaden 6:149. varav Kaninen 31 äger 15 % av andelarna.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte kräva någon förvaltning varför varken delägarförvaltning eller samfällighetsförening är aktuell.

Fastigheten Kaninen 31 äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:5.

Gemensamhetsanläggningen består av tätskikt inklusivet detaljer, anslutningar och avvattningsystem.

I gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:5 deltar tre fastigheter, Kaninen 30, 31 och 33 där

Kaninen 30 äger 50 % och Kaninen 31 respektive 33 äger 25 % vardera.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte kräva någon förvaltning varför varken delägarförvaltning eller samfällighetsförening är aktuell.

Fastigheten Kaninen 31 äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:6.

Gemensamhetsanläggningen består av tätskikt inklusivet detaljer, anslutningar och avvattningsystem.

I gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:6 deltar två fastigheter, Kaninen 31 och 32, vilka äger lika andelstal (50%)

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen bedöms inte kräva någon förvaltning varför varken delägarförvaltning eller samfällighetsförening är aktuell.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i central.
Ventilation	Höghuset har mekanisk ventilation, med till- och frånluft och värmeåtervinning (FTX). Lägenheter i Länken betjänas av FTX aggregat som är placerat inom respektive lägenhet.
Kabel-TV / bredband	Fastigheten är ansluten via fiberkabel för Tripple Play (TV, bredband, telefoni).
Hiss	Totalt två hissar i fastigheten.
Post / tidningar	Postboxar i huvudentrén på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Soppantering	Soprum för hushållssopor och källsortering i särskilda byggnader på gården. Fyllda kärl transporteras av fastighetsförvaltare till utrymme i lastfar för att där tömmas av sopbil.
Parkering	Bostadsrättsföreningen äger ingen parkering.

forts. B. Beskrivning av fastigheten

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fastigheten Kaninen 31 är placerad på fastigheten Kaninen 32 på prefabricerade håldäck av betong.
Antal våningar:	Höghuset består av 12 bostadsvåningar. Länken består av 3 bostadsvåningar.
Stomme:	Pelare av stål och betong samt väggar av betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Varierande fasadmateriel.
Yttertak:	Tätskikt.
Uteplatser:	Baklonger i betong. Uteplats på gårdsmiljö varierat.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium .
Entréer:	Entrépartier av aluminium, rostfritt stål samt lackade partier vid utsatta lägen. Beröringsfria kortläsare och porttelefon vid samtliga entréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall / Kapprum	Klinker	Målade*	Målat/grängat	Porttelefon och förvaring
Vardagsrum / allrum	Parkett	Målade*	Målat / grängat	Fönsterbänkar av natursten
Sovrum / rum	Parkett	Målade*	Målat / grängat	Fönsterbänkar av natursten
Kök och matplats	Parkett	Målade*, stänkskydd av kakel ovan bänkskiva	Målat / grängat	Skåpinredning och vitvaror
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombi- maskin i alla lägenheter
Kläd- kammare	Parkett	Målade*	Målat	Hylla med klädstång

* alternativt tapetserade

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

WJ

PN 19

2014020603867

Brf Kaninen 31

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.

310 900 000

Summa anskaffningskostnad

310 900 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	0	0	0	0
Byggnad, kronor	146 297 000	0	0	146 297 000
SUMMA	146 297 000	0	0	146 297 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	14 350 500	2,76%	396 074	50	71 753	467 827
Fastighetslån nr 2 1b)	19 134 000	3,04%	581 674	50	95 670	677 344
Fastighetslån nr 3 1c)	14 350 500	3,32%	476 437	50	71 753	548 190
Summa fastighetslån	47 835 000					
Upplåtelseavgifter	144 685 525					
Insatser	118 379 475					
Summa finansiering	310 900 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 454 185	---	239 175	1 693 360

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då den beräknas till att täcka föreningens löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Räntekostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 454 185	
Summa räntekostnader	1 454 185	1 454 185
<u>Driftskostnader</u>		
Teknisk förvaltning inkl trappstädning (ingår i Kaninen GA:3)	510 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	40 000	
Vattenförbrukning gemensam (fördelas enl andelstal)	157 500	
Uppvärmning gemensam (fördelas enl andelstal)	321 000	
Elförbrukning, gemensam (ingår i Kaninen GA:3) (fördelas enl andelstal)	322 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon (ingår i Kaninen GA:3)	30 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	35 000	
Uppvärmning av trapphus, entréer osv (ingår i Kaninen GA:3)	35 000	
Avfallshantering (ingår i Kaninen GA:3) (fördelas enligt andelstal)	100 000	
Preliminär kostnad för media grundutbud, bostäder. Prel. 2500 kr/år o. lgh.	242 500 SB	
Serviceavtal, larm	20 000	
Hissar, besiktning (ingår i Kaninen GA:3)	22 000	
Skötsel och service av installationer	110 000	
Avgifter för dagvatten, vattenmätare osv	110 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	53 752	
Summa driftskostnader	2 208 752	2 208 752

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. SB=fördelas enligt styrelsebeslut.

2014020603868

Handwritten initials and marks on the right side of the page, including a large 'A' and other scribbles.

Avsättningar för fastighetsunderhåll

SEK

SEK

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m² BOA och LOA).

188 000

Summa avsättningar

188 000

Sammanställning av utbetalningar första året

		Utbetalningar
Räntekostnader		1 454 185
Amorteringar		239 175
Avsättning fond för yttre underhåll*		188 000
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal		1 966 252
Prel. driftkostnader som fördelas enligt styrelsebeslut (SB).		242 500
SUMMA UTBETALNINGAR		4 090 112

*Fond för inre underhåll inrättas inte.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	49 856
Beläning kr per m ² BOA år 1	7 671
Driftkostnader kr per m ² BOA år 1	354
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	656

hw
PN
A
VH

2014020603869

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kr	Preliminär årsavg. för media. kr 1)	Summa Års- avgifter kr	Månads- avgifter. kr	Insats och Upplåtelse		
									Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
1301	13	107	3 RK	1,4706	56 583	2 500	59 083	4 924	1 740 885	1 494 115	3 235 000
1401	14	107	3 RK	1,4706	56 583	2 500	59 083	4 924	1 740 885	1 689 115	3 430 000
1501	15	107	3 RK	1,4706	56 583	2 500	59 083	4 924	1 740 885	1 879 115	3 620 000
1701	17	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	574 926	1 595 000
1702	17	81	3 RK	1,2271	47 214	2 500	49 714	4 143	1 452 632	1 277 368	2 730 000
1703	17	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	1 089 624	2 520 000
1704	17	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	213 386	1 045 000
1705	17	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	185 523	995 000
1706	17	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	232 258	1 075 000
1707	17	67	2 RK	1,0491	40 365	2 500	42 865	3 572	1 241 917	1 278 083	2 520 000
1708	17	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	1 913 702	3 455 000
1801	18	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	674 926	1 695 000
1802	18	93	3 RK	1,3395	51 539	2 500	54 039	4 503	1 585 690	1 759 310	3 345 000
1803	18	78	3 RK	1,1990	46 133	2 500	48 633	4 053	1 419 367	1 225 633	2 645 000
1804	18	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	288 386	1 120 000
1805	18	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	255 523	1 065 000
1806	18	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	307 258	1 150 000
1807	18	85	3 RK	1,2645	48 653	2 500	51 153	4 263	1 496 906	1 528 094	3 025 000
1808	18	88	3 RK	1,2926	49 734	2 500	52 234	4 353	1 530 170	1 789 830	3 320 000
1901	19	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	874 926	1 895 000
1902	19	93	3 RK	1,3395	51 539	2 500	54 039	4 503	1 585 690	2 084 310	3 670 000
1903	19	78	3 RK	1,1990	46 133	2 500	48 633	4 053	1 419 367	1 510 633	2 930 000
1904	19	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	428 386	1 260 000
1905	19	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	385 523	1 195 000
1906	19	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	452 258	1 295 000
1907	19	85	3 RK	1,2645	48 653	2 500	51 153	4 263	1 496 906	1 818 094	3 315 000
1908	19	88	3 RK	1,2926	49 734	2 500	52 234	4 353	1 530 170	2 124 830	3 655 000
2001	20	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	919 926	1 940 000
2002	20	93	3 RK	1,3395	51 539	2 500	54 039	4 503	1 585 690	2 189 310	3 775 000
2003	20	78	3 RK	1,1990	46 133	2 500	48 633	4 053	1 419 367	1 595 633	3 015 000
2004	20	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	478 386	1 310 000
2005	20	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	430 523	1 240 000
2006	20	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	502 258	1 345 000
2007	20	85	3 RK	1,2645	48 653	2 500	51 153	4 263	1 496 906	1 918 094	3 415 000
2008	20	88	3 RK	1,2926	49 734	2 500	52 234	4 353	1 530 170	2 224 830	3 755 000
2101	21	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	964 926	1 985 000
2102	21	93	3 RK	1,3395	51 539	2 500	54 039	4 503	1 585 690	2 299 310	3 885 000
2103	21	78	3 RK	1,1990	46 133	2 500	48 633	4 053	1 419 367	1 690 633	3 110 000
2104	21	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	523 386	1 355 000
2105	21	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	475 523	1 285 000
2106	21	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	552 258	1 395 000
2107	21	85	3 RK	1,2645	48 653	2 500	51 153	4 263	1 496 906	2 018 094	3 515 000
2108	21	88	3 RK	1,2926	49 734	2 500	52 234	4 353	1 530 170	2 319 830	3 850 000
2201	22	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 004 926	2 025 000
2202	22	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 393 301	3 990 000
2203	22	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	1 764 624	3 195 000
2204	22	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	573 386	1 405 000
2205	22	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	515 523	1 325 000
2206	22	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	602 258	1 445 000
2207	22	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 101 967	3 610 000
2208	22	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 408 702	3 950 000
2301	23	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 049 926	2 070 000
2302	23	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 498 301	4 095 000
2303	23	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	1 934 624	3 365 000
2304	23	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	623 386	1 455 000
2305	23	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	565 523	1 375 000
2306	23	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	652 258	1 495 000
2307	23	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 241 967	3 750 000
2308	23	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 508 702	4 050 000
2401	24	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 094 926	2 115 000
2402	24	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 608 301	4 205 000
Tvp till nästa		3 907		62,7765	2 415 396	152 500	2 567 896	213 991	74 314 344	77 580 656	151 895 000

2014020603870

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstäl %	Årsavgift exkl. prel avgifter. kr	Preliminär årsavg. för media. kr 1)	Summa Årsavgifter kr	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upplåtelseavgifter, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
Transport		3 907		62,7765	2 415 396	152 500	2 567 896		74 314 344	77 580 656	151 895 000
2403	24	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	2 024 624	3 455 000
2404	24	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	673 386	1 505 000
2405	24	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	610 523	1 420 000
2406	24	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	702 258	1 545 000
2407	24	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 341 967	3 850 000
2408	24	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 608 702	4 150 000
2501	25	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 139 926	2 160 000
2502	25	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 723 301	4 320 000
2503	25	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	2 114 624	3 545 000
2504	25	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	718 386	1 550 000
2505	25	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	655 523	1 465 000
2506	25	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	752 258	1 595 000
2507	25	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 441 967	3 950 000
2508	25	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 708 702	4 250 000
2601	26	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 184 926	2 205 000
2602	26	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 828 301	4 425 000
2603	26	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	2 209 624	3 640 000
2604	26	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	763 386	1 595 000
2605	26	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	700 523	1 510 000
2606	26	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	802 258	1 645 000
2607	26	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 541 967	4 050 000
2608	26	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 808 702	4 350 000
2701	27	47	2 RK	0,8617	33 155	2 500	35 655	2 971	1 020 074	1 229 926	2 250 000
2702	27	94	3 RK	1,3488	51 897	2 500	54 397	4 533	1 596 699	2 933 301	4 530 000
2703	27	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	2 299 624	3 730 000
2704	27	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	818 386	1 650 000
2705	27	33	1 RK	0,6838	26 310	2 500	28 810	2 401	809 477	750 523	1 560 000
2706	27	36	1 RK	0,7119	27 391	2 500	29 891	2 491	842 742	852 258	1 695 000
2707	27	86	3 RK	1,2739	49 015	2 500	51 515	4 293	1 508 033	2 641 967	4 150 000
2708	27	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	2 908 702	4 450 000
2801	28	129	3 RK	1,6767	64 513	2 500	67 013	5 584	1 984 865	4 710 135	6 695 000
2802	28	79	3 RK	1,2083	46 491	2 500	48 991	4 083	1 430 376	2 614 624	4 045 000
2803	28	35	1 RK	0,7025	27 029	2 500	29 529	2 461	831 614	913 386	1 745 000
2804	28	39	1 RK	0,7400	28 472	2 500	30 972	2 581	876 006	1 068 994	1 945 000
2805	28	103	3 RK	1,4331	55 140	2 500	57 640	4 803	1 696 493	3 853 507	5 550 000
2806	28	89	3 RK	1,3020	50 096	2 500	52 596	4 383	1 541 298	3 453 702	4 995 000
SUMMA		6 236	SUMMA	100,0000	3 847 612	242 500	4 090 112		118 379 475	144 685 525	263 065 000
Antal lgh		97 st	Differens	0,0003		9	9		0	0	0

1) Regleras mot verklig kostnad i efterskott

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	kronor	kr/m ²
Summa årsavgift.	4 090 112	656
Summa insats och upplåtelseavgift	263 065 000	42 185

2014020603871

PA W
A 19

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
1. KAPITALKOSTNADER	1 454 185	1 446 913	1 439 642	1 432 371	1 425 100	1 417 829	1 404 907
Låneräntor	1 454 185	1 446 913	1 439 642	1 432 371	1 425 100	1 417 829	1 404 907
2. DRIFTSKOSTNADER	2 208 752	2 252 927	2 297 986	2 343 946	2 390 825	2 438 642	2 692 458
Driftskostnader (fördelas enligt andelstal)	1 966 252	2 005 577	2 045 689	2 086 603	2 128 335	2 170 902	2 396 851
Prel. driftkostnader (fördelas enl. styrelsebeslut)	242 500	247 350	252 297	257 343	262 490	267 740	295 607
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	427 175	430 935	434 770	438 682	442 672	277 526	340 615
Amorteringar, lån	239 175	239 175	239 175	239 175	239 175	69 959	111 445
Avsättningar, underhåll	188 000	191 760	195 595	199 507	203 497	207 567	229 170
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	6 236	6 236	6 236	6 236	6 236	6 236	6 236

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	4 090 112	4 130 775	4 172 398	4 214 999	4 258 597	4 133 997	4 437 980
Kostnader per m2 BOA	656	662	669	676	683	663	712

Annmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens likviditets överskott skall bli noll (0). Det är styrelsen beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2%.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 025
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	4 090 112	4 130 775	4 172 398	4 214 999	4 258 597	4 133 997	4 437 980
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	656	662	669	676	683	663	712
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	4 568 462	4 606 733	4 645 964	4 686 174	4 727 380	4 600 388	4 900 120
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	733	739	745	751	758	738	786
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	4 090 112	4 152 863	4 217 677	4 284 616	4 353 742	4 255 904	4 713 900
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	656	666	676	687	698	682	756

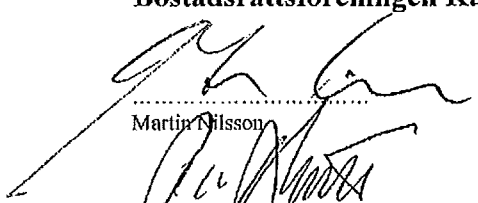
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.


Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00% till 3,00%. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

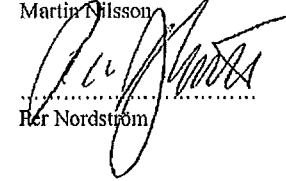
Malmö den 17 januari 2014

Bostadsrättsföreningen Kaninen 31


Martin Nilsson


Mats Åhström


Lars Lindblad


Per Nordström

2014020603873

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 januari 2014 för bostadsrättsföreningen Kaninen 31, org nr: 769624-4727.

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.

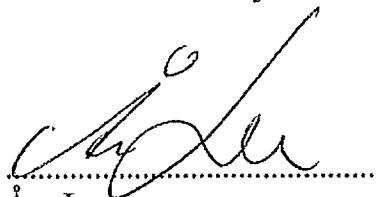
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

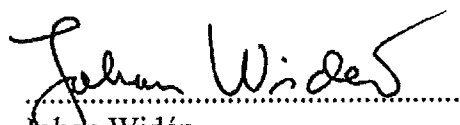
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 20 januari 2014.



Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-01-20 för Brf Kaninen.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-03-13
2. Registreringsbevis	2013-12-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-05-03
4. Aktieöverlåtelseavtal	2012-05-03
5. Kreditoffert	2012-05-16
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-12-19
	2014-01-15
7. Beräkning av taxeringsvärde	2012-12-06
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-04-26
9. Besiktningstabell	2011-01-31
10. Bekräftelse av namnändring	2014-01-09
11. Lägenheter BOA	2013-12-17
12. Lantmäteriförrättning	2012-02-23
13. Avskrivningsplan	2013-12-06

2014020603875

