

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kryssaren i Lomma****Organisationsnummer: 769629-9028****Kommun: Lomma**

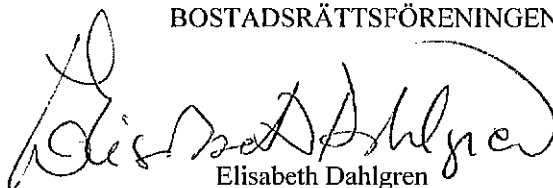
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2016-11-08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kryssaren i Lomma


Elisabeth Dahlgren


Kim Hansson


Kjell Johannesson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma, organisationsnummer 769629-9028, 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 4 bostadshus innehållande sammanlagt 68 lägenheter och garage pågår och inflyttning beräknas ske Q1 2017 och avslutas under Q3 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under november 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 2016-11-08. 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 Handelsbanken 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 25:157, Lomma kommun
Adress:	Bojgränd, Kajgatan, Skotgränd
Tomtens areal:	5262 kvm
Boarea enligt tabell:	5554 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 2-4 våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	68 st

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

Fastigheten Lomma 25:157 utholkas av flera 3D utrymmen tillhörande Lomma 25:188.

Parkering

Kryssaren har 68 bilplatser, varav 4st med laddning för el-bilar, samt 5 MC-platser i garaget.

73 garageplatser.

2 öppna parkeringsplatser mot Skotgränd som vid behov görs till 1st hkp-parkering.

5 Besöksparkeringar på gården varav 1st är hkp-parkering.

P-platserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF Kryssaren i Lomma**Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt. Servitut till förmån för Lomma 25:157 belastar Lomma 25:188**

Rätt att anlägga, underhålla och förnya luftbehandlingsystem, spillvattenledningar, tappvattenledningar, Värmeledningar, el- och datakommunikationsledningar.

Rätt att tilläggsisolera samtliga plattbärlag mellan plan 10 och 11.

Rätt att tillträda styckningslotten.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt. Belastande servitut för Lomma 25:157 till förmån för Lunds Energi AB

Servitut avseende underjordiska ledningar, starkström, belastar Lomma 25:157.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt. Belastande servitut för Lomma 25:157 till förmån för Lomma 25:188

Ledningar till fettavskiljare samt avloppsstammar.

Rätt att anlägga, underhålla och förnya el- och datakommunikationsledningar och luftbehandlingsystem med tillhörande anordningar.

Rätt att fästa skyltar i arkadens bärverk, eventuellt skyltlov ska sökas.

Rätt att anlägga, underhålla och förnya fettavskiljare samt tömningsledning till fasad.

Rätt att tillträda stamfastigheten invändigt och utvändigt.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen GA:54 och GA:55 enligt ändamål nedan.

Gemensamhetsanläggning GA:54 ändamål värme, vatten och avlopp.

Gemensamhetsanläggning GA:55 ändamål el och datakommunikation.

Andelstal för GA:54 är 6/7.

Andelstal för GA:55 är 1/2.

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 tills 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

Miljöhus

Ledningar för yttre VA, el, bredband, fjärrvärme

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekskulptur och belysning.

Cykelparkering, gästparkering, handikapparkering.

BRF Kryssaren i Lomma

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral för fjärrvärme och vatten, el- och telerum, fläktrum.
6 hissar, hisschakt, 6 entréer, 6 trapphus, postboxar.
Miljörum.
Portkod.
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV.
Varmvatten-/vattenmätare.
Extra lägenhetsförråd för uthyrning.
Rum avsett för fettavskiljare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källarplatta i betong stagad till berg. Platta på mark på hus 3 och del av hus 2.
Stomme: Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar: Utfackningsvägg med fasadtegel eller slammat fasadtegel eller träpanel.
Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på reglar.
Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på reglar.
Inneväggar, bärande: Betong.
Yttertak: Papp.
Trappor: Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, handledare av ek.
Räcke av stål.
Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger: Prefabricerade av betong med spröjsräcke i aluminium eller i glas.
Entrépartier: Aluminiumpartier
Invändiga lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörr.
Utvändiga lägenhetsytterdörrar: Slagdörr i trä.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenförbrukning installerad för varje lägenhet.

El

Fastigheten har kollektiv elanslutning. Mätare för individuell elförbrukning installerad för 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>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpsinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	

BRF Kryssaren i Lomma

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Parkett	Målat, stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kombinerad Kyl/frys lgh ≤55kvm Övriga 2st Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa i alla lägenheter utom penthouse som har spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpsinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning
WC/dusch				Skåpsinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Kombimaskin för lgh ≤55kvm Handdukstork
Tvätt	Klinker	Målat, stänkskydd av kakel.	Målat	Skåpsinredning Tvättmaskin och torktumlare
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.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 277 875 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 277 875 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1262004

Taxeringsvärde bostäder ca	86 300 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 000 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	23 850 000	1	3,50%	834 750	16 695	851 445
Bottenlån	23 860 000	3	3,50%	835 100	16 702	851 802
Bottenlån	23 870 000	5	3,50%	835 450	16 709	852 159
Amortering utöver avtal					375 894	375 894
S:a lån	71 580 000			2 505 300	426 000	2 931 300
Insatser	106 291 000					
Upplåtelseavgifter	100 004 000					
S:a finansiering	277 875 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 931 300**

- 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: 1 378 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 2013 med 29 782 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

166 620

BRF Kryssaren i Lomma

2016111505275

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	74 800	
Styrelsearvode	55 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	24 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	15 000	
Gemensamhetsanläggning d)		
Vattenavgifter	210 000	
Värmeavgifter	250 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	290 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	25 000	
Yttre och inre skötsel	15 000	
Yttre och inre skötsel	140 000	
Hushållsel	235 800	
Sophämtning och återvinning	55 000	
Besiktning och service hissar e)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	179 520	
Försäkringar	28 000	
Väderprognosstyrning	18 360	
Köldmediekontroll	8 750	
Laddplatser El-bil	48 000	
Övrigt	40 000	
Summa driftskostnader		1 732 230

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	40 000	
		40 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 870 150
--	------------------

- 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 enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 113 040 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) GA för el-, värme- och VA-försörjning samt skötsel av gemensamma ytor och teknisk förvaltning. Deltagare i GA:n är Brf Kryssaren i Lomma samt Lomma 25:188. Endast Brf-andel redovisad.
- e) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

Handwritten signatures and initials: "e l" and "Kl" with a star-like mark.

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, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5554 kvm		3 671 800
Årsavgift bredband			179 520
Årsavgift el			240 570
Årsavgift varmvatten			113 040
Hyra garage	68 st	800 kr/plats och mån	652 800
Hyra garage, mc-platser	5 st	350 kr/plats och mån	21 000
Avgift öppna p-platser	2 st	450 kr/plats och mån	10 800
Avgift el-laddning p-platser,	4 st	1 000 kr/plats och mån	48 000
Outhyrda garageplatser	10% av total intäkt garage		-67 380

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 870 150
--	------------------

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

201611505276

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ cirka ¹⁾	LÄGENHET kvm	Mark Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT		ÅRS AVGIFT LGH		BREDBAND ⁴⁾		ÅRS AVGIFT exkl varmvatten och hushållsel		ÅRS AVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾		ÅRS AVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾		per mån kr
				kr	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	
11 101	79	3 RK	1,4432%	1 534 000	1 266 000	2 800 000	52 992	4 416	2 640	220	220	2 640	2 640	4 636	4 636	1 630	136	3 600	300	
11 102	50	2 RK	1,0358%	1 101 000	799 000	1 900 000	38 034	3 170	2 640	220	220	2 640	2 640	3 390	3 390	1 370	114	2 980	248	
11 103	103	4 RK	1,7640%	1 875 000	2 125 000	4 000 000	64 771	5 398	2 640	220	220	2 640	2 640	5 618	5 618	2 020	168	4 100	342	
11 201	79	3 RK	1,4432%	1 534 000	1 466 000	3 000 000	52 992	4 416	2 640	220	220	2 640	2 640	4 636	4 636	1 630	136	3 600	300	
11 202	50	2 RK	1,0358%	1 101 000	899 000	2 000 000	38 034	3 170	2 640	220	220	2 640	2 640	3 390	3 390	1 370	114	2 980	248	
11 203	103	4 RK	1,7640%	1 875 000	2 225 000	4 100 000	64 771	5 398	2 640	220	220	2 640	2 640	5 618	5 618	2 020	168	4 100	342	
11 301	115	3 RK	1,8873%	2 006 000	5 594 000	7 600 000	69 297	5 775	2 640	220	220	2 640	2 640	5 995	5 995	1 630	136	3 600	300	
21 101	41	1 RK	0,9248%	983 000	17 000	1 000 000	33 958	2 830	2 640	220	220	2 640	2 640	3 050	3 050	1 060	88	2 260	188	
21 102	101	4 RK	1,7386%	1 848 000	1 852 000	3 700 000	63 839	5 320	2 640	220	220	2 640	2 640	5 540	5 540	2 020	168	4 100	342	
21 103	52	2 RK	1,0603%	1 127 000	773 000	1 900 000	38 932	3 244	2 640	220	220	2 640	2 640	3 464	3 464	1 370	114	2 980	248	
21 104	79	3 RK	1,4432%	1 534 000	1 166 000	2 700 000	52 992	4 416	2 640	220	220	2 640	2 640	4 636	4 636	1 630	136	3 600	300	
21 201	41	1 RK	0,9248%	983 000	117 000	1 100 000	33 958	2 830	2 640	220	220	2 640	2 640	3 050	3 050	1 060	88	2 260	188	
21 202	101	4 RK	1,7386%	1 848 000	2 032 000	3 900 000	63 839	5 320	2 640	220	220	2 640	2 640	5 540	5 540	2 020	168	4 100	342	
21 203	52	2 RK	1,0603%	1 127 000	873 000	2 000 000	38 932	3 244	2 640	220	220	2 640	2 640	3 464	3 464	1 370	114	2 980	248	
21 204	79	3 RK	1,4432%	1 534 000	1 366 000	2 900 000	52 992	4 416	2 640	220	220	2 640	2 640	4 636	4 636	1 630	136	3 600	300	
21 301	110	3 RK	1,8252%	1 940 000	5 460 000	7 400 000	67 017	5 585	2 640	220	220	2 640	2 640	5 805	5 805	1 630	136	3 600	300	
31 101	41	1 RK	0,9248%	983 000	117 000	1 100 000	33 958	2 830	2 640	220	220	2 640	2 640	3 050	3 050	1 060	88	2 260	188	
31 102	101	4 RK	1,7386%	1 848 000	1 852 000	3 700 000	63 839	5 320	2 640	220	220	2 640	2 640	5 540	5 540	2 020	168	4 100	342	
31 103	52	2 RK	1,0603%	1 127 000	773 000	1 900 000	38 932	3 244	2 640	220	220	2 640	2 640	3 464	3 464	1 370	114	2 980	248	
31 104	80	3 RK	1,4554%	1 547 000	1 253 000	2 800 000	53 441	4 453	2 640	220	220	2 640	2 640	4 673	4 673	1 630	136	3 600	300	
31 201	41	1 RK	0,9248%	983 000	217 000	1 200 000	33 958	2 830	2 640	220	220	2 640	2 640	3 050	3 050	1 060	88	2 260	188	
31 202	101	4 RK	1,7386%	1 848 000	2 052 000	3 900 000	63 839	5 320	2 640	220	220	2 640	2 640	5 540	5 540	2 020	168	4 100	342	
31 203	52	2 RK	1,0603%	1 127 000	873 000	2 000 000	38 932	3 244	2 640	220	220	2 640	2 640	3 464	3 464	1 370	114	2 980	248	
31 204	80	3 RK	1,4554%	1 547 000	1 453 000	3 000 000	53 441	4 453	2 640	220	220	2 640	2 640	4 673	4 673	1 630	136	3 600	300	
31 301	127	4 RK	2,0594%	2 189 000	5 711 000	7 900 000	75 619	6 302	2 640	220	220	2 640	2 640	6 522	6 522	2 020	168	4 100	342	
41 101	85	3 RK	1,5175%	1 613 000	1 287 000	2 900 000	55 721	4 643	2 640	220	220	2 640	2 640	4 863	4 863	1 630	136	3 600	300	
41 102	55	2 RK	1,0979%	1 167 000	733 000	1 900 000	40 314	3 360	2 640	220	220	2 640	2 640	3 580	3 580	1 370	114	2 980	248	
41 103	90	3 RK	1,5787%	1 678 000	1 422 000	3 100 000	57 966	4 831	2 640	220	220	2 640	2 640	5 051	5 051	1 630	136	3 600	300	
41 201	85	3 RK	1,5175%	1 613 000	1 487 000	3 100 000	55 721	4 643	2 640	220	220	2 640	2 640	4 863	4 863	1 630	136	3 600	300	
41 202	55	2 RK	1,0979%	1 167 000	833 000	2 000 000	40 314	3 360	2 640	220	220	2 640	2 640	3 580	3 580	1 370	114	2 980	248	
41 203	90	3 RK	1,5787%	1 678 000	1 622 000	3 300 000	57 966	4 831	2 640	220	220	2 640	2 640	5 051	5 051	1 630	136	3 600	300	
41 301	94	3 RK	1,6285%	1 731 000	3 769 000	5 500 000	59 797	4 983	2 640	220	220	2 640	2 640	5 203	5 203	1 630	136	3 600	300	
51 001	88	3 RK	1,5542%	1 652 000	1 098 000	2 750 000	57 068	4 756	2 640	220	220	2 640	2 640	4 976	4 976	1 630	136	3 600	300	
51 101	106	4 RK	1,8007%	1 914 000	1 486 000	3 400 000	66 119	5 510	2 640	220	220	2 640	2 640	5 730	5 730	2 020	168	4 100	342	
51 102	80	3 RK	1,4554%	1 547 000	1 053 000	2 600 000	53 441	4 453	2 640	220	220	2 640	2 640	4 673	4 673	1 630	136	3 600	300	
51 103	65	2 RK	1,2456%	1 324 000	726 000	2 050 000	45 737	3 811	2 640	220	220	2 640	2 640	4 031	4 031	1 370	114	2 980	248	
51 104	106	4 RK	1,8007%	1 914 000	2 186 000	4 100 000	66 119	5 510	2 640	220	220	2 640	2 640	5 730	5 730	2 020	168	4 100	342	
51 202	80	3 RK	1,4554%	1 547 000	1 153 000	2 700 000	53 441	4 453	2 640	220	220	2 640	2 640	4 673	4 673	1 630	136	3 600	300	
51 203	65	2 RK	1,2456%	1 324 000	826 000	2 150 000	45 737	3 811	2 640	220	220	2 640	2 640	4 031	4 031	1 370	114	2 980	248	
51 204	106	4 RK	1,8007%	1 914 000	2 286 000	4 200 000	66 119	5 510	2 640	220	220	2 640	2 640	5 730	5 730	2 020	168	4 100	342	
51 301	105	3 RK	1,7640%	1 875 000	4 925 000	6 800 000	64 771	5 398	2 640	220	220	2 640	2 640	5 618	5 618	1 630	136	3 600	300	
51 302	113	4 RK	1,8873%	2 006 000	4 794 000	6 800 000	69 297	5 775	2 640	220	220	2 640	2 640	5 995	5 995	2 020	168	4 100	342	
61 001	94	4 RK	1,6530%	1 757 000	1 193 000	2 950 000	60 695	5 058	2 640	220	220	2 640	2 640	5 278	5 278	2 020	168	4 100	342	

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	LÄGENHET kvm	Andelstal ³⁾ %	INSATS	IPPLÅTELSE AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift LGH	ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾	ÅRSavgift exkl varmvatten och hushållsel	ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾	ÅRSavgift HUSHÅLSEL ⁶⁾	per mån				
												kr	kr	kr	kr	kr
61 002	82	3 RK	M	1 573 000	1 077 000	2 650 000	54 339	4 528	2 640	220	56 979	4 748	1 630	136	3 600	300
61 003	82	3 RK	M	1 573 000	1 077 000	2 650 000	54 339	4 528	2 640	220	56 979	4 748	1 630	136	3 600	300
61 004	82	3 RK	M	1 573 000	1 077 000	2 650 000	54 339	4 528	2 640	220	56 979	4 748	1 630	136	3 600	300
61 005	64	2 RK	M	1 311 000	889 000	2 200 000	45 288	3 774	2 640	220	47 928	3 994	1 370	114	2 980	248
61 006	64	2 RK	M	1 311 000	889 000	2 200 000	45 288	3 774	2 640	220	47 928	3 994	1 370	114	2 980	248
61 007	82	3 RK	M	1 573 000	1 077 000	2 650 000	54 339	4 528	2 640	220	56 979	4 748	1 630	136	3 600	300
61 101	119	5 RK	M	2 111 000	1 289 000	3 400 000	72 924	6 077	2 640	220	75 564	6 297	2 340	195	4 770	398
61 102	108	4 RK	M	1 940 000	1 160 000	3 100 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
61 103	108	4 RK	M	1 940 000	1 055 000	2 995 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
61 104	108	4 RK	M	1 940 000	1 160 000	3 100 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
61 105	108	4 RK	M	1 940 000	1 060 000	3 000 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
61 106	108	4 RK	M	1 940 000	1 160 000	3 100 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
61 107	108	4 RK	M	1 940 000	1 060 000	3 000 000	67 017	5 585	2 640	220	69 657	5 805	2 020	168	4 100	342
71 001	51	2 RK	M	1 114 000	486 000	1 600 000	38 483	3 207	2 640	220	41 123	3 427	1 370	114	2 980	248
71 002	93	4 RK	M	1 744 000	1 356 000	3 100 000	60 246	5 021	2 640	220	62 886	5 241	2 020	168	4 100	342
71 003	95	4 RK	M	1 770 000	1 330 000	3 100 000	61 144	5 095	2 640	220	63 784	5 315	2 020	168	4 100	342
71 101	51	2 RK	M	1 114 000	386 000	1 500 000	38 483	3 207	2 640	220	41 123	3 427	1 370	114	2 980	248
71 102	75	3 RK	M	1 481 000	969 000	2 450 000	51 161	4 263	2 640	220	53 801	4 483	1 630	136	3 600	300
71 103	54	2 RK	M	1 154 000	496 000	1 650 000	39 865	3 322	2 640	220	42 505	3 542	1 370	114	2 980	248
71 104	77	3 RK	M	1 508 000	942 000	2 450 000	52 094	4 341	2 640	220	54 734	4 561	1 630	136	3 600	300
71 201	51	2 RK	M	1 114 000	486 000	1 600 000	38 483	3 207	2 640	220	41 123	3 427	1 370	114	2 980	248
71 202	75	3 RK	M	1 481 000	1 069 000	2 550 000	51 161	4 263	2 640	220	53 801	4 483	1 630	136	3 600	300
71 203	54	2 RK	M	1 154 000	596 000	1 750 000	39 865	3 322	2 640	220	42 505	3 542	1 370	114	2 980	248
71 204	77	3 RK	M	1 508 000	1 042 000	2 550 000	52 094	4 341	2 640	220	54 734	4 561	1 630	136	3 600	300
Justering							-8									
SUMMA	5 554	68		106 291 000	100 004 000	206 295 000	3 671 800	179 520	3 851 320	113 040	240 570					

Respektive bostadsrättsinnehavare skall svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Eventuellt utökad abonnemang för bredband/telefoni/TV samt samtalsavgifter telefoni.

Kostnad för eventuell garage- eller parkeringsplats ingår ej i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av hilega till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

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

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på schablonmässig snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktiskt förbrukning betalas individuellt.

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

6) Elförbrukning är baserad på schablonmässig snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktiskt förbrukning betalas individuellt.

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

Handwritten initials and signature.

F. EKONOMISK PROGNOS**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:	86 300											
Garage:	4 000											
Uthyringslokaler:	0											

Fastighetssektor	1,0%											
	1,0%											

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr -2 505	-2 490	-2 474	-2 456	-2 437	-2 416	-2 394	-2 371	-2 346	-2 319	-2 292
Amorteringar	tkr -50	-54	-60	-67	-74	-82	-91	-100	-110	-122	-136
Extra amorteringar	tkr -376	-413	-448	-482	-516	-549	-581	-614	-645	-674	-701
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 732	-1 767	-1 802	-1 838	-1 875	-1 985	-2 025	-2 066	-2 107	-2 149	-2 192
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 703	-4 765	-4 826	-4 885	-4 945	-5 076	-5 136	-5 197	-5 255	-5 312	-5 370
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 757	772	788	804	820	836	853	870	887	905	923

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 4 205	4 289	4 375	4 463	4 552	4 643	4 736	4 831	4 928	5 027	5 128
Övriga intäkter	tkr 665	672	679	686	693	700	707	714	721	728	735
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 4 870	4 961	5 054	5 149	5 245	5 343	5 443	5 545	5 649	5 755	5 863
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 167	196	228	264	300	267	307	348	394	443	493

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0											
KASSABEHÅLLNING	tkr 167	363	591	855	1 155	1 422	1 729	2 077	2 471	2 914	3 407	
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 167	334	501	668	835	1 002	1 169	1 336	1 503	1 670	1 837	

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

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

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378	-1 378
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat
 tkr -952 | -882 | -809 | -732 | -655 | -647 | -566 | -483 | -396 | -306 | -215 |

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

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 703	4 765	4 826	4 885	4 945	5 076	5 136	5 197	5 255	5 312	5 370

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-09-28 ökar med 2,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-09-28	0,91%
- och en reserv för ränteökning	2,59%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2016-09-28 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	286	285	283	281	279	276	274	271	268	265	262
Ränta	tkr	286	285	283	281	279	276	274	271	268	265	262
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-167	-196	-228	-264	-300	-267	-307	-348	-394	-443	-493
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	286	256	222	184	146	176	134	90	41	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1% ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	17	36	55	75	96	118	141	165	190	216
	tkr	0	17	36	55	75	96	118	141	165	190	216

2016111505267

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 november 2016 för bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma, org. nr: 769629-9028.

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.

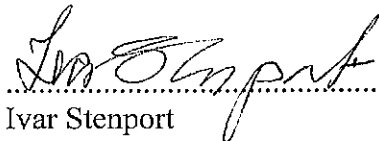
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

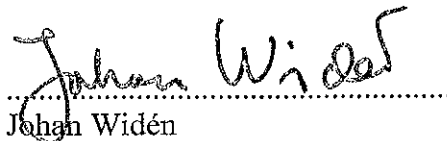
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 9 november 2016



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-11-09 för Brf Kryssaren i Lomma

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-04-15 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-11-13 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-11-08 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-11-08 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2016-02-05 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-09-27 |
| | 2016-10-17 |

2016111505268

JW