

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund

Organisationsnummer: 769637-2973



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund

Insatser (genomsnitt)	42 350	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	704	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	147	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	14 712	kr/m ² Boarea
Föreningens sparande (Amort och avs. till UH-fond)	143	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	71	kWh/m ² Boarea
Hyra från Lokaler och Bliplatser - Andel av intäkter	8,6	%
Driftkostnader	358	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad	26	%
Beräknad ränta (genomsnitt), föreningens bottenlån	2,80	%
Offrerad ränta (genomsnitt), föreningens bottenlån	0,99	%
Beräknad amortering, föreningens bottenlån	0,60	%
Offrerad amortering, föreningens bottenlån	0,60	%

pl
ed

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund, Lunds kommun, som registrerats av Bolagsverket den 8 mars 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat bolaget Luzernhem i Lund AB från Aursvik Holding Grön AB den 18 november 2019. Bolaget var vid förvärvet ägare till fastigheten Lund Måsen 23. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 26 november 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket i enlighet med tecknade förhandsavtal.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november och december 2021.

Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Veidekke Eiendom AB (Norr Sverige AB) daterat den 18 november 2019 om att uppföra ett flerbostadshus med totalt 62 lägenheter och del av ett parkeringsgarage.

På fastigheten bygger föreningen en byggnad i fyra till åtta våningar samt ett parkeringsgarage i två våningar.

Parkeringsgaraget byggs tillsammans med Brf Gröna Lunde Trio och kommer att inrymma totalt 46 parkeringsplatser. Ett parkeringsbolag som föreningen blir delägare i kommer att hyra samtliga parkeringsplatser. Garaget kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer att ansvara för drift och skötsel.

Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplatser av Måsen Parkering AB i parkeringsgaraget på Tärnvägen 8. Föreningen har tilldelats 23 parkeringsplatser, varav fyra för elbilsladdning, i garaget. Det kommer även att finnas sex markparkeringsplatser för uthyrning.

Den ekonomisk planen baseras på de vid planens upprättande bedömda förutsättningarna för projektet. Beräkningen av föreningens årliga betalningar för ränta, amortering och drift grunder sig på bedömningar gjorda under april 2021.

Föreningen finansieras av Nordea.

Fastigheten

Kommun: Lund

Fastighetsbeteckning: Måsen 23

Adress: Tärnvägen 8

Postadress: 227 32 Lund

Tomtareal: 2 202 m²

Boarea: 4 226 m²

Servitut: Fastigheten belastas med avtalsservitut avseende fjärrvärmeledning till förmån för Lund Plögen 2.
Fastigheten belastas med officiälservitut avseende utrymme till förmån för Lund Måsen GA:6.
Fastigheten belastas med officiälservitut avseende utrymme till förmån för Lund Måsen GA:5.

Gemensamhetsanläggningar klara eller under bildande:Andelstal

Föreningen kommer att bli ansluten till tre gemensamhetsanläggningar.

Ga:9	omfattar gångväg	3/16
Ga:10	omfattar gator och markparkeringsplatser	1/3
Ga:11	omfattar skötsel av parkeringsgaraget samt kativatten- och avloppsledning.	1/2

Fastigheten innehas med äganderätt**Byggnader****Bostadshus**

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	En byggnad i vinkel med ett trapphus
Våningsantal:	4-8 våningar med underbyggande källare/garage
Färdigställandeår:	2021

Bostäderna är alla belägna i samma byggnad vilket medför att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark med källarplan
Bärande stomme	Betong
Fasader	Betong och träpanel
Yttervägg	Betong. Utvändigt beklädnad med putsad isolerskiva.
Lägenhetsskilt, vägg	Betong alt. dubbel gips på stålreglar
Yttertak	Uppstolpat träregeltak alt. isolerat varmtak. Papp
Bjälklag	Betong
Balkonger	Prefabricerade betongelement, räcken
Terrasser	Behandlad trätrall med räcken
Uteplatser	Behandlad trätrall alt betongplattor
Hissar	Linhissar till alla bostadsplan och garageplan.
Trappor	Förtillverkade betongelement. Trappräcken
Fönster/fönsterdörrar	Fabriksmålade trä/aluminium
Lägenhetsdörr	Förstärkt lägenhetsdörr av trä
Värmesystem	Fjärrvärme, radiatorer i lägenheterna
Ventilation	Centralt FTX-aggregat
El-system	El central med automatsäkringar. Kollektiv anslutning med individuell mätning.
Media	Mediacentral, trådlös tv och bredband

13) 

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vita	Vita*	Förstärkt lägenhetsytterdörr.
Kök	Ekparkett	Vita	Vita*	Infäld induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kyl/Frys i 1-2 Rok. Kyl och frys i större lägenheter Diskmaskin Tvättmaskin och kondensutslare
Badrum	Klinker	Kakel/Målat	Vita	
Toaletttrum	Klinker	Kakel/Målat	Vita*	
Vardagsrum	Ekparkett	Vita	Vita*	
Övriga rum	Ekparkett	Vita	Vita*	

*synliga elementskarvar

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 Rok	14
2 Rok	13
3 Rok	25
4 Rok	10
Summa	62

Gemensamt

Gemensamma utrymmen/funktioner:

Cykelparkering
 Lägenhetsförråd
 Cykelverkstad
 Rullstols- /barnvagnsförvaring
 Postboxar i entrén
 Miljörum
 Undercentral
 Elcentral
 Uteplats
 Fiber anslutning

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren

Parkering

Föreningen har via Måsen Parkering AB tillgång till 23 garageplatser för uthyrning till medlemmarna, varav åtta är försedda med elbilstaddning.
 Föreningen har sex markparkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.
 Besöksparkering finns längs Tärnvägen mot avgift.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
 Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.
 Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

PS
 L
 S

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt den 1-15 juni 2021.

Vid upprättande av denna ekonomiska plan var färdigställandegraden av föreningens bostadsbyggnation runt 90% och 62 förhandsavtal tecknade.

Hyravtal för garageplatser och markparkering tecknas löpande i takt med inflyttning.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske i två etapper

Lägenhet:	Tärnv. 8D-Tärnv. 8F, 1002, 1101-1104, 1110, 1111, 1202-1205, 1211, 1304, 1305, 1310, 1311, 1401, 1404-1407, 1409-1411, 1504-1507, 1602, 1603	November 2021
Lägenhet:	Tärnv. 8B, Tärnv. 8C, 1001, 1105-1109, 1201, 1206-1210, 1301-1303, 1306-1309, 1402, 1403, 1408, 1501-1503, 1601, 1701	December 2021

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande 2022

	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Mark	29 300	0	0	29 300
Byggnad	69 800	0	2 500	72 300
Totalt	99 100	0	2 500	101 600

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Utgift för anskaffning av föreningens fastighet

Utgift för förvärv av fastigheten*	48 821 tkr
Utgift för entreprenadavtal	195 253 tkr
Total utgift	244 074 tkr
Avsår momsrestitution garage och lokaler	-2 932 tkr
Netto att finansiera	241 142 tkr

* Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i markbolag

** Nordr har via sitt norska moderbolag Nordr AS ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammanlagda anskaffningsutgift för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 244 074 tkr.

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	66 426 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	174 718 tkr
Summa bokfört värde	241 142 tkr

* Bokfört värde byggnad är reducerat med investeringsmoms för lokaler/garage om 2 932 tkr

Skattemässigt anskaffningsvärde

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande (preliminärt)	201 256 tkr
---	-------------

Finansiering

Anskaffningsutgiften reducerad med investeringsmoms för garage finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	178 970 tkr
Bottenlån	62 172 tkr
Summa finansiering	241 142 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats* %	Ränta tkr	Amortering tkr	Ränta+ Amortering tkr
Bottenlån	62 172	2,80	1 741	373	2 114
Summa kapital	62 172	2,80	1 741	373	2 114

I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån.

Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande medelskuldens mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna medelskuld kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas till räntebindning 1 år, 3 år och 5 år. Ränta per 2019-03-01: 1 år 0,70 %, 3 år 0,92 % och 5 år 1,20 %. Genomsnittsräntan blir 0,99 %.

Amortering på bottenlån planeras ett stycke enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa, med start på 0,6%. Amorteringsplan är ej fastställd.

Inbetalningar och utbetalningar samt avsättning till fond, AR 1

Inbetalningar

Årsavgift Fast del	Fördelas efter andelstal	704 kvm²	2 974 tkr
Årsavgift Värmvatten, exkl. moms	Fördelas efter förbrukning	38 kvm²	160 tkr
Årsavgift Hushållsel, exkl. moms	Fördelas efter förbrukning	47 kvm²	197 tkr
Årsavgift Media	Fördelas lika per lägenhet	2 748 kr/lgh	170 tkr

Hyrainbetalningar

Hyra garageplatser, exkl. moms	15 st	(720 kr/pl * mån)	130 tkr
Hyra övriga bilplatser	6 st	(500 kr/pl * mån)	36 tkr
Hyra laddningsplats elbil, exkl. moms**	8 st	(1 020 kr/pl * mån)	98 tkr
Intäkt från parkeringsplatser, GA:10			70 tkr
Fastighetsskatt garage			25 tkr

Summa inbetalningar **3 859 tkr**

*) Garageplatser hyrs ut via Mäsen Parkering AB delägt (50%) av bostadsrättsföreningen. Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Driftutbetalningar

Uppvärmning	235 tkr
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	329 tkr
Drift GA:11	88 tkr
Drift GA:9 & GA:10	56 tkr
Diverse serviceavtal	47 tkr
Löpande reparationer	15 tkr
Renhållning och återvinning	105 tkr
VA-utbetalningar	110 tkr
Fastighetsel inkl hushållsel	269 tkr
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	39 tkr
Fastighetsskatt lokaler/garage	25 tkr
Media (Bredband, TV mm)	182 tkr
Övriga utbetalningar	33 tkr
Summa driftutbetalningar	1 513 tkr

ps
d

Kapital

Ränta	1 741 tkr
Amortering	373 tkr
Summa	2 114 tkr

Fondavsättning för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll *	233 tkr
Summa fondavsättning	233 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I beräkningssyftet ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande:

Hemförsäkring (bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring)
Inre underhåll av lägenheten
Parkering

Inbetalningar och utbetalningar samt fondavsättning år 1-6, år 11 och år 16

Årsavgifter

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgift Fast del*	2 974	3 034	3 094	3 156	3 219	3 284	3 626	4 003
Årsavgift individuell deb*	356	364	371	378	386	393	434	480
Årsavgift media*	170	174	177	181	184	188	208	229
Summa årsavgifter	3 501	3 571	3 642	3 715	3 790	3 865	4 268	4 712

*) Förutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

Hyresinbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Hyra garageplatser*	130	132	135	138	140	143	158	174
Hyra övriga bilplatser*	36	37	37	38	39	40	55	76
Hyra laddplats elbil*	98	100	102	104	106	108	119	132
Intäkt parkering GA:10*	70	71	73	74	75	77	85	94
Intäkt f-skatt garage*	25	26	26	27	27	28	30	34
Summa hyror	333	340	347	354	361	368	417	476

*) Hyresintäkter för bilplatser har bedömts öka i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

Utbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Uppvärmning *	235	240	245	249	254	260	287	316
Fast-skötsel och adm.*	329	336	342	349	356	363	401	489
Drift GA:11*	88	89	91	93	95	97	107	130
Drift GA:9 & GA:10*	56	57	58	59	61	62	68	83
Diverse serviceavtal*	47	48	52	53	54	56	64	102
Löpande reparationer*	15	15	16	16	16	17	18	22
Renhållning och återv.*	105	107	109	112	114	116	128	156
VA-kostnader*	110	112	114	117	119	121	134	163
Fastighetsel*	269	274	280	285	291	297	328	400
Försäkringar*	39	40	40	41	42	43	47	58
Fastighetsavgift & -skatt **	25	26	26	27	27	28	30	34
Media (Bredband, TV mm)	162	165	169	172	175	179	198	218
Övriga utbetalningar*	33	33	34	35	35	36	40	44
Summa utbetalningar	1 513	1 543	1 586	1 618	1 650	1 694	1 870	2 327

PS
2

Kapitalkostnad, Ränta och Amortering

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	1 741	1 730	1 720	1 709	1 699	1 689	1 623	1 538
Amortering	373	373	373	373	373	466	621	776
Summa utbetalningar	2 114	2 103	2 093	2 083	2 072	2 155	2 244	2 312

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

**) Fastighetsbalk och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsbalk för bostäder som belöper på tiden tom 2021-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsbalk för lokaler som medelstyrdning ingår i anskaffningsutgift enligt ovan.

Betribes från fastighetsavgift för bostäder gäller som år 15.

Fondavsättning*

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Yttre underhållsfond**	233	237	242	247	252	257	284	313
Summa fondavsättning	233	237	242	247	252	257	284	313

*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

Likviditet i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Inbetalningar	3 834	3 911	3 988	4 069	4 150	4 233	4 685	5 188
Driftutbetalningar	-1 513	-1 543	-1 586	-1 618	-1 650	-1 694	-1 870	-2 327
Ränta och amortering	-2 114	-2 103	-2 093	-2 083	-2 072	-2 155	-2 244	-2 312
Likvidöverskott	208	265	310	369	428	385	571	548

Redovisat resultat i föreningen år 1-6, 11 och 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avsättning till underhåll	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-284	-313
Amortering	373	373	373	373	373	468	621	776
Avskrivning byggnad*	-2 429	-2 429	-2 429	-2 429	-2 429	-2 429	-2 429	-2 429
Bokföringsmässigt underskott	-2 288	-2 293	-2 298	-2 302	-2 307	-2 219	-2 092	-1 966

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från lämningsställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre

Flerårskalkyl vid olika ränta och inflationsantaganden

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift (tkr/m²) i olika räntelägen*				Årsavgift (tkr/m²) vid olika inflation*			
År	1% lägre	2,88%	1% högre	År	1% lägre	2,88%	1% högre
1	667	710	661	1	710	710	710
2	672	724	664	2	722	724	726
3	687	738	678	3	738	738	747
4	692	753	691	4	751	753	764
5	618	768	705	5	764	768	782
6	634	784	720	6	774	784	797
11	721	848	995	11	835	848	883
16	817	955	1 077	16	910	955	990

*) Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för föreningens samtliga bostadsrättslägenheter.

P)

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh-nr	Lgh-nr	Lägenhetsstorlek	Boarea ca m²	Inreter	Årsavgift kr/mån	Del av årsavgift	Andelstal	Länsandel
	Bf	Lgh-register				skat. energi	och avser energi, inkl. skatt	%	Bf kr
Tämnvägen 8	Tämnv. 8B	Tämnv. 8B	1 rok	34	1 475 000	2 248	188	151	0,9080
	Tämnv. 8C	Tämnv. 8C	1 rok	34	1 475 000	2 248	188	151	0,9080
	Tämnv. 8D	Tämnv. 8D	1 rok	44	1 700 000	2 734	228	184	1,1035
	Tämnv. 8E	Tämnv. 8E	1 rok	44	1 700 000	2 734	228	184	1,1035
	Tämnv. 8F	Tämnv. 8F	1 rok	50	1 750 000	3 025	250	203	1,2209
	1-1001	1001	1 rok	39	1 575 000	2 422	201	163	0,9778
	1-1002	1002	3 rok	83	2 850 000	4 623	383	309	1,8542
	1-1101	1101	2 rok	58	2 100 000	3 551	294	238	1,4332
	1-1102	1102	3 rok	73	2 500 000	4 277	354	288	1,7266
	1-1103	1103	3 rok	73	2 475 000	4 139	343	278	1,8707
	1-1104	1104	3 rok	77	2 600 000	4 675	378	308	1,8467
	1-1105	1105	4 rok	89	3 800 000	5 108	423	344	2,0818
	1-1106	1106	2 rok	58	2 150 000	3 616	291	238	1,4192
	1-1107	1107	2 rok	58	2 175 000	3 516	291	236	1,4182
	1-1108	1108	1 rok	44	1 875 000	2 838	236	191	1,1454
	1-1109	1109	1 rok	44	1 875 000	2 838	236	191	1,1454
	1-1110	1110	4 rok	98	3 850 000	5 447	451	368	2,1987
	1-1111	1111	3 rok	80	3 100 000	4 672	387	314	1,8858
	1-1201	1201	2 rok	58	2 300 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1202	1202	3 rok	73	2 550 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1203	1203	3 rok	73	2 525 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1204	1204	3 rok	77	2 750 000	4 471	370	300	1,8048
	1-1205	1205	4 rok	89	3 850 000	5 108	423	344	2,0818
	1-1206	1206	2 rok	58	2 225 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1207	1207	2 rok	58	2 250 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1208	1208	1 rok	44	1 900 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1209	1209	1 rok	44	1 900 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1210	1210	4 rok	98	4 080 000	5 544	459	373	2,2378
	1-1211	1211	3 rok	83	3 450 000	4 817	399	323	1,9448
	1-1301	1301	2 rok	58	2 375 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1302	1302	3 rok	73	2 650 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1303	1303	3 rok	73	2 625 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1304	1304	3 rok	77	2 850 000	4 471	370	300	1,8048
	1-1305	1305	4 rok	89	3 850 000	5 108	423	344	2,0818
	1-1306	1306	2 rok	58	2 350 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1307	1307	2 rok	58	2 375 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1308	1308	1 rok	44	1 825 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1309	1309	1 rok	44	1 825 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1310	1310	4 rok	98	4 150 000	5 544	459	373	2,2378
	1-1311	1311	3 rok	83	3 550 000	4 817	399	323	1,9448
	1-1401	1401	2 rok	58	2 475 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1402	1402	3 rok	73	2 875 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1403	1403	3 rok	73	2 875 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1404	1404	3 rok	77	3 200 000	4 471	370	300	1,8048
	1-1405	1405	4 rok	89	4 100 000	5 108	423	344	2,0818
	1-1406	1406	2 rok	58	2 500 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1407	1407	2 rok	58	2 525 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1408	1408	1 rok	44	1 950 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1409	1409	1 rok	44	1 950 000	2 788	229	185	1,1175
	1-1410	1410	4 rok	98	4 250 000	5 544	459	373	2,2378
	1-1411	1411	3 rok	83	3 650 000	4 817	399	323	1,9448
	1-1501	1501	2 rok	58	2 525 000	3 447	285	231	1,3913
	1-1502	1502	3 rok	73	3 000 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1503	1503	3 rok	73	3 000 000	4 173	345	281	1,6846
	1-1504	1504	3 rok	77	3 400 000	4 471	370	300	1,8048
	1-1505	1505	3 rok	73	4 500 000	4 208	348	283	1,6988
	1-1506	1506	4 rok	98	4 350 000	5 544	459	373	2,2378
	1-1507	1507	3 rok	83	3 750 000	4 817	399	323	1,9448
	1-1601	1601	3 rok	73	4 750 000	4 208	348	283	1,6988
	1-1602	1602	4 rok	98	4 500 000	5 544	459	373	2,2378
	1-1603	1603	3 rok	83	3 900 000	4 817	399	323	1,9448
	1-1701	1701	3 rok	94	7 945 000	5 329	441	359	2,1512
Summa				4 226	178 970 000	247 737	20 501	16 633	100,0000
									82 172 000

Fördelning av årsavgift sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea (83%) samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, vättrum, balkong, tomtyta mm.

*) Angiven årsavgift är beräknad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsvatten. Förbrukning av varmvatten och hushållsvatten kommer att mätas separat för varje lägenhet och beräknas efter uppmätt förbrukning. Kostnaden för el och varmvatten varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Årsavgiften för besöksbud för medla (Teta Triple Play) är 229 kr/månad.

Utöver Årsavgift per månad tillkommer kostnader för tvättförsörjning och parkering. Däremot ingår bostadsbidrag till lägenhet via föreningens fastighetsförvaltning.

P1

Särskilda förhållanden

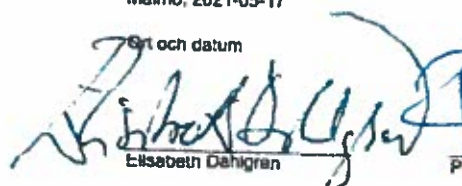
- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
 Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lägenhets andelstal.
 Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh eller m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse.
 Del av årsavgift som avser hushållsvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.
 Del av årsavgift som avser mediaförsörjning fördelas med lika belopp per lägenhet med ett pris per månad som årligen fastställs av föreningens styrelse.
 Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.
 Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar.
- B** Föreningens fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Lund Måsen GA:9 tillsammans med fastigheterna Lund Måsen 15, Lund Måsen 16, Lund Måsen 18, Lund Måsen 20 och Lund Måsen 21.
 Föreningens fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Lund Måsen GA:10 tillsammans med fastigheterna Måsen 21 och Måsen 22.
 Föreningens fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Lund Måsen GA:11 tillsammans med fastigheterna Måsen 22.
- C** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 Aktieöverlåtelseavtal avseende Luzernhem i Lund AB.
 Totalrenoveringsavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.
 Avtal avseende fastighetskötsel, grönyteskötsel och städning.
 Avtal med Simpleko avseende ekonomisk förvaltning.
 Renhållnings- och ålarvinningsavtal, LRV.
 VA-abonnemang, VA-Syd.
 Avtal med el-nätägare, Kraftringen.
 Avtal med el-energieleverantör, Kraftringen.
 Fjärrvärmeabonnemang, Kraftringen.
 Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg.
 Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar.
 Avtal med Tella avseende media, Tella Triple play.
 Jour och larmöverföringsavtal för hissen.
 Hissbesiktning.
 Avtal med Byggsbeslag avseende service av dörrautomatik.
 Avtal om service av porttelefon.
 Brandskyddskontroll.
 Avtal med Techem Sverige AB avseende individuell mätning och debitering.
 Avtal avseende service och administration av laddstolpar för elbilar.
- D** Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Lund Måsen 23 genom att köpa aktierna i Luzernhem i Lund AB, vilket är ägare till fastigheten. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.
 Anskaffningsvärdet för aktierna kommer därefter att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.
 Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 38 885 947 kronor.
 Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- E** Vid upprättande av denna ekonomiska plan var färdigställandegraden av föreningens bostadsbyggnation 90 %.
- F** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- G** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

PS

Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund

Malmö, 2021-05-17

Ort och datum


Elisabeth Dahlgren


Peter Samuelsson


Martin Böök

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Kvartershuset i Lund, orgnr. 769637-2973, Lund kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-05-17, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 20 maj 2021


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

el

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-20 för Brf Kvartershuset i Lund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-02-18
Föreningens Stadgar registrerade 2019-03-08
Bankoffert 2019-05-06
Ränteindikation 2021-05-05
Fastighetsfakta 2021-01-19
Bygglov 2019-07-16
Aktieöverlåtelseavtal 2019-11-18
Köpebrev 2019-11-18
Totalentreprenadkontrakt 2019-11-18
Förbindelse till BRF 2021-01-19
Beräkning Taxvärde
Energi beräkning
Beräkning driftkostnader 2021-05-17
Situationsplan. Planer.
3D-rendering

cl

