

# EKONOMISK PLAN

BRF NÖBBE GÅRD  
769635-1043

januari 2021



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BRF NÖBBE GÅRD

### 1 ALLMÄNT

Brf Nöbb Gård med org.nr. 769635-1043 har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-11. 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 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.

Bostadsrättsföreningen har genomfört nybyggnation av 19 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus och ombyggnation 2 st bostadsrättslägenheter i småhusform (parhus). Det har även uppförts 13 parkeringsplatser i carport, 17 markparkeringar, 3 handikapplatser samt pool. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Fastighetsbeteckningen är Nöbbelöv 10:14 i Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen har från Nible Invest i Lund AB förvärvat samtliga aktier i det nybildade aktiebolaget Nöbb Gård i Lund AB, 559114-7276, som vid förvärvet var ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen (lagfart erhöles 2017-11-20) och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, ca 73 900 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov respektive startbesked för parhuset erhöles 2016-10-18 / 2017-01-12 och bygglov respektive startbesked för flerbostadshuset erhöles 2018-06-26 / 2019-07-05. Byggstart för flerfamiljshuset skedde tredje kvartalet 2019. Upplåtelse och inflyttning är planerad till januari/februari 2021.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Godkänd slutbesiktning av entreprenaden har skett 2020-01-09 för parhuset och 2021-01-18 för flerbostadshuset och den slutliga kostnaden för föreningens förvärv har fastställts på en föreningsstämma.

Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal. De lägenheter som eventuellt inte upplåts vid tillträdet kommer att upplåtas till Nible Invest i Lund AB, 559112-8920, vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Nöbbelev 10:14
Kommun	Lund
Församling	Norra Nöbbelev
Adress/belägenhet	Nöbbelevs Kyrkoväg 10 A-B, 12 A-H, 12 J
Tomtarea	5 841 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2018-05-02, akt nr 1281K-P211
Fornlämning	L 1988:5784
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Väg, utfart.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskydds-försäkring m.m.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2019-2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 1,5-4 våningsplan. Parhus i 1,5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 548 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	21 lägenheter om sammanlagt 2 548 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Gemensam pool och trädgård.
Uppvärmningssystem	Gemensam luftvärmepump med värmedistribution via golvvärme i lägenhet 1-19. Frånluftsvärmepump med golvvärme i bv och radiatorer på plan 2 i lägenhet 20 och luftvärmepump med eget aggregat och radiatorer i lägenhet 21.

Ventilation	FTX system med värmeåtervinning i lägenhet 1-19, självdrag i lägenhet 20-21
Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten- och avlopp. Varje lägenhet har mätare för individuell mätning av varm- och kallvatten.
El	Fastigheten är ansluten till elnätet. Föreningen ha ett gemensamt abonnemang och kommer att debitera ut verklig kostnad till respektive lägenhet efter förbrukning. För lägenhet 20 och 21 tillkommer även värmekostnaden i form av debitering för el.
Hiss	Hiss finns till våningsplan 2 och 3 i trapphus 1 och 2 i flerbostadshuset
Grundläggning	Betongplatta på mark i det nya huset (lägenhet 1-19) och murad i den renoverade längan (lägenhet 20-21)
Stomme	Betong med sandwichkonstruktion för lägenhet 1-19, sten med tegelbeklädnad lägenhet 20-21
Bjälklag	Betong i lägenhet 1-19, trä i lägenhet 20-21
Yttertak	Papp och Schingel
Fasader	Träpanel/tegel
Fönster	3-glas isolerfönster i lägenhet 1-19, 2-glas isolerfönster i lägenhet 20-21
Balkong	Frihängande med räcke av målat stål samt glas
Trapphus, entré	Lägenhet 1-3, 6, 9-11, 20-21 har egen entré, övriga lgh har entré i trapphus.
Tvättstuga	Tvätt- och torkmaskin finns i respektive lägenhet
Sophantering	Miljöhus på gården
Parkering	Carport, markparkering
Mark	Upplåtelse av terrass/uteplats för lägenheterna 1-12, 20 och 21

### 3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Generellt	Parkett Ask	Målade	Målade	-
Hall	Klinker	Målade	Målade	-
Badrum	Klinker	Kakel	Målade	-
Kök	Parkett Ask	Målade	Målade	-
-	-	-	-	Vita luckor och vitvaror från Siemens

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 32 368 000 kr, fördelat på byggnader 28 400 000 kr och mark 3 968 000 kr. Typkod är 320/220 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder/Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	117 900 000	46 272
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>117 900 000</b>	<b>46 272</b>
Ingående saldo	300 000	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>118 200 000</b>	<b>46 389</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	9 065 000	Rörlig/3 mån <sup>1</sup>	1,25	113 313	100 722	214 035	1,75
Bottenlån 2	9 065 000	ca 3 år	1,40	126 910	100 722	227 632	1,90
Bottenlån 3	9 070 000	ca 5 år	1,50	136 050	100 778	236 828	2,00
<b>Summa lån år 1</b>	<b>27 200 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,38</b>	<b>376 273</b>	<b>302 222</b>	<b>678 495</b>	<b>1,88</b>
Insatser	91 000 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>118 200 000</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,11% per år. (rak amorteringsplan 90 år)

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

<sup>1</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	60 000	24
Värme	182 000	71
Fastighets och hushållsel	128 000	50
Renhållning	40 000	16
Styrelse/revision	35 000	14
Ekonomisk förvaltning	50 000	20
Trappstädning	30 000	12
Fast skötsel	48 000	19
Försäkring	32 000	13
Poolskötsel	32 000	13
Löpande underhåll	75 000	29
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>712 000</b>	<b>279</b>
Avsättning yttre underhåll	127 400	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.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	32 368 000
Kommunal fastighetsavgift (1 923 kr per lgh, från och med 2035)	44 726

Taxeringsvärdet bedöms fördela sig på 28 058 000 för flerbostadshuset och 4 310 000 för parhuset (taxerat som småhus).

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus/småhus uppgår till 0,30/0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet/8 516 kr per hus (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 för flerbostadshuset från 2035. För parhusen bedöms föreningen få betala fastighetsavgift från inflyttning.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	103 446 614
Avskrivning per år	862 055

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt genomsnittlig avskrivningstid på 120 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	1 210 300	475
Årsavgifter förbrukning	242 451	95
Årsavgifter media	735	0
Parkering, garage mm	113 400	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 566 886</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.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	46 389
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	34 792
Lån år 1	10 675
Insatser	35 714
Årsavgift andelstal år 1	475
Årsavgift förbrukning år 1	95
Årsavgift media år 1	0
Totala årsavgifter år 1	570
Driftskostnader år 1	279
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	169
Parkeringsintäkter år 1	45
Kassaflöde år 1	63



## 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	376 273	387 032	397 456	451 358	446 170	483 813	455 353	426 894
Ränta %	1,38%	1,44%	1,49%	1,72%	1,72%	1,88%	1,88%	1,88%
Avskrivningar	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055
Driftskostnader	712 000	726 240	740 765	755 580	770 692	786 106	867 924	958 258
Fastighetsskatt/avgift	17 032	17 373	17 720	18 074	18 436	18 805	20 762	60 195
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 967 360</b>	<b>1 992 700</b>	<b>2 017 996</b>	<b>2 087 068</b>	<b>2 097 353</b>	<b>2 150 778</b>	<b>2 206 094</b>	<b>2 307 402</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	475	485	494	504	514	524	579	639
Årsavgifter bostäder	1 210 300	1 234 506	1 259 196	1 284 380	1 310 068	1 336 269	1 475 349	1 628 904
Årsavgifter förbrukning etc.	243 186	248 049	253 010	258 071	263 232	268 497	296 442	327 296
Parkering	113 400	115 668	117 981	120 341	122 748	125 203	138 234	152 621
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 566 886</b>	<b>1 598 223</b>	<b>1 630 188</b>	<b>1 662 792</b>	<b>1 696 048</b>	<b>1 729 969</b>	<b>1 910 025</b>	<b>2 108 822</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-400 474</b>	<b>-394 476</b>	<b>-387 808</b>	<b>-424 276</b>	<b>-401 306</b>	<b>-420 810</b>	<b>-296 069</b>	<b>-198 580</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-400 474	-794 950	-1 182 758	-1 607 035	-2 008 340	-2 429 150	-4 162 790	-5 316 876
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-400 474	-394 476	-387 808	-424 276	-401 306	-420 810	-296 069	-198 580
Återföring avskrivningar	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055	862 055
Amorteringar	-302 222	-302 222	-302 222	-302 222	-302 222	-302 222	-302 222	-302 222
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>159 359</b>	<b>165 357</b>	<b>172 025</b>	<b>135 557</b>	<b>158 527</b>	<b>139 023</b>	<b>263 764</b>	<b>361 252</b>
Avsättning till yttre underhåll	-127 400	-129 948	-132 547	-135 198	-137 902	-140 660	-155 300	-171 464
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>31 959</b>	<b>35 409</b>	<b>39 478</b>	<b>359</b>	<b>20 625</b>	<b>-1 637</b>	<b>108 464</b>	<b>189 789</b>
Ingående saldo kassa	300 000							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>2</sup></b>	<b>459 359</b>	<b>624 716</b>	<b>796 740</b>	<b>932 297</b>	<b>1 090 824</b>	<b>1 229 847</b>	<b>2 295 372</b>	<b>3 940 450</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	127 400	257 348	389 895	525 093	662 995	803 655	1 550 294	2 374 645

<sup>2</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.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	1,4%	1,4%	1,5%	1,7%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>3</sup>	1 178 341	1 199 097	1 219 718	1 284 021	1 289 442	1 337 906	1 366 885	1 439 116
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	462	471	479	504	506	525	536	565
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	475	485	494	504	514	524	579	639
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	1,7%	1,8%	1,8%	2,4%	2,4%	2,9%	2,9%	2,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 265 991	1 285 740	1 305 354	1 456 278	1 459 684	1 591 795	1 605 663	1 662 782
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	497	505	512	572	573	625	630	653
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,6%	4,2%	3,7%	13,4%	11,4%	19,1%	8,8%	2,1%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	2,0%	2,1%	2,2%	3,0%	3,0%	3,9%	3,9%	3,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 353 641	1 372 383	1 390 989	1 628 535	1 629 927	1 845 683	1 844 441	1 886 449
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	531	539	546	639	640	724	724	740
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	11,8%	11,2%	10,5%	26,8%	24,4%	38,1%	25,0%	15,8%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	1,4%	1,4%	1,5%	1,7%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 178 341	1 204 096	1 229 965	1 299 776	1 310 974	1 365 494	1 429 327	1 551 006
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	462	473	483	510	515	536	561	609
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-2,5%	-2,3%	1,2%	0,1%	2,2%	-3,1%	-4,8%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	1,4%	1,4%	1,5%	1,7%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 178 341	1 209 094	1 240 312	1 315 840	1 333 142	1 394 174	1 497 470	1 679 186
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	462	475	487	516	523	547	588	659
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-2,1%	-1,5%	2,4%	1,8%	4,3%	1,5%	3,1%

<sup>3</sup> 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	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Akt hyra kr/mån
						värme kr/mån <sup>4</sup>	vatten kr/mån <sup>5</sup>	hushållsel kr/mån <sup>6</sup>	
1	1,2,3	140	5,3845	5 200 000	5 431	833	277	408	-
2	1,2,3	142	5,4513	4 950 000	5 498	845	281	414	-
3	1,2,3	136	5,2511	4 700 000	5 296	810	269	397	-
4	1	92	3,7835	4 100 000	3 816	548	182	268	-
5	1	86	3,5833	3 500 000	3 614	512	170	251	-
6	1	90	3,7168	3 650 000	3 749	536	178	263	-
7	1	86	3,5833	3 500 000	3 614	512	170	251	-
8	1	92	3,7835	3 900 000	3 816	548	182	268	-
9	1,2,3	136	5,2511	4 500 000	5 296	810	269	397	-
10	1,2,3	142	5,4513	4 750 000	5 498	845	281	414	-
11	1,2,3	140	5,3845	5 000 000	5 431	833	277	408	-
12	2	93	3,8168	3 850 000	3 850	554	184	271	-
13	2,3,4	127	4,9509	3 975 000	4 993	756	251	370	-
14	2,3,4	115	4,5507	3 850 000	4 590	685	227	335	-
15	2,3,4	127	4,9509	3 975 000	4 993	756	251	370	-
16	2,3,4	115	4,5507	3 850 000	4 590	685	227	335	-
17	2	93	3,8168	3 650 000	3 850	554	184	271	-
18	3,4	140	5,3845	4 350 000	5 431	833	277	408	-
19	3,4	140	5,3845	4 200 000	5 431	833	277	408	-
20	1,2	155	5,8849	5 700 000	5 935	923	306	452	-
21	1,2	161	6,0850	5 850 000	6 137	958	318	470	-
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>									
13 platser i carport á 400 kr/månad och 17 parkeringsplatser á 250 kr/månad.									9 450
Totalt		2 548	100,00	91 000 000	100 859	15 169	5 038	7 429	9 450

Lägenhetens andelstal är beräknat utifrån formel som baserat på lägenhetens viktade area i förhållande till den totala viktade arean i föreningen. Vid beräkningen av den viktade arean ges lägenhetens första 50 kvm 100 % vikt och överskjutande area ges 70 % vikt.

<sup>4</sup> Beloppet avser preliminär debitering. Lgh 1-19 har individuell mätning av värme och kostnaden debiteras från föreningen. Lägenhet 20 har uppvärmning via individuell frånluftsvärmpump och lägenhet 21 har uppvärmning via yttjordvärme. Båda dessa lägenheter debiteras för elkostnaden från föreningen.

<sup>5</sup> Beloppet avser preliminär debitering. Individuell mätning i respektive lägenhet och bostadsrättsföreningen debiterar respektive lägenhetsinnehavare efter faktisk förbrukning.

<sup>6</sup> Beloppet avser preliminär debitering. Individuell mätning i respektive lägenhet och bostadsrättsföreningen debiterar respektive lägenhetsinnehavare efter faktisk förbrukning.

## 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 värme och vatten fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för hushållsel 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. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard SS 21054:2009 skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. 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.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2021-01-18



Mattias Schönhult

Ingalill Forslund Larsson



Magnus Schönhult



## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Nöbbe Gård, org.nr. 769635-1043, Lunds kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan daterad, 2021-01-18 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 jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej 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 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 i januari 2021

jos

.....  
Jan-Olof Sjöholm

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

## Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Nöbb Gård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-10-09  
Föreningens stadgar, registrerade 2019-02-08  
Fastighetsfakta för Lund Nöbbelöv 10:14, 2020-10-09  
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-31  
Tilläggsavtal till Aktieköpsavtal,  
Intyg om transportköp 2017-11-22  
Bygglov, flerbostadshuset, 2018-06-26  
Stratbesked, flerbostadshuset, 2019-07-05  
Kontrollplan, 2019-07-05  
Bygglov, ombyggnad, 2016-10-18  
Situationsplan  
Ritningar  
Protokoll areamätning, 2st, 2018-02-26  
Totalentreprenadavtal mellan Nöbb Gård i Lund AB – Nöbb Gård Projekt AB, 2017-11-17  
Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-11-17  
Totalentreprenadavtal mellan Nöbb Gård Projekt AB och Byggnads AB Gösta Bengtsson  
avseende flerbostadshuset, 2018-12-05  
Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2020-09-09  
Värdeutlåtande Fastighetsmäklare Hettinger AB, 2020-09-25  
Beräkna taxeringsvärde hyreshus 2019-2021  
Beräkna taxeringsvärde småhus 2018-2020  
Kontrakt avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, 2020-12-16  
Offert finansiering, 2020-12-08  
Garantiåtagande, 2020-12-22  
Protokoll föreningsstämma, med beslut om slutlig anskaffningskostnad, 2021-01-18  
Protokoll godkänd slutbesiktning, 2021-01-18



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nöbbe Gård, 769635-1043.

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 slutlig 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 Nöbbbe Gård, 769635-1043**

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

- Registreringsbevis, 2020-10-09
- Föreningens stadgar, registrerade 2019-02-08
- Fastighetsfakta för Lund Nöbbelöv 10:14, 2020-10-09
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-11-17
- Tilläggsavtal till Aktieköpsavtal,
- Intyg om transportköp 2017-11-22
- Bygglov, flerbostadshuset, 2018-06-26
- Startbesked, flerbostadshuset, 2019-07-05
- Kontrollplan, 2019-07-05
- Bygglov, ombyggnad, 2016-10-18
- Protokoll areamätning, 2st, 2018-02-26
- Totalentreprenadavtal mellan Nöbbbe Gård i Lund AB - Nöbbbe Gård Projekt AB, 2017-11-17
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-11-17
- Totalentreprenadavtal mellan Nöbbbe Gård Projekt AB och Byggnads AB Gösta Bengtsson avseende flerbostadshuset, 2018-12-05
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2020-09-09
- Värdeutlåtande Fastighetsmäklare Hettinger AB, 2020-09-25
- Taxeringsberäkningar
- Kontrakt avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, 2020-12-16
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2020-12-08
- Ritningar samt situationsplan
- Garantiåtagande, 2020-12-22
- Protokoll föreningsstämma, med beslut om slutlig anskaffningskostnad, 2021-01-18
- Protokoll godkänd slutbesiktning, 2021-01-18



# Verifikat

Transaktion 09222115557440659194

## Dokument

Ekonomisk plan, Brf Nöbbe Gård, 2021-01-18  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2021-01-19 13:52:21 CET (+0100) av olov  
Lindberg (oL)  
Färdigställt 2021-01-20 16:34:05 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerande parter

Magnus Schönhult (MS1)  
Personnummer 19770618-3931  
magnus@cormac.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS SCHÖNHULT"  
Signerade 2021-01-19 14:14:24 CET (+0100)

Inga-Lill Forslund Larsson (IFL)  
Personnummer 19540414-6200  
ifl@ellet.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGA-LILL FORSLUND LARSSON"  
Signerade 2021-01-19 15:49:42 CET (+0100)

Mattias Schönhult (MS2)  
Personnummer 19791003-3955  
mattias@cormac.se



Urban Blucher (UB)  
Personnummer 19650407-0415  
urbanblycher@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557440659194

<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS SCHÖNHULT" Signerade 2021-01-19 14:17:53 CET (+0100)</i></p>	<p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gösta Urban Oscar Blücher" Signerade 2021-01-20 16:34:05 CET (+0100)</i></p>
<p>Jan-Olof Sjöholm (JS) Personnummer 19470815-2816 janolofsjoholm1@gmail.com</p>  <hr/> <p>JS</p> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronny Jan-Olof Sjöholm" Signerade 2021-01-20 13:42:27 CET (+0100)</i></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>

