

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSIDAN I LUND****Organisationsnummer: 769635-4419****Kommun: Lund**

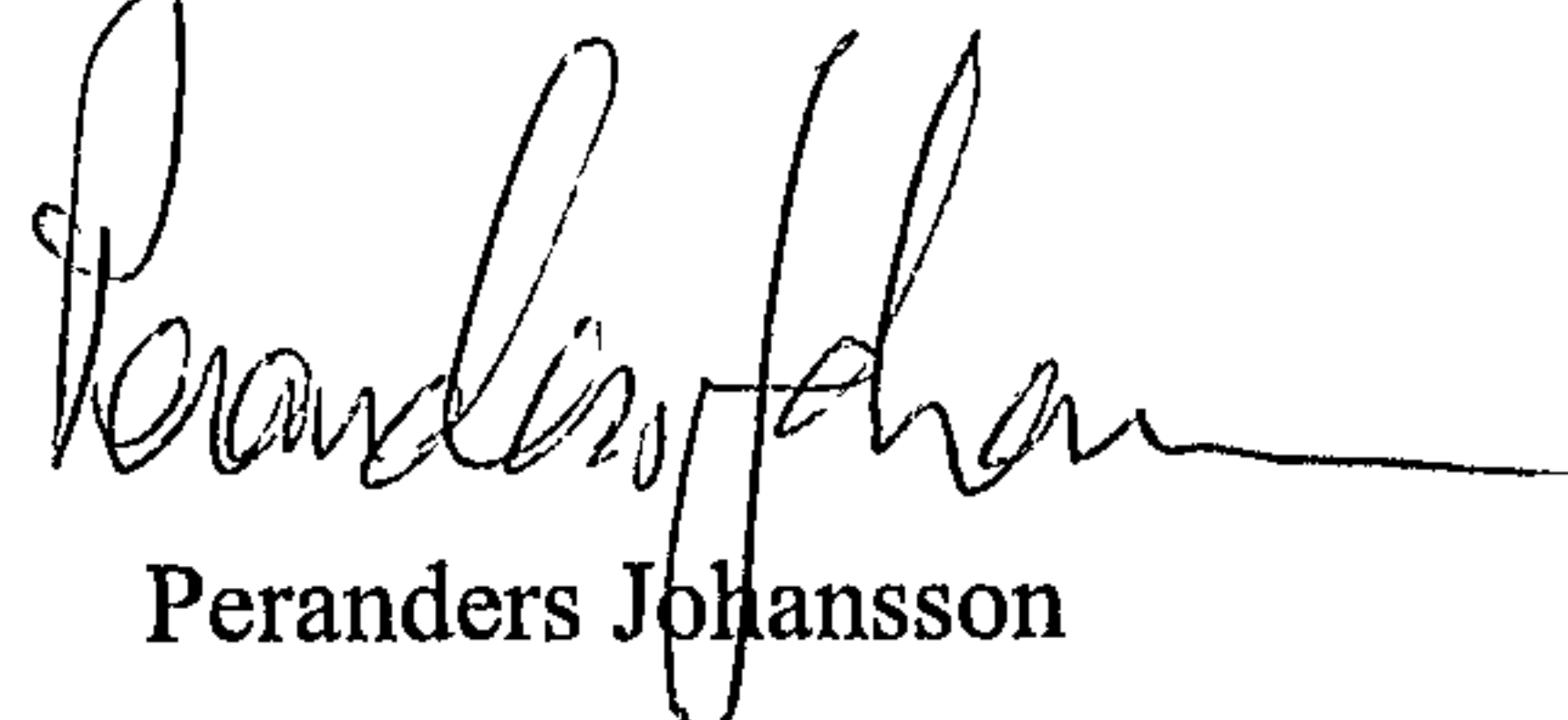
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2018-11-27


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖSIDAN I LUND



Peranders Johansson



Kim Hansson



Kjell Glimred

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 92 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2019 och avslutas under kvartal 2 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under mars-april 2019 och avslutas vid inflyttning, senast juni 2020.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2018-11-27). Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Bygglov beviljades 2017-12-05.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sjöjungfrun 1, Lunds kommun
Adress:	Agronomvägen 2-8
Tomtens areal:	ca 6 891 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 312 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 5 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	92 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

63 garageplatser, varav 6 med laddbox

1 MC-plats i garage

11 öppna parkeringsplatser, varav 7 avsedda för besökande.

P-platserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende gång- och cykelväg, belastar Sjöjungfrun 1.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg och parkeringsplatser
Miljöhus för mat- och restavfall samt återvinning
Ledningar för yttre VA, el och bredband samt kulvert för värme
Grönytor, gångvägar, planteringar, lektyor och belysning
Cykelrum
Steguppställningsplatser för räddningstjänsten

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentraler fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Porttelefon
Barnvagnsförråd, städtrum, och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare samt betongplatta på mark enligt ritningsunderlag
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, handledare och räcke av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke av aluminium
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

BRF SJÖSIDAN I LUND

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, lgh > 55 kvm har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Bad/Tvätt WC/dusch+tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 55 kvm Kombimaskin i lgh ≤ 55 kvm Torkställning
WC/ Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	306 300 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	306 300 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019-2021, värdeområde	1281018
Taxeringsvärde bostäder ca	138 800 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 700 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 650 000	1	2,90%	743 850		743 850
Bottenlån	25 650 000	3	3,10%	795 150		795 150
Bottenlån	25 700 000	5	3,60%	925 200		925 200
Amortering					462 000	462 000
S:a lån	77 000 000			2 464 200	462 000	2 926 200
Insatser	138 100 000					
Upplåtelseavgifter	91 200 000					
S:a finansiering	306 300 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 926 200

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 831 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

189 360

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	111 700	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	245 000	
Värmeavgifter	275 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	335 000	
Sophämtning + återvinning	130 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	46 500	
Yttre och inre skötsel	175 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	242 880	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour	35 000	
Summa driftskostnader		1 744 755
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	37 000	
		37 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 897 315
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 135 728 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning installationer under ca två år och ekonomisk förvaltning under ca tre år

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

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 312	kvm	3 980 147	
Årsavgift bredband			242 880	
Årsavgift varmvatten			135 728	
Hyra garage	63	st	700 kr/plats och mån	529 200
Hyra garage, mc-platser	1	st	300 kr/plats och mån	3 600
Avgift öppna p-platser	4	st	300 kr/plats och mån	14 400
Avgift laddplatser	6	st	250 kr/plats och mån	18 000
Outhyrda garageplatser		5% av total intäkt garage		-26 640

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 897 315
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾	Mark					per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
11001	96	4 RK	M	1,4048%	1 940 000	1 410 000	3 350 000	55 912	4 659	2 640	220	58 552	4 879	1 869
11002	79	3 RK	M	1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
11003	71	3 RK	M	1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
11004	55	2 RK	M	0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
11005	31	1 RK	M	0,6510%	899 000	201 000	1 100 000	25 910	2 159	2 640	220	28 550	2 379	999
11101	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 431 000	3 300 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
11102	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 181 000	2 850 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
11103	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	845 000	2 400 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
11104	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
11105	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	609 000	1 850 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
11201	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 531 000	3 400 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
11202	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
11203	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
11204	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	480 000	1 750 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
11205	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	709 000	1 950 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
11301	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 631 000	3 500 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
11302	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 381 000	3 050 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
11303	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	1 045 000	2 600 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
11304	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	580 000	1 850 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
11305	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	809 000	2 050 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
11401	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 831 000	3 700 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
11402	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	680 000	1 950 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
11403	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	909 000	2 150 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
21001	96	4 RK	M	1,4048%	1 940 000	1 410 000	3 350 000	55 912	4 659	2 640	220	58 552	4 879	1 869
21002	79	3 RK	M	1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
21003	71	3 RK	M	1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
21004	55	2 RK	M	0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
21005	31	1 RK	M	0,6510%	899 000	201 000	1 100 000	25 910	2 159	2 640	220	28 550	2 379	999
21101	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 431 000	3 300 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
21102	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 181 000	2 850 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
21103	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	845 000	2 400 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
21104	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
21105	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	609 000	1 850 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
21201	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 531 000	3 400 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
21202	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
21203	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
21204	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	480 000	1 750 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
21205	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	709 000	1 950 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾	Mark					per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
21301	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 631 000	3 500 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
21302	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 381 000	3 050 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
21303	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	1 045 000	2 600 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
21304	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	580 000	1 850 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
21305	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	809 000	2 050 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
21401	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 831 000	3 700 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
21402	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	680 000	1 950 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
21403	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	909 000	2 150 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
31001	96	4 RK	M	1,4048%	1 940 000	1 510 000	3 450 000	55 912	4 659	2 640	220	58 552	4 879	1 869
31002	79	3 RK	M	1,2085%	1 669 000	1 381 000	3 050 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
31003	71	3 RK	M	1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
31004	55	2 RK	M	0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
31005	31	1 RK	M	0,6510%	899 000	401 000	1 300 000	25 910	2 159	2 640	220	28 550	2 379	999
31101	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 481 000	3 350 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
31102	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 181 000	2 850 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
31103	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	845 000	2 400 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
31104	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
31105	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	609 000	1 850 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
31201	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 581 000	3 450 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
31202	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
31203	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
31204	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	480 000	1 750 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
31205	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	709 000	1 950 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
31301	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 681 000	3 550 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
31302	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 431 000	3 100 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
31303	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	1 045 000	2 600 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
31304	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	580 000	1 850 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
31305	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	809 000	2 050 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
31401	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 881 000	3 750 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
31402	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	680 000	1 950 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
31403	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	909 000	2 150 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
41001	96	4 RK	M	1,4048%	1 940 000	1 510 000	3 450 000	55 912	4 659	2 640	220	58 552	4 879	1 869
41002	79	3 RK	M	1,2085%	1 669 000	1 381 000	3 050 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
41003	71	3 RK	M	1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
41004	55	2 RK	M	0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
41005	31	1 RK	M	0,6510%	899 000	401 000	1 300 000	25 910	2 159	2 640	220	28 550	2 379	999
41101	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 481 000	3 350 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
41102	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 181 000	2 850 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾	Mark					per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
41103	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	845 000	2 400 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
41104	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	380 000	1 650 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
41105	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	609 000	1 850 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
41201	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 581 000	3 450 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
41202	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 281 000	2 950 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
41203	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	945 000	2 500 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
41204	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	480 000	1 750 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
41205	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	709 000	1 950 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
41301	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 681 000	3 550 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
41302	79	3 RK		1,2085%	1 669 000	1 431 000	3 100 000	48 102	4 009	2 640	220	50 742	4 229	1 513
41303	71	3 RK		1,1260%	1 555 000	1 045 000	2 600 000	44 816	3 735	2 640	220	47 456	3 955	1 513
41304	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	580 000	1 850 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
41305	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	809 000	2 050 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
41401	91	4 RK		1,3534%	1 869 000	1 881 000	3 750 000	53 866	4 489	2 640	220	56 506	4 709	1 869
41402	55	2 RK		0,9196%	1 270 000	680 000	1 950 000	36 602	3 050	2 640	220	39 242	3 270	1 276
41403	53	2 RK		0,8986%	1 241 000	909 000	2 150 000	35 767	2 981	2 640	220	38 407	3 201	1 276
Justering				0,0008%				3				3		
SUMMA	6 312	92		100,0000%	138 100 000	91 200 000	229 300 000	3 980 147		242 880		4 223 027		135 728

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

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning, kostnad för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF SJÖSIDAN I LUND

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,20%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder:	138 800	Uppräkning Fastighetsskatt	
Garage:	3 700	per år	
		2,0%	1,0%

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-2 464	-2 449	-2 433	-2 415	-2 396	-2 376	-2 253	-2 094
Amorteringar	tkr	-462	-506	-550	-594	-638	-682	-902	-1 123
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 745	-1 780	-1 816	-1 852	-1 889	-1 985	-2 192	-2 421
Fastighetsskatt garage	tkr	-37	-38	-38	-39	-40	-41	-45	-50
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-176
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 708	-4 773	-4 837	-4 900	-4 963	-5 084	-5 392	-5 864
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	691	704	718	733	748	763	842	929
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	4 359	4 446	4 535	4 626	4 719	4 813	5 313	5 866
Övriga intäkter	tkr	539	544	549	554	560	566	596	626
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 898	4 990	5 084	5 180	5 279	5 379	5 909	6 492
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	190	217	247	280	316	295	517	628
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	190	407	654	934	1 250	1 545	3 660	6 899
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	189	378	567	756	945	1 134	2 079	3 024

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 831	-1 831	-1 831	-1 831	-1 831	-1 831	-1 831	-1 831
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 368	-1 297	-1 223	-1 146	-1 066	-1 043	-601	-269
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------

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

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 708	4 773	4 837	4 900	4 963	5 084	5 392	5 864

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-10-31 ökar med 1,9% blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2018-10-31	3,2%
- innehåller räntenivå per	2018-10-31	1,3%
- och en reserv för ränteeökning		1,9%
Total ränta i finansieringsplan		3,2%

B: Om räntenivån per 2018-10-31 ökar med 3%, dvs ca 1,1% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	847	842	836	830	824	817	774	720
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	189	189	189	189	189	189	189	189
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-190	-217	-247	-280	-316	-295	-517	-628
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	846	814	778	739	697	711	446	281

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	17	36	55	75	96	218	370
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	17	36	55	75	96	218	370

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	28 739 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	48 527 kr
Insats och upplåtelseavgift	36 328 kr
Lån	12 199 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	669 kr
Årsavgift varmvatten	22 kr
Driftskostnad	276 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering³	108 kr
Fondavsättning och amortering³	138 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	75 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 658 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 november 2018 för bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund, org. nr: 769635-4419.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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


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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 28 november 2018

.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-28 för Brf Sjösidan i Lund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-10-09 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-10-09 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-11-27 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2018-11-27 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2018-01-23 |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-11-12 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | odaterad |
| 8. Bygglovsbeslut | 2017-12-05 |
| 9. Areasammanställning flerbostadshus | 2017-11-17 |
| 10. Uppdaterade räntor per 2018-10-31 | 2018-10-31 |
| 11. Underhållsplan | 2017-12-20 |
| 12. Samtal med kontrollansvarig | odaterad |

ju