

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖREN I LOMMA****Organisationsnummer: 769637-5513****Kommun: Lomma**

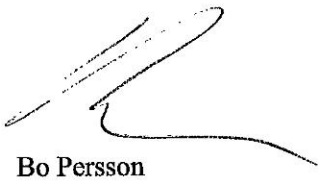
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 7
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-11-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖREN I LOMMA


Elisabeth Moberg Dahlgren
Kim Hansson
Bo Persson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fören i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av fem bostadshus, varav ett innehållande 47 lägenheter och övriga fyra innehållande 4, 5, 3 respektive 6 radhus (totalt 18 radhus, dvs sammanlagt 65 bostäder) pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2022 och avslutas under kvartal 4 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 4 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2021-11-10. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2019-12-10.

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 25:156, Lomma
Adress:	Tåggränd 1-13, Hamnallén 1-3, Kajgatan 2A-2C, Skotgränd 4-20, 234 40 Lomma
Tomtens areal:	ca 5 270 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 740 kvm
Lokalarea:	ca 181 kvm
Byggnadernas utformning:	Fem bostadshus i 2-4 våningar samt källare och underjordiskt garage. På innergården byggs föreningens gemensamma miljöhus.
Antal bostadslägenheter:	65 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
 varav tre platser är avsedda för MC
 varav nio platser är utrustade med laddningsmöjlighet för elbil
 1 parkeringsplats på gård, avsedd att nyttjas som handikapplats (HKP-plats)
 13 gästparkeringsplatser på Esplanaden (ingår i gemensamhetsanläggning)
 Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Kajgatan 2A och Kajgatan 2C. En av lokalerna är planerad för restaurangverksamhet och den andra som butik.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Föreningen 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.

Fastigheten belastas av två ledningsrätter (starkström och fjärrvärme).

Föreningen meger 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 entreprenören medgett Föreningen 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 servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens Fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende markparkering inklusive planteringar. Fastigheten kommer att tilldelas 13 platser och planteringar längs Esplanaden. Av dessa är samtliga 13 platser avsedda för gästparkering.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening.

Alla delar av gemensamhetsanläggningen kommer att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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

Miljöhus för mat- och restavfall samt källsortering

Grönytor, gångvägar, planteringar, sandlåda, gungställning, tipitält och belysning

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Flerbostadshuset kommer att anslutas till fjärrvärme. Radhusen har frånluftsvärmepump

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, teknikrum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Styrelserum

Porttelefon

Cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, fastighetsstäd

Kabel för bredband med telefoni och TV

ed #
BP

2021111602223

Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerbostadshus

Grundläggning:	Källare och betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Slammat fasadtegel på utfackningsvägg och betongvägg. Partier i plåt på utfackningsvägg och betongvägg.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik. Handledare och räcke i ek
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong och räcke i aluminium eller i glas med horisontella dekorror
Uteplats	Betongplattor
Takterrass	Trätrall på takterrass och räcke i glas med horisontella dekorror
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Radhus

Grundläggning:	Källare och betongplatta på pålar samt betongplatta på mark
Stomme:	Träregelstomme
Ytterväggar:	Slammat fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Gipsskivor på träregelstomme
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Gipsskivor på reglar
Yttertak:	Papp
Trappor:	Trä. Handledare i trä
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Radhusytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Uteplats	Betongplattor
Takterrass	Trätrall på takterrass och räcke i aluminium

Värme

Flerbostadshus: Fjärrvärme vattenburen med radiatorer. Frånluftsvärmepump med återvinning.
Radhus: Frånluftsvärmepump med återvinning. Vattenburen golvvärme på bottenvåning, vattenburna radiatorer på övriga plan.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning, i vissa fall hylla, klädstång, enligt ritningsunderlag
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa i lgh i flerbostadshus, spisfläkt i radhus Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritningsunderlag
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång enligt ritningsunderlag
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 55 kvm, kombimaskin i övriga lägenheter Handdukstork
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC/D/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare Handdukstork
Bad	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.

BRF FÖREN I LOMMA

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal restaurang

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal (matsal)	Klinker	Målat	Gipstak, målas	Bänkskiva på halvvägg
Restaurangkök, servering, pizzaberedning, disk	Klinker	Kakel till höjd ca 2,1 m Övriga ytor målas	Gipstak, målas	Inredning enligt ritningsunderlag
Övriga rum	Klinker	Målas	Gipstak, målas	
Lokal HWC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Gipstak, målas	Tvättställ WC-stol med armstöd
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Gipstak, målas	Tvättställ WC-stol

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal butik

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Gipstak, målas	
Pentry	Parkett	Målat	Gipstak, målas	Spishäll Kyl Mikrovågsugn Kökssnickerier
HWC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Gipstak, målas	Tvättställ WC-stol

Kortfattad rumsbeskrivning, gästlägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall, rum, sovrum	Klinker	Målas	Målas	Skåpinredning Pentry utrustat med: Spishäll Bänkkyl Mikrovågsugn Kökssnickerier
HWC/Dusch	Klinker	Kakel	Målas	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm

Kortfattad rumsbeskrivning, styrelserum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Styrelserum	Klinker	Målas	Målas, synliga installationer målas ej	

BRF FÖRENI LOMMA

Kortfattad rumsbeskrivning, hobbyrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hobbyrum	Betonggolv	Målas	Målas, synliga installationer målas ej	

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 377 400 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 377 400 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1262004

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 78 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 20 300 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 2 500 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 400 tkr

el
Bil?

2021111602227

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	31 400 000	1	2,60%	816 400		816 400
Bottenlån	31 000 000	3	2,80%	868 000		868 000
Bottenlån	31 000 000	5	3,00%	930 000		930 000
Amortering					654 000	654 000
S:a lån	93 400 000			2 614 400	654 000	3 268 400
Insatser	175 496 000					
Upplåtelseavgifter	108 504 000					
S:a finansiering	377 400 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 268 400

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 736 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 2019 med

35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

177 630

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000	
Vattenavgifter	275 000	
Värmeavgifter	185 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	345 000	
Elavgifter (hushållsel)	283 955	
Mat- och restavfall samt återvinning	85 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	49 500	
Inre och yttre skötsel (trapphus, garage, gård mm)	140 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning parkeringsanläggning e)	25 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	171 600	
Försäkringar	35 000	
Serviceavtal installationer (inkl. köldmediekontroll)	20 000	
Övriga driftskostnader inkl. jour och snöröjning	14 000	
Summa driftskostnader		1 804 055

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	54 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	25 000	
		79 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 329 085
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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

128 640 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 25 000 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.

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	5 740	kvm	3 536 170
Årsavgift bredband			171 600
Årsavgift varmvatten *)			128 640
Årsavgift hushållsel *)			283 955
Hyra uthyrningslokaler **)	102	kvm	1 600 kr/kvm och år
Hyra uthyrningslokaler **)	79	kvm	1 600 kr/kvm och år

BRF FÖREN I LOMMA

Fastighetsskatt uthyrningslokaler **)			25 000
Hyra garage	56 st	1 000 kr/plats och mån	672 000
Hyra garage, laddplatser	9 st	1 250 kr/plats och mån	135 000
Hyra garage, mc-platser	3 st	500 kr/plats och mån	18 000
Hyra övernattningsrum 200 kr/dygn			12 000
Hyra extra förråd	17 st	280 kr/förråd/mån	57 120

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 329 085
--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

ed
B/

LÄNGNHETSTABELL

BRF FÖREN I LOMMA

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kv	LÄNGNHET		Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten och hushållsv		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁹⁾	
		Storlek ²⁾	Mark		kr	kv	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
1-1001	76	3 RK		1,4291%	2 508 000		342 000		2 850 000		1 335 000		50 535	4 211	2 640	220	53 175	4 431	1 736	145	4 015	335
1-1002	54	2 RK		1,1032%	1 936 000		14 000		1 950 000		1 030 000		39 010	3 251	2 640	220	41 650	3 471	1 462	122	3 055	255
1-1003	79	3 RK	M	1,4667%	2 574 000		976 000		3 550 000		1 370 000		51 865	4 322	2 640	220	54 505	4 542	1 736	145	4 015	335
1-1101	80	3 RK		1,4792%	2 596 000		1 054 000		3 650 000		1 382 000		52 308	4 359	2 640	220	54 948	4 579	1 736	145	4 015	335
1-1102	76	3 RK		1,4921%	2 508 000		592 000		3 100 000		1 335 000		50 535	4 211	2 640	220	53 175	4 431	1 736	145	4 015	335
1-1103	54	2 RK		1,1032%	1 936 000		264 000		2 200 000		1 030 000		39 010	3 251	2 640	220	41 650	3 471	1 462	122	3 055	255
1-1104	78	3 RK		1,4542%	2 552 000		998 000		3 550 000		1 358 000		51 422	4 285	2 640	220	54 062	4 505	1 736	145	4 015	335
1-1201	80	3 RK		1,4792%	2 596 000		1 254 000		3 850 000		1 382 000		52 308	4 359	2 640	220	54 948	4 579	1 736	145	4 015	335
1-1202	76	3 RK		1,4291%	2 508 000		792 000		3 300 000		1 335 000		50 535	4 211	2 640	220	53 175	4 431	1 736	145	4 015	335
1-1203	54	2 RK		1,1032%	1 936 000		364 000		2 300 000		1 030 000		39 010	3 251	2 640	220	41 650	3 471	1 462	122	3 055	255
1-1301	78	3 RK		1,4542%	2 552 000		1 198 000		3 750 000		1 358 000		51 422	4 285	2 640	220	54 062	4 505	1 736	145	4 015	335
1-1304	94	4 RK		1,6798%	2 948 000		6 052 000		9 000 000		1 569 000		59 401	4 950	2 640	220	62 041	5 170	2 148	179	4 855	405
2-1001	96	4 RK	M	1,7049%	2 992 000		1 708 000		4 700 000		1 592 000		60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	2 148	179	4 855	405
2-1002	32	1 RK	M	0,8023%	1 408 000		442 000		1 850 000		749 000		28 371	2 364	2 640	220	31 011	2 584	1 141	95	3 055	255
2-1003	81	3 RK	M	1,4918%	2 618 000		1 082 000		3 700 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
2-1101	47	2 RK		1,0154%	1 782 000		368 000		2 150 000		948 000		35 907	2 992	2 640	220	38 547	3 212	1 462	122	3 055	255
2-1102	81	3 RK		1,4918%	2 618 000		1 082 000		3 700 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
2-1103	34	1 RK		0,8274%	1 452 000		398 000		1 850 000		773 000		29 257	2 438	2 640	220	31 897	2 658	1 141	95	3 055	255
2-1104	79	3 RK		1,4667%	2 574 000		976 000		3 550 000		1 370 000		51 865	4 322	2 640	220	54 505	4 542	1 736	145	4 015	335
2-1201	47	2 RK		1,0154%	1 782 000		468 000		2 250 000		948 000		35 907	2 992	2 640	220	38 547	3 212	1 462	122	3 055	255
2-1202	81	3 RK		1,4918%	2 618 000		1 282 000		3 900 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
2-1203	34	1 RK		0,8274%	1 452 000		498 000		1 950 000		773 000		29 257	2 438	2 640	220	31 897	2 658	1 141	95	3 055	255
2-1204	79	3 RK		1,4667%	2 574 000		1 176 000		3 750 000		1 370 000		51 865	4 322	2 640	220	54 505	4 542	1 736	145	4 015	335
2-1301	113	4 RK		1,9186%	3 367 000		6 133 000		9 500 000		1 792 000		67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 148	179	4 855	405
3-1001	96	4 RK	M	1,7049%	2 992 000		1 508 000		4 500 000		1 592 000		60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	2 148	179	4 855	405
3-1002	30	1 RK	M	0,7772%	1 364 000		386 000		1 750 000		726 000		27 484	2 290	2 640	220	30 124	2 510	1 141	95	3 055	255
3-1003	81	3 RK	M	1,4918%	2 618 000		982 000		3 600 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
3-1101	46	2 RK		1,0029%	1 760 000		290 000		2 050 000		957 000		35 463	2 955	2 640	220	38 103	3 175	1 462	122	3 055	255
3-1102	81	3 RK		1,4918%	2 618 000		982 000		3 600 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
3-1103	34	1 RK		0,8274%	1 452 000		348 000		1 800 000		773 000		29 257	2 438	2 640	220	31 897	2 658	1 141	95	3 055	255
3-1104	79	3 RK		1,4667%	2 574 000		876 000		3 450 000		1 370 000		51 865	4 322	2 640	220	54 505	4 542	1 736	145	4 015	335
3-1201	46	2 RK		1,0029%	1 760 000		340 000		2 100 000		957 000		35 463	2 955	2 640	220	38 103	3 175	1 462	122	3 055	255
3-1202	81	3 RK		1,4918%	2 618 000		1 082 000		3 700 000		1 393 000		52 752	4 396	2 640	220	55 392	4 616	1 736	145	4 015	335
3-1203	34	1 RK		0,8274%	1 452 000		398 000		1 850 000		773 000		29 257	2 438	2 640	220	31 897	2 658	1 141	95	3 055	255
3-1204	79	3 RK		1,4667%	2 574 000		976 000		3 550 000		1 370 000		51 865	4 322	2 640	220	54 505	4 542	1 736	145	4 015	335
3-1301	111	4 RK		1,8935%	3 323 000		6 177 000		9 500 000		1 769 000		66 957	5 580	2 640	220	69 597	5 800	2 148	179	4 855	405
4-1001	109	5 RK	M	1,8935%	3 323 000		1 777 000		5 100 000		1 769 000		66 957	5 580	2 640	220	69 597	5 800	2 148	179	4 855	405
4-1101	109	5 RK		1,8935%	3 323 000		1 777 000		5 100 000		1 769 000		66 957	5 580	2 640	220	69 597	5 800	2 148	179	4 855	405
4-1102	95	4 RK		1,6923%	2 970 000		2 230 000		5 200 000		1 581 000		59 844	4 987	2 640	220	62 484	5 207	2 148	179	4 855	405
4-1103	102	4 RK		1,7801%	3 124 000		2 076 000		5 200 000		1 663 000		62 947	5 246	2 640	220	65 587	5 466	2 148	179	4 855	405
4-1104	52	2 RK		1,0781%	1 892 000		8 000		1 900 000		1 007 000		38 123	3 177	2 640	220	40 763	3 397	1 462	122	3 055	255
4-1201	109	5 RK		1,8935%	3 323 000		1 977 000		5 300 000		1 769 000		66 957	5 580	2 640	220	69 597	5 800	2 148	179	4 855	405
4-1202	95	4 RK		1,6923%	2 970 000		2 430 000		5 400 000		1 581 000		59 844	4 987	2 640	220	62 484	5 207	2 148	179	4 855	405
4-1203	102	4 RK		1,7801%	3 124 000		2 276 000		5 400 000		1 663 000		62 947	5 246	2 640	220	65 587	5 466	2 148	179	4 855	405
4-1204	52	2 RK		1,0781%	1 892 000		58 000		1 950 000		1 007 000		38 123	3 177	2 640	220	40 763	3 397	1 462	122	3 055	255
4-1301	103	4 RK		1,7932%	3 147 000		6 653 000		9 800 000		1 675 000		63 411	5 284	2 640	220	66 051	5 504	2 148	179	4 855	405
4-1302	98	4 RK		1,7300%	3 036 000		5 964 000		9 000 000		1 616 000		61 174	5 098	2 640	220	63 814	5 318	2 148	179	4 855	405

1322091111202

6/12

LÄGENHETSTABELL

BRF FÖREN I LOMMA

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelsstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
						kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr
5-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	1 765 000	5 000 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
6-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	1 833 000	5 200 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
7-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	1 765 000	5 000 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
8-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	1 833 000	5 200 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
9-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	2 065 000	5 300 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
10-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	2 133 000	5 500 000	1 722 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
11-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	2 065 000	5 300 000	1 792 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
12-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	1 833 000	5 200 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
13-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	1 765 000	5 000 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
14-1001	135	6 RK	M		2,0565%	3 609 000	2 791 000	6 400 000	1 921 000	72 720	6 050	2 640	220	75 384	6 280	2 560	213	5 355	446				
15-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	2 233 000	5 600 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
16-1001	130	5 RK	M		1,9687%	3 455 000	2 345 000	5 800 000	1 839 000	69 617	5 801	2 640	220	72 257	6 021	2 560	213	5 355	446				
17-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	1 965 000	5 200 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
18-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	2 033 000	5 400 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
19-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	1 965 000	5 200 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
20-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	2 233 000	5 700 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
21-1001	120	5 RK	M		1,8433%	3 235 000	2 265 000	5 500 000	1 722 000	65 184	5 432	2 640	220	67 824	5 652	2 560	213	5 355	446				
22-1001	126	5 RK	M		1,9186%	3 367 000	2 433 000	5 800 000	1 792 000	67 844	5 654	2 640	220	70 484	5 874	2 560	213	5 355	446				
Justering					-0,0005%			-	6 000	-8					-8								
SUMMA	5 740	65			100,0000%	175 496 000	108 504 000	284 000 000	93 400 000	3 536 170		171 600	3 707 770	128 640		283 955							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 1-1001, 1-1002, 4-1104 och 4-1204 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelse. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cikka) är baserad på en på riktning 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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift breddband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

3, 2

F. EKONOMISK PROGROS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2019, tkr		Uppräkning Fastighetsskatt	
Höjning byror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder:		per år	
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage:		2,0%	
Räntemivå, genomsnitt	2,8%	Uthyringslokaler:		1,0%	

År :

Kalenderår:

1	2	3	4	5	6	11	16
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-2 614	-2 596	-2 576	-2 555	-2 533	-2 509	-2 369	-2 194
Amorteringar	tkr	-654	-703	-753	-803	-852	-902	-1 150	-1 398
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 804	-1 840	-1 877	-1 915	-1 953	-2 040	-2 252	-2 487
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-79	-81	-82	-84	-86	-87	-96	-106
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-305
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 151	-5 220	-5 288	-5 357	-5 424	-5 538	-5 867	-6 490
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	718	732	747	762	777	792	875	966

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	4 120	4 202	4 286	4 372	4 459	4 548	5 022	5 544
Övriga intäkter	tkr	1 209	1 221	1 233	1 245	1 257	1 270	1 335	1 403
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 329	5 423	5 519	5 617	5 716	5 818	6 357	6 947
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	178	203	231	260	292	280	490	457

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	178	381	612	872	1 164	1 444	3 449	6 381
Varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	178	356	534	712	890	1 068	1 958	2 848

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 bygges på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 736	-1 736	-1 736	-1 736	-1 736	-1 736	-1 736	-1 736
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 082	-1 008	-930	-851	-770	-732	-274	-59

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

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besikning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	34 504 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	63 739 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	49 477 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 774 kr	25%
Lån³	16 272 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	646 kr	
Årsavgift varmvatten³	22 kr	
Årsavgift hushållsel	49 kr	
Driftskostnad	305 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	293 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	173 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	203 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	134 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 938 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Bh



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-11-10 för bostadsrättsföreningen Fören i Lomma, org. nr: 769637-5513.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

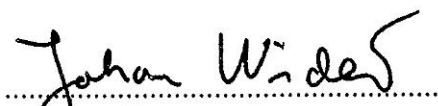
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021- 11-11



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3^{tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-11-11 för Brf Fören i Lomma

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-05-20
2. Registreringsbevis	2021-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-11-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-11-10
5. Kreditoffert Handelsbanken	2021-09-23
6. Utdrag från fastighetsregistret	2021-09-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	2021-09-23
8. Bygglovsbeslut	2019-12-10
9. Underhållsplan	2020-06-03
10. Areareasammanställning flerbostadshus	2020-06-02
11. Information från kontrollansvarig	2021-10-29
12. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2021-11-02
13. Budget Lomma Esplanad	odaterad
14. Hyreskontrakt lokal	30 juni
15. Premieindikation för fastighetsförsäkring inkl brf-tillägg	2021-10-06
16. Adressförslag	odaterad

2021111602237

ju