

# KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREEN HUB  
769637-9978

januari 2022



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# KOSTNADSKALKYL

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREEN HUB

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Green Hub med org.nr. 769637-9978 har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-18. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

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

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra ett flerfamiljshus med 61 lägenheter, gemensamma utrymmen och 1 lokal för uthyrning på fastigheten Diplomet 1 i Lund kommun.

Bygglov har erhållits 2019-10-15. Ansökan om bygglov kommer att förnyas. När bygglov har erhållits och byggnationen påbörjats kommer marken att överlåtas till bostadsrättsföreningen via en försäljning av ett aktiebolag.

Efter fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att vara beställare av totalentreprenaden för uppförande av byggnaderna. Färdigställande beräknas ske Q3/Q4 2024. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske efter att en ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen avser att ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Eventuella förskott får endast tas ut efter godkännande från Bolagsverket, sedan betryggande säkerhet har ställts till Bolagsverket.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Diplomet 1
Kommun	Lund
Församling	Östra Torn
Adress/belägenhet	Brunnshögsgatan 43, 45A-B, 47, Dialoggränden 3-7, Förklaringsgränden 5-11, Solbjersvägen 41
Tomtarea	1 774 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplanen vann laga kraft 2018-05-07
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Samfällighet	Lund Lagerkransen S:1. Föreningen har 1/4 andelar i samfälligheten, som består av en gemensam kvartersgata.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg m.m.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 - 6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	4 189 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	61 lägenheter om sammanlagt 4 104 m <sup>2</sup> .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 85 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Cykelgarage i källaren, övernattninglägenhet, verkstad, tvättstuga, takterrass, växthus, växthus på innergården, 1 handikapparkering
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen värme
Ventilation	FTX
Vatten och avlopp	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Individuell mätning och debitering av hushållsel
Hiss	Ja
Grundläggning	Platta på mark och Källare
Stomme	Betongstomme/utfackningsväggar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp
Fasader	Tegel, skivmaterial och trä

Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Utanpåliggande
Tvättstuga	Tvättlounge
Sophantering	Sopsug på gård
Parkering	Parkering sker i närliggande P-hus
Mark	Gemensam innergård
Övrigt	Lägenhetsförråd i källare

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2024 är 120 392 000 kr, fördelat på bostäder 119 000 000 kr och lokaler 1 392 000 kr och fördelat på byggnader 95 207 000 kr och mark 25 185 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	239 150	57 090
<b>Anskaffningskostnad</b>	239 150	57 090
Ingående saldo	200	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	239 350	57 138

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta		Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter	
			%	tkr			löptid	%
Bottenlån 1	19 200	Rörlig/3 mån <sup>1</sup>	1,75	336	192	528		2,25
Bottenlån 2	19 200	ca 2 år	2,00	384	192	576		2,50
Bottenlån 3	19 200	ca 4 år	2,25	432	192	624		2,75
Summa lån år 1	57 600	Snittränta:	2,00	1 152	576	1 728		2,50
Insatser	180 250							
Upplåtelseavgifter	1 500							
Summa finansiering år 1	239 350							

För den händelse att summa räntekostnader på dellånen med bindningstid rörlig/3 månader, ca 2 år och ca 4 år vid slutplaceringsdagen överstiger summan av, enligt denna kostnadskalkyl, budgeterad räntekostnad för dessa lån, svarar Sundprojekt Bostads AB för överskjutande del under respektive låns första bindningstid.

<sup>1</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	190	45
Fjärrvärme - uppvärmning	145	35
Fjärrvärme - varmvatten	135	32
Fastighetsel	145	35
Hushållsel	250	60
Renhållning	75	18
Revision	25	6
Styrelse	50	12
Ekonomisk förvaltning	85	20
Fastighetsskötsel, städning, hiss	210	50
Gemensamhetsanläggning	10	2
Försäkring	55	13
Löpande underhåll	65	16
Triple Play (TV/tele/data)	168	40
Oförutsett	40	10
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 648</b>	<b>393</b>
Avsättning yttre underhåll	210	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.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	119 000 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2040)	94 446
Taxeringsvärde lokaler	1 392 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	13 920

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 1 548 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2040.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	189 000 000
Avskrivning per år	1 890 000

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

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	2 996	730
Hysesintäkter lokaler <sup>2</sup>	145	1 700
Årsavgifter förbrukning <sup>3</sup>	378	92
Årsavgifter media	168	41
Hyra övernattningsrum <sup>4</sup>	16	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>3 702</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % 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/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges. Insatser och upplåtelseavgifter samt årsavgifter avser dock area upplåten med bostadsrätt.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	57 090
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	44 617
Lån år 1	13 750
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	44 286
Årsavgift andelstal år 1	730
Årsavgift förbrukning år 1	92
Årsavgift media år 1	41
Totala årsavgifter år 1	863
Driftskostnader år 1	393
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	188
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 700
Kassaflöde år 1	74

<sup>2</sup> Sundprojekt Bostads AB garanterar att den totala hyresintäkten för lokalerna uppgår till minst det belopp som är upptaget i denna kostnadskalkyl under de två första åren.

<sup>3</sup> Årsavgift för varmvatten och hushållsel inklusive moms.

<sup>4</sup> Uppskattad intäkt är beräknad på 52 uthyrningar per år à 300 kr/natt.

## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 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

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	17
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2040
Ränta	1 152	1 236	1 317	1 304	1 382	1 368	1 296	1 210
Ränta %	2,00%	2,17%	2,33%	2,33%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
Driftskostnader	1 648	1 681	1 715	1 749	1 784	1 820	2 009	2 262
Fastighetsskatt/avgift	14	14	14	15	15	15	17	149
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 704</b>	<b>4 821</b>	<b>4 936</b>	<b>4 957</b>	<b>5 071</b>	<b>5 093</b>	<b>5 212</b>	<b>5 511</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	730	745	759	775	790	806	890	1 002
Årsavgifter bostäder	2 996	3 056	3 117	3 179	3 243	3 308	3 652	4 113
Hysesintäkter lokaler	145	147	150	153	156	160	176	198
Årsavgifter förbrukning etc.	546	557	568	579	591	603	665	749
Hyra övernattningsrum	16	16	16	17	17	17	19	21
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 702</b>	<b>3 776</b>	<b>3 852</b>	<b>3 929</b>	<b>4 007</b>	<b>4 087</b>	<b>4 513</b>	<b>5 082</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-1 002</b>	<b>-1 045</b>	<b>-1 085</b>	<b>-1 029</b>	<b>-1 064</b>	<b>-1 006</b>	<b>-699</b>	<b>-429</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-1 002	-2 047	-3 131	-4 160	-5 224	-6 230	-10 348	-13 291
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-1 002	-1 045	-1 085	-1 029	-1 064	-1 006	-699	-429
Återföring avskrivningar	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
Amorteringar	-576	-576	-576	-576	-576	-576	-576	-576
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>312</b>	<b>269</b>	<b>229</b>	<b>285</b>	<b>250</b>	<b>308</b>	<b>615</b>	<b>885</b>
Avsättning till yttre underhåll	-210	-214	-218	-223	-227	-232	-256	-288
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>102</b>	<b>55</b>	<b>11</b>	<b>62</b>	<b>22</b>	<b>76</b>	<b>359</b>	<b>597</b>
Ingående saldo kassa	200							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>5</sup></b>	<b>512</b>	<b>781</b>	<b>1 011</b>	<b>1 296</b>	<b>1 546</b>	<b>1 854</b>	<b>4 306</b>	<b>9 247</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	210	424	643	866	1 093	1 325	2 555	4 203

<sup>5</sup> 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.

belopp i tusen kr	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	17 2040
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>6</sup>	2 894	3 001	3 106	3 117	3 220	3 231	3 293	3 516
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	705	731	757	759	785	787	802	857
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	730	745	759	775	790	806	890	1 002
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	3,0%	3,2%	3,3%	3,3%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 468	3 569	3 669	3 674	3 771	3 776	3 810	3 998
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	845	870	894	895	919	920	928	974
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	15,8%	16,8%	17,7%	15,5%	16,3%	14,2%	4,3%	-2,8%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	4,0%	4,2%	4,3%	4,3%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 042	4 137	4 231	4 230	4 322	4 322	4 326	4 479
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	985	1 008	1 031	1 031	1 053	1 053	1 054	1 091
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	34,9%	35,4%	35,7%	33,1%	33,3%	30,7%	18,5%	8,9%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 894	3 012	3 130	3 154	3 271	3 296	3 439	3 808
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	705	734	763	768	797	803	838	928
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,4%	-1,4%	0,4%	-0,8%	0,9%	-0,4%	-5,8%	-7,4%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 894	3 024	3 154	3 191	3 322	3 362	3 598	4 146
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	705	737	769	778	810	819	877	1 010
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,4%	-1,0%	1,2%	0,4%	2,4%	1,7%	-1,5%	0,8%

<sup>6</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter, årsavgifter för förbrukning och övriga intäkter. 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	rok	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse- avgifter	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån	Hyra kr/mån
A-1001	1	3 rok		83	1,9043	3 550 000	-	4 754	221	415	230	-
A-1003	1	2 rok		61	1,5335	2 300 000	-	3 829	163	305	230	-
A-1004	1	2 rok		61	1,5335	2 300 000	-	3 829	163	305	230	-
A-1005	1	4 rok		74	1,7526	3 100 000	-	4 376	197	370	230	-
A-1006	1	3 till 4 rok		90	2,0222	3 750 000	-	5 049	240	450	230	-
A-1101	2	2 rok		38	1,1459	1 950 000	-	2 861	101	190	230	-
A-1102	2	3 till 4 rok		90	2,0222	3 825 000	-	5 049	240	450	230	-
A-1103	2	1 rok		33	1,0617	1 625 000	-	2 651	88	165	230	-
A-1104	2	2 rok		50	1,3482	2 100 000	-	3 366	133	250	230	-
A-1105	2	2 rok		60	1,5167	2 250 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1106	2	2 rok		60	1,5167	2 250 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1107	2	3 rok		73	1,7358	3 200 000	-	4 333	195	365	230	-
A-1201	3	2 rok		38	1,1459	2 000 000	-	2 861	101	190	230	-
A-1202	3	3 till 4 rok		90	2,0222	3 900 000	-	5 049	240	450	230	-
A-1203	3	1 rok		33	1,0617	1 650 000	-	2 651	88	165	230	-
A-1204	3	2 rok		50	1,3482	2 150 000	-	3 366	133	250	230	-
A-1205	3	2 rok		60	1,5167	2 300 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1206	3	2 rok		60	1,5167	2 300 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1207	3	3 rok		73	1,7358	3 300 000	-	4 333	195	365	230	-
A-1301	4	2 rok		38	1,1459	2 050 000	-	2 861	101	190	230	-
A-1302	4	3 till 4 rok		90	2,0222	3 975 000	-	5 049	240	450	230	-
A-1303	4	1 rok		33	1,0617	1 750 000	-	2 651	88	165	230	-
A-1304	4	2 rok		50	1,3482	2 200 000	-	3 366	133	250	230	-
A-1305	4	2 rok		60	1,5167	2 350 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1306	4	2 rok		60	1,5167	2 375 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1307	4	3 rok		73	1,7358	3 400 000	-	4 333	195	365	230	-
A-1401	5	2 rok		38	1,1459	2 100 000	-	2 861	101	190	230	-
A-1402	5	4 till 5 rok		135	2,7806	6 600 000	-	6 942	360	675	230	-
A-1403	5	1 rok		33	1,0617	1 700 000	-	2 651	88	165	230	-
A-1404	5	2 rok		50	1,3482	2 250 000	-	3 366	133	250	230	-
A-1405	5	2 rok		60	1,5167	2 500 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1406	5	2 rok		60	1,5167	2 500 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1407	5	3 rok		73	1,7358	3 500 000	-	4 333	195	365	230	-
A-1501	6	2 rok		50	1,3482	2 300 000	-	3 366	133	250	230	-
A-1502	6	2 rok		60	1,5167	2 550 000	-	3 787	160	300	230	-
A-1503	6	3 till 4 rok		88	1,9885	4 975 000	-	4 965	235	440	230	-
B-1001	1	3 till 4 rok		88	1,9885	3 825 000	-	4 965	235	440	230	-
B-1002	1	4 till 5 rok		125	2,6121	4 800 000	-	6 521	333	625	230	-
B-1003	1	4 till 5 rok		123	2,5784	4 700 000	-	6 437	328	615	230	-
B-1004	1	3 rok		77	1,8032	2 950 000	-	4 502	205	385	230	-
B-1101	2	3 rok		65,5	1,6094	2 600 000	-	4 018	175	328	230	-
B-1102	2	1 rok		24	0,9100	1 250 000	-	2 272	64	120	230	-
B-1103	2	2 rok		43	1,2302	1 800 000	-	3 071	115	215	230	-
B-1104	2	3 till 4 rok		86	1,9548	3 900 000	-	4 880	229	430	230	-
B-1105	2	2 rok		62	1,5504	2 100 000	-	3 871	165	310	230	-
B-1201	3	3 rok		65,5	1,6094	2 675 000	-	4 018	175	328	230	-
B-1202	3	1 rok		24	0,9100	1 275 000	-	2 272	64	120	230	-
B-1203	3	2 rok		43	1,2302	1 900 000	-	3 071	115	215	230	-
B-1204	3	3 till 4 rok		86	1,9548	3 975 000	-	4 880	229	430	230	-



Lgh nr	Våning	Beskr	rok	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån	Hyra kr/mån
B-1205	3	4 rok		106	2,2919	4 500 000	-	5 722	283	530	230	-
B-1206	3	4 rok		106	2,2919	4 300 000	-	5 722	283	530	230	-
B-1207	3	2 rok		53	1,3987	2 000 000	-	3 492	141	265	230	-
B-1301	4	3 rok		65,5	1,6094	2 750 000	-	4 018	175	328	230	-
B-1302	4	1 rok		24	0,9100	1 300 000	-	2 272	64	120	230	-
B-1303	4	2 rok		43	1,2302	1 950 000	-	3 071	115	215	230	-
B-1304	4	3 till 4 rok		86	1,9548	4 050 000	-	4 880	229	430	230	-
B-1305	4	2 rok		53	1,3987	2 300 000	-	3 492	141	265	230	-
B-1401	5	3 rok		65,5	1,6094	2 825 000	-	4 018	175	328	230	-
B-1402	5	4 rok		119	2,5110	5 500 000	-	6 269	317	595	230	-
B-1403	5	4 till 5 rok		136	2,7974	6 400 000	-	6 984	363	680	230	-
B-1404	5	4 till 5 rok		107	2,3087	5 750 000	-	5 764	285	535	230	-
<b>Lokaler</b>												
Lokal B	1	-		85	-	-	-	-	-	-	-	12 042
Totalt				4 189,0	100,00	180 250 000	1 500 000	249 666	10 943	20 522	14 030	12 042

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnaden för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal med leverantören.

<sup>7</sup> Årsavgiften är fördelad efter ett andelstal. Andelstalet är fördelat efter en ekvation som innebär att årsavgiften i förhållande till ytan är större för en mindre lägenhet jämfört med en större lägenhet.

<sup>8</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 32 kr/kvm per år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

<sup>9</sup> Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en genomsnittlig förbrukning om 35 kWh per kvm och en total elkostnad om 1,70 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs 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. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- 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. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Kostnaden debiteras bostadsrättshavaren efter individuell mätning.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen 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.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund januari 2022

Johanna Larsen

Ulf Larsson

John Olof Sundström

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Green Hub , org. nr 769637–9978.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning

Stockholm

\_\_\_\_\_  
Jan-Olof Sjöholm

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat, 2021-09-28
- Stadgar, registrerade, 2019-10-18
- Fastighetsutdrag Lund Diplomet 1, 2021-09-28
- Utdrag Lund Lagerkransen S:1, 2021-09-28
- Situationsplan och ritningar
- Bygglov, 2019-10-15
- Offert finansiering, 2021-12-17
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2022–2024

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Green Hub, 769637–9978.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Lammhult



Urban Blücher

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

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2021-09-28
- Stadgar registrerade 2019-10-18
- Fastighetsutdrag Lund Diplomet 1, 2021-09-28
- Utdrag Lund Lagerkransen S:1, 2021-09-28
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2021-12-17
- Bygglov, 2019-10-15
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning

# Verifikat

Transaktion 09222115557461776780

## Dokument

Kostnads kalkyl Brf Green Hub, slutlig-sammanfogad  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2022-01-25 14:00:42 CET (+0100) av olov  
Lindberg (oL)  
Färdigställt 2022-01-28 09:42:31 CET (+0100)

## Initierare

olov Lindberg (oL)  
Forum Fastighetsekonomi  
olov.lindberg@fforum.se

## Signerande parter

Johanna Larsen (JL)  
Brf styrelse  
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2022-01-25 19:58:23 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)  
Brf styrelse  
ulf.larsson@qb3.se



Signerade 2022-01-28 09:30:21 CET (+0100)

John Olof Sundström (JOS)  
Brf styrelse  
j-o.sundstrom@sundprojekt.se



Signerade 2022-01-25 17:22:04 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)  
Intygsgivare  
janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2022-01-28 09:42:31 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)  
Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-01-28 09:32:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557461776780

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>

