

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Life

Organisationsnummer 769638-8979

Lunds kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens beräknade kostnader
- G. Föreningens beräknade intäkter
- H. Redovisning av lägenheter
- I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Life, org.nr. 769638-8979, som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande handling för föreningens verksamhet. Uppgifterna i handlingen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på den slutliga kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten Jane Addams 2 i Lund och har genom nybyggnad uppfört 42 bostadslägenheter. Föreningen har en andel i samfälligheten Jane Addams S:1 och deltar i en gemensamhetsanläggning, Jane Addams GA:1. För förvaltningen av Jane Addams GA:1 har bildats en samfällighetsförening, Jane Addams samfällighetsförening, i vilken fastigheten Jane Addams 2 är del i. Brf Life förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Opal Grund 3 AB, org.nr 559148-7292 vars enda tillgång var ovannämnda fastighet. Fastigheten överfördes genom transportköp till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

I föreningens förvärv av aktierna i MPD Opal Grund 3 AB har ingått ett totalentreprenadavtal med Granitor Construction AB¹ med org.nr 556991-6264. Enligt totalentreprenadkontraktet, som överlåtits till föreningen med verkan från och med tidpunkten för föreningens förvärv av aktierna i MPD Opal Grund 3 AB, ansvarar Granitor Construction AB för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiåtgärder. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom ett uppdragsavtal mellan Brf Life, org.nr. 769638-8979 och Granitor Projects AB² med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Garantier för slutlig anskaffningskostnad, regleras i aktieöverlåtelseavtalet avseende MPD Opal Grund 3 AB mellan föreningen och MPD Holding Opal AB, org.nr 559108-1566. Projektrisk för osålda lägenheter samt årsavgifter för osålda lägenheter regleras i aktieöverlåtelseavtalet. I aktieöverlåtelseavtalet garanterar vidare MPD Holding Opal AB att föreningen under de första tre (3) åren efter slutplacering inte ska drabbas av högre räntekostnader än 1,9 procent i medellåneränta. Garantitiden för räntekostnaderna är tre (3) år, vilket innebär att föreningen behöver anpassa de ekonomiska förutsättningarna till det rådande ränteläget, år fyra (4) och framåt.

Byggnadsarbetet påbörjades under andra kvartalet 2021 och beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2023. Upplåtelse av bostadsrätt sker under december månad 2022.

¹Bolaget har bytt namn från Midroc Construction AB till Granitor Construction AB

²Bolaget har bytt namn från Midroc Projects AB till och Granitor Projects AB

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Jane Addams 2 Fastigheten innehas med äganderätt
Adress	Brunnshögsgatan 40
Lägenhetsyta	Ca 2 133 kvm bostäder Samtliga ytor är uppmätta på ritning
Tomtareal	Ca 1 044 kvm
Lägenhetssammansättning	42 bostäder
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i sex våningar med gemensamt uppehålls- utrymme, tvättlounge och cykelrum på entréplan, samt källare innehållande lägenhetsförråd, teknik- samt cykelrum
Kommunikationer	1 st hiss och trapphus
Grund	Källare med gjuten platta på mark
Stomme	Bärande stomme av betong och stål
Våningsbjälklag	Betongbjälklag
Ytterväggar	Gips på regelstomme. Yttervägg på gavlar i betong
Fasad	Klinker och träpanel
Yttertak	Sedumtak med solceller
Lägenhetsavskiljande vägg	Betong
Innerväggar	Gips på regelstomme. Enstaka innerväggar i betong kan förekomma
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Entrédörrar	Aluminiumparti och ståldörrar
Fönster och balkongdörrar	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger	Betongplattor med glasräcke åt väster och pinnräcke åt öster
Takterrasser	Klinkergolv med pinnräcke
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten är del i gemensamhets- anläggningen Lund Jane Addams GA:1 avseende gemensamma gång/cykelvägar, tillträdesleder för sopsugs- anläggning, väg samt belysningsstolpar och dagvatten. GA kommer att tillhandhålla mark för sopsugsnedkast samt servitut för ledningar till dessa. Andelstal: 20/100 För gemensamhetsanläggningen har Samfällighets- föreningen Lund Jane Addams S:1 bildats som ska svara för förvaltningen av Lund Jane Addams GA:1.
Servitut	Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende tillträde för underhåll av fasad, samt belasta grannfastigheten Jane Addams 1 med motsvarande servitut. Fastigheten kommer även att belasta Jane Addams 1 med servitut för dränering.

Fastigheterna kommer gemensamt att uppföra och dela på grundsula i fastighetsgränsen. Denna ägs av respektive fastighetsägare men nyttjas gemensamt av båda parter. Jane Addams S:1 belastas med parkeringsservitut till förmån för Jane Addams 3 och 4

Installationer:

Uppvärmning	Lågtempererad fjärrvärme producerad på restvärme. Värmen distribueras till lägenheterna via radiatorer på våning 1-5 och via golvvärme på våning 6
Ventilation	Mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning
El	Elcentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering för respektive lägenhet. Solceller på taket på huvudbyggnaden som genererar el, i första hand till fastighetens allmänna utrymmen
Vatten	Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten för respektive lägenhet
Bredband, Tele, TV	Fastigheten ansluts med fiber. Respektive bostadsrätts-havare tecknar individuella abonnemang hos operatörer tillhandahållna genom ViaEuropa

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Avfallshantering	Gemensamma avfallsanläggningar inom Brunnshögsområdet med sopsugsanläggning för rest- och matavfall samt pappers- och plastförpackningar. UWS (underjordiska avfallscontainrar) för returpapper, metall och glas
Postboxar	Postboxar i trapphusentré. Tidningshållare placeras utanför respektive lägenhetsdörr
Gemensamma utrymmen	Social hubb, ett gemensamt uppehållsutrymme i entréplan med pentry och sociala ytor
Tvättlounge	Gemensamt tvättutrymme i anslutning till den sociala hubben, med bokningsbara maskiner
Förråd	Lägenhetsförråd i källare
Parkering	Bilfritt boende. Inga p-platser tillhandhålls enskilda boende. P-plats med laddningsmöjlighet för elbilspool samt angöring finns på gården
Cykelförråd	Cykelparkering i källare och på gård. Cykelpool med lådcyklar och elcyklar i cykelrum i entréplan
Utemiljö	Gård med grönska samt grusade ytor innehållande bl.a. växthus och odlingsmöjligheter, sitttytor samt pergola med cykelparkering. Förgårdsmark mot gata med utegym

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning
Hall	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Garderober enligt planritning, släta vita
Kök	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt, spotlights framför köksinredning	Kyl och frys alt. kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, integrerad diskmaskin, inbyggnads-mikro	Släta målade luckor (vita, betonggrå eller sandbeige), laminat-bänkskiva, stänkskydd i laminat, spotlights under väggskåp
Vardagsrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Sovrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Garderober enligt planritning, släta vita
WC/dusch	Klinker (grå, antracit eller ljusgrå)	Helkaklade, vita	Målat vitt, spotlights i tak		Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel med hylla, duschväggar, handdukskrokar, toalettpppershållare

Övrigt:

Sockel trä, målad vit
 Fönsterbänkar i natursten
 Innerdörrar, släta vita

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Anskaffningskostnad*	125 510 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond**	300 000
Totalt	125 810 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

**Av detta belopp kommer ca 150 000 kr att användas för att inreda den sociala hubben samt inköp av trädgårdsredskap.

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas totalt bli ca 62 000 000 kr varav mark ca 13 000 000 kr. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	31 535 000
Genomsnittlig låneränta (%)	4,0
Årlig amortering	395 000
Räntekostnad år 1	1 261 400
Totalt belopp år 1 (ränta + amortering)	1 656 400

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 4,00% samt 395 000 kr i amortering. MPD Holding Opal AB garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger 1,9% under de tre första åren från och med slutplaceringsdagen.

Räntorna från och med år fyra (4) kan ej förutses vid tiden för upprättandet av denna ekonomiska plan och det ska därför understrykas att dessa kan komma att överstiga den ränta som anges i denna ekonomiska plan.

Finansiering	
Insats	94 275 000
Föreningens lån	31 535 000
Summa finansiering	125 810 000

Nyckeltal (BOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	58 842
Belåning per kvm	14 784
Genomsnittsinsats per kvm	44 198
Driftskostnad per kvm, år 1*	441
Genomsnittlig årsavgift per kvm	823
Enskild driftskostnad per kvm (kall- och varmvatten, hushållsel)	127
Amortering per kvm	185

*Inkl. den individuella mätningen för kall- och varmvatten, hushållsel.

F. Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	800 000
Ränta, år 1	1 261 400
Summa kapitalkostnader	2 061 400

*Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens avskrivningsbelopp ovan görs genom rak avskrivning. Det innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	
Ekonomisk förvaltning	60 000
Teknisk förvaltning (inkl. snöröjning, felhantering)	85 000
Arvode styrelse/revision	45 000
TKV/VA fastighet	20 000
Uppvärmning	105 000
Fastighetsel (via solceller)	0
Sophantering	55 000
Trappstädning	50 000
Trädgårdsskötsel	25 000
Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)	35 000
Fastighetsförsäkring	40 000
Fiberhyra (till operatör)	25 000
Bilpool	105 000
GA/Diverse/Tvättlounge	20 000
Summa driftkostnader	670 000

Dessa kostnader är beräknade efter normalförbrukning och där det faktiska värdet kan bli både högre och lägre än det beräknade värdet.

Driftkostnader – individuell mätning (ingår inte i årsavgiften, debiteras separat)	
Kallvatten	40 000
Uppvärmning varmvatten	80 000
Hushållsel	150 000
Summa driftkostnader - individuell mätning	270 000

De individuella kostnaderna varierar med hänsyn till hushållssammansättning och levnadsvanor.

Avsättningar	
Yttre underhållsfond	105 000

Summa beräknade kostnader (drift och avsättningar)	1 045 000
---	------------------

Prognos avseende framtida kostnader

Driftkostnaderna följer den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 589 kr/lägenhet med en inflationsuppräknings om 2% årligen. Avseende räntor är föreningen garanterad en medelränta om 1,9% under de första tre åren från och med slutplacering.

Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

G. Föreningens beräknade intäkter

Årsavgifter*	1 755 459
Intäkt fiber**	40 000
Individuell mätning (kall- och varmvatten, hushållsel)	270 000
Intäkt från räntegaranti***	662 235
Summa intäkter	2 727 694

*I årsavgifter ingår ej kostnaden för kall- och varmvatten, hushållsel.

**Tillfaller föreningen från operatör när bostadsrättshavare tecknar individuella bredbandsabonnemang via ansluten kommunikationsoperatör.

***Räntegarantin betalas ut enligt följande. När Köparen mottar ränteavi/-er från det kreditgivande läneinstitutet ska Köparen inom fem (5) bankdagar ställa ut en faktura på beloppet för mellanskillnaden mellan garanterad ränta om 1,9 % och faktisk ränta för den period som ränteavin avser samt bifoga ränteavin som underlag. Faktura ska ställas till bolaget MPD Holding Opal AB c/o Granitor Projects AB med en betaltid på tjugofem (25) dagar.

H. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Våning	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostn. kr/mån*	Andelstal %	Balkong/ terrass/ uteplats
1-1001	0	75	3	2 750 000	55 673	4 639	760	3,1714	Uteplats
1-1101	1	35	1	1 600 000	32 077	2 673	370	1,8273	Uteplats
1-1102	1	54	2	2 025 000	43 355	3 613	560	2,4697	Uteplats
1-1103	1	51	2	2 075 000	41 793	3 483	560	2,3807	Uteplats
1-1104	1	44	2	1 700 000	38 148	3 179	460	2,1731	Uteplats
1-1201	2	34	1	1 550 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1202	2	54	2	1 925 000	43 355	3 613	560	2,4697	Balkong
1-1203	2	51	2	2 075 000	41 793	3 483	560	2,3807	Balkong
1-1204	2	44	2	1 700 000	38 148	3 179	460	2,1731	Balkong
1-1205	2	43	2	1 700 000	37 628	3 136	460	2,1435	Balkong
1-1206	2	63	3	2 650 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1207	2	63	3	2 450 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1208	2	34	1	1 550 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1301	3	34	1	1 600 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1302	3	54	2	2 025 000	43 355	3 613	560	2,4697	Balkong
1-1303	3	51	2	2 175 000	41 793	3 483	560	2,3807	Balkong
1-1304	3	44	2	1 775 000	38 148	3 179	460	2,1731	Balkong
1-1305	3	43	2	1 775 000	37 628	3 136	460	2,1435	Balkong
1-1306	3	63	3	2 800 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1307	3	63	3	2 550 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1308	3	34	1	1 600 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1401	4	34	1	1 650 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1402	4	54	2	2 125 000	43 355	3 613	560	2,4697	Balkong
1-1403	4	51	2	2 275 000	41 793	3 483	560	2,3807	Balkong
1-1404	4	44	2	1 850 000	38 148	3 179	460	2,1731	Balkong
1-1405	4	43	2	1 850 000	37 628	3 136	460	2,1435	Balkong
1-1406	4	63	3	3 025 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1407	4	63	3	2 700 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1408	4	34	1	1 650 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1501	5	34	1	1 700 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1502	5	54	2	2 225 000	43 355	3 613	560	2,4697	Balkong
1-1503	5	51	2	2 375 000	41 793	3 483	560	2,3807	Balkong
1-1504	5	44	2	1 925 000	38 148	3 179	460	2,1731	Balkong
1-1505	5	43	2	1 925 000	37 628	3 136	460	2,1435	Balkong
1-1506	5	63	3	3 250 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1507	5	63	3	2 950 000	49 426	4 119	660	2,8155	Balkong
1-1508	5	34	1	1 700 000	31 557	2 630	370	1,7976	Balkong
1-1601	6	72	3	3 450 000	53 418	4 452	760	3,0430	Balk/Terrass
1-1602	6	58	3	3 400 000	46 823	3 902	560	2,6673	Terrass
1-1603	6	62	3	3 500 000	48 905	4 075	660	2,7859	Terrass
1-1604	6	74	3	3 450 000	54 460	4 538	760	3,1023	Balk/Terrass
1-1605	6	64	3	3 250 000	49 253	4 104	660	2,8057	Balkong
42 lgh		2 133		94 275 000	1 755 459	146 288	22 510	100	

***Förtydligande/reservationer**

Drifstkostnaderna (kall- och varmvattenförbrukning, hushållsel) som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter förbrukning. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvm. Avvikelse av de individuellt uppmätta drifstkostnaderna kan förekomma beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Bredband svarar den enskilde bostadsrättshavaren för genom eget avtal hos operatörer tillhandahållna genom ViaEuropa och ingår inte i ovan bedömda drifstkostnader. Kostnaden beräknas till ca 40 kr/kvm per år och lägenhet men varierar beroende på vilka tjänster som tecknas.

Medlemskap till Bilpool, samt cykelpool med el-lådcyklar och vanliga el-cyklar ingår i föreningens drifstkostnad. Drifstkostnad i form av kostnad/timme och/eller km, bekostas av bostadsrättshavaren.

I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	1 261	1 246	1 230	1 244	1 242	1 241	1 228	1 204
Amortering ²	395	395	395	395	395	395	395	395
Driftkostnader ⁴	670	683	697	711	725	740	817	902
Kostnader individuell mätning	270	275	281	287	292	298	329	363
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	90
Summa årsutbetalningar	2 596	2 599	2 603	2 637	2 654	2 674	2 769	2 954
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	1 755	1 843	1 935	2 322	2 369	2 416	2 668	2 945
Årsavgifter kr/m2	823	864	907	1 089	1 111	1 133	1 251	1 381
Intäkter räntegaranti ⁶	662	654	646	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	270	275	281	287	292	298	329	363
Intäkt fiber	40	41	42	42	43	44	49	54
Årets nettobetalningar	131	214	301	15	50	85	277	408
Föreningens kassa								
ingående saldo	150							
Kassabehållning	281	495	796	811	861	945	1 930	3 877
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	105	210	315	420	525	630	1 155	1 680

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	1 261	1 246	1 230	1 244	1 242	1 241	1 228	1 204
Avsättning underhållsfond ³	105	105	105	105	105	105	105	105
Driftkostnader ⁴	670	683	697	711	725	740	817	902
Kostnader individuell mätning	270	275	281	287	292	298	329	363
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	90
Avskrivning byggnader	800	800	800	800	800	800	800	800
Summa årskostnader	3 106	3 109	3 113	3 147	3 164	3 184	3 279	3 464
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	1 755	1 843	1 935	2 322	2 369	2 416	2 668	2 945
Intäkter räntegaranti ⁶	662	654	646	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	270	275	281	287	292	298	329	363
Intäkt fiber	40	41	42	42	43	44	49	54
Bokföringsmässigt resultat	-379	-296	-209	-495	-460	-425	-233	-102

1. Räntesats under prognosperioden är år 1-3: 4,0%, år 4: 4,10%, år 5: 4,15%, år 6: 4,20%, år 11: 4,45%, år 16: 4,70%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2. Amortering enligt rak plan i 80 år.

3. Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.

4. Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att höjas 5% för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 20% och efterföljande årsavgiftshöjning 2 % per år.

6. Angivet belopp är en prognos, verkligt belopp kan vara högre eller lägre.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	62 000 000	63 240 000	64 504 800	65 794 896	67 110 794	68 453 010	75 577 654	83 443 837
Lån	31 535 000	31 140 000	30 745 000	30 350 000	29 955 000	29 560 000	27 585 000	25 610 000
Amortering	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000	395 000
Yta bostadsrätter	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133
Ingående kassa	150 000	281 294	495 266	796 052	810 614	860 938	1 653 306	3 468 924
Årsavgifter	1 755 459	1 843 232	1 935 394	2 322 472	2 368 922	2 416 300	2 667 791	2 945 456
Intäkt från räntegaranti	662 235	653 940	645 645					
Intäkt fiber	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760	53 835
Intäkter individuell mätning	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	329 128	363 384
SUMMA INTÄKTER	2 727 694	2 813 372	2 903 563	2 651 447	2 704 476	2 758 565	3 045 679	3 362 676
Räntekostnader	1 261 400	1 245 600	1 229 800	1 244 350	1 241 665	1 241 220	1 228 260	1 204 433
Driftskostnader (+2%)	670 000	683 400	697 068	711 009	725 230	739 734	816 726	901 732
Kostnader individuell mätning	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	329 128	363 384
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	89 821
Avskrivningar	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Avsättning yttre fond	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
SUMMA KOSTNADER	3 106 400	3 109 400	3 112 776	3 146 886	3 164 151	3 184 056	3 279 115	3 464 370
SUMMA RESULTAT	-378 706	-296 028	-209 213	-495 439	-459 675	-425 491	-233 436	-101 694
Kassaflöde	131 294	213 972	300 787	14 561	50 325	84 509	276 564	408 306
Akkumulerad avsättning yttre fond	105 000	210 000	315 000	420 000	525 000	630 000	1 155 000	1 680 000
Utgående kassa	281 294	495 266	796 052	810 614	860 938	945 447	1 929 871	3 877 230
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	823	864	907	1089	1111	1133	1251	1381
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	971	1 010	1 051	1 231	1 251	1 271	1 380	1 501
+ 2 %	1 119	1 156	1 196	1 373	1 391	1 410	1 509	1 621
+ 3 %	1 267	1 302	1 340	1 516	1 532	1 549	1 639	1 741
med minskning - 1 %	675	718	763	947	970	994	1 121	1 261
- 2 %	527	572	619	804	830	856	992	1 141
- 3 %	379	426	475	662	689	717	863	1 021
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	826	870	917	1 102	1 127	1 152	1 287	1 435
+ 2 %	829	877	927	1 115	1 143	1 172	1 327	1 498
+ 3 %	832	883	936	1 128	1 161	1 194	1 371	1 571
med minskning - 1 %	820	858	898	1 076	1 095	1 114	1 218	1 334
- 2 %	817	852	889	1 064	1 080	1 097	1 188	1 294
- 3 %	814	846	880	1 053	1 066	1 080	1 161	1 260

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering.
2. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv och en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för fysisk aktivitet och social gemenskap, samt verka för miljömässigt hållbara lösningar för fastigheten och dess medlemmar. Föreningen förutsätter att medlemmarna inte innehar någon egen bil och att medlemmarna och dess besökare i största utsträckning skall använda det för området miljömässigt bästa transportmedlet över tiden som inte utgörs av bil till och ifrån föreningen.
4. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Projektrisken för osålda bostadsrätter skall bäras av säljaren till fastigheten eller till detta närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning till insatser i denna plan och eventuella upplåtelseavgifter och årsavgifter täcks.
6. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt erbjuda om möjligt ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Bostadsrättsföreningen Life



Johan Halla



Anna Winther-Hansen



Anders Koch

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Life, 769638-8979, Lunds kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Life, 769638-8979

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

- Registreringsbevis Brf Life, 2021-12-21
- Stadgar registrerade, 2021-06-09
- Fastighetsutdrag Lund Jane Addams 2, 2022-11-09
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, MPD Holding Opal AB / Brf Life, 2021-07-01
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2022-11-21, 2022-11-22
- Köpekontrakt fastighet, Lunds kommun / Midroc Property Development AB, 2021-05-24
- Godkännande av överlåtelse köpekontrakt, 2021-05-27
- Avtal om partsbyte, Midroc Property Development AB / MPD Opal Grund 3 AB, 2021-05-29
- Köpebrev fastighet, Lunds kommun / MPD Opal Grund 3 AB, 2021-06-10
- Transportköp fastighet, 2021-07-01
- Totalentreprenadavtal, Midroc Construction AB / / MPD Opal Grund 3 AB, 2021-01-21
- Uppdragsavtal, Midroc Projects AB / Brf Life, 2021-02-02
- Beslut bygglov Lunds kommun, 2020-10-09
- Beslut om startbesked, 2021-05-31
- Mobilitetsutredning, Trivector, 2020-06-23
- Avtal Fordonspool, OurGreenCar Sweden AB, 2022-10-11
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2022-11-18
- Aktkopia servitut samt GA Lantmäterimyndigheten, Ärende nr M227058
- Energiberäkning, Prime project AB, 2021-10-15
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Life, organisationsnummer 769638-8979, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 42 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Den ekonomiska planen avser den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus och innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Ritningar, 2021-04-23
- Aktieöverlåtelseavtal, 2021-07-01
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2022-11-21
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2022-11-22
- Beslut om startbesked, 2021-05-31
- Beslut om bygglov, 2020-10-19
- Beslut Gemensamhetsanläggning Jane Addams 2, 2022-10-03
- Mobilitetsutredning Brf Life, 2022-06-23
- Fastighetsutdrag Jane Addams 2, 2022-11-09
- Avtal Fordonspool, 2022-10-11
- Transportköp fastighet, MPD Opal Grund 3 AB / Brf Life, 2021-07-01
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-11-18
- Registreringsbevis för Brf Life, 2021-12-21
- Uppdragsavtal Midroc Projects / Brf Life, 2021-02-02
- Stadgar för Brf Life, 2021-05-21
- Beräkning av taxeringsvärde, 2022-11-08
- Totalentreprenadavtal Midroc Construction AB / MPD Opal Grund 3 AB, 2021-01-21
- Köpebrev, Lunds kommun / MPD Opal grund 3 AB, 2021-06-07
- Energiberäkning, 2021-10-15
- Underrättelse lagfart, 2021-07-27



Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Verifikat

Transaktion 09222115557482524479

Dokument

Ek plan Brf Life - med intyg

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-11-30 11:53:56 CET (+0100) av Tytti

Sjöbeck (TS)

Färdigställt 2022-11-30 17:44:26 CET (+0100)

Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)

Granitor Property Development

tytti.sjobeck@granitor.se

+46703603335

Signerande parter

Johan Halla (JH)

Styrelsens ordförande

johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"

Signerade 2022-11-30 12:29:58 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)

Styrelseledamot

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2022-11-30 11:54:39 CET (+0100)

Anders Koch (AK)

Styrelseledamot

anders.koch@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557482524479

<i>"ANDERS KOCH"</i> <i>Signerade 2022-11-30 17:01:21 CET (+0100)</i>	<i>"MONICA JOHNSON"</i> <i>Signerade 2022-11-30 17:44:26 CET (+0100)</i>
Petter Hallberg (PH) Intygsgivare <i>ph@hallbergshus.se</i>  BankID  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</i> <i>"PETTER HALLBERG"</i> <i>Signerade 2022-11-30 17:32:02 CET (+0100)</i>	

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>

