

EKONOMISK PLAN FÖR BRF CUBO LUNDS KOMMUN

Org nr: 769638-9175

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7-8
G. Nyckeltal	9
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förhållanden	11
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Cubo som registrerades hos Bolagsverket den 20 aug 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 113 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Dirigenten 5 i Lunds kommun.

Föreningens medlemmar har rätt att samutnyttja 51 st p-platser mot ersättning i närliggande garage på annan fastighet i 25 år. På föreningens fastighet finns 1 HCP-plats.

Bygglov för Dirigenten 5 beviljades den 2021-12-07 .

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från sep 2023 och senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas från dec 2023 till och med maj 2024.

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 2021-12-09) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat den 2021-12-09). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar som gjordes i augusti 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K2 avseende avskrivning.

Byggsäkerheten 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 Sparbanken Skåne.

En avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen har tecknats om nedsättning av kontraktsumman med 596 000 kr för att säkerställa föreningens likviditet. Reglering sker efter slutfakturerad entreprenad.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet 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. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

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

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Dirigenten 5
Kommun:	Lund
Adress:	Tunavägen 53 A-C och Scheelevägen 2A-E
Fastighetsarea:	2319 kvm
Antal trapphus:	3
Antal våningar:	7
Antal bostadslägenheter:	113 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6757 kvm
Antal lokaler:	1 st prel butik eller kontor
Lokalernas totala area (LOA):	ca 52 kvm
Utvändig markparkering:	1 HCP

Servitut

Fastigheten belastas eller har förmån av nedan servitut:

1281K-21953.4	Rätt att använda ett 4 meter brett område utmed fastighetsgränsen för underhåll av byggnad. Belastar fastigheten.
1281K-21953.3	Rätt att använda ett 4 meter brett område utmed fastighetsgränsen för underhåll av byggnad. Till förmån för fastigheten.
1281K-21953.1	Rätt att anlägga, använda och underhålla vägen för in- och utfart till gård. Till förmån för fastigheten.
1281K-22082.1	Rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya cykelparkering inom markerat område i förrättningskartan. Till förmån för fastigheten.
D202100519686:1	Gångväg. Belastar fastigheten.
D202000358273:1.1	Avloppsledning. Belastar fastigheten.

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning	Platta på mark, platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Fasadtegel och fasadskivor
Innervägg	Gips och stålreglar
Lägenhetsskiljande vägg	Betongväggar
Bärande innerväggar	Betongväggar
Mellanbjälklag	Betong
Takstomme	Takstolar av trä
Entrépartier	Entrépartier av aluminium
Fönster	Aluminiumklätt träfönster med vit insida
Invändig trappa	Prefab betong med ytbeläggning

Installationer

Värmesystem	Ectogrid (lokalt fjärrvärmenät), radiatorer
Vatten och avlopp	Kommunalt
Ventilation	FTX-aggregat
El	Ett abonnemang med undermätare i lägenheterna

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering	Miljöhus på gården
--------------	--------------------



Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Entré	Ekparkett 3-stav	Betong/gips, målas	Betong, gipsundertak/inklådnd	Hatthylla, garderobskåp, skjutdörrsgarderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning och utrustning enl. A-ritning kommod/handfat, spegelskåp med belysning, duschväggar, WC-stol, tvättmaskin/torktumlare, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, handduktork, väggskåp, bänkskiva
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning och utrustning enl. A-ritning kommod/handfat, spegelskåp med belysning, duschväggar, WC-stol
WC	Klinker	Kakel	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning och utrustning enl. A-ritning tvättställ, spegelskåp med belysning, WC-stol
Kök	Ekparkett 3-stav	Betong/gips, målas, kakel	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning och utrustning enl. A-ritning. kyl/Frys, spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin helintegrerad, mikrovågsugn, inbyggnadsmicro i väggskåp eller högskåp
Vardagsrum	Ekparkett 3-stav	Betong/gips målas	Betong, gipsundertak/inklådnd	Fönsterbänk
Sovrum	Ekparkett 3-stav	Betong/gips målas	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning enl. A-ritningar. Fönsterbänk
Klädkammare	Ekparkett 3-stav	Betong/gips målas	Betong, gipsundertak/inklådnd	Inredning enl. A-ritningar.
Förråd inom lägenhet (ej skjutdörrsgarderob)	Ekparkett 3-stav	Betong/gips målas	Betong, gipsundertak/inklådnd	Hylla med vit stång

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

Köpeskilling fastighet	120 511 000 kr
Totalentreprenadkostnad	281 154 000 kr
Likviditetsreserv*	596 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket	-287 500 kr
Kassa	100 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	402 073 500 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, byggherrekostnader, pantbrev mm

* Den under avsnitt A och E beskrivna likviditetsreserven medför att kostnaden för föreningens nybyggnation kommer att minska med ett belopp motsvarande likviditetsreserven på 596 000 kr.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 204 138 000 kr fördelat på bostäder 203 000 000 kr (mark 40 000 000 kr, byggnad 163 000 000 kr) och lokal 1 138 000 kr (mark 210 000 000 kr och byggnad 928 000 kr).

Beställaren beräknar att få 287 500 kr i mervärdeskatt återbetalt från skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning.

Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

Momsåterbetalningen beror på att föreningen är momspliktig för uthyrning av momspliktig lokal.

Om denna upphör inom 10 år kan jämkning bli aktuell.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	32 591 167	3 år	4,62%	228 138	1 505 712
Lån 2	32 591 167	4 år	4,45%	228 138	1 450 307
Lån 3	32 591 166	5 år	4,34%	228 138	1 414 457
Summa lån	97 773 500			684 415	4 370 475
Insatser	304 300 000				
Summa Finansiering	402 073 500				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,47%. Amorteringen sker enligt överenskommelse med banken med en start på 0,7 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2023-08-15 med en snittränta om 4,47 % och en offererad amortering på 0,7 % år 1.

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

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 Dirigenten 5 omfattande 97 773 500 kr inom 97 773 500 kr.



E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter	I genomsnitt		
Intäkter årsavgifter			
Årsavgift ¹	6 757 m2	1 040 kr/m2	7 028 890
Årsavgift Triple play	113 enheter	2 028 kr/år	229 164
Årsavgift hushållsel inkl moms			580 000
Totala intäkter årsavgifter			7 838 054
Intäkter övrigt			
Hysesintäkt lokal	52 m2	2 000 kr/m2	104 000
Hyrseintäkt fastighetsskatt lokal			11 380
Likviditetsreserv ⁵			298 000
Totalt intäkter övrigt			413 380
Totala intäkter			8 251 434
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			4 370 475
Avskrivning ²			2 340 554
Summa kapitalkostnader			6 711 030
Föreningens löpande kostnader³			
Fastighetsskötsel och städning inkl snöröjning ⁴			190 000
Löpande underhåll			60 000
Hisskötsel			36 000
Triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			229 164
El (fastighetsel) ⁶			753 000
El (hushållsel) ⁶			580 000
Mättjänst			17 500
Värme			307 000
Vatten			319 000
Renhållning			149 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			79 000
Ekonomisk förvaltning			108 000
Revisionsarvode			15 000
Styrelsearvode, administration mm			52 500
Summa föreningens löpande kostnader			2 895 164
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁷			290 000
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁸			11 380
Summa övrigt			11 380
Totala kostnader			9 907 574
Resultat			-1 656 140

Noter

- 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.
- Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- En avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen har tecknats om nedsättning av kontraktsumman med 596 000 kr för att säkerställa föreningens likviditet. I ovan budget nyttjas 298 000 kr år 1 och likastor del finns att nyttja år 2. Reglering sker efter slutfakturerad entreprenad.
- Fastigheten är ansluten till EON:s Ectogrid- och elnät.
- Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 203 000 000 för bostadsdelen.
- Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 1138000 för lokaldelen.



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Arsavgift	Månadsavgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel inkl moms
1	A1001	1	29	1 RKF	1 650 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1002	1	54	2 RKBF	2 350 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1003	1	86	4 RKBF	3 400 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1004	1	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1101	2	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1102	2	29	1 RKF	1 650 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1103	2	87	4 RKBF	3 500 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1104	2	27	1 RKF	1 800 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1105	2	35	1 RKF	2 000 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1106	2	54	2 RKBF	2 350 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1107	2	86	4 RKBF	3 500 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1108	2	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1201	3	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1202	3	29	1 RKF	1 650 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1203	3	87	4 RKBF	3 600 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1204	3	27	1 RKF	1 800 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1205	3	35	1 RKF	2 000 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1206	3	54	2 RKBF	2 350 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1207	3	86	4 RKBF	3 600 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1200	3	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1301	4	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1302	4	29	1 RKF	1 650 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1303	4	87	4 RKBF	3 700 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1304	4	27	1 RKF	1 800 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1305	4	35	1 RKF	2 000 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1306	4	54	2 RKBF	2 350 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1307	4	86	4 RKBF	3 700 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1308	4	52	2 RKBF	2 250 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1401	5	52	2 RKBF	2 400 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1402	5	29	1 RKF	1 700 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1403	5	87	4 RKBF	3 800 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1404	5	27	1 RKF	1 900 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1405	5	35	1 RKF	2 200 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1406	5	54	2 RKBF	2 500 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1407	5	86	4 RKBF	3 800 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1408	5	52	2 RKBF	2 400 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1501	6	52	2 RKBF	2 400 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1502	6	29	1 RKF	1 700 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1503	6	87	4 RKBF	3 900 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1504	6	27	1 RKF	1 900 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1505	6	35	1 RKF	2 200 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1506	6	54	2 RKBF	2 500 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	A1507	6	86	4 RKBF	3 900 000	1 156 829	1,1832%	83 164	6 930	2 028	6 862
1	A1508	6	52	2 RKBF	2 400 000	788 358	0,8063%	56 675	4 723	2 028	4 677
1	A1601	7	29	1 RKF	1 700 000	539 854	0,5521%	38 810	3 234	2 028	3 202
1	A1602	7	87	4 RKBF	4 000 000	1 165 398	1,1919%	83 780	6 982	2 028	6 913
1	A1603	7	27	1 RKF	1 900 000	522 715	0,5346%	37 578	3 131	2 028	3 101
1	A1604	7	35	1 RKF	2 200 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	A1605	7	54	2 RKBF	2 700 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	B1001	1	35	1 RKBF	2 000 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	B1002	1	72	3 RKUF	2 750 000	994 016	1,0167%	71 459	5 955	2 028	5 897
1	B1003	1	81	3 RKUF	2 950 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1004	1	45	2 RKBF	2 200 000	728 374	0,7450%	52 362	4 364	2 028	4 321
1	B1101	2	50	2 RKBF	2 250 000	771 220	0,7888%	55 443	4 620	2 028	4 575
1	B1102	2	81	3 RKBF	2 950 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1103	2	81	3 RKBF	2 950 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1104	2	49	2 RKBF	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	B1201	3	50	2 RKBF	2 250 000	771 220	0,7888%	55 443	4 620	2 028	4 575
1	B1202	3	81	3 RKBF	3 000 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1203	3	81	3 RKBF	3 000 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1204	3	49	2 RKBF	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	B1301	4	50	2 RKBF	2 250 000	771 220	0,7888%	55 443	4 620	2 028	4 575
1	B1302	4	81	3 RKBF	3 050 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1303	4	81	3 RKBF	3 050 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1304	4	49	2 RKBF	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	B1401	5	50	2 RKBF	2 400 000	771 220	0,7888%	55 443	4 620	2 028	4 575
1	B1402	5	81	3 RKBF	3 125 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1403	5	81	3 RKBF	3 125 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1404	5	49	2 RKBF	2 400 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	B1501	6	50	2 RKBF	2 400 000	771 220	0,7888%	55 443	4 620	2 028	4 575



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel inkl moms
1	B1502	6	81	3 RKB	3 200 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1503	6	81	3 RKB	3 200 000	1 071 138	1,0955%	77 004	6 417	2 028	6 354
1	B1504	6	49	2 RKB	2 400 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	B1601	7	110	4 RKBFT	5 950 000	1 362 488	1,3935%	97 949	8 162	2 028	8 082
1	B1602	7	110	4 RKBFT	5 950 000	1 362 488	1,3935%	97 949	8 162	2 028	8 082
1	C1001	1	54	2 RKB	2 350 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1002	1	71	3 RKB	2 750 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1003	1	71	3 RKB	2 750 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1101	2	54	2 RKB	2 400 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1102	2	35	1 RKF	2 050 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1103	2	96	4 RKB	3 700 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1104	2	49	2 RKB	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	C1105	2	71	3 RKB	2 750 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1106	2	71	3 RKB	2 650 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1201	3	54	2 RKB	2 400 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1202	3	35	1 RKF	2 050 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1203	3	96	4 RKB	3 800 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1204	3	49	2 RKB	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	C1205	3	71	3 RKB	2 750 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1206	3	71	3 RKB	2 650 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1301	4	54	2 RKB	2 400 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1302	4	35	1 RKF	2 100 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1303	4	96	4 RKB	3 900 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1304	4	49	2 RKB	2 250 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	C1305	4	71	3 RKB	2 850 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1306	4	71	3 RKB	2 750 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1401	5	54	2 RKB	2 550 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1402	5	35	1 RKF	2 100 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1403	5	96	4 RKB	4 000 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1404	5	49	2 RKB	2 400 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	C1405	5	71	3 RKB	2 950 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1406	5	71	3 RKB	2 850 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1501	6	54	2 RKB	2 550 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1502	6	35	1 RKF	2 150 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1503	6	96	4 RKB	4 100 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1504	6	49	2 RKB	2 400 000	762 650	0,7800%	54 827	4 569	2 028	4 524
1	C1505	6	71	3 RKB	2 950 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1506	6	71	3 RKB	2 850 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
1	C1601	7	54	2 RKB	2 600 000	805 496	0,8238%	57 907	4 826	2 028	4 778
1	C1602	7	35	1 RKF	2 150 000	591 268	0,6047%	42 506	3 542	2 028	3 507
1	C1603	7	96	4 RKB	4 200 000	1 242 520	1,2708%	89 324	7 444	2 028	7 371
1	C1604	7	104	4 RKBFT	4 900 000	1 311 073	1,3409%	94 252	7 854	2 028	7 777
1	C1605	7	71	3 RKB	3 000 000	985 447	1,0079%	70 843	5 904	2 028	5 846
Totalt			6757		304 300 000	97 773 500	100%	7 028 890	585 741	229 164	580 000

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

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,49 till närmaste heltal och från 0,50-0,99 uppåt till närmaste heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. 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.

Förråd, balkong och terrass ingår i upplåtelsen. Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan ett separat nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

Utrymningsbalkong och fransk balkong framgår av upplåtelseavtalet.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade. Kostnad för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	59 505
Belåning per kvm, BOA år 1	14 470
Insats per kvm, BOA	45 035
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	14 359
Insats per kvm, BOA och LOA	44 691
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm BOA år 1 inklusive Triple Play och hushållsel	428
Driftskostnader per kvm BOA år 1 exklusive Triple Play och hushållsel	309
Årsavgift per kvm BOA år 1 inklusive Triple Play och hushållsel	1 160
Årsavgift per kvm BOA år 1 exklusive Triple Play och hushållsel	1 040
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	4,47%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm BOA	389
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm BOA	120
Fondavsättning och amortering år 1, per kvm, BOA	144

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		7 838	8 073	8 315	8 565	8 822	9 086	10 534	12 211
Hysesintäkter		115	118	120	122	125	127	141	155
Övriga intäkter ⁵		298	298	0	0	0	0	0	0
Summa Intäkter		8251	8489	8435	8687	8947	9214	10674	12367
KÖSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ³		4 370	4 340	4 307	4 274	4 233	4 189	3 971	3 752
Avskrivningar		2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341
Driftskostnader									
Löpande kostnader ²		2 895	2 953	3 012	3 072	3 134	3 196	3 529	3 897
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll		290	296	302	308	314	320	354	390
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	241
Fastighetsskatt lokaler		11	11	11	12	12	12	13	15
SUMMA KOSTNADER		9 907	9 941	9 973	10 007	10 033	10 058	10 207	10 635
ÅRETS RESULTAT		-1 656	-1 452	-1 538	-1 319	-1 086	-845	467	1 731
ACK RESULTAT		-1 656	-3 107	-4 645	-5 964	-7 051	-7 895	-8 255	-1 728
AMORTERING		684	733	733	929	978	978	978	978
ÅRETS KASSAFLÖDE		390	451	371	400	590	838	2 183	3 485
ACK KASSALIKVIDITET⁴		390	842	1 213	1 613	2 204	3 042	11 196	26 414
YTTRE FONDEN ACK		290	586	888	1 195	1 509	1 829	3 529	5 405

¹ Avgifterna är uppräknade med 3% per år.

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

³ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr.

En avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen har tecknats om nedsättning av kontraktsumman med 596 000 kr för att säkerställa föreningens likviditet. I ovan ekonomiska prognos nyttjas 298 000 kr år 1 och likastor del finns att nyttja år 2. Reglering sker efter slutfakturerad entreprenad.

⁵

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 160	1 195	1 231	1 268	1 306	1 345	1 559	1 807
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 305	1 338	1 373	1 409	1 446	1 483	1 690	1 937
Antagen räntenivå + 2%	1 449	1 482	1 516	1 551	1 586	1 622	1 822	2 067
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 160	1 200	1 240	1 282	1 326	1 371	1 618	1 907
Antagen inflationsnivå + 2%	1 160	1 204	1 250	1 298	1 347	1 398	1 682	2 022

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	4,47% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå	2,00%

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem skall erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på lägenhetens storlek och antal rum. Vid överskriden förfalldag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på länen, 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 Cubo

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Cubo, org. nr: 769638-9175.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för Brf Cubo

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2023-07-20
Registreringsbevis		2023-07-20
Totalentreprenadkontrakt med bilagor exkl Bofakta		2021-12-09
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor		2021-12-09
Kreditoffert		2021-09-29
Ränteindikation		2023-08-15
Utdrag från fastighetsregistret		2023-06-01
Beräkning av taxeringsvärde		2023-06-30
Bygglovsbeslut		2021-12-07
Information från kontrollansvarig	2023-08-15 och	2023-08-21
Försäljningsinformation		2023-07-05
Fullgörandeförsäkring, Gar-Bo		2022-05-04
Styrelseansvarsförsäkring, 2020-08-20-2024-08-01, Folksam		2023-08-15
Ansökan Trygg BRF		odaterad
Avsiktsförklaring tillägg entreprenadkontrakt (nedsatt kontraktssumma)		2023-08-21
Tillägg till entreprenadkontrakt (p-köp 51 platser)		2023-08-17
Tillägg till entreprenadkontrakt (LOA, Bofakta, tillträdesdatum mm)		2023-08-17

Verifikat

Transaktion 09222115557499140855

Dokument

Ekonomisk plan_Brf Cubo

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-08-23 11:35:22 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-08-23 18:16:22 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2023-08-23 13:12:48 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

janolofsjoholm1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signerade 2023-08-23 18:16:22 CEST (+0200)

Marie-Ann Widén (MW)

mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2023-08-23 16:54:32 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2023-08-23 11:38:00 CEST (+0200)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557499140855



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL HOPP"
Signerade 2023-08-23 14:43:55 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>

