

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 4, Lund

Lunds kommun, Skåne län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7 - 8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Lägenhets-specifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

<p>Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Vipemöllan 4, Lund</i> i <i>Lunds</i> kommun, betygas Sundsväl <i>27, 9</i> 20<i>06</i></p>
---

*Inga-Lena Almqvist*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vipemöllan 4, Lund, med säte i Lund, Lunds kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under augusti 2006 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Lund Vipemöllan 44, Lunds kommun påbörjat uppförandet av 40 st bostadslägenheter i två flerbostadshus.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart som föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredeje kvartalet 2006.

Inflyttning i föreningens första hus beräknas preliminärt kunna påbörjas under september/oktober 2007 och med sista inflyttning före 2007-12-31.

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 driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti månad 2006.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Syd i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2006-07-10 och ett samtidigt med NCC AB tecknad köpekontrakt för fastigheten.

Föreningen har 2006-07-14 inlämnat ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention till Länsstyrelsen i Skåne län.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § kommer NCC AB att lämna borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggeförsäkring har lämnats av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras av Svenska Handelsbanken AB, via bankens lokalkontor i Lund City.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Vipemöllan 44, Lunds kommun

Adress:..... Vipemöllevägen 113 -115, LUND

Fastighetsareal: ca..... 1 526 m<sup>2</sup>

Boarea:..... 3 644 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: ..... 40 st

Byggnadens utformning:..... Två (2) punkthus med 20 lägenheter i varje hus.  
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... En bilplats per lägenhet i fristående garagebyggnader eller öppen bilplats på mark.  
Se vidare under parkering (sid 4) och lägenhetstabell i kapitel E.

### Ledningsrätter och servitut

#### Ledningsrätt

Fastigheten Vipemöllan 44 belastas av en ledningsrätt.

Ändamål: Fjärrvärmeledningar

Till förmån för: Lunds Energi AB

#### Servitut

Inget servitut belastar fastigheten Vipemöllan 44.

Till förmån för fastigheten Vipemöllan 44 har följande servitut bildats:

- 1 Rätt att uppföra, underhålla och bibehålla garagebyggnader.
- 2 Rätt att uppföra, underhålla och bibehålla miljöhus för avfallshanteringen.
- 3 Rätt att nerlägga, underhålla och bibehålla fjärrvärmeledning mellan fastighetens båda lotter.
- 4 Rätt att anlägga, nyttja och underhålla sex (6) parkeringsplatser på mark.

Rättigheterna belastar fastigheten Vipemöllan 40, Lunds kommun.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Vipemöllan 44 har del i en av områdets gemensamhetsanläggningar, Vipemöllan ga:4.

Gemensamhetsanläggningen omfattar:

- 1 Interngator, gångvägar, parkeringsplatser, hårdgjorda ytor framför garage, plank, staket, paviljong fastighetsförråd/miljöhus, lekplatser, bänkar, cykelställ, träd, buskar, grönytor, växter och övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 2 Ledningar för kallvatten, från anslutningspunkt till Lunds kommuns ledningsnät och fram till avstängningsventil mot varje enskild fastighet. I ledningsnätet ingår ledningar, ventiler, brandposter, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 3 Avloppsledningar för spillvatten och dagvatten, från anslutningspunkt till Lunds kommuns ledningsnät och fram till spolbrunn vid varje enskild fastighet. I ledningsnätet ingår ledningar, nedstigningsbrunnar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar vid garage, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 4 Områdesbelysning innehållande ledningar, belysningsstolpar, belysningspollare, belysningsarmatur, elmätare, och övriga för områdesbelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 5 Nät för kabel-TV, från leveranspunkt för TV-signal och fram till anslutningspunkt i varje enskilt bostadshus. Kabelnätet består av kabelrör, antennkabel, markskåp och övriga för ledningsnätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.

I gemensamhetsanläggningen kommer 11 fastigheter att delta och för anläggningen nödvändigt utrymme kommer att upplåtas i deltagande fastigheter och Vipemöllan 40. Utbyggnaden kommer att ske i etapper i takt med områdets bostadsutbyggnad. För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, -- Vipemöllans samfällighetsförening nr 2 (org.nr 717907-0383) -- där samtliga 11 fastigheter ingår. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt andelstal som har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Varje deltagande fastighet har en (1) andel per lägenhet, vilket för Vipemöllan 44 innebär 40 andelar av totalt 147 andelar.

### Gemensamma anordningar på fastigheten och i husen.

- 1 Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- 2 Fjärrvärmeanläggning.
- 3 Vattenburet värmesystem med konvektorer/radiatorer.
- 4 Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.
- 5 Elmätare för mätning av gemensam el-energi.
- 6 Ledningssystem med uttag för radio, TV och data.
- 7 Telefonkanalisation.
- 8 Kodlås med porttelefon vid byggnadens huvudentré.
- 9 Hissar.

### Enskilda anordningar i huset

- 1 Separata mätare för mätning av el till varje enskild lägenhet är placerad i gemensam elcentral.

### Gemensamma utrymmen i husen

- 1 Teknikrum för EL.
- 2 Teknikrum för VVS.
- 3 Teknikrum för VENT.
- 4 Förråd/städtrum (för trappstädning).
- 5 Styrelserum, med alternativ användning som övernattningslägenhet (27 m<sup>2</sup>) i hus G.

### Gemensamma biutrymmen

- 1 Lägenhetsförråd i garagebyggnad på fastigheten Vipemöllan 40.
- 2 Lägenhetsförråd i anslutning till miljöhuset för sex (6) lägenheter mindre än 3 Rok. (Se även parkering nedan).
- 3 Miljöhus för avfallshanteringen i särskild byggnad på fastigheten Vipemöllan 40.

### Parkering

- 1 Till varje lägenhet hör en bilplats i garage eller som öppen bilplats för lägenheter mindre än 3 Rok, se lägenhetstabell i kap E.
- 2 Föreningen kommer att äga fyra (4) garagebyggnader på Vipemöllan 40, med totalt 34 bilplatser och med plats för cykel inom den egna garageplatsen.
- 3 För sex (6) lägenheter mindre än 3 Rok finns endast en öppen bilplats per lägenhet på Vipemöllan 40. För bilplatserna tecknas särskilt sidoavtal.
- 4 I anslutning till byggnaderna kommer gästparkeringar och handikapparkering att anläggas.
- 5 Vid varje hus huvudentré placeras ett cykelställ med plats för tio cyklar.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Armerad betongplatta på underliggande isolering.
Stomme:	Pelare och väggar av betong.
Ytterväggar:	Puts på isolering.
Yttertak:	Tätskikt av PVC-duk på isolering.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt i vissa fall gipsskivor på dubbla stålregelstommar.

<b>Innerväggar:</b>	Gipsskivor på stålregelstomme samt i vissa fall betongväggar.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta med räcken av galvat smide.
<b>Uteplatser:</b>	Belagda med betongplattor.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av stål/glas. Huvudentrén utrustas med kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus:</b>	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Golv i entréhall bekläds med keramiska golvplattor. Golvbeläggning i trappa, sättsteg och plansteg av slipad cementmosaik. Trappräcken av målat smide och med handledare av ek. Tak förses med akustikplattor samt delar av målad betong. Postboxar och lägenhetsregister i huvudentréplanet samt tidningshållare vid varje lägenhet. Sittbänk av trä i entrehallen på bottenplan.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Isolerruta (2-glas), träkarmar med utvändig beklädnad av aluminium. Fönster och fönsterdörrar mot söder, sydväst, väster, och nordväst förses med solskyddsglas.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr med säkerhetslås (ASSA 2000), ringklocka och tittöga.
<b>Innerdörrar:</b>	Vita släta med trycken av borstat rostfritt stål.
<b>Överljus</b>	Över vissa innerdörrar monteras överljus.
<b>Garage:</b>	Vippport av trä, varje garageplats avskiljs med Troax-safe systemväggar. Yttreväggar med träpanel på trästomme, yttertak av papp.
<b>Uppvärmning:</b>	Uppvärmning av husen sker med fjärrvärme från Lunds Energi AB och lägenheterna uppvärms med vattenburen värme via konvektorer/radiatorer.
<b>Luftbehandling:</b>	Kök ventileras med en separat köksfläkt i varje lägenhet. Lägenhetens övriga frånluft leds till en centralt placerad frånluftsfläkt där värmeåtervinning sker med en frånluftsvarmepump. Tilluft via spaltventiler i fönster.
<b>Elsystem:</b>	Femledarsystem och jordfelsbrytare.
<b>Centralsugare:</b>	Förberedelse med kanalisation för centralsugare i lägenhet.
<b>TV/Tele/Data:</b>	Uttag för telefon och TV i samtliga bostadsrum. Kabel-TV-nätet är förberett för internetanslutning.
<b>Brandskydd:</b>	En batteridriven brandvarnare monteras i varje lägenhet.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/ Kapprum	Parkett	Målade	Målat	Skjutdörrsgarderob med inredning.
Vardagsrum passage	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum/ rum	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av stenmaterial, garderob och/eller skjutdörrsgarderob.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning enligt ritning, stänkskydd av kakel ovan diskbänk. Diskmaskin, kyl/sval, frys, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och köksfläkt av fabrikat Elektrolux. Anmärkning; i lgh mindre än 3 Rok endast kyl/frys.
Badrum och tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badkar, handfat med väggpelare, toalettstol, badrumsskåp, handdukshängare, handdukstork (elansluten), spegel, toapappershållare. Tvättmaskin och torktummlare av fabrikat Elektrolux.
Tvättstuga	Klinker	Målade, stänk- skydd av kakel	Målat	Skåpinredning enligt ritning, tvättbänk. Tvättmaskin och torktummlare av fabrikat Elektrolux.
Wc	Klinker	Kakel	Målat	Handfat med pelare, toalettstol, handdukshängare, spegel, toapappershållare.
Wc/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Handfat med pelare, toalettstol, badrumsskåp, handdukshängare, handdukstork (elansluten), spegel, toapappershållare, duschväggar av glas.
Kläd- kammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning.

Lägenheternas rumsbenämningar framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

### Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	118 400 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>118 450 000</b>

### Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2007

	Bostäder		Lokaler / garage	Delvärde
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	9 020 000	0	223 000	9 243 000
Byggnad kronor	39 792 000	0	1 492 000	41 284 000
<b>SUMMA</b>	<b>48 812 000</b>	<b>0</b>	<b>1 715 000</b>	<b>50 527 000</b>

## D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

### Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter slutlig placering av lån.

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986, vilket innebär att bidraget är 30% av ett schablonberäknat bidragsunderlag multiplicerat med en av Boverket fastställd räntesats. Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsskatt kommer årsavgiften att höjas årligen.

Fastighetsskatt för bostäder kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2013. Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag är baserad på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

**OBS! Nedan redovisade lån 1b) och 1c) är upphandlade och har bundna räntor enligt tabellen.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån 1a)	9 757 600	4,07%	397 134	50	48 788	445 922
Fastighetslån 1b)	9 783 600	4,30%	420 695	50	48 918	469 613
Fastighetslån 1c)	13 044 800	4,48%	584 407	50	65 224	649 631
<b>Summa lån</b>	<b>32 586 000</b>					
Upplåtelseavgifter 3)	28 975 506					
Insatser 3)	56 888 494					
<b>Summa finansiering</b>	<b>118 450 000</b>	---	<b>1 402 236</b>	---	<b>162 930</b>	<b>1 565 166</b>
Räntebidrag	32 586 000	4,00%	Sub A 30,00%			-391 032
<b>Nettokapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan</b>						<b>1 174 134</b>

<b>Ränteintäkt på föreningens kassa</b>	<b>Belopp: 50 000</b>	<b>Räntesats 0,10%</b>	<b>-50</b>
---	-----------------------	------------------------	------------

<b>Inkomstskatt 28% av överskott på schablonintäkt minus räntekostnader</b>	<b>39 kr/m2</b>	<b>driftarea</b>	<b>141 304</b>
---	-----------------	------------------	----------------

Not 1a) Rörlig ränta med löptid 3 mån från 2007-10-30. Amortering år 1-5 rak (0,5%), därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Räntan bunden med löptid 3 år från 2007-10-30. Amortering år 1-5 rak (0,5%), därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Räntan bunden med löptid 5 år från 2007-10-30. Amortering år 1-5 rak (0,5%), därefter 45 årig serieplan.

Som säkerhet för lånen (32 586 000 SEK) lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 2) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt särskild plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not 3) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

**Kapitalkostnader** (från föregående sida, inkl tomtsrättsavgäld i förekommande fall)

1 315 388

**Avsättningar** Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst  
0,30 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus

124 000

<b>Driftskostnader</b>		Kronor
<b>Inkl moms</b>	Teknisk förvaltning	75 000
	Trappstädning	50 000
	Ekonomisk förvaltning	75 000
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	45 000
	Vattenförbrukning	78 000
	Uppvärmning	147 000
	Elförbrukning, gemensam	150 000
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	5 000
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	30 000
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	10 000
	Renhållning	38 000
	Försäkringar	30 000
	Kabel TV (grundutbudet)	40 000
	Gemensamhetsanläggning, övrigt	190 000
	Serviceavtal, larm	5 000
	Hissar, besiktning	5 000
	Drift P-platser	3 000
	Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	10 000
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	17 162
	<b>Summa kostnader</b>	<b>1 003 162</b>
		<b>1 003 162</b>

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

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

NCC Construction Sverige AB svarar för fastighetsskatten för bostäder tom värdeårets utgång.

Fastighetsskatt för bostäder.* Se även not nedan.	0
Fastighetsskatt för lokaler. Se not nedan.	17 150
<b>Summa driftkostnader år 1</b>	<b>1 020 312</b>

\* De fem första åren efter värdeåret är bostäder befriade från fastighetsskatt.

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**

**2 459 700**

**Not** Beräknade underlag för framtida kostnader för fastighetsskatt.

Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde för flerbostadshus, bostäder respektive lokaler.

		<u>Flerbostadshus</u>	
Bostäder	År 1-5	0,00%	x taxeringsvärdet
	År 6-10	0,25%	x taxeringsvärdet
	År 11	0,50%	x taxeringsvärdet
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	x taxeringsvärdet



### E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet ( i genomsnitt )	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	3 644 m2	675 kr/m2 år	2 459 700	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>			<b>2 459 700</b>	<b>2 459 700</b>

<b>BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR</b>	<b>0</b>
Föreningens kassamedel enligt punkt C och D	50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter

Lgh nr	Prod nr	Vån. plan	Lgh area m2 1)	Lägenhetsbeskrivning			Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 2) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
				RK	G	M						
401	1	1	83	3	RK	G M	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	255 967	1 591 823
402	2	1	76	2	RK	M	2,1363	52 547	4 379	1 215 309	114 166	1 329 475
403	3	1	85	3	RK	G M	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	442 591	1 798 528
404	4	1	82	2	½ RK	M	2,2422	55 151	4 596	1 275 554	209 034	1 484 588
405	5	2	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	430 931	1 766 787
406	6	2	76	2	RK		2,1363	52 547	4 379	1 215 309	289 194	1 504 503
407	7	2	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	617 606	1 973 543
408	8	2	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	638 227	2 205 050
409	9	3	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	570 952	1 906 808
410	10	3	90	3	RK	G	2,4718	60 799	5 067	1 406 170	801 802	2 207 972
411	11	3	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	746 091	2 102 028
412	12	3	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	778 204	2 345 027
413	13	4	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	705 993	2 041 849
414	14	4	90	3	RK	G	2,4718	60 799	5 067	1 406 170	936 802	2 342 972
415	15	4	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	837 161	2 193 098
416	16	4	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	913 134	2 479 957
417	17	5	90	3	RK	G	2,4718	60 799	5 067	1 406 170	1 086 832	2 493 002
418	18	5	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	985 571	2 341 508
419	19	5	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	1 063 205	2 630 028
420	20	6	146	5	RK	G	3,5840	88 156	7 346	2 038 884	1 861 967	3 900 851
421	21	1	83	3	RK	G M	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	255 967	1 591 823
422	22	1	76	2	RK	M	2,1363	52 547	4 379	1 215 309	114 166	1 329 475
423	23	1	85	3	RK	G M	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	442 591	1 798 528
424	24	1	75	2	RK	M	2,1186	52 111	4 343	1 205 240	107 495	1 312 735
425	25	2	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	430 931	1 766 787
426	26	2	76	2	RK		2,1363	52 547	4 379	1 215 309	289 194	1 504 503
427	27	2	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	617 606	1 973 543
428	28	2	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	638 227	2 205 050
429	29	3	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	570 952	1 906 808
430	30	3	90	3	RK	G	2,4718	60 799	5 067	1 406 170	801 802	2 207 972
431	31	3	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	746 091	2 102 028
432	32	3	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	778 204	2 345 027
433	33	4	83	3	RK	G	2,3482	57 759	4 813	1 335 856	705 993	2 041 849
434	34	4	90	3	RK	G	2,4718	60 799	5 067	1 406 170	936 802	2 342 972
435	35	4	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	837 161	2 193 098
436	36	4	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	913 134	2 479 957
437	37	5	111	4	RK	G	2,9131	71 654	5 971	1 657 219	1 593 017	3 250 236
438	38	5	85	3	RK	G	2,3835	58 627	4 886	1 355 937	985 571	2 341 508
439	39	5	102	4	RK	G	2,7542	67 745	5 645	1 566 823	1 063 205	2 630 028
440	40	6	146	5	RK	G	3,5840	88 156	7 346	2 038 884	1 861 967	3 900 851
			3 644	SUMMA			100,0000	2 459 700		56 888 494	28 975 506	85 864 000
Antal lägenheter			40 st	Differens			0,0003	13	0	175	0	175

1) Bostädernas areor är digitalt uppmätta på ritningar och avrundade till heltal utan decimaler, se kapitel H, punkt 10.

2) För bostadsrättshavaren tillkommer kostnader för hushålls-el, extra TV-kanal, bredband, hemförsäkring etc redovisas inte här.

**Lägenhetsbeteckningar**

Första siffran anger antal rum, med halvrum avses rum mindre än 8 m2		
RK :	Rum och kök	M : Mark med uteplats, som ingår i bostadsrätten
G :	Garageplats	enligt upplåtelseavtalet.

**Sammanställning, Bostäder**

I genomsnitt	Kronor	kr/m2
Årsavgift	2 459 700	675
Summa insats och uppl. avgift	85 864 000	23 563

Anmärkning: beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

## F. 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)							
Årsavgifter	2 459 700	2 508 894	2 559 072	2 610 253	2 662 458	2 715 707	2 998 359
Årsavgifter, kronor per m2	675	689	702	716	731	745	823
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	50	50	50	50	50	50	51
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter *</b>	<b>2 459 750</b>	<b>2 508 944</b>	<b>2 559 122</b>	<b>2 610 303</b>	<b>2 662 508</b>	<b>2 715 757</b>	<b>2 998 410</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor, Lån/lånedelar enl eko plan	1 402 236	1 395 197	1 388 186	1 381 175	1 374 164	1 367 153	1 354 693
Avgår räntebidrag	-391 032	-391 032	-391 032	-391 032	-391 032	-391 032	-391 032
Amorteringar (avskrivningar se not a) nedan)	162 930	162 930	162 930	162 930	162 930	47 657	75 918
<b>Driftskostnader (inkl löpande underhåll)</b>	<b>1 003 162</b>	<b>1 023 225</b>	<b>1 043 690</b>	<b>1 064 564</b>	<b>1 085 855</b>	<b>1 107 572</b>	<b>1 222 847</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>							
Fondavsättningar	124 000	126 480	129 010	131 590	134 222	136 906	151 156
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt b)	17 150	17 493	17 843	18 200	18 564	153 666	318 414
Inkomstskatt c)	141 304	151 763	162 385	173 179	184 150	195 302	247 563
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets överskott</b>							
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	22 888	46 110	69 697	93 655	98 533	18 851
<b>Summa kostnader *</b>	<b>2 459 750</b>	<b>2 508 944</b>	<b>2 559 122</b>	<b>2 610 303</b>	<b>2 662 508</b>	<b>2 715 757</b>	<b>2 998 410</b>
<b>Ackumulerad kassabehållning</b>	<b>50 000</b>	<b>72 888</b>	<b>118 998</b>	<b>188 695</b>	<b>282 350</b>	<b>380 883</b>	<b>932 092</b>
Kassabehållning inkl ränta på kassan	50 000	50 050	50 100	50 150	50 200	50 250	50 502
Ränteantagande (medelränta) d)	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
Subventionsränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

\* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter. Årsavgifterna beräknas för närvarande höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret.

Not a) Avskrivningar följer plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not b) För bostäder betalas ingen fastighetsskatt år 1-5, halv fastighetsskatt år 6-10. För lokaler betalas fastighetsskatt från första året.

Not c) Eventuellt underskott från tidigare år medräknas ej.

Not d) Redovisad medelränta är beräknad med hänsyn till faktiska amorteringar och avrundad till två decimaler.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingsskäl redovisat som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader, intäkter och kostnader förändras då i motsvarande grad.

## G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
<b>Årsavgift i kr/m<sup>2</sup> BOA, om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	675	689	702	716	731	745	823
2. Antagen räntenivå +1 %	720	733	747	760	774	789	866
3. Antagen räntenivå +2 %	765	778	791	805	818	832	909
4. Antagen räntenivå +3 %	824	833	843	853	863	873	951
5. Antagen räntenivå -1 %	630	644	658	672	687	702	780
6. Antagen räntenivå -2 %	585	599	613	628	643	658	737
7. Antagen räntenivå -3 %	540	554	569	584	599	615	694
Antagen inflationsnivå och							
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	675	693	711	730	749	771	885
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	675	697	720	744	768	797	953
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	675	684	694	703	713	721	766
11. Antagen inflationsnivå - 2 %	675	680	685	690	695	697	714

### Anmärkning:

Analysen utgår från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan. Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att "Årets överskott (betalnetto)" för de olika analysfallen är lika med de årliga värden som redovisats i "Ekonomisk prognos".

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret, för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med räntesats 0,1 % per år, och övriga poster enligt Ekonomisk prognos förutsätts vara lika i de olika analysfallen.

För de fall när föreningens samlade ränteutgifter understiger föreningens schablonintäkt, ingår föreningens inkomstskatt i redovisade årsavgifter.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10, 11) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fondavsättningar, fastighetsskatt för bostäder och föreningens inkomstskatt. Intäkter och kostnader som är direkt hänförliga till lokaler har lämnats utanför analysen. Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i Ekonomisk prognos.

Kostnad för garage / bilplats ingår i ovan redovisade boendekostnader.

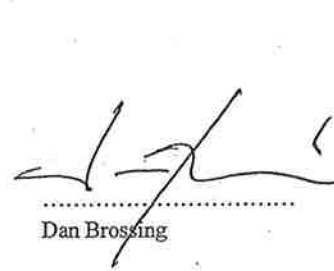
## H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan 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.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.
3. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, bredbandsanslutning och kabel-TV-avgifter för kanaler utöver grundutbudet.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.  
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.  
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Bilplatserna i föreningens garage ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Nyttjanderätten till föreningens sex (6) öppna bilplatser följer respektive lägenhet mindre än 3 Rok och för denna nyttjanderätt tecknas särskilt sidoavtal.  
Vid framtida överlåtelse av bostadsrätten övergår således även bilplatsen till den nya medlemmen.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Om mark (uteplats) tillhör bostadsrätten åligger det bostadsrättshavare att också ansvara för och bekosta skötsel av detta markområde. Det framgår av upplåtelseavtalet med bilagor om mark ingår i upplåtelsen.
10. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Lund den 16.8.2006.

**Bostadsrättsföreningen  
Vipemöllan 4, Lund**

  
Jan-Åke Rasmusson

  
Dan Brossing

  
Mats Enwall

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 augusti 2006 för bostadsrättsföreningen Vipemöllan 4, org nr : 769611-8533

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.

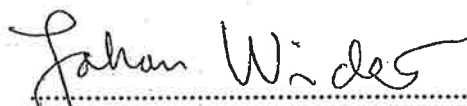
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 24 augusti 2006



Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 223 05  
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2006-08-24 för Brf Vipemöllan 4

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-12-28
2. Registreringsbevis	2004-12-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2006-07-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2006-07-10
5. Finansieringsoffert	2006-04-11
6 Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-07-14
7 PM angående energipriser	2006-08-15
8 PM angående energiförbrukning	2006-08-15
9. PM beräkning av taxeringsvärde	2006-08-15
10 Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2006-04-25
11. Ombearbetning yttredovisning hus G, H	2006-01-31
12 PM angående teknisk dokumentation	2006-08-15
13. PM om beräkning av räntenivåer	2006-08-15
14. Tidplan	2006-07-04
15. PM angående uppgifter i ekonomisk plan	2006-08-24