

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FUTURA I LUND
769635-6109

november 2020

1 (12)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>8</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>9</i>
11	Lägenhetsredovisning	10
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FUTURA I LUND

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Futura i Lund med org.nr. 769635-6109 har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-07. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 52 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler på fastigheten Skymningen 1 i Lund kommun. Byggprojektet har genomförts som en totalentreprenad med Slättö VII Project Development AB som entreprenör. Bygglov erhöles 2018-12-11. Startbesked erhöles 2019-06-04.

Föreningens förvärv av fastigheten Skymningen 1 skedde genom ett förvärv av Ekonomisk förening Projekt Futura, 769636-4772, vars enda tillgång var fastigheten och totalentreprenadavtalet. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av den ekonomiska föreningen har fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen, och lagfart har erhållits 2020-02-13. Den förvärvade ekonomiska föreningen kommer sedan att fusioneras med bostadsrättsföreningen varigenom totalentreprenadavtalet övergår till bostadsrättsföreningen.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske när den ekonomiska planen blivit registrerad. Inflyttning är planerad att ske under februari 2021. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 95 %.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. De lägenheter som eventuellt inte blir upplåtna med bostadsrätt kommer att förvärvas av Slättö VII Project Development AB eller det bolag Slättö sätter i dess ställe.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Skymningen 1
Kommun	Lund
Församling	Östra Torn

Adress/belägenhet	Brunnshögsgatan 23, Solbjerstorget 2-6
Tomtarea	2 046 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan vann laga kraft 2015-02-18
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för infartsgata och sopsug som delas med fem andra fastigheter.
Samfällighet	Lund Skymningen S:1. Föreningens andel är 1/6.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	3 931 m ² .
Bostadslägenheter	52 lägenheter om sammanlagt 3 784 m ² .
Lokaler	3 lokaler om sammanlagt 147 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gemensam takterrass
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenradiatorer
Ventilation	FTX
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Föreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel som debiteras efter individuell mätning
Hiss	Ja
Grundläggning	Platta på mark respektive källare
Stomme	Betong

Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp alternativt takduk respektive sedum
Fasader	Tegel samt träpanel
Fönster	Aluminiumklädda fönster
Tvättstuga	Tvätt finns i lägenheter
Sophantering	Sopsug på kvartersmark och underjordsbehållare på kommunens mark.
Parkering	Avtal om parkeringsavlösen tecknas med Lunds kommuns parkerings AB. Parkering i området finns att hyra genom separata avtal med Lunds kommuns parkerings AB.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2020 är 90 213 000 kr, fördelat på bostäder 88 000 000 kr och lokaler 2 213 000 kr och fördelat på byggnader 63 841 000 kr och mark 26 372 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, andelar, entreprenad-, kostnader, byggherrekostnader m.m.	193 695 000	49 274
Anskaffningskostnad	193 695 000	49 274
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	193 895 000	49 325

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	18 450 000	ca 1 år	1,30	239 850	230 625	470 475	2,25
Bottenlån 2	18 425 000	ca 3 år	1,35	248 738	230 313	479 050	2,50
Bottenlån 3	18 425 000	ca 5 år	1,45	267 163	230 313	497 475	2,75
Summa lån år 1	55 300 000	Snittränta:	1,37	755 750	691 250	1 447 000	2,50
Insatser	138 595 000						
Summa finansiering år 1	193 895 000						

Den ovan redovisade uppdelningen av lån och bindningstider är preliminär och kan komma att bli en annan vid slutplaceringen av lånen.

¹ Rak amortering 80 år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	155 000	39
Fjärrvärme - uppvärmning	70 000	18
Fjärrvärme - varmvatten	85 000	22
Fastighetsel	65 000	17
Hushållsel	182 000	46
Renhållning	70 000	18
Styrelse/revision	50 000	13
Ekonomisk förvaltning	80 000	20
Fastighetsskötsel	175 000	45
Gemensamhetsanläggning	10 000	3
Bil- och cykelpool	65 000	17
Försäkring	54 000	14
Löpande underhåll	60 000	15
Brf-hemsida	5 000	1
Oförutsett	24 000	6
Summa driftkostnad år 1	1 150 000	293
Avsättning yttre underhåll	196 550	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens tre första verksamhetsår och kommer att revideras när underhållsplan har upprättats.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	88 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036)	75 794
Taxeringsvärde lokaler	2 213 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	22 130

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	137 072 068
Avskrivning per år	1 370 721

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 705 560	715
Hysesintäkter lokaler ²	285 600	1 943
Årsavgifter förbrukning ³	262 988	70
Totala intäkter år 1	3 254 148	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,75 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 1,75 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive kassa	49 325
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	38 810
Lån år 1	14 068
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	36 627
Årsavgift andelstal år 1	715
Årsavgift förbrukning år 1	70
Totala årsavgifter år 1	785
Driftskostnader år 1	293
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	226
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 943
Kassaflöde år 1	162

² Föreningen hyr ut två lokaler i bottenplan. Bedömd marknadsmässig hyresnivå är 1 800 kr/kvm. Slättö SD4 AB garanterar att lokalerna kommer att vara uthyrda till lägst den angivna hyresnivån under de två första åren. Därutöver hyr föreningen ut en mindre lokal i källaren till Kraftringen.

³ Årsavgift för varmvatten och hushållsel.

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Ränta	755 750	919 387	907 749	1 100 053	1 085 767	1 296 035	1 209 633	1 123 230
Ränta %	1,37%	1,68%	1,68%	2,07%	2,07%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721
Driftskostnader	1 150 000	1 173 000	1 196 460	1 220 389	1 244 797	1 269 693	1 401 844	1 547 749
Fastighetsskatt/avgift	22 130	22 573	23 024	23 485	23 954	24 433	26 976	131 793
Summa kostnader	3 298 601	3 485 680	3 497 954	3 714 648	3 725 239	3 960 882	4 009 173	4 173 493
Årsavgift/m ² (bostäder)	715	729	744	759	774	789	850	916
Årsavgifter bostäder	2 705 560	2 759 671	2 814 865	2 871 162	2 928 585	2 987 157	3 218 016	3 466 717
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	315 325	348 145	384 380
Årsavgifter förbrukning	262 988	268 248	273 613	279 085	284 667	290 360	320 581	353 947
Summa intäkter	3 254 148	3 319 231	3 385 616	3 453 328	3 522 394	3 592 842	3 886 742	4 205 045
Årets Resultat	-44 453	-166 450	-112 339	-261 320	-202 844	-368 040	-122 431	31 552
Ackumulerat redovisat resultat	-44 453	-210 902	-323 241	-584 561	-787 405	-1 155 445	-2 262 855	-2 213 316
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-44 453	-166 450	-112 339	-261 320	-202 844	-368 040	-122 431	31 552
Återföring avskrivningar	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721	1 370 721
Amorteringar	-691 250	-691 250	-691 250	-691 250	-691 250	-691 250	-691 250	-691 250
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	635 018	513 021	567 132	418 151	476 626	311 431	557 039	711 023
Avsättning till yttre underhåll	-196 550	-200 481	-204 491	-208 580	-212 752	-217 007	-239 593	-264 530
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	438 468	312 540	362 642	209 570	263 874	94 424	317 446	446 492
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa⁴	835 018	1 348 039	1 915 171	2 333 322	2 809 949	3 121 380	5 411 323	8 858 215
Ackumulerad avsättning underhåll	196 550	397 031	601 522	810 102	1 022 854	1 239 861	2 391 761	3 663 552

⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,4%	1,7%	1,7%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁵	2 267 092	2 447 131	2 452 223	2 661 591	2 664 711	2 892 733	2 900 570	3 020 225
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	647	648	703	704	764	767	798
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	715	729	744	759	774	789	850	916
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,4%	2,7%	2,7%	3,1%	3,1%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 818 092	2 991 219	2 989 398	3 191 854	3 188 061	3 409 170	3 382 445	3 467 538
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	745	790	790	844	843	901	894	916
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,2%	8,4%	6,2%	11,2%	8,9%	14,1%	5,1%	0,0%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,4%	3,7%	3,7%	4,1%	4,1%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 369 092	3 535 306	3 526 573	3 722 116	3 711 411	3 925 608	3 864 320	3 914 850
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	890	934	932	984	981	1 037	1 021	1 035
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	24,5%	28,1%	25,3%	29,6%	26,7%	31,4%	20,1%	12,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,4%	1,7%	1,7%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 267 092	2 455 332	2 469 035	2 687 440	2 700 038	2 937 997	3 003 018	3 210 242
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	649	652	710	714	776	794	848
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-16,2%	-11,0%	-12,3%	-6,4%	-7,8%	-1,6%	-6,7%	-7,4%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,4%	1,7%	1,7%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 267 092	2 463 533	2 486 011	2 713 795	2 736 409	2 985 052	3 114 819	3 427 921
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	651	657	717	723	789	823	906
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-16,2%	-10,7%	-11,7%	-5,5%	-6,6%	-0,1%	-3,2%	-1,1%

⁵ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ⁶	Årsavgift varmvatten kr/mån ⁷	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁸	Hyror kr/år ⁹
1-1002	1	4 rok	91	2,2545	3 350 000	5 083	163	364	-
1-1003	1	3 rok	80	2,0545	2 850 000	4 632	143	320	-
1-1101	2	4 rok	94	2,3091	3 200 000	5 206	168	376	-
1-1102	2	2 rok	51	1,5273	1 785 000	3 443	91	204	-
1-1103	2	4 rok	93	2,2909	3 350 000	5 165	167	372	-
1-1104	2	3 rok	81	2,0727	2 885 000	4 673	145	324	-
1-1201	3	4 rok	94	2,3091	3 300 000	5 206	168	376	-
1-1202	3	2 rok	51	1,5273	1 885 000	3 443	91	204	-
1-1203	3	4 rok	93	2,2909	3 450 000	5 165	167	372	-
1-1204	3	3 rok	81	2,0727	2 975 000	4 673	145	324	-
1-1301	4	4 rok	94	2,3091	3 400 000	5 206	168	376	-
1-1302	4	2 rok	51	1,5273	1 985 000	3 443	91	204	-
1-1303	4	4 rok	93	2,2909	3 550 000	5 165	167	372	-
1-1304	4	3 rok	81	2,0727	3 075 000	4 673	145	324	-
1-1401	5	2 rok	51	1,5273	2 285 000	3 443	91	204	-
1-1402	5	1 rok	41	1,3455	1 795 000	3 034	73	164	-
2-1001	1	2 rok	41	1,3455	1 450 000	3 034	73	164	-
2-1002	1	3 rok	86	2,1636	3 025 000	4 878	154	344	-
2-1101	2	4 rok	90	2,2364	3 150 000	5 042	161	360	-
2-1102	2	2 rok	53	1,5636	1 785 000	3 525	95	212	-
2-1103	2	2 rok	62	1,7273	2 150 000	3 894	111	248	-
2-1201	3	4 rok	90	2,2364	3 250 000	5 042	161	360	-
2-1202	3	2 rok	53	1,5636	1 885 000	3 525	95	212	-
2-1203	3	2 rok	62	1,7273	2 250 000	3 894	111	248	-
2-1301	4	4 rok	90	2,2364	3 350 000	5 042	161	360	-
2-1302	4	2 rok	53	1,5636	1 985 000	3 525	95	212	-
2-1303	4	2 rok	62	1,7273	2 350 000	3 894	111	248	-
2-1401	5	3 rok	78	2,0182	3 250 000	4 550	140	312	-
2-1402	5	2 rok	62	1,7273	2 450 000	3 894	111	248	-
3-1001	1	4 rok	85	2,1455	3 025 000	4 837	152	340	-
3-1002	1	3 rok	76	1,9818	2 485 000	4 468	136	304	-
3-1101	2	3 rok	70	1,8727	2 425 000	4 222	125	280	-
3-1102	2	3 rok	82	2,0909	2 725 000	4 714	147	328	-
3-1103	2	3 rok	76	1,9818	2 625 000	4 468	136	304	-
3-1201	3	3 rok	70	1,8727	2 625 000	4 222	125	280	-
3-1202	3	3 rok	82	2,0909	2 825 000	4 714	147	328	-
3-1203	3	3 rok	76	1,9818	2 725 000	4 468	136	304	-
3-1301	4	3 rok	70	1,8727	2 775 000	4 222	125	280	-
3-1302	4	3 rok	82	2,0909	2 925 000	4 714	147	328	-
3-1303	4	3 rok	76	1,9818	2 825 000	4 468	136	304	-
3-1401	5	3 rok	73	1,9273	3 375 000	4 345	131	292	-
4-1001	1	2 rok	51	1,5273	1 785 000	3 443	91	204	-
4-1002	1	4 rok	97	2,3636	3 300 000	5 329	174	388	-
4-1101	2	3 rok	81	2,0727	2 850 000	4 673	145	324	-
4-1102	2	1 rok	34	1,2182	1 475 000	2 747	61	136	-
4-1103	2	2 rok	61	1,7091	2 225 000	3 853	109	244	-
4-1201	3	3 rok	81	2,0727	3 050 000	4 673	145	324	-
4-1202	3	1 rok	34	1,2182	1 525 000	2 747	61	136	-

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ⁶	Årsavgift varmvatten kr/mån ⁷	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁸	Hyrer kr/år ⁹
4-1203	3	2 rok	61	1,7091	2 325 000	3 853	109	244	-
4-1301	4	6 rok	169	3,6727	5 250 000	8 281	303	676	-
4-1302	4	1 rok	34	1,2182	1 575 000	2 747	61	136	-
4-1303	4	2 rok	61	1,7091	2 425 000	3 853	109	244	-
Lokaler									
1	Bv	-	92	-	-	-	-	-	165 600
2	Bv	-	50	-	-	-	-	-	90 000
3	Kv	-	5	-	-	-	-	-	30 000
Totalt			3 931	100,00	138 595 000	225 453	6 773	15 136	285 600

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring och bredband. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

⁶ Årsavgifterna är fördelade efter ett andelstal. Andelstalet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

⁷ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 21,5 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.


⁸ Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en genomsnittlig förbrukning om 30 kWh per kvm och en total elkostnad om 1,60 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

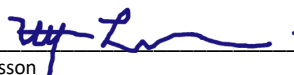
⁹ Hyran för lokaler redovisas exklusive eventuell moms och exklusive tillägg för el och varmvatten, men inklusive fastighetsskatt.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden debiteras bostadsrättshavaren efter individuell mätning av förbrukning.
- F. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för bredband/triple-play med valfri leverantör.
- G. Föreningens fastighetsförsäkring innehåller gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- I. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund november 2020

Johanna Larsson

Chesir Stenkilsson

Ulf Larsson


INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Futura i Lund, org.nr. 769635-6109, Lund kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan, 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 mig. 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 beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm


.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Futura i Lund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-11-13
Föreningens Stadgar registrerade, 2017-11-07
Fastighetsfakta för Lund Skymningen 1, 2020-11-03
Fastighetsfakta för Lund Skymningen S:1, 2020-11-03
Bygglov, 2018-12-11
Startbesked, 2019-06-04
Avtal om transportköp, 2020-01-13
Andelsöverlåtelseavtal, 2020-02-14
Totalentreprenadkontrakt, 2020-03-12
Uppdragsavtal, 2020-03-12
Bankoffert, 2020-11-19
Beräkning Taxvärde Hyreshus 2019-2021
Försäkringsbrev, 2020-11-05
Situationsplan och ritningar
Foton, 2020-11-13
Värdeintyg, 2020-11-11
Avtal om hantering av osålda lägenheter, 2020-03-12
Avtal om hyresgaranti, 2020-11-23
Avtal om parkeringsköp, 2018-12-06



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Futura i Lund, org.nr. 769635-6109.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. 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 min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Futura i Lund, 769635-6109.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2020-11-13
- Stadgar registrerade, 2017-11-07
- Fastighetsfakta för Lund Skymningen 1, 2020-11-03
- Fastighetsfakta för Lund Skymningen S:1, 2020-11-13
- Bygglov, 2018-12-11
- Startbesked, 2019-06-04
- Avtal om transportköp, 2020-01-13
- Andelsöverlåtelseavtal, 2020-02-14
- Totalentreprenadkontrakt, 2020-03-12
- Uppdragsavtal, 2020-03-12
- Finansieringsoffert Swedbank, 2020-11-19
- Taxeringsberäkning
- Försäkringsbrev, 2020-11-05
- Situationsplan och ritningar
- Foton, 2020-11-13
- Värdeintyg, 2020-11-11
- Avtal om hantering av osålda lägenheter, 2020-03-12
- Avtal om hyresgaranti, 2020-11-23/24
- Avtal om parkeringsköp, 2018-12-05/06

Verifikat

Transaktion 09222115557438287041

Dokument

Ekonomisk plan Brf Futura i Lund med intyg, ej undertecknad
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2020-11-26 09:02:09 CET (+0100) av olov Lindberg (oL)
Färdigställt 2020-11-26 19:56:52 CET (+0100)

Signerande parter

<p>olov Lindberg (oL) Forum Fastighetsekonomi olov.lindberg@fforum.se Signerade 2020-11-26 09:02:09 CET (+0100)</p>	<p>Johanna Larsen (JL) johanna.larsen@rosenlarsen.se</p>  <p>Signerade 2020-11-26 09:38:49 CET (+0100)</p>
<p>Chester Stenkilsson (CS) c.stenkilsson@hotmail.com</p>  <p>Signerade 2020-11-26 09:06:21 CET (+0100)</p>	<p>Ulf Larsson (UL) ulf.larsson@qb3.se</p>  <p>Signerade 2020-11-26 12:20:20 CET (+0100)</p>
<p>Jan-Olof Sjöholm (JS) janolofsjoholm1@gmail.com</p>  <p>Signerade 2020-11-26 13:35:32 CET (+0100)</p>	<p>Urban Blücher (UB) urban.blycher@gmail.com</p>  <p>Signerade 2020-11-26 19:56:52 CET (+0100)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

