

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Skonaren Västra Hamnen, Malmö kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
F. Ekonomisk prognos	12
G. Känslighetsanalys	13
H. Särskilda förhållanden	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skonaren Västra Hamnen, Malmö kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2010 påbörjades uppförandet av 37 st. lägenheter och 3 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas i september 2011.

Inflyttning i lägenheterna och lokalerna beräknas påbörjas i juli 2012. Definitiv inflyttningstidpunkt lämnas senast 12 veckor före inflyttning.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden (augusti 2011).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2011-03-22.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti. Byggsäkerhetsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti. Byggfelsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Förvärvet av föreningens fastighet, Malmö Skonaren 1, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Furutoppen Fastighet AB, org. nr; 556812-2336). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Malmö Skonaren 1 och är helägt av Furutoppen 9203 AB, org. nr; 556829-5983. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. I en särskild skadelöshetsutfästelse enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Furutoppen 9203 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Furutoppen Fastighet AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Skonaren 1, Malmö kommun Tredimensionell fastighet
Adress:	Einar Hansens Esplanad 67, 69, 71, 73 Fregattgatan 3 Skonarens Gränd 1 Samtliga med postnummer 211 13 Malmö
Tomt areal:	1.641 m ²
Antal bostadslägenheter:	37 st om ca 3 218 m ²
Antal bostadsrättslokaler:	3 st om ca 271 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om fyra, fem resp. nio våningsplan med underliggande källare i plan 0.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, matavfallsslam, fjärrvärme, och el. Fastigheten har till- och frånluftsventilation i lägenheterna och lokalerna.

Fastigheten kommer att anslutas till Com Hem:s utbud innehållande analoga och digitala TV-kanaler, bredband och IP-telefoni.

Det ingår ett analogt grundutbud av TV-kanaler samt vissa digitala TV-kanaler, bredband medium (10/1 Mbit/s) samt den fasta avgiften för IP-telefoni.

Kostnaden för Com Hem:s utbud ingår i årsavgiften. Minutavgift för telefonsamtal samt om det önskas ytterligare kanaler eller tjänster bekostas detta av bostadsrätthavarna själva.

I fastigheten finns en central mätare för fjärrvärme, vatten, och el. I fastigheten finns det 3 trapphus med hiss, porttelefon och postboxar i respektive trapphus. Varje lägenhet har separat avläsning för el, vatten och värme.

Gemensamma utrymmen i plan 0 (källare)

Teknikrum
Cykelförråd
Barnvagnsförråd
Städtrum
Fastighetsförråd
Slussar (3 st varav 2 med elcentraler)

Gemensamma utrymmen i entréplan

Trapphus (3 st)
Soprum för hushållsavfall och källsortering
Trädgårdsförråd
Städtrum
Barnvagnsförråd med uppladdning av rullstol (2 st)

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Entréytor färdigställs med betongplattor.
Kvarteretsmark färdigställs med betongplattor och buskar.
Cykelställ

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggning Malmö Skonaren GA:1 bestående av gång och cykelväg tillsammans med fastigheten Malmö Skonaren 2.

Servitut

Rätt att anlägga, bibehålla, nyttja, underhålla, reparera och förnya:

- ledningar till gårdsbelysning, starkströmsuttag samt belysning till soprum
 - vattenledning med tillhörande anordningar
 - spillvatten ledning med tillhörande anordningar
 - dagvattenledning med tillhörande anordningar
 - värmeledning med tillhörande anordningar
 - ledningar för svagström och telekommunikation
- på belastande fastighet Malmö Skonaren 2.

Parkering

Det kommer att upprättas ett avtal med Derome Förvaltning AB om att bostadsrättshavarna har möjlighet att hyra p-platser i fastigheten Malmö Skonaren 2, plan 0 (källare). Fastighetsägaren till Malmö Skonaren 2 har tillsammans med övriga aktörer i kvarteret Fullriggaren tecknat bilpoolsavtal med Sun-Fleet. Det finns även allmänna p-platser i området.

Förråd

Till varje bostadslägenhet hör 1 förråd som är placerat i plan 0 (källare).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källare
Källaryttervägg	Betong
Källarinnervägg	Betong
Bjälklag över källare	Betong
Övriga bjälklag	Betong resp. trä
Yttervägg plan 1-9	Puts resp. skivor / luftspalt / vindskydd / trästomme / isolering / plastfolie/ trästomme / isolering / gips
Bärande innervägg	Betong resp. trästomme med isolering och gips
Ej bärande innervägg	Gips / stomme / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong resp. dubbla trästommar med isolering och gips.
Yttertak	Papp resp. sedumtak / underlagspapp / trä / luftspalt / träbjälkar / isolering / gips
Hissar	Linhissar
Balkong, loftgång	Betong resp. metall och betongskivor. Räckena av stål + glas resp. plåt Trätrall
Trappa	Betongtrappor
Fönster / fönsterdörr	Trä / aluminium
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar
Värme	Vattenburen värme via tilluft i FTX-aggregat Komfortgolvvärme i badrum.
Ventilation	Från- och tilluftssystem med återvinning (FTX)

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Sockel</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Ekparkett.	Träsockel	Tapet alt. målat	Målat	Kapphylla, garderober enl. ritning, porttelefon
WC	Klinker	----	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel
Badrum	Klinker	---	Kakel	Målat	Svängbar duschvägg, resp. badkar, WC-stol, spegel, handdukstork. Tvättmaskin & torktumlare enl. ritning Bänkskiva & överskåp enl. ritning.
Tvätt	Klinker	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin & torktumlare Bänkskiva & överskåp Städskåp & apparatskåp
Klädkammare	Ekparkett	Träsockel	Målat	Målat	Hyllor med klädstång
Vardagsrum	Ekparkett	Träsockel	Tapet alt. målat	Målat	
Kök	Ekparkett	Träsockel	Tapet alt. målat	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Träsockel	Tapet alt. målat	Målat	Garderober enl. ritning

Generellt

Kök och övrig inredning: K-höjd, vita släta luckor, handtag i RF-stål, laminatbänkskivor, infälld dubbel diskho, kyl, frys (no frost), inbyggnadsugn med varmluft, mikrovågsugn och diskmaskin.

Tamburdörrar: Ljud- och säkerhetsklassade släta dörrar lackade i NCS-kulör.

Innerdörrar: Vita lackade släta dörrar med aluminiumtrycken eller rostfritt.

En omgång ritningar hålls tillgänglig hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens Fastighet, aktier, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm	166.600.000:-
Föreningens kassareserv (oförutsett)	<u>200.0000:-</u>
Summa kronor	166.800.000:-

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 69.200.000:- varav för lokaler till ca 4.700.000:-.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADERKapitalkostnader (vid utbetalning av lån under år 2012)

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp tkr	Bindnings- tid år ¹⁾	Ränta %	Termin- säkrat	Ränta tkr	Avskrivning/ Amortering ²⁾ tkr	Kapital- Kostnad tkr
Lån	32.400	3	4,35	nej	1.410	191	1.601
Summa lån	32.400 ³⁾		Summa		1.410	191	1.601
Återbetald moms	1.912 ⁴⁾						
Insatser	132.488						
Summa Finansiering tkr	166.800						
			Summa kapitalkostnader tkr				1.601

1) Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstid bli aktuell. Definitiv ränta på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

2) Amorteringarna varierar mellan 191 tkr år 1 till 292 tkr år 11. Lånet är beräknat som en rak annuitet på 50 år.

3) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 32.400 tkr.

4) Återbetald moms avser avdragsgill prel. ingående moms avseende lokaler. Detta förutsätter momspliktig verksamhet i lokalerna under minst 10 år. Det åligger styrelsen vid överlåtelse av lokaler att tillse att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet i lokalerna.

Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering.

Kapitalkostnader tkr

Summa kapitalkostnader (inkl amortering) från föregående sida		1.601
--	--	-------

Avsättningar tkr

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾		140
--	--	-----

Driftskostnader tkr

Sophämtning	40	
Elavgifter (exkl. hushållsel)	35	
Värme ⁵⁾	186	
Vatten och avlopp ⁵⁾	76	
Snöröjning/sandning	10	
Arvode till styrelse	18	
Arvode till revisor	15	
Ekonomisk förvaltning	57	
Försäkringar	29	
Kabel-TV	72	
Teknisk förvaltning och drift	195	733

Övriga kostnader tkr

Fastighetsskatt lokaler ⁶⁾	47	
Inkomstskatt ⁷⁾	1	48

Årets överskott tkr

Årets överskott		7
-----------------	--	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER tkr		2.529
---	--	--------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 kr per kvm lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för fjärrvärme och vatten med undermätare i varje lägenhet. Fast kostnad för fjärrvärme och vatten, fastighetsgemensam uppvärmning och vatten fördelas efter area. Kostnaden för egen förbrukning av fjärrvärme och kall- resp varmvatten beräknas utifrån verklig förbrukning.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer och beräknas uppgå till ca 400-600 kr per månad.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv kommunal fastighetsavgift under de 5 nästkommande åren. Fr. o. m. år 11 utgår full fastighetsavgift (enligt dagens regler). Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokalerna från start.

7) Föreningen betalar inkomstskatt på ränteintäkterna på årets överskott.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas areor.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas egna förbrukning av värme och vatten skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER OCH ÅRSavgIFTER

Ränteintäkter	2
Årsavgifter värme och vatten, bostäder ¹⁾	241
Årsavgifter värme och vatten, lokaler (exkl. moms) ¹⁾	20
Årsavgifter bostadslägenhet	2.090
Årsavgifter lokaler (exkl. moms)	176
Summa intäkter, tkr;	2.529

1) Årsavgifter värme och vatten är schablonberäknade och avräkning sker en gång per år.

Tabell redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Boarean är avrundad uppåt till hela m².

201112058230

Nr	Lägenhet				Insats kr	Årsavgift						
	Vån	Lghnr	Boarea	Rum		Lägenhet		Värme o vatten		Total		
			m ²	rok		kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år	
C101	1		83	3	2,3789	2 180 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C102	1		78	L	2,2356	1 712 000	4 223	50 671	488	5 857	4 711	56 528
C103	1		78	L	2,2356	1 836 000	4 223	50 671	488	5 857	4 711	56 528
C105	1	1002	57	2	1,6337	1 810 000	3 086	37 029	357	4 280	3 442	41 309
C106	1	1001	98	4	2,8088	3 050 000	5 305	63 663	613	7 359	5 919	71 022
C107	1	1001	70	2	2,0063	2 070 000	3 790	45 474	438	5 257	4 228	50 731
C109	1	1002	94	4	2,6942	2 920 000	5 089	61 065	588	7 059	5 677	68 124
C201	2	1103	84	3	2,4076	2 700 000	4 547	54 569	526	6 308	5 073	60 877
C202	2	1104	84	3	2,4076	2 670 000	4 547	54 569	526	6 308	5 073	60 877
C203	2	1101	115	L	3,2961	2 670 000	6 226	74 707	720	8 636	6 945	83 343
C204	2	1102	83	3	2,3789	2 660 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C205	2	1102	92	4	2,6369	2 950 000	4 981	59 766	576	6 909	5 556	66 675
C206	2	1101	79	3	2,2643	2 540 000	4 277	51 321	494	5 932	4 771	57 253
C207	2	1103	69	2	1,9776	2 220 000	3 735	44 824	432	5 181	4 167	50 005
C208	2	1102	51	2	1,4617	1 470 000	2 761	33 131	319	3 830	3 080	36 961
C209	2	1101	86	3	2,4649	3 030 000	4 656	55 868	538	6 458	5 194	62 326
C301	3	1203	84	3	2,4076	3 060 000	4 547	54 569	526	6 308	5 073	60 877
C302	3	1204	83	3	2,3789	3 020 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C303	3	1201	126	3/4	3,6113	4 990 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C304	3	1202	83	3	2,3789	3 020 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C305	3	1202	92	4	2,6369	3 350 000	4 981	59 766	576	6 909	5 556	66 675
C306	3	1201	79	3	2,2643	2 870 000	4 277	51 321	494	5 932	4 771	57 253
C307	3	1203	69	2	1,9776	2 290 000	3 735	44 824	432	5 181	4 167	50 005
C308	3	1202	51	2	1,4617	1 520 000	2 761	33 131	319	3 830	3 080	36 961
C309	3	1201	86	3	2,4649	3 130 000	4 656	55 868	538	6 458	5 194	62 326
C401	4	1302	84	3	2,4076	3 440 000	4 547	54 569	526	6 308	5 073	60 877
C402	4	1303	83	3	2,3789	3 390 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C403	4	1301	126	3/4	3,6113	5 570 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C405	4	1302	60	2	1,7197	2 350 000	3 248	38 978	376	4 506	3 624	43 484
C406	4	1301	79	3	2,2643	2 960 000	4 277	51 321	494	5 932	4 771	57 253
C407	4	1303	69	2	1,9776	2 360 000	3 735	44 824	432	5 181	4 167	50 005
C408	4	1302	51	2	1,4617	1 570 000	2 761	33 131	319	3 830	3 080	36 961
C409	4	1301	86	3	2,4649	3 220 000	4 656	55 868	538	6 458	5 194	62 326
C501	5	1402	84	3	2,4076	3 530 000	4 547	54 569	526	6 308	5 073	60 877
C502	5	1403	83	3	2,3789	3 490 000	4 493	53 919	519	6 233	5 013	60 152
C503	5	1401	126	3/4	3,6113	5 900 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C603	6	1501	126	3/4	3,6113	6 460 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C703	7	1601	126	3/4	3,6113	6 880 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C803	8	1701	126	3/4	3,6113	7 310 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
C903	9	1801	126	3/4	3,6113	8 320 000	6 821	81 853	789	9 462	7 610	91 315
Differens					0,0002							
			3489		100	132 488 000		2 266 552		262 004		2 528 556

F. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader								
Samtliga kostnader avser tkr om inget annat anges		-2 523	-2 542	-2 561	-2 581	-2 601	-2 648	-2 789
Kapitalkostnader								
Räntor		-1 601	-1 601	-1 601	-1 601	-1 601	-1 601	-1 601
Amortering/avskrivning		-1 410	-1 402	-1 393	-1 384	-1 375	-1 365	-1 309
		-191	-199	-208	-217	-226	-236	-292
Driftskostnader								
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ¹		-734	-749	-764	-779	-795	-811	-895
Fastighetskatt/fastighetsavgift ²		-47	-48	-49	-50	-51	-79	-117
Avsättning för underhåll ¹		-140	-143	-146	-149	-152	-155	-171
Inkomstskatt		-1	-1	-1	-2	-2	-2	-5
Summa intäkter								
Årsavgifter bostadslägenhet		2 090	2 121	2 153	2 185	2 218	2 251	2 424
D:o kr per kvm		650	660	669	679	689	700	753
Årsavgifter lokaler (exkl moms)		176	178	181	184	186	189	204
D:o kr per kvm		650	660	669	679	689	700	753
Årsavgifter värme o vatten, bostäder		241	245	250	255	260	266	299
D:o kr per kvm		74	76	78	80	81	82	92
Årsavgifter värme o vatten, lokaler (exkl moms)		20	20	20	21	21	22	24
D:o kr per kvm		74	76	78	80	81	82	92
Övriga intäkter ³		2	2	3	3	4	6	15
Årets överskott		6	24	46	67	88	86	177
Ränta	%	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35
Internränta	%	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning årsavgifter bostadslägenhet samt lokaler (exkl moms)	%	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Höjning årsavgifter värme och vatten bostäder samt lokaler (exkl moms)	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Kostnadsutvecklingen för post markerad med ¹ förutsätts följa inflationen.

² Taxeringsvärdet och den kommunala fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Skattesats för lokaler 1 %.

³ Övriga intäkter avser enbart ränteintäkter på överskottslikviditet vid föreningens start, dvs . 200.000 kr.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

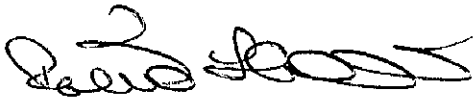
	År	1	2	3	4	5	6	11
Erfoderlig årsavgift bostadslägenhet och årsavgift värme och vatten, bostäder.								
Erfoderlig årsavgift lokaler och årsavgift värme och vatten, lokaler (exkl moms).								
Belopp i kr/kvm & år!								
Antagen inflationsnivå och								
1. antagen räntenivå		724	736	747	759	770	782	845
2. antagen räntenivå + 1 %;		817	828	839	850	861	872	931
3. antagen räntenivå + 2 %;		910	920	930	941	951	962	1 017
4. antagen räntenivå -1 %;		632	643	655	667	680	692	759
Antagen räntenivå och								
5. antagen inflationsnivå + 1 %;		724	738	752	767	782	797	880
6. antagen inflationsnivå + 2 %;		724	741	758	775	793	813	917
7. antagen inflationsnivå -1 %;		724	733	742	750	759	768	813
<u>Ränte- och inflationsantaganden;</u>								
Ränta;		4,35 %						
Internränta;		1,35%						
Inflation;		2,00 %						

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgifter med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Förändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman
2. Följande driftskostnader debiteras resp. bostadsrätthavare direkt av leverantör enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) Hushållsel
3. För de bostadsrätthavare som hyr p-plats i garage tillkommer kostnad för detta.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrätthavare att sköta detta samt snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.
6. Föreningens kostnader fördelas efter bostadsrätternas area och efter faktisk förbrukning för värme och vatten.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Malmö 2011-08-25


Bostadsrättsföreningen Skonaren Västra Hamnen



Patrik Henriksson



Karl-Erik Andersson



Maria Bengtsson

201112058234

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 augusti 2011 för Bostadsrättsföreningen Skonaren i Västra Hamnen, org. nr. 769622-3044.

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.

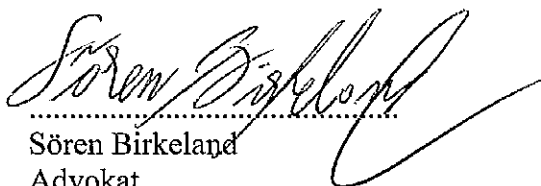
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

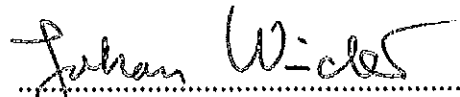
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 12 september 2011



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 12 september 2011 för Brf Skonaren Västra Hamnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-11-10
2. Registreringsbevis	2010-11-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-03-22
4. Köpekontrakt	2011-03-28
5. Köpebrev	2011-03-30
6. Revers fastighetsköp	2011-03-30
7. Finansieringsoffert	2010-12-21
8. Accept av finansieringsoffert	2011-03-01
9. Specifikation över driftskostnader	2010-10-12
10. Utdrag från fastighetsregistret	2011-08-24
11. Beräkning av taxeringsvärde	2011-06-30
12. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring Gar bo	2010-08-27
13. Köpeavtal avseende aktier	2011-03-22
14. Revers aktieköp	2011-03-22
15. Bekräftelse på beställning av anslutning till com hem	2011-02-23
16. Fastighetsreglering Skonaren 1 och 2	2011-08-02