

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ALBA 1 I LUND LUNDS KOMMUN

Org nr: 769638-9191

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

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.

Bygglov för Gryningen 3 beviljades den 22 juli 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från augusti 2023 och senast vid inflyttning. Tillträde beräknas ske under december 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat den 2021-09-15) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat den 2021-09-15). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar som gjordes i juni 2023.

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. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- långfristig finansiering av projektet hos SEB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadkontraktet 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 kvalitetsmärkningen 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 2 691
Fastighetsarea:	1 (4 trapphus)
Antal byggnader:	4-8 vån
Antal våningar:	85 st
Antal bostadslägenheter:	ca 5467 kvm
Bostädernas totala boarea (BOA):	1 st hcp
Utvändig markparkering:	Bostadsrättsföreningen har rättighet till 37 parkeringsplatser på intilliggande fastighet.
Parkering:	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:	Kommande sopsugsledning, elledning och gång- och cykelväg.
---	--

Föreningens fastighet ingår i en samfällighetsförening:
Gemensamhetsanläggningen består av :
Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är:

Lund Gryningen S:1
Gemensam gång- och cykelväg
20

Beskrivning av föreningens hus

Konstruktion:	Ytterväggar i prefab betong och trä.
Grundläggning:	Platta på mark, platsgjuten betongplatta
Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Fasadtegel och puts
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor, trappräcke. Målade väggar och tak.
Balkonger/terrasser:	Prefab betongplatta med räcke

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Ett abonnemang med undermätare i lägenheterna
Ventilation:	Centralt FTX-aggregat
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:	Sopsugsanläggning
Teknikrum:	Undercentral, elrum, fläktrum
Förråd:	Förråd är placerade på bottenvåning i huskropparna samt i en komplementbyggnad på gården eller inom lägenhet. Barnvags- och rullstolsförråd finns på bottenplan i samtliga trapphus.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, micro och ugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	
WC	Klinker	Kakel på vägg bakom tvättställ	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Belysning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsköp	85 000 000 kr
Totalentreprenad	216 284 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	301 384 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, pantbrev mm

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 159 000 000 kr fördelat på mark 33 000 000 kr och byggnad 126 000 000 kr.

D. Preliminär Finansieringsplan

Finansiering	Belopp(kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	23 611 333	3 år	4,75%	118 057	1 121 538
Lån 2	23 611 333	4 år	4,63%	118 057	1 093 205
Lån 3	23 611 334	5 år	4,67%	118 056	1 102 649
Summa lån	70 834 000			354 170	3 317 392
Insatser	230 550 000				
Summa Finansiering	301 384 000				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,68%. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 4 juli 2023 med en snittränta om 4,68% och en offererad amortering om 354 170 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

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	5 467 m ²	1 019 kr/m ²	5 572 572
Årsavgift Triple play	85 enheter	2 028 kr/år	172 380
Årsavgift hushållsel inkl moms			369 000
Totalt årsavgifter			6 113 952

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader	3 317 392
Avskrivning ²	1 802 367
Summa kapitalkostnad	5 119 759

Driftskostnader och löpande underhåll³

Fastighetsskötsel och städning inkl snöröjning ca 25 tim ⁴	180 000
Löpande underhåll	35 000
Avgift till samfällighetsförening	0
Hisskötsel	49 500
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	172 380
El (fastighetsel)	289 000
El (hushållsel)	369 000
Mättjänst	10 000
Bil- och cykelpool ⁵	0
Värme	455 000
Vatten	287 000
Renhållning	212 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	63 000
Ekonomisk förvaltning	84 000
Revisionsarvode	20 000
Styrelsearvode, administration mm	52 500
Summa driftskostnader och löpande underhåll	2 278 380

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁶	164 010
---	---------

Övrigt

Kommunal fastighetsavgift ⁷	0
Summa Övrigt	0

Totala kostnader

7 562 149

Resultat

-1 448 197

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.
- ⁴ Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- ⁵ Bil- och cykelpool ingår under de 5 första åren.
- ⁶ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- ⁷ Enligt nuvarande skattereglerna är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 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	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1002	1	55	2 RKUF	2 000 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1101	2	35	1 RKBF	1 700 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1102	2	55	2 RKBF	2 200 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1103	2	55	2 RKBF	2 100 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1104	2	35	1 RKBF	1 500 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1201	3	35	1 RKBF	1 700 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1202	3	55	2 RKBF	2 300 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1203	3	55	2 RKBF	2 200 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1204	3	35	1 RKBF	1 550 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1301	4	35	1 RKBF	1 700 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1302	4	55	2 RKBF	2 400 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1303	4	55	2 RKBF	2 400 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
A	A1304	4	35	1 RKBF	1 600 000	545 075	0,7695%	42 882	3 573	2 028	2 300
A	A1401	5	88	3 RKBF	3 400 000	1 023 858	1,4454%	80 548	6 712	2 028	4 400
A	A1402	5	136	6 RKBF	4 700 000	1 406 883	1,9862%	110 681	9 223	2 028	6 900
B	B1001	1	106	5 RKUF	3 700 000	1 171 175	1,6534%	92 137	7 678	2 028	6 900
B	B1002	1	94	4 RKUF	3 600 000	1 086 468	1,5338%	85 473	7 123	2 028	6 400
B	B1101	2	94	4 RKBF	3 600 000	1 086 468	1,5338%	85 473	7 123	2 028	6 400
B	B1102	2	50	2 RKBF	2 100 000	721 856	1,0191%	56 789	4 732	2 028	3 600
B	B1103	2	92	4 RKBF	3 500 000	1 071 736	1,5130%	84 314	7 026	2 028	6 400
B	B1104	2	58	2 RKBF	2 100 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	3 600
B	B1201	3	94	4 RKBF	3 700 000	1 086 468	1,5338%	85 473	7 123	2 028	6 400
B	B1202	3	50	2 RKBF	2 200 000	721 856	1,0191%	56 789	4 732	2 028	3 600
B	B1203	3	92	4 RKBF	3 600 000	1 071 736	1,5130%	84 314	7 026	2 028	6 400
B	B1204	3	58	2 RKBF	2 300 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	3 600
B	B1301	4	94	4 RKBF	3 900 000	1 086 468	1,5338%	85 473	7 123	2 028	6 400
B	B1302	4	50	2 RKBF	2 300 000	721 856	1,0191%	56 789	4 732	2 028	3 600
B	B1303	4	92	4 RKBF	3 700 000	1 071 736	1,5130%	84 314	7 026	2 028	6 400
B	B1304	4	58	2 RKBF	2 300 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	3 600
B	B1401	5	94	4 RKBF	4 000 000	1 086 468	1,5338%	85 473	7 123	2 028	6 400
B	B1402	5	50	2 RKBF	2 400 000	721 856	1,0191%	56 789	4 732	2 028	3 600
B	B1403	5	92	4 RKBF	3 800 000	1 071 736	1,5130%	84 314	7 026	2 028	6 400
B	B1404	5	55	2 RKBF	2 500 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
B	B1501	6	106	4 RKBF	4 000 000	1 174 858	1,6586%	92 427	7 702	2 028	6 400
B	B1502	6	101	4 RKBF	4 400 000	1 138 029	1,6066%	89 530	7 461	2 028	6 400
C	C1001	1	102	4 RKUF	3 900 000	1 145 395	1,6170%	90 109	7 509	2 028	6 400
C	C1002	1	98	4 RKUF	3 900 000	1 115 931	1,5754%	87 791	7 316	2 028	6 400
C	C1101	2	98	4 RKBF	3 700 000	1 115 931	1,5754%	87 791	7 316	2 028	6 400
C	C1102	2	51	2 RKBF	2 100 000	729 222	1,0295%	57 369	4 781	2 028	3 600
C	C1103	2	93	4 RKBF	3 700 000	1 079 102	1,5234%	84 894	7 074	2 028	6 400
C	C1201	3	98	4 RKBF	3 700 000	1 115 931	1,5754%	87 791	7 316	2 028	6 400
C	C1202	3	51	2 RKBF	2 200 000	729 222	1,0295%	57 369	4 781	2 028	3 600
C	C1203	3	93	4 RKBF	3 800 000	1 079 102	1,5234%	84 894	7 074	2 028	6 400
C	C1301	4	130	6 RKBF	5 200 000	1 362 688	1,9238%	107 204	8 934	2 028	6 900
C	C1302	4	51	2 RKBF	2 300 000	729 222	1,0295%	57 369	4 781	2 028	3 600
C	C1303	4	93	4 RKBF	3 800 000	1 079 102	1,5234%	84 894	7 074	2 028	6 400
C	C1401	5	49	2 RKBF	2 600 000	714 491	1,0087%	56 210	4 684	2 028	3 600
D	D1001	1	55	3 RKUF	2 350 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1002	1	30	1 RKUF	1 500 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1003	1	55	3 RKUF	2 400 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1004	1	43	2 RKUF	1 900 000	670 295	0,9463%	52 733	4 394	2 028	3 600
D	D1101	2	71	3 RKBF	2 550 000	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1102	2	55	2 RKBF	2 200 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1103	2	55	3 RKBF	2 200 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1104	2	30	1 RKBF	1 500 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1105	2	55	3 RKBF	2 250 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1201	3	71	3 RKBF	2 650 000	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1202	3	55	2 RKBF	2 300 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1203	3	55	3 RKBF	2 300 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1204	3	30	1 RKBF	1 550 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1205	3	55	3 RKBF	2 350 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400

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	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1302	4	55	2 RKBF	2 400 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1303	4	55	3 RKBF	2 400 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1304	4	30	1 RKBF	1 600 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1305	4	55	3 RKBF	2 450 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1401	5	71	3 RKBF	2 900 000	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1402	5	55	2 RKBF	2 500 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1403	5	55	3 RKBF	2 500 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1404	5	30	1 RKBF	1 650 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1405	5	55	3 RKBF	2 650 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1501	6	71	3 RKBF	3 050 000	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1502	6	55	2 RKBF	2 600 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1503	6	55	3 RKBF	2 600 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1504	6	30	1 RKBF	1 700 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1505	6	55	3 RKBF	2 750 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1601	7	71	3 RKBF	3 150 000	898 638	1,2687%	70 697	5 891	2 028	4 400
D	D1602	7	55	2 RKBF	2 700 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1603	7	55	3 RKBF	2 650 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1604	7	30	1 RKBF	1 700 000	508 246	0,7175%	39 984	3 332	2 028	2 300
D	D1605	7	55	3 RKBF	2 800 000	780 783	1,1023%	61 425	5 119	2 028	4 400
D	D1701	8	60	2 RKBF	2 750 000	795 515	1,1231%	62 584	5 215	2 028	3 600
D	D1702	8	55	2 RKBF	2 700 000	758 686	1,0711%	59 686	4 974	2 028	3 600
D	D1703	8	112	4 RKBF	5 500 000	1 219 053	1,7210%	95 904	7 992	2 028	6 400
Totalt			5467		230 550 000	70 834 000	100%	5 572 572		172 380	369 000

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

*)Lägenhetsförråden är placerade inom lägenhet eller externt beroende på lägenhet

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.

Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan ett separat nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple Play och hushållsel exkluderade.

Kostnaden för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

Lån per lägenhet är beräknat utifrån föreningens lån multiplicerat med respektive lägenhets andelstal.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	55 128
Insats per kvm, BOA	42 171
Belåning per kvm, BOA år 1	12 957
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm år 1 inkl Triple Play och hushållsel	417
Driftskostnader per kvm år 1 exkl Triple Play och hushållsel	318
Årsavgift per kvm år 1 (inkl Triple Play och hushållsel)	1 118
Årsavgift per kvm år 1 (exkl Triple Play och hushållsel)	1 019
Antagen räntenivå , genomsnitt	4,68%
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm	99
Avsättning till underhållfond och avskrivning per kvm	360
Fondavsättning och amortering per kvm BOA	95

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

INTAKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		6 114	6 236	6 361	6 488	6 618	6 750	7 453	8 229
Summa Intäkter		6114	6236	6361	6488	6618	6750	7453	8229
Kapitalkostnader									
Räntor ²		3 317	3 301	3 283	3 265	3 246	3 398	3 276	3 121
Avskrivningar		1 802	1 802	1 802	1 802	1 802	1 802	1 802	1 802
Driftskostnader inkl									
Löpande kostnader ³		2 278	2 324	2 395	2 443	2 492	2 542	2 807	3 099
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll		164	167	171	174	178	181	200	221
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	182
SUMMA KOSTNADER		7 562	7 594	7 652	7 685	7 718	7 924	8 085	8 425
ÅRETS RESULTAT		-1 448	-1 358	-1 291	-1 197	-1 100	-1 173	-632	-196
ACK RESULTAT		-1 448	-2 806	-4 097	-5 294	-6 394	-7 568	-11 839	-13 362
AMORTERING		354	371	389	408	428	449	569	722
ÅRETS KASSAFLÖDE		264	240	293	371	451	361	801	1 105
ACK KASSALIKVIDITET⁵		264	504	797	1 168	1 620	1 981	5 088	10 348
YTTRE FONDEN		164	331	502	676	854	1 035	1 996	3 057

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

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

³ Inflationen är beräknad till 2% per år då vi följer Riksbankens mål om inflation på 2%.

År 3 tillkommer driftskostnad motsvarande 25 tkr för drift av samfälligheten.

⁴ Enligt nuvarande skattereglerna är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

⁵ 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	1 118	1 141	1 164	1 187	1 211	1 235	1 363	1 505
Antagen räntenivå + 1%	1 248	1 270	1 292	1 314	1 337	1 361	1 485	1 621
Antagen räntenivå + 2%	1 377	1 399	1 420	1 442	1 464	1 487	1 606	1 737
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 118	1 154	1 182	1 211	1 240	1 270	1 431	1 614
Antagen inflationsnivå + 2%	1 118	1 150	1 182	1 215	1 250	1 285	1 480	1 708

I årsavgiften ingår kostnad för Triple Play och hushållsel. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

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

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå år 1-5	4,68%	motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå	2,00%	

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som upplåter bostadsrätt skall erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.
törtalodag 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 utetter 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 ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, häntörs sig till tidpunkten för ekonomiska planens 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

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Alba 1 i Lund, med org.nr 769638-9191, 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 oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och 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 och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Zarah Hasselrot
Intygsgivare

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2022-07-05

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-07-22

Startbesked dat. 2021-12-15

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2021-09-15

Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-07-04

Köpekontrakt dat. 2021-09-15

Avtal om parkeringsköp dat. 2021-03-19

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2023-07-04

Beräkning av taxeringsvärde

Underhållsplan

Utdrag ur fastighetsregistret

Sammanställning av bostadsytor dat. 2023-07-04

Prisuppgift sopsug

Offert försäkring

Offert ekonomisk förvaltning

Avtal Telia dat. 2021-11-22

Avtal bilpool dat. 2020-12-19

Avtal cykelpool dat. 2021-04-13

Avtal fastighetsförvaltning dat. 2023-05-17

Foton från byggarbetsplatsen, invändigt och utvändigt

Mail från banken angående amortering av föreningens lån

Verifikat

Transaktion 09222115557496631926

Dokument

Brf Alba 1 i Lund, ek plan inkl intyg

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-07-12 09:07:02 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-07-12 11:42:15 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-07-12 11:05:54 CEST (+0200)

Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@gmail.com

Signerade 2023-07-12 11:42:15 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se

Signerade 2023-07-12 10:46:42 CEST (+0200)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com

Signerade 2023-07-12 10:49:09 CEST (+0200)

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se

Signerade 2023-07-12 11:04:06 CEST (+0200)

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>

