

# Ekonomisk Plan

-Brf Kronolotsen 1 org. nr. 769612-9449-

<p>Bolagsstyrelsen har beslutat enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen</p> <p>.....<i>Kronolotsen 1</i>.....</p> <p>i.....<i>Malars</i>.....kommun, betygas</p> <p>Sundsvall <i>28.3.2007</i></p>
---

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid 3
C. Kostnader för föreningens tomträttsförvärv	sid 4
D. Försäkring och konsumentskydd	sid 4
E. Finansieringsplan	sid 4
F. Beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5
G. Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 6
H. Ekonomisk prognos	sid 7
I. Känslighetsanalys	sid 8
J. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm	sid 9
K. Specifikation över beräkning av hyresintäkter bostadslägenheter	sid 12
L. Specifikation över beräkning av hyresintäkter för lokaler	sid 12
M. Specifikation över beräkning av hyresintäkter för garage och bilplatser	sid 13
N. Beräknad förbrukning avseende vatten och avlopp samt uppvärmningsel	Sid 13
O. Särskilda förhållanden	sid 14
P. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	sid 15

## A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 med org. nr. 769612-9449 registrerades 2005-08-25 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har för avsikt att slutligen förvärva del av tomträtten avseende kv Kronolotsen 2 (lotten A) i Malmö Stad samt avser att bebygga denna med 93<sup>1</sup> bostadslägenheter, 5 lokaler och 16 bokaler. Fastigheten kommer således att innehas med tomträtt.

Föreningen har i denna plan beräknat bidragsunderlaget för statligt räntebidrag och föreningen har sökt statligt räntebidrag i enlighet därmed.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

- Angivna uppgifter om tomträttsförvärvet avser totala kostnaden för förvärv av tomträtten.
- Angivna uppgifter om entreprenadkostnaden avser totala kostnader för genomförandet av entreprenaden.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomisk plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Bygglov är sökt och beviljat 2005-12-21.

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

Uppvärmning samt vatten och avlopp ingår i hyra/månadsavgift.

Samtliga kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande uppgår till 2 %.

Entreprenadkontrakt har tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

---

<sup>1</sup> I upplåtelsen av lgh nr 123, 323, 523 och 723 ingår en additionslägenhet till var och en av dessa lägenheter, vars BRA inräknats i total BRA för dessa fyra lägenheter.

**B Beskrivning av fastigheten**

*Fastighetsuppgifter*

Beteckningar	Kv Kronolotsen (lotten A)
Adress	Ön, Malmö
Kommun	Malmö Stad
Tomtareal	8 496 m <sup>2</sup>
Skattvärde byggnad	Ej skattad
Skattvärde mark	13 440 000

Fastigheten kommer att innehas med tomträtt.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske så snart tillstånd att upplåta lägenhet med bostadsrätt har erhållits.

Beräknad inflyttning är andra kvartalet 2007 till första kvartalet 2008.

**Gemensamma anläggningar:**

Garage för 138 bilar  
Utvändiga bilplatser för 7 bilar  
Innergårdar med tillhörande lekplatser  
2 tvättstugor  
Sopsugssystem  
Grovsoprum

**C Kostnader för föreningens tomträttsförvärv**

Köpeskilling för föreningens tomträtt, inklusive nedlagda kostnader	99 172 470
Nybyggnadskostnad efter avdrag för avdragsgill ingående moms	242 644 862
Likviditetsreserv	616 545
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>342 433 877</b>

Ovanstående anskaffningskostnad enligt avtal är den slutliga för anskaffandet av föreningens tomträtt inklusive nybyggnation på densamma i enlighet med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Taxeringsvärdet är inte fastställt men preliminärt beräknat till 15 433:- per m<sup>2</sup> BRA för bostadsdelen och 11 902:- per m<sup>2</sup> BRA för lokaldelen.

Föreningens lagfarts- och pantbrevskostnad ingår i entreprenadsumman enligt tecknat entreprenadkontrakt.

**D Försäkring och konsumentskydd**

- Styrelsen har i denna ekonomiska plan valt att sätta av medel till en räntereserv för att förebygga effekterna av negativa räntefluktuationer.
- Styrelsen har ombesörjt betryggande säkerhet för återbetalning av insatser och eller upplåtelseavgifter enligt kap. 4 § 2 bostadsrättslagen och förskott enligt kap. 5 § 5 samma lag.
- Styrelsen har tecknat en genomförandegaranti, som garanterar att husen uppförs och färdigställs enligt avtal, både vad avser pris och omfattning.
- Styrelsen har tecknat en byggfelsförsäkring, som innebär att vissa väsentliga skador på husen blir avhjälpna om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningsdagen.
- Föreningens hus kommer att omfatta även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning eller två år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer.
- Fastigheten kommer att försäkras under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.

**E Finansieringsplan**

Lån år 1 (ca 1/3 rörligt, ca 1/3 bundet 3 år och ca 1/3 bundet 5 år)	154 778 377
Insatser	187 655 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>342 433 877</b>

**F Beräkning av föreningens årliga kostnader**

- År 1 – Kapitalkostnader och räntebidrag

Kapitalslag	Räntesats	Belopp
Räntekostnad	3,96%	6 129 224
Räntebidrag		-676 982
<b>Summa</b>		<b>5 452 241</b>

Beräknat bidragsunderlag för räntebidrag	94 143 000
Antagen subventionsränta för år 1	4,23%
Bidragsandel år 1	17,00%
<b>Räntebidrag år 1</b>	<b>676 982</b>

- Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

RUBRIKER	ÅR 1
Räntekostnad	6 129 224
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>6 129 224</b>
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	109 893
Avsättning till yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	0
Avsättning till räntereserv (50 punkter)	773 892
<b>Summa avsättningar och avskrivningar</b>	<b>883 785</b>
Fastighetsskatt, lokaldel	258 170
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>258 170</b>
Fastighetsförsäkring	60 000
Drift bostäder enligt schablon (200 kr m <sup>2</sup> och år)	1 618 800
Drift lokaler/bokaler enligt schablon (150 kr m <sup>2</sup> och år)	325 350
Inre underhåll hyresrätter bostäder enligt schablon (50 kr m <sup>2</sup> och år)	63 650
Drift och underhåll garage och bilplatser enligt schablon (20% av hyra)	190 848
Ekonomisk och administrativ förvaltning	143 750
Arvodet för styrelsen och revisor	60 000
Tomträttsavgäld	922 557
Oförutsedda kostnader	147 744
Avgår ingående moms enligt fördelningsnyckel (0,33 av total moms)	-168 309
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 364 390</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 635 868</b>

*dm*

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 åren efter värdeåret för bostadsdelen, enligt nuvarande regler. För lokaldelen utgår fastighetsskatt från och med år 1.

**G Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Intäkter	Årl
Årsavgifter	6 316 356
Hysesintäkt bostad/lok	2 766 575
Hysesrabatt år 1	-152 500
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	73 914
Hysesintäkt garage	954 240
Räntebidrag	676 982
<b>Summa intäkter</b>	<b>10 635 568</b>

Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1

**H Ekonomisk Prognos**

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift per kvm	755	826	857	933	943	976	1 026
Årsavgifter	6 316 356	6 908 896	7 169 349	7 805 389	7 890 211	8 171 704	8 585 233
Hyresintäkt bostad/lok	2 766 575	2 821 907	2 878 345	2 935 912	2 994 630	3 054 522	3 372 439
Hyresrabatter lokaler	-152 500	-65 200	0	0	0	0	0
Debiterad fastighetsskatt	73 914	75 392	76 900	78 438	80 007	81 607	90 101
Hyresintäkt garage	954 240	973 325	992 791	1 012 647	1 032 900	1 053 558	1 163 213
Räntebidrag	676 982	338 491	219 024	79 645	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>10 635 568</b>	<b>11 052 811</b>	<b>11 336 409</b>	<b>11 912 031</b>	<b>11 997 748</b>	<b>12 361 391</b>	<b>13 210 987</b>

<b>Kostnader</b>							
Räntekostnader	-6 129 224	-6 129 224	-6 129 224	-6 129 224	-6 119 615	-6 110 006	-6 110 006
Avskrivning	-109 893	-118 684	-128 156	-242 645	-242 645	-242 645	-242 645
Avsättning underhåll	0	0	0	-375 031	-382 532	-390 182	-430 793
Räntereserv	-773 892	-773 892	-773 892	-773 892	-773 892	-773 892	-773 892
Fastighetsskatt bostad	0	0	0	0	0	-276 020	-609 497
Fastighetsskatt lokal	-258 170	-263 333	-268 600	-273 972	-279 452	-285 041	-314 708
Driftskostnader <sup>2</sup>	-3 364 390	-3 767 678	-4 036 537	-4 117 268	-4 199 613	-4 283 605	-4 729 446
<b>Summa kostnader</b>	<b>-10 635 568</b>	<b>-11 052 811</b>	<b>-11 336 409</b>	<b>-11 912 031</b>	<b>-11 997 748</b>	<b>-12 361 391</b>	<b>-13 210 987</b>

Resultat	0	0	0	0	0	0	0
Återförd avsättning	0	0	0	375 031	382 532	390 182	430 793
Återförd räntereserv	773 892	773 892	773 892	773 892	773 892	773 892	773 892
Återförd avskrivning	109 893	118 684	128 156	242 645	242 645	242 645	242 645
Amortering	0	0	0	-242 645	-242 645	-242 645	-242 645
<b>Betalningsnetto</b>	<b>883 785</b>	<b>892 576</b>	<b>902 048</b>	<b>1 148 923</b>	<b>1 156 423</b>	<b>1 164 074</b>	<b>1 204 685</b>

Likviditetsreserv	1 500 330	2 392 905	3 294 954	4 443 877	5 600 300	6 764 374	12 704 968
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Tax. värde bostad(mark)	29 000 000	29 580 000	30 171 600	30 775 032	31 390 533	32 018 343	35 350 838
Tax. värde bostad(byggnad)	96 000 000	97 920 000	99 878 400	101 875 968	103 913 487	105 991 757	117 023 464
Tax. värde lokal(mark)	4 017 000	4 097 340	4 179 287	4 262 873	4 348 130	4 435 093	4 896 701
Tax. värde lokal(byggnad)	21 800 000	22 236 000	22 680 720	23 134 334	23 597 021	24 068 962	26 574 078

<b>Diverse variabler</b>		<b>Räntebidrag</b>	
Låneskuld år 1	154 778 377	Bidragsunderlag	94 143 000
Total BRA, bostadsrätt	8 369	Subventionsränta	4,23%
Räntesats	3,96%	Bidragsandel år 1	17,00%
Nybyggnadsvärde	242 644 862	Bidragsandel år 2	12,00%
Avskrivningsprocent	0,10%	Bidragsandel år 3	8,50%
Avsättningsprocent	0,30%	Bidragsandel år 4	5,50%
Beräknad inflationstakt	2,00%	Bidragsandel år 5	2,00%
Fastighetsskatt bostad	0,40%	Bidragsandel år 6	0,00%
Fastighetsskatt lokal	1,00%		

<sup>2</sup> Är ett och två har föreningen rabatt på tomträttsavgälden utöver den löpande rabatten som är knuten till hyresrätter för bostadsändamål. Är ett är rabatten 658 968 kr och är två är rabatten 263 587 kr.

**I Känslighetsanalys**

**Årsavgift per kvm och år**

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
1. Dagens ränta, inflation och subventionsränta	755	826	857	933	943	976	1 026
2. Dagens ränta, inflation och subventionsränta +1%	921	997	1028	1109	1122	1158	1217
3. Dagens ränta, inflation och subventionsränta +2%	1086	1169	1198	1285	1300	1338	1408
4. Dagens ränta, inflation och subventionsränta -1%	589	654	686	756	763	795	834
5. Dagens ränta, inflation och subventionsränta -2%	423	482	515	579	584	613	643

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättats och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras med en konstant skillnad mellan subventionsränta och låneränta som gäller under hela kalkylperioden.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar avseende inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftskostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Känslighetsanalysen bygger på att utveckling av ränta, inflation och subventionsränta följer varandra. Intäkter och kostnader följer inflationstakt.

Nedan följer ett exempel på hur föreningen årligen kan höja sina årsavgifter så att en successiv anpassning sker till den avgiftsnivå som beräknas komma att gälla år 11 (se avsnitt "G Ekonomisk prognos").

**Alternativ avgift per kvm vid successiv anpassning**

Alternativ avgift per kvm	År						
	1	2	3	4	5	6	11
	755	782	809	836	863	890	1 026

Ovanstående avgiftshöjningar innebär en årlig höjning 27 kronor per kvm och år.



Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1

**J Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm**

Nedan lämnas en specifikation över lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

**Bostadsrätter**

Lgh	BRA	Rök	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
123	133	5	0,015892	2 795 000	100 379	8 365
132	71	3	0,008484	1 609 000	53 586	4 466
133	87	3	0,010396	1 969 000	65 662	5 472
134	156	5	0,018640	3 198 000	117 738	9 812
142	71	3	0,008484	1 587 000	53 586	4 466
143	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
144	156	5	0,018640	3 396 000	117 738	9 812
152	71	3	0,008484	1 587 000	53 586	4 466
153	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
154	130	4	0,015534	3 195 000	98 115	8 176
232	85	3	0,010157	1 767 500	64 152	5 346
233	91	3	0,010873	2 117 500	68 681	5 723
242	85	3	0,010157	1 767 500	64 152	5 346
243	91	3	0,010873	2 117 500	68 681	5 723
252	85	3	0,010157	1 852 500	64 152	5 346
253	91	3	0,010873	2 187 000	68 681	5 723
261	107	4	0,012785	2 808 000	80 756	6 730
262	123	4	0,014697	3 209 000	92 832	7 736
322	71	3	0,008484	1 374 000	53 586	4 466
323	133	5	0,015892	2 795 000	100 379	8 365
333	87	3	0,010396	1 969 000	65 662	5 472
334	87	3	0,010396	1 969 000	65 662	5 472
343	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
344	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
352	71	3	0,008484	1 495 000	53 586	4 466
353	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
354	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
421	68	2	0,008125	1 521 000	51 322	4 277
422	85	3	0,010157	1 895 000	64 152	5 346
423	86	3	0,010276	1 961 000	64 907	5 409
441	68	2	0,008125	1 360 000	51 322	4 277
442	85	3	0,010157	1 725 000	64 152	5 346
443	92	3	0,010993	1 880 000	69 435	5 786
451	68	2	0,008125	1 390 000	51 322	4 277
452	85	3	0,010157	1 725 000	64 152	5 346
453	92	3	0,010993	1 910 000	69 435	5 786

Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1

Lgh.	BRA	Rök	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
461	108	4	0,012905	2 750 000	81 511	6 793
462	124	4	0,014817	2 995 000	93 587	7 799
522	71	3	0,008484	1 393 000	53 586	4 466
523	133	5	0,015892	2 795 000	100 379	8 365
533	87	3	0,010396	1 969 000	65 662	5 472
534	87	3	0,010396	1 969 000	65 662	5 472
543	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
544	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
552	71	3	0,008484	1 495 000	53 586	4 466
553	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
554	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
621	68	2	0,008125	1 521 000	51 322	4 277
622	85	3	0,010157	1 895 000	64 152	5 346
623	86	3	0,010276	1 961 000	64 907	5 409
641	68	2	0,008125	1 360 000	51 322	4 277
642	85	3	0,010157	1 810 000	64 152	5 346
643	92	3	0,010993	1 880 000	69 435	5 786
651	68	2	0,008125	1 390 000	51 322	4 277
652	85	3	0,010157	1 810 000	64 152	5 346
653	92	3	0,010993	1 910 000	69 435	5 786
661	108	4	0,012905	2 750 000	81 511	6 793
662	124	4	0,014817	2 995 000	93 587	7 799
722	71	3	0,008484	1 465 000	53 586	4 466
723	133	5	0,015892	2 795 000	100 379	8 365
733	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
743	87	3	0,010396	1 939 000	65 662	5 472
752	71	3	0,008484	1 495 000	53 586	4 466
753	72	2	0,008603	1 764 000	54 341	4 528
821	68	2	0,008125	1 521 000	51 322	4 277
822	85	3	0,010157	1 895 000	64 152	5 346
823	86	3	0,010276	2 005 000	64 907	5 409
833	92	3	0,010993	1 952 000	69 435	5 786
841	68	2	0,008125	1 295 000	51 322	4 277
842	85	3	0,010157	1 810 000	64 152	5 346
843	92	3	0,010993	1 960 000	69 435	5 786
851	68	2	0,008125	1 390 000	51 322	4 277
852	85	3	0,010157	1 810 000	64 152	5 346
853	92	3	0,010993	1 990 000	69 435	5 786
861	107	4	0,012785	2 750 000	80 756	6 730
862	124	4	0,014817	3 062 000	93 587	7 799
<b>Totalt</b>	<b>6 821</b>			<b>152 131 500</b>	<b>5 148 030</b>	<b>429 003</b>

**Bokaler**

Bokaler är lokaler med tillfällig övernattningsmöjlighet, som upplåts med bostadsrätt.

Lgh	BRA	Rök	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
131	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
141	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
151	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
161	123	5	0,014697	2 800 000	92 832	7 736
331	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
341	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
351	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
361	123	5	0,014697	2 800 000	92 832	7 736
531	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
541	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
551	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
561	123	5	0,014697	2 800 000	92 832	7 736
731	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
741	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
751	88	4	0,010515	2 027 000	66 416	5 535
761	123	5	0,014697	2 800 000	92 832	7 736
<b>Totalt</b>	<b>1548</b>		<b>150</b>	<b>35 524 000</b>	<b>1 168 326</b>	<b>818 885</b>

*Oh*

**K Specifikation över beräkning av hyresintäkter bostadslägenheter**

Nedan lämnas en specifikation över lägenheters ytor, kvadratmeterhyra mm.

Lgh	BRA	Rök	Årshyra m2/år	Årshyra	Månadshyra
231	68	2	1 400	95 200	7 933
241	68	2	1 400	95 200	7 933
251	68	2	1 400	95 200	7 933
332	71	3	1 400	99 400	8 283
342	71	3	1 400	99 400	8 283
431	68	2	1 400	95 200	7 933
432	85	3	1 400	119 000	9 917
433	92	3	1 400	128 800	10 733
532	71	3	1 400	99 400	8 283
542	71	3	1 400	99 400	8 283
631	68	2	1 400	95 200	7 933
632	85	3	1 400	119 000	9 917
633	92	3	1 400	128 800	10 733
732	71	3	1 400	99 400	8 283
742	71	3	1 400	99 400	8 283
831	68	2	1 400	95 200	7 933
832	85	3	1 400	119 000	9 917
<b>Totalt</b>	<b>1 273</b>			<b>1 782 200</b>	<b>148 517</b>

**L Specifikation över beräkning av hyresintäkter för lokaler**

Lgh	BRA	Rök	Årshyra m2/år	Årshyra	Månadshyra
121	64	L	1 400	89 600	7 467
Rest.	365	L	1 715	625 975	52 165
321	64	L	1 400	89 600	7 467
521	64	L	1 400	89 600	7 467
721	64	L	1 400	89 600	7 467
<b>Totalt</b>	<b>621</b>			<b>984 375</b>	<b>82 031</b>

**M Specifikation över beräkning av hyresintäkter för garage och bilplatser**

Kategori	Garage	Bilplats	Totalt
Antal	138	7	145
Månadshyra	560	320	
Total månadshyra	77 280	2 240	79 520
Årshyra	6 720	3 840	
Total Årshyra	927 360	26 880	954 240

**N Beräknad förbrukning avseende vatten och avlopp samt uppvärmning**

Kostnad för uppvärmning och vattenförbrukning ingår i månadsavgiften/hyran. Varje bostadsrättshavare/hyresgäst svarar dock för kostnader för hushållsel.

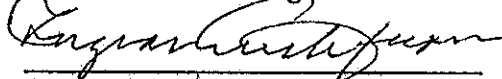
Bostadsrättshavare svarar även för kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

**O Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som likaledes angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
3. Årsavgifter/hyror skall alltid erläggas månadsvis i förskott.
4. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättshavare/hyresgäst direkt av leverantör.
5. Den till berörda bostadsrättslägenheter hörande tomten kan upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt och styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
8. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
10. I planen har räntan beräknats utifrån en offererad lånekorg med en genomsnittlig bindningstid om ca 3 år.
11. Driftkostnaden i planen är preliminär. Kapitalkostnaden är beräknad med utgångspunkt från de marknadsräntor och gällande regler för räntebidrag som gällde vid tidpunkten för planens upprättande. De slutliga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen, men effekterna av negativa räntefluktuationer har minskats genom avsättning av medel till räntereserv.

Stockholm den 12 februari 2007.

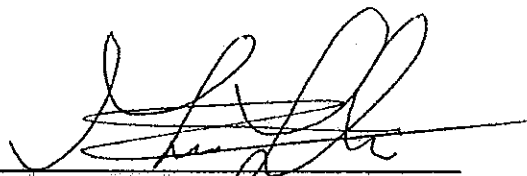
Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1



Ingvar Gustafsson



Marcus Halvorsen



Marcus Lindblom



Bengt Sundvall

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-02-12 för bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1, Malmö kommun, med org.nr 769612-9449

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.

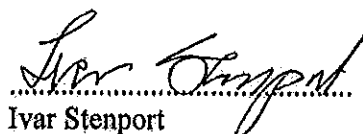
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

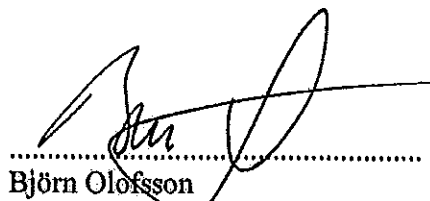
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 16 februari 2007

  
.....  
Ivar Stenport

  
.....  
Björn Olofsson

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2007-02-16 för Brf Kronolotsen 1**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2007-02-13  
Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2007-02-13  
Tomrättsavtal 2006-02-01  
Entreprenadkontrakt 2006-02-01  
Bygglov 2005-12-21  
Kreditbeslut SHB 2006-01-31  
Utdrag ur fastighetsregistret 2006-01-20  
Försäkringsbrev Byggfel- och färdigställandesförsäkring 2006-02-16  
Garantibrev för insatser och upplåtelseavgifter 2006-02-16  
Beräkning av taxeringsvärde 2007-02-05  
Ansökan statlig bostadsbyggnadssubvention 2006-01-27  
Offert ang. Förvaltning 2005-09-28  
Offert finansiering SHB 2006-06-07  
Bedömning hyresnivåer Fastighetsägarna Syd AB