



Innehållsförteckning

	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning fastigheten	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Preliminär finansieringsplan	4
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	5
F. Redovisning av lägenheter	6-7
G. Nyckeltal	8
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
J. Särskilda förhållanden	10

Handwritten signature

A. Allmänna förutsättningar

Brf Alba 1 i Lund, Lunds kommun, org. nr. 769638-9191 som registrerades hos Bolagsverket den 20 augusti 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 85 bostadslägenheter på fastigheten Gryningen 3 i Lunds kommun.

Byggstart beräknas till okt 2021, detta är under förutsättningen att bygglov beviljats och övriga erforderliga myndighetstillstånd erhållits, samt att föreningen har tecknat erforderligt antal förhandsavtal som föreningens styrelse bedömer nödvändigt för att starta byggnationen.

Bygglövsansökan för Gryningen 3 har lämnas in i april 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från kvartal 3 2023 och inflyttning beräknas ske årsskiftet 2023/2024.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Kalkylen är baserad på offert för en totalentreprenad från Peab Bostad AB, daterad den 2021-05-06 och en offert för fastigheten Gryningen 3 från Peab Markutveckling AB, daterad den 2021-05-06. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i maj 2020.

Föreningen tillämpar regelverket K2 för föreningens redovisning.

Byggsäkerhetsförsäkringen tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Säkerhet för förskotten enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB har i offerten gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om certifiering för Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gryningen 3
Kommun:	Lund
Adress:	Programmeraregatan 9, Soluppgången 20, Soluppgången 22, Soluppgången 24
Fastighetsarea:	2 691
Bygglov erhöles:	Ansökan pågår
Antal byggnader:	1 (4 trapphus)
Antal våningar:	4-8 vån
Antal bostadslägenheter:	85 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5449 kvm

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

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

Kommande sopsugsledning, elledning och gång- och cykelväg ej reglerat

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning: GA:1
Gemensamhetsanläggningen består av : Under bildande. Gemensam GC-väg
Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är: Ej fastställd

Beskrivning av föreningens hus

Konstruktion: Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong, utfackningsväggar

Grundläggning: Betong

Stomme: Betong

Tak: Takpapp

Fasadbehandling: Tegel, puts, betong

Yttervägg: Betong, cellplatt

Bjälklag: Betong

Fönster och ytterdörr: Aluminiumklädda träfönster

Trapphus: Betongtrappor, räcke av målat smide. Målade väggar och tak.

Portar/dörrar: Glasade partier av aluminium

Balkonger/terrasser: Betong

Installationer

Värmesystem: Fjärrvärme, Krafringen

Vatten och avlopp: Kommunalt

El: Krafringen, gemensamt abonnemang

Ventilation: FTX-ventilation

Digital-TV/IP-telefoni/bredband: Telia Triple Play

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering: Sopsugsanläggning

Teknikrum: Undercentral, elrum, fläktrum

Parkering:

Bostadsrättsföreningen har rättighet till 37 parkeringsplatser på intilliggande fastighet

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsköp	91 202 000 kr
Totalentreprenad	210 082 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	301 384 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, pantbrev mm

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp(kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	23 611 333	rörligt	2,60%	118 057	613 895
Lån 2	23 611 333	3 år	2,60%	118 057	613 895
Lån 3	23 611 334	5 år	2,60%	118 056	613 894
Summa lån	70 834 000			354 170	1 841 684
Insatser	230 550 000				
Summa Finansiering	301 384 000				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 2,6%
Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 22 januari 2021 med en snittränta om 0,81%
och en offererad amortering om 354 170 kr.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 1 265 567 kr, vilket motsvarar 232 kr per m² lägenhetsyta BOA.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten
Gryningen 3 omfattande 70 834 000 kr inom 70 834 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			
Intäkter årsavgifter			
Årsavgift ¹	5 449 m ²	740 kr/m ²	4 029 774
Årsavgift Triple play	85 enheter	2 028 kr/år	172 380
Årsavgift hushållsel inkl moms			263 100
Totalt årsavgifter			4 465 254
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 841 684
Avskrivning ²			1 750 683
Summa kapitalkostnad			3 592 367
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel och städning inkl snöröjning ca 25 tim			320 000
Löpande underhåll			55 000
Avgift till samfällighetsförening			50 000
Hisskötsel			32 250
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			172 380
El (fastighetsel)			219 000
El (hushållsel)			263 100
Mättjänst			10 000
Bil- och cykelpool ⁷			0
Värme			422 000
Vatten			240 000
Renhållning			127 500
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			51 000
Ekonomisk förvaltning			75 700
Revisionsarvode			20 000
Styrelsearvode, administration mm			48 000
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 105 930
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			163 470
Övrigt			
Kommunal fastighetsavgift			0
Övrigt			0
Summa Övrigt			0
Totala kostnader			5 861 767
Resultat			-1 396 513

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- ³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- ⁴ Fastigheten är ansluten till Kraftringens fjärrvärme- och elnät. Föreningen har gemensam vattenmätare och förbrukningen är preliminärt beräknad och fördelas efter andelstal. När det gäller elen sker fördelningen efter verklig förbrukning månadsvis, se egen kolumn med "Preliminär årlig el-förbrukning" sida 6-7.
- ⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- ⁶ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 66 000 000 för bostadsdelen.
- ⁷ Bil- och cykelpool ingår under de 5 första åren.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel inkl moms
A	A1001	1	55	2 RKUF	2 000 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1002	1	55	2 RKUF	2 000 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1101	2	35	1 RKBF	1 700 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1102	2	55	2 RKBF	2 200 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1103	2	55	2 RKBF	2 100 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1104	2	35	1 RKBF	1 500 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1201	3	35	1 RKBF	1 700 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1202	3	55	2 RKBF	2 300 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1203	3	55	2 RKBF	2 200 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1204	3	35	1 RKBF	1 550 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1301	4	35	1 RKBF	1 700 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1302	4	55	2 RKBF	2 400 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1303	4	55	2 RKBF	2 400 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
A	A1304	4	35	1 RKBF	1 600 000	546 097	0,7710%	31 068	2 589	2 028	1 700
A	A1401	5	88	3 RKBF	3 400 000	1 025 778	1,4481%	58 357	4 863	2 028	3 500
A	A1402	5	133	6 RKBF	4 700 000	1 387 383	1,9586%	78 929	6 577	2 028	4 800
B	B1001	1	106	5 RKUF	3 700 000	1 173 371	1,6565%	66 754	5 563	2 028	4 800
B	B1002	1	94	4 RKUF	3 600 000	1 088 505	1,5367%	61 925	5 160	2 028	4 700
B	B1101	2	94	4 RKBF	3 600 000	1 088 505	1,5367%	61 925	5 160	2 028	4 700
B	B1102	2	50	2 RKBF	2 100 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
B	B1103	2	92	4 RKBF	3 500 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
B	B1104	2	58	2 RKBF	2 100 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	2 200
B	B1201	3	94	4 RKBF	3 700 000	1 088 505	1,5367%	61 925	5 160	2 028	4 700
B	B1202	3	50	2 RKBF	2 200 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
B	B1203	3	92	4 RKBF	3 600 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
B	B1204	3	58	2 RKBF	2 300 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	2 200
B	B1301	4	94	4 RKBF	3 900 000	1 088 505	1,5367%	61 925	5 160	2 028	4 700
B	B1302	4	50	2 RKBF	2 300 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
B	B1303	4	92	4 RKBF	3 700 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
B	B1304	4	58	2 RKBF	2 300 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	2 200
B	B1401	5	94	4 RKBF	4 000 000	1 088 505	1,5367%	61 925	5 160	2 028	4 700
B	B1402	5	50	2 RKBF	2 400 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
B	B1403	5	92	4 RKBF	3 800 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
B	B1404	5	58	2 RKBF	2 500 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	2 200
B	B1501	6	104	4 RKBF	4 000 000	1 162 302	1,6409%	66 124	5 510	2 028	4 700
B	B1502	6	100	4 RKBF	4 400 000	1 132 783	1,5992%	64 444	5 370	2 028	4 700
C	C1001	1	101	4 RKUF	3 900 000	1 140 163	1,6096%	64 864	5 405	2 028	4 700
C	C1002	1	97	4 RKUF	3 900 000	1 110 644	1,5680%	63 185	5 265	2 028	4 700
C	C1101	2	96	4 RKBF	3 700 000	1 103 264	1,5575%	62 765	5 230	2 028	4 700
C	C1102	2	50	2 RKBF	2 100 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
C	C1103	2	92	4 RKBF	3 700 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
C	C1201	3	96	4 RKBF	3 700 000	1 103 264	1,5575%	62 765	5 230	2 028	4 700
C	C1202	3	50	2 RKBF	2 200 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
C	C1203	3	92	4 RKBF	3 800 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
C	C1301	4	127	6 RKBF	5 200 000	1 343 104	1,8961%	76 410	6 367	2 028	4 800
C	C1302	4	50	2 RKBF	2 300 000	723 210	1,0210%	41 144	3 429	2 028	2 200
C	C1303	4	92	4 RKBF	3 800 000	1 073 746	1,5159%	61 086	5 090	2 028	4 700
C	C1401	5	49	2 RKBF	2 600 000	715 830	1,0106%	40 724	3 394	2 028	2 200
D	D1001	1	55	3 RKUF	2 350 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1002	1	30	1 RKUF	1 500 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1003	1	55	3 RKUF	2 400 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1004	1	43	2 RKUF	1 900 000	671 552	0,9481%	38 205	3 184	2 028	2 200
D	D1101	2	71	3 RKBF	2 550 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1102	2	55	2 RKBF	2 200 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1103	2	55	3 RKBF	2 200 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1104	2	30	1 RKBF	1 500 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1105	2	55	3 RKBF	2 250 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1201	3	71	3 RKBF	2 650 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1202	3	55	2 RKBF	2 300 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1203	3	55	3 RKBF	2 300 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1204	3	30	1 RKBF	1 550 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1205	3	55	3 RKBF	2 350 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500

Am
[Signature]

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel inkl moms
D	D1301	4	71	3 RKBF	2 800 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1302	4	55	2 RKBF	2 400 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1303	4	55	3 RKBF	2 400 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1304	4	30	1 RKBF	1 600 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1305	4	55	3 RKBF	2 450 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1401	5	71	3 RKBF	2 900 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1402	5	55	2 RKBF	2 500 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1403	5	55	3 RKBF	2 500 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1404	5	30	1 RKBF	1 650 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1405	5	55	3 RKBF	2 650 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1501	6	71	3 RKBF	3 050 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1502	6	55	2 RKBF	2 600 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1503	6	55	3 RKBF	2 600 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1504	6	30	1 RKBF	1 700 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1505	6	55	3 RKBF	2 750 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1601	7	71	3 RKBF	3 150 000	900 323	1,2710%	51 220	4 268	2 028	3 500
D	D1602	7	55	2 RKBF	2 700 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1603	7	55	3 RKBF	2 650 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1604	7	30	1 RKBF	1 700 000	509 199	0,7189%	28 969	2 414	2 028	1 700
D	D1605	7	55	3 RKBF	2 800 000	782 248	1,1043%	44 502	3 709	2 028	3 500
D	D1701	8	60	2 RKBF	2 750 000	797 007	1,1252%	45 342	3 779	2 028	2 200
D	D1702	8	55	2 RKBF	2 700 000	760 109	1,0731%	43 243	3 604	2 028	2 200
D	D1703	8	112	4 RKBF	5 500 000	1 221 339	1,7242%	69 482	5 790	2 028	4 700
							-0,0001%				
Totalt			5449		230 550 000	70 834 000	100%	4 029 774		172 380	263 100

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd* och T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgarna.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Driftskostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnaden för: Hushållsel och Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Bostadsrättsföreningen har rättigheter till 37 Parkeringsplatser i parkeringshus uppfört av Lunds Kommunala Parkeringsbolag (LKP). Hyresavtal för parkering tecknas mellan LKP och Bostadsrättsinnehavare som nyttjar Bostadsrättsföreningens rättighet. Parkeringsplats tillhör inte lägenheten och följer inte med lägenheten vid överlåtelse.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	55 310
Insats/upplåtelseavgifter per kvm, BOA	42 311
Beläning per kvm, BOA och LOA år 1	12 999
Beläningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm år 1	386
Årsavgift per kvm år 1 (inkl Triple Play och hushållsel)	819
Antagen räntenivå, genomsnitt	2,60%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm	351
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm	80

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

INTÄKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		4 465	4 555	4 646	4 739	4 833	5 123	5 657	6 245
Övriga intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Intäkter		4465	4555	4646	4739	4833	5123	5657	6245
Kapitalkostnader									
Räntor ²		1 842	1 832	1 823	1 813	1 802	2 021	2 280	2 172
Avskrivningar		1 751	1 751	1 813	1 751	1 751	1 751	1 751	1 751
Driftskostnader inkl Löpande kostnader³		2 106	2 148	2 191	2 235	2 280	2 510	2 771	3 060
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ⁴		163	167	170	173	177	180	199	220
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	167
Fastighetsskatt lokaler		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA KOSTNADER		5 862	5 898	5 997	5 972	6 009	6 462	7 001	7 370
ÅRETS RESULTAT		-1 397	-1 343	-1 351	-1 233	-1 176	-1 339	-1 345	-1 124
ACK RESULTAT		-1 397	-2 740	-4 091	-5 324	-6 500	-7 838	-13 902	-19 653
AMORTERING		354	371	389	408	428	449	569	722
ÅRETS KASSAFLÖDE		263	203	242	283	324	144	36	125
ACK KASSALIKVIDITET⁵		263	466	709	991	1 315	1 458	2 511	3 283
YTRE FONDEN		163	330	500	674	851	1 031	1 989	3 047

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Räntekostnaderna är uppräknade med 0,25 % år 6 och 0,5 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år.

⁴ Från år 6 är även det tillagt en kostnad för bilpool och cykelpool.

⁵ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	819	836	853	870	887	940	1 038	1 146
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	949	965	981	998	1 014	1 067	1 160	1 262
Antagen räntenivå + 2%	1 079	1 095	1 110	1 126	1 141	1 193	1 282	1 378
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	819	849	870	892	914	973	1 101	1 247
Antagen inflationsnivå + 2%	819	844	870	896	923	987	1 147	1 336

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå 2,60% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå 2,00%

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som upplåter bostadsrätt skall erlægga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar samt avsättningar. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I kostnadskalkylen lämnade uppgifter angående fastighetens uttörande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för kostnadskalkylen upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Alba 1 i Lund

Lund

Ort

2021-05-28

Datum

Anna Winther-Hansen

Bertil Höpp

Inger Karlsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Alba 1 i Lund, med org.nr 769638-9191, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 85 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

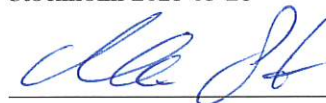
Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

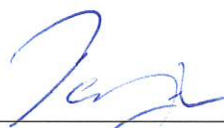
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2021-05-28



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl dat. 2021-05-28

Stadgar för Brf Alba 1 i Lund, registrerade 2020-08-20

Registreringsbevis för Brf Alba 1 i Lund

Anbud från Peab Markutveckling AB till Brf Alba 1 i Lund, avseende förvärv av fastigheten
Gryningen 3, Lund kommun dat. 2021-05-06

Anbud från Peab Bostad AB till Brf Alba 1 i Lund att på totalentreprenad uppföra 85
bostadslägenheter på fastigheten Gryningen 3, Lund kommun dat. 2021-05-06

Bekräftelse av inlämnad ansökan om bygglov dat. 2021-04-19

Offert för finansieringen av Brf Alba 1 i Lund dat. 2021-03-08

Parkeringsavtal dat. 2021-03-19

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Brf Alba 1