

Bostadsrättsföreningen Finn i Lund

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för *Bostadsrättsföreningen Finn i Lund*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader och finansieringsplan
- D. Inkomster och utgifter år 1
- E. Redovisning bostadsrätter
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Överlåtelsebesiktning/underhållsbehov
- J. Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten

Ekonomisk plan upprättad 2020-11-24



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Finn i Lund som 2020-11-24 registrerats hos Bolagsverket med org.nr. 769639-2997 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen avser att utgöra en så kallat skattemässigt äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den preliminära anskaffningskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Innan upplåtelse kan ske ska slutlig anskaffningskostnad redovisas på föreningsstämma. Inflyttning och upplåtelse beräknas ske under december år 2020.

Bostadsrättsföreningen kommer inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavare ska själv teckna och bekosta bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Lund Väduren 19
<i>Adress</i>	Dalbyvägen 20B, 224 60 Lund
<i>Tomtareal</i>	1 564 kvm friköpt
<i>Typkod</i>	322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
<i>Taxeringsvärde</i>	43 547 000 (varav mark 12 947 000 och byggnad 30 600 000)
<i>Byggår</i>	2012
<i>Gällande planbestämmelser</i>	Väduren 1 och 9 m fl. Antagen 2008-07-17
<i>Antal bostadsrätter</i>	80 st
<i>Area total kvm yta</i>	3 730 kvm varav bostadsrätter utgör 2 264 kvm. Mätmetod 21054:2020
<i>Byggnadernas antal och utformning</i>	Två sammanlänkade byggnadskroppar. Hus 1 består av källare/suterräng plus 5 plan, ingen vind Hus 2 består av 4 plan, ingen vind
<i>Uppvärmning</i>	Gas. Huvudsaklig distribution via vattenburen uppvärmning med konvektorer.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft, till-luft via ventiler i fasad. FTX i lounge och källare hus 1
<i>Vatten och avlopp</i>	Kommunalt
<i>Sophantering</i>	Soprum i markplan hus 1
<i>Cykelrum/parkeringsplatser</i>	Cykelförråd finns i markplan hus 1. 11 st parkeringsplatser
<i>TV/bredband</i>	Fastigheten är ansluten till fibernät
<i>Kommunikationer</i>	2 st trapphus med en hiss i vardera. 3 st spiraltrappor för nödutrymning.
<i>Övriga gemensamma utrymmen</i>	I bottenvåningen hus 1 finns generösa gemensamhetsutrymmen som innefattar gym, balkong och lounge. Tvättstuga finns i källaren hus 1. Det finns även en gemensam innergård med gräsytor och cykelställ.

Andel i Samfällighet/Gemensamhetsanläggning:

Officialservitut förmån – Parkering – Akt 1281K-21037.1

Grönområde – Gemensamhetsanläggning – Lund Väduren ga:2. Lika andelstal med fastigheten Väduren 9

Väg – Gemensamhetsanläggning – Lund Väduren ga:3. Lika andelstal med fastigheten Väduren 9

Kortfattad byggnadsbeskrivning

<i>Stomme</i>	Betong
<i>Grundläggning</i>	Källare under hus ett, betongplatta under hus två
<i>Fasad</i>	Puts
<i>Bjälklag</i>	Betong
<i>Yttertak</i>	Plåt och papp
<i>Fönster</i>	3-glas trä/aluminium
<i>Lägenhetsdörrar</i>	Av typ säkerhetsdörr. Innerdörrar av trä.
<i>Innertak</i>	Gips
<i>Balkonger</i>	Trätroll

Kortfattad beskrivning ytskikt bostadsrätter

<i>Badrum:</i>	Klinker/kakel. WC, dusch och handfat. Golvvärme
<i>Golv/vägg:</i>	Parkett eller heltäckningsmatta på golv. Tapet och målade väggar
<i>Kök:</i>	Kök med kyl, spis och kolfilterfläkt.
<i>Förvaring:</i>	Garderob finns i lägenheten

2020120104060

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	156 547 922	
Lagfartskostnad	565 428	Not 1
Expeditionsavgift	1 150	
Pantbrev	106 000	Not 2
Intygsgivning	90 000	
Underhållsfond	300 000	

Summa	157 610 500
--------------	--------------------

Not 1: Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde	37 695 182
---	------------

Not 2: Pantbrev finns inom ramen	17 200 000
----------------------------------	------------

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
1	22 500 000	Löpande	2,00%	450 000	337 500
Totalt	22 500 000			450 000	337 500

Summa lån	22 500 000
-----------	------------

Summa insats och upplåtelseavgift	135 110 500
-----------------------------------	-------------

Summa finansiering	157 610 500
---------------------------	--------------------

Amorteringsplan år 1-3:	337 500/år
--------------------------------	-------------------

D. Inkomster och utgifter år 1**Inkomster****Årsavgift**

Årsavgift bostadsrätter	1 448 770
-------------------------	-----------

Övriga intäkter

Intäkt bostadsrätter	403 200	Not 3
----------------------	---------	-------

Intäkt parkeringsplatser	36 000	Not 4
--------------------------	--------	-------

Summa inkomster	1 887 970
------------------------	------------------

Utgifter**Kapital**

Räntor	450 000
--------	---------

Amortering	337 500
------------	---------

Drift

Fastighetsskötsel	60 000
-------------------	--------

Ek.förvaltning & admin	75 000
------------------------	--------

Vatten & avlopp	110 000
-----------------	---------

EL & värme	420 000
------------	---------

Sophantering	60 000
--------------	--------

Underhåll

Löpande underhåll	40 000
-------------------	--------

Avsättning yttre underhåll	110 000
----------------------------	---------

Övrigt

Fastighetsskatt	69 470
-----------------	--------

Hlssar	10 000
--------	--------

Försäkringar	40 000
--------------	--------

Bredband/tv	96 000
-------------	--------

Driftsreserv	10 000
--------------	--------

Summa utgifter	1 887 970
-----------------------	------------------

Resultat	
-----------------	--

Not 3: Bostadsrättsägare betalar ett schablonbelopp för el och bredband

Not 4: Hyresintäkten är beräknad på 10 st parkeringsplatser, 300 kr per plats och månad

Avskrivningar och amorteringar

Enligt bokföringslagen (199;1078) ska föreningen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultat för föreningen men inte likviditeten.

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3).

Årsavgifterna ska täcka del av avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens årliga amortering samt avsättning till yttre underhåll.

Fastighetskatt/fastighetsavgift

Taxeringsvärdet har beräknats till:

Mark och byggnad bostäder	36 600 000
Mark och byggnad lokaler	6 947 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastställt värdeår för fastigheten är 2012.

Statlig fastighetskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	69 470

År 7 tillkommer fastighetsavgift för bostäderna. I den ekonomiska prognosen har fastighetsskatten/fastighetsavgiften då beräknats med år 2020 gällande fastighetsavgift om 1 429 kr/bostadsrätt som grund.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	80		
Yta bostadsrätter	2 264	Yta totalt	3 730
Total insats	135 110 500		
Totalt årsavgifter	1 448 770		

Hus	Lghnr	Plan	Yta	Andelstal	Avgift/mån	Avgift/år	El/år	Bredband/år	Insats
1	1001	0	12,5	0,007	838	10 053	2 400	1 200	937 500
1	1002	0	14	0,008	938	11 259	2 400	1 200	1 050 000
1	1003	0	24	0,012	1 501	18 014	4 200	1 200	1 680 000
1	1004	0	11,5	0,006	771	9 248	2 400	1 200	862 500
1	1005	0	11,5	0,006	771	9 248	2 400	1 200	862 500
1	1006	0	11,5	0,006	771	9 248	2 400	1 200	862 500
1	1007	0	11,5	0,006	771	9 248	2 400	1 200	862 500
1	1008	0	15	0,008	1 005	12 063	2 400	1 200	1 125 000
1	1009	0	15	0,008	1 005	12 063	2 400	1 200	1 125 000
1	1010	0	15	0,008	1 005	12 063	2 400	1 200	1 125 000
1	1011	0	19	0,011	1 273	15 280	2 400	1 200	1 425 000
1	1012	0	14	0,008	938	11 259	2 400	1 200	1 050 000
2	2001 *	0	13	0,007	871	10 455	2 400	1 200	975 000
2	2002 *	0	13	0,007	871	10 455	2 400	1 200	975 000
2	2003 *	0	13	0,007	871	10 455	2 400	1 200	975 000
2	2004 *	0	13	0,007	871	10 455	2 400	1 200	975 000
2	2005	0	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2006	0	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2007	0	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2008	0	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2009 *	0	13	0,007	871	10 455	2 400	1 200	975 000
1	1101 *	1	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
1	1102 *	1	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
2	2101	1	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2102	1	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2103	1	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2104	1	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2105	1	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2106	1	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2107	1	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
1	1201	2	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1202	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000

2020120104061

1	1203 *	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1204 *	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1205 *	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1206 *	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1207	2	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1208	2	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1209	2	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
1	1210	2	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
2	2201	2	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2202	2	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2203	2	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2204	2	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2205	2	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2206	2	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2207	2	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
1	1301	3	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1302	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1303 *	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1304 *	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1305 *	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1306 *	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1307	3	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1308	3	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1309	3	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
1	1310	3	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
2	2301	3	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2302	3	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
2	2303	3	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2304	3	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2305	3	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2306	3	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
2	2307	3	36	0,015	1 769	21 231	4 200	1 200	1 980 000
1	1401	4	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1402	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1403 *	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1404 *	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1405 *	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1406 *	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1407	4	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1408	4	30	0,013	1 608	19 301	4 200	1 200	1 800 000
1	1409	4	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
1	1410	4	31	0,014	1 662	19 945	4 200	1 200	1 860 000
1	1501	5	47	0,018	2 184	26 207	4 200	1 200	2 444 000
1	1502 *	5	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1503 *	5	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1504 *	5	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1505 *	5	29	0,013	1 555	18 658	4 200	1 200	1 740 000
1	1506	5	47	0,018	2 184	26 207	4 200	1 200	2 444 000
Summa	80		2 264	1	120 731	1 448 770	307 200	96 000	135 110 500

* = Bostadsrätten upplåtes för hotellanvändning

Bostadsrätterna 2006, 2007, 2008, 1501 och 1502 har uteplats som ingår i upplåtelsen

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inkomster								
Årsavgift bostadsrätter	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Intäkt bostadsrätter	403 200	411 264	419 489	427 879	436 437	445 165	491 499	542 654
Intäkt parkeringsplatser	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884	48 451
Summa inkomster	1 887 970	1 925 729	1 964 244	2 003 529	2 043 599	2 084 471	2 398 974	2 648 661
Utgifter								
Ränta	450 000	443 250	436 500	429 750	423 000	416 250	382 500	348 750
Amortering	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500
Fastighetsskötsel	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Ek.förvalt & admin	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	100 940
Vatten & avlopp	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089	148 046
El & värme	420 000	428 400	436 968	445 707	454 622	463 714	609 526	672 966
Sophantering	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Löpande underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760	53 835
Fastighetsskatt/avgift	69 470	70 859	72 277	73 722	75 197	76 700	84 684	93 497
Hissar	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Försäkringar	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760	53 835
Fiber/tv	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	117 023	129 203
Driftsreserv	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Summa utgifter	1 777 970	1 791 029	1 804 485	1 818 345	1 832 617	1 847 309	2 024 926	2 126 994
Betalnetto	110 000	134 700	159 759	185 184	210 983	237 163	374 047	521 667
Ackumulerat betalnetto	0	134 700	294 459	479 643	690 626	927 789	2 148 733	4 457 319
Varav avsättning yttre UH	110 000	222 200	336 644	453 377	572 444	693 893	1 338 559	2 050 321
Resultatprognos								
Betalnetto	110 000	134 700	159 759	185 184	210 983	237 163	374 047	521 667
Amortering	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500
Avsättning yttre UH	-110 000	-112 200	-114 444	-116 733	-119 068	-121 449	-134 089	-148 046
Avskrivningar	-362 000	-362 000	-362 000	-362 000	-362 000	-362 000	-362 000	-362 000
Resultat	-24 500	-2 000	20 815	43 951	67 415	91 214	215 458	349 121
Ackumulerat resultat	-24 500	-26 500	-5 685	38 266	105 682	196 895	650 674	2 124 998

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränteförändring								
Vid antagen räntenivå	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Antagen räntenivå +1%	1 673 770	1 663 645	1 653 520	1 643 395	1 633 270	1 623 145	1 572 520	1 521 895
Årsavgiften höjs med	15,5%	14,8%	14,1%	13,4%	12,7%	12,0%	8,5%	5,0%
Vid antagen räntenivå	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Antagen räntenivå +2%	1 898 770	1 914 245	1 930 300	1 946 946	1 964 195	1 982 059	2 178 591	2 305 055
Årsavgiften höjs med	31,1%	30,1%	29,2%	28,3%	27,3%	26,4%	21,7%	17,1%
Vid antagen räntenivå	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Antagen räntenivå +3%	2 123 770	2 135 870	2 148 550	2 161 821	2 175 695	2 190 184	2 369 841	2 479 430
Årsavgiften höjs med	46,6%	45,4%	44,3%	43,1%	41,9%	40,8%	34,9%	29,1%
Driftkostnader								
Vid antagna driftskostnader	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Kostnader ökar med 5%	1 503 794	1 561 568	1 622 232	1 685 928	1 752 810	1 823 035	2 230 477	2 750 488
Årsavgiften höjs med	3,8%	7,6%	11,5%	15,4%	19,4%	23,4%	24,0%	42,6%
Vid antagna driftskostnader	1 448 770	1 477 745	1 507 300	1 537 446	1 568 195	1 599 559	1 863 591	2 057 555
Kostnader ökar med 10%	1 558 817	1 619 343	1 682 895	1 749 625	1 819 691	1 893 261	2 320 105	2 864 878
Årsavgiften höjs med	7,6%	11,5%	15,5%	19,6%	23,7%	27,8%	28,0%	47,1%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

2020120104064

H. Nyckeltal

Genomsnitt per kvm

Anskaffningskostnad	42 255
Lån	9 940
Insats	59 691
Årsavgift	640
Drift och skatt	438
Avsättning yttre UH	49
Kassaflöde/Betalnetto	49
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift	178

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under avsättning yttre underhåll samt underhållsfond och är beräknade efter teknisk besiktning utförd av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

J. Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten

Brf Finn i Lund org.nr 769639-2997 (Föreningen) förvärvar aktierna i Bästa Hotellet i Lund AB org. nr. 556786-6734 (Bolaget)

Överenskommet värde för fastigheten	156 547 922
Justerat eget kapital	873 583
Bokfört värde på fastighet	- 37 695 182
Värde på aktier	119 726 323

När Föreningen förvärvat aktierna överlåter Bolaget fastigheten till Föreningen för en köpeskilling motsvarande bokfört värde för fastigheten. Föreningen beviljas i samband med detta lån på 22 500 000.

Föreningen skriver ner aktierna som tillgångar med 118 852 740 till 873 583. Samtidigt skriver Föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp. När Bolaget nedskrivits säljer Föreningen aktierna till extern part (för likvidation).

Genom förvärvet av aktierna i Bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Föreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Den latent skatteskulden är beräknad till 24 483 664 SEK vid år 2021 skattesats 20,6 %. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller delar av Lund Väduren 19.

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren ska inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

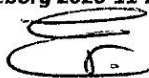
Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

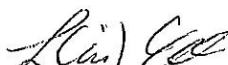
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Göteborg 2020-11-24



Erik Rydholm



Linus Eklund



Ella Eklund



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Finn i Lund**, org.nr. 769639–2997, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då det avser befintliga byggnader och nytagna fotografier granskats.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Det noteras att inte alla upplåtelser avser bostäder.

Göteborg den 27 november 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-11-24
Stadgar	Brf	2020-11-24, registrerade hos Bolagsverket/antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-24
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-11-25
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / CVL Fastigheter AB	Utkast
Köpebrev	Brf / Bästa Hotellet i Lund AB	Utkast
Stämmoprotokoll	Brf	2020-11-24
Intyg avsaknade hyresgäster	CVL Fastigheter AB	2020-11-27
Teknisk besiktning	Ett Par Grader Projektconcept AB	2020-11-05
Servitutshandlingar	Lantmäteriet	2010
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-2021
Tomtkarta	Lantmäteriet	odaterad
Foton	Brf	2020-11-27
Låneoffert	Företagshotell i Sverige AB	2020-11-24
Garantiutfästelse osålda lägenheter	Företagshotell i Sverige AB	2020-11-24
Värdeutlåtande från mäklare	Fastighetsbyrån i Lund AB	2020-11-06

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-11-24 för **Bostadsrättsföreningen Finn i Lund** (769639-2997) i Lunds kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, men vi har tagit del av foton av byggnaden.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ett värdeutlåtande visar att insatserna är marknadsmässig, så alla lägenheter bedöms kunna upplåtas. Dessutom finns det en återköpsgaranti för osålda lägenheter.

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

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som legat till grund för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2020-11-27



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intyggivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Finn i Lund

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Finn i Lund	2020-11-24
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2020-11-24
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-24
Protokoll, godkännande av beslut	Brf, styrelse	2020-11-24
Protokoll, köp och lån	Brf, extra stämma	2020-11-24
Återköpsgaranti, osålda lägenheter	Företagshotell i Sverige	2020-11-24
Fastighetsdatautdrag	Lantmäteriet	2020-10-06
Karta	Lanrmäteriet	2020-10-07
Avstyckningshandlingar	Lantmäteriet	2010
Detaljplan	Lunds kommun	2008-06-17
Ansökan om bygglov	Bästa Bostaden Christian Witt	2010-01-10
Nybyggnadskarta typ A	Lunds kommun	2009-12-17
Taxeringsbeslut, hyreshusenhet	Skatteverket	2020-11-26
Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	Hyreshus 2019-2021
Köpebrev, fastighet	Brf / Bästa Hotellet i Lund AB	2020-12-11 ej underskrivet
Skuldebrev	Brf / Bästa Hotellet i Lund AB	2020-12-11 ej underskrivet
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / CVL Fastigheter AB	2020-12-11 ej underskrivet
Skuldebrev, andelar	Brf / CVL Fastigheter AB	2020-12-11 ej underskrivet
Skuldebrev, aktier	Brf / CVL Fastigheter AB	2020-12-11 ej underskrivet
Intyg om avsaknad av hyresgäster	Brf Finn i Lund	2020-12-11 ej underskrivet
Värdeutlåtande	Fastighetsbyrån i Lund	2020-11-06
Lånelöfte	Företagshotell i Sverige AB	2020-11-24
Försäkringsoffert	Trygg-Hansa	2020-10-16
Intyg - tomställd fastighet	CVL Fastigheter AB	2020-11-27
Foton, 9 st	InvestGroup	2020