

**Ekonomisk plan för
Brf Scheele Promenad 2
i Lund kommun
Org nr: 769636-0465**

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	7-9
G. Nyckeltal	10
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11
J. Särskilda förhållanden	12



2021020901017

A. Allmänna förutsättningar

Brf Scheele Promenad 2 som registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2018 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 bostäder och lokaler.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 83 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten del av Studentkåren 11 i Lund.

Bygglov för del av Studentkåren 11 beviljades 2018-04-03 och byggnadsarbetena påbörjades under september 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från mars 2021 och inflyttning beräknas från Q2 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnader på fastighetens förvärv och entreprenad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i december 2020.

Föreningen tillämpar regelverket K2 för byggnadens 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.

Säkerhet för insatserna enligt 3 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB

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

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.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	del av Studentkåren 11
Kommun:	Lund
Adress:	Scheelevägen 3A-M
Fastighetsarea:	ca 3470 m ²
Bygglov erhöles:	den 3 april 2018
Antal byggnader:	1
Antal våningar:	6
Antal bostadslägenheter:	83 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5260 kvm
Antal lokaler:	1 st
Lokalernas totala area (LOA):	ca 138 kvm
Garageplatser:	58 st
Gästparkering:	0 st

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av följande servitut: Avtals servitut gällande brandväg samt sophantering på grannfastigheten, D-2018-00069628:1

Föreningens fastighet ingår i en gemensamtetsanläggning:
Gemensamhetsanläggningen består av :

Lund Studentkåren GA:11
Markanläggning, Interngator, Ledningar, U-garage,
Ventilationsanläggning garage, Branteknisk installation
garage, Utrymningsvägar garage

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är:

6761/15823-delar

Beskrivning av föreningens hus

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar och bjälklag i betong. Utfackningsväggar i plåtregelstomme med mellanliggande isolering
Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp och sedumtak
Fasadbehandling:	Fasadtegel, skivbeklädnad och träpanel
Yttervägg:	Betong och isolering samt utfackningsväggar. Båda med utvändigt beklädnad
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumbeklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Ek och aluminiumpartier
Balkonger/terrasser:	Betong
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme lågtempererad (Ectogrid)
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Kraftringen
Ventilation:	FTX-ventilation
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:	Avfallshantering sker i UWS-kasuner på gemensamhetsanläggningen
Miljörum:	Finns ej
Teknikrum:	Källarplan
Förråd:	Källarplan

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, ugn och mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Klinker	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

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.

2021020901020



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	16 549 662 kr
Klyvningsersättning	47 822 305 kr
Anläggningsbidrag för del av Garage i Gemensamhetsanläggning	23 458 033 kr
Totalentreprenadkostnad	199 882 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket	-410 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	287 352 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, pantbrev mm

Beställaren beräknar att få 410 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp(kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	25 734 000	Rörligt	2,85%	128 670	733 419
Lån 2	25 734 000	3	2,85%	128 670	733 419
Lån 3	25 734 000	5	2,85%	128 670	733 419
Summa lån	77 202 000			386 010	2 200 257
Insatser	210 150 000				
Summa Finansiering	287 352 000				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 2,85%. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 27 oktober 2020 med en snittränta om 0,83% och en offererad amortering som anpassas till ekonomisk plan. Kassamässigt överskott bör användas till amortering.

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

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 1 559 480 kr, vilket motsvarar 297 kr per m² lägenhetsyta BOA.

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 del av Studentkåren 11 omfattande 77 202 000 kr inom 77 202 000 kr.

Momsåterbetalningen beror på att föreningen är momspliktig för uthyrning av momspliktiga lokaler. Om denna upphör inom 10 år kan jämkning bli aktuell.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter

			Kr
Intäkter årsavgifter			
Årsavgift (andelstal) ¹	5 260 m2	708 kr/m2	3 724 087
Årsavgift Triple play	83 enheter	2 028 kr/år	168 324
Totalt årsavgifter			3 892 411

Intäkter Övrigt

Hysesintäkt Lokal	138 m2	1 000 kr/m2	138 000
Intäkt från samfällighetsförening ²			557 000
Totalt			695 000

Totala intäkter 4 587 411

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader			2 200 257
Avskrivning ³			1 857 750
Summa kapitalkostnad			4 058 007

Driftskostnader och löpande underhåll⁴

Fastighetsskötsel och städning exkl snöröjning			269 500
Löpande underhåll			63 000
Avgift till samfällighetsförening			117 000
Hisskötsel ⁵			32 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			168 324
EI (fastighetsel) ^{6,7}			209 000
Värme			365 000
Vatten			204 000
Renhållning			153 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			42 000
Ekonomisk förvaltning			100 500
Revisionsarvode			15 000
Styrelsearvode, administration mm			45 000
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 783 324

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁸			157 800
---	--	--	---------

Övrigt

Fastighetskatt lokaler (inklusive ev. garage) ⁹			60 020
Summa Övrigt			60 020

Totala kostnader 6 059 151

Resultat -1 471 740

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 58 parkeringsplatser i garage á 800kr/månad exklusive moms (föreningens intäkt). Avgift för ev garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preliminär avgift 1000 kr/månad inkl moms.
- 3 Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- 4 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 egen förvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- 5 Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.
- 6 Föreningen tecknar avtal gällande Energilösning "Ectogrid" med Eon. Avtalet regleras så att merkostnaden för el-förbrukning gällande drift av Ectogridlösning betalas av EON.
- 7 Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för hushållselen.
- 8 Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- 9 Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 113 000 000 för bostadsdelen.
- 9 Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 5688000 för lokaldelen.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus nummer	Lägenhets- plan	Vånings- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play
2	3101	1	59	2 RKUF	2 225 000	884 040	1,1451%	42 645	3 554	2 028
2	3102	1	73	3 RKUF	2 750 000	1 045 701	1,3545%	50 443	4 204	2 028
2	3103	1	46	2 RKUF	1 750 000	771 711	0,9996%	37 226	3 102	2 028
2	3104	1	59	2 RKUF	2 225 000	884 889	1,1462%	42 685	3 557	2 028
2	3105	1	77	3 RKUF	2 825 000	1 078 049	1,3964%	52 003	4 334	2 028
2	4101	1	40	2 RKUF	1 550 000	721 530	0,9346%	34 805	2 900	2 028
2	4102	1	88	3 RKUF	2 950 000	1 170 768	1,5165%	56 476	4 706	2 028
2	4103	1	45	1 RKF	1 400 000	679 841	0,8806%	32 794	2 733	2 028
2	4104	1	74	3 RKUF	2 650 000	1 054 193	1,3655%	50 852	4 238	2 028
2	4105	1	75	3 RKUF	2 750 000	1 060 987	1,3743%	51 180	4 265	2 028
2	4106	1	53	2 RKUF	1 950 000	833 859	1,0801%	40 224	3 352	2 028
2	5101	1	63	2 RKUF	2 450 000	921 483	1,1936%	44 451	3 704	2 028
2	5102	1	56	2 RKF	1 850 000	860 185	1,1142%	41 494	3 458	2 028
2	3111	2	60	2 RKBF	2 275 000	892 532	1,1561%	43 054	3 588	2 028
2	3112	2	59	2 RKBF	2 175 000	884 040	1,1451%	42 645	3 554	2 028
2	3113	2	59	2 RKBF	2 175 000	885 739	1,1473%	42 726	3 561	2 028
2	3114	2	76	3 RKBF	2 800 000	1 070 406	1,3865%	51 634	4 303	2 028
2	3115	2	59	2 RKBF	2 175 000	884 889	1,1462%	42 685	3 557	2 028
2	3116	2	77	3 RKBF	2 825 000	1 077 200	1,3953%	51 962	4 330	2 028
2	4111	2	95	4 RKF	3 150 000	1 270 282	1,6454%	61 276	5 106	2 028
2	4112	2	36	1 RKF	1 450 000	605 804	0,7847%	29 223	2 435	2 028
2	4113	2	36	1 RKF	1 450 000	605 804	0,7847%	29 223	2 435	2 028
2	4114	2	36	1 RKF	1 450 000	604 955	0,7836%	29 182	2 432	2 028
2	4115	2	80	3 RKBF	2 900 000	1 107 771	1,4349%	53 437	4 453	2 028
2	4116	2	46	2 RKBF	2 000 000	776 807	1,0062%	37 472	3 123	2 028
2	5111	2	62	3 RKF	2 450 000	954 680	1,2366%	46 052	3 838	2 028
2	5112	2	68	3 RKBF	2 600 000	1 007 409	1,3049%	48 596	4 050	2 028
2	5113	2	47	2 RKBF	2 000 000	781 902	1,0128%	37 718	3 143	2 028
2	5114	2	56	2 RKF	2 000 000	860 185	1,1142%	41 494	3 458	2 028
2	6111	2	136	6 RKBF	5 500 000	1 639 770	2,1240%	79 100	6 592	2 028
2	6112	2	136	5 RKBF	5 500 000	1 640 465	2,1249%	79 133	6 594	2 028
2	3121	3	60	2 RKBF	2 325 000	892 532	1,1561%	43 054	3 588	2 028
2	3122	3	59	2 RKBF	2 175 000	884 040	1,1451%	42 645	3 554	2 028

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus nummer	Lägenhets- plan	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play
2	3123	3	59	2 RKB	2 225 000	885 739	1,1473%	42 726	3 561	2 028
2	3124	3	76	3 RKB	2 875 000	1 071 255	1,3876%	51 675	4 306	2 028
2	3125	3	59	2 RKB	2 225 000	884 889	1,1462%	42 685	3 557	2 028
2	3126	3	77	3 RKB	2 900 000	1 077 200	1,3953%	51 962	4 330	2 028
2	4121	3	95	4 RKB	3 250 000	1 271 131	1,6465%	61 317	5 110	2 028
2	4122	3	36	1 RKF	1 500 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028
2	4123	3	36	1 RKF	1 500 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028
2	4124	3	36	1 RKF	1 500 000	604 955	0,7836%	29 182	2 432	2 028
2	4125	3	80	3 RKB	2 975 000	1 107 771	1,4349%	53 437	4 453	2 028
2	4126	3	46	2 RKB	2 050 000	775 957	1,0051%	37 431	3 119	2 028
2	5121	3	62	3 RKB	2 500 000	955 529	1,2377%	46 093	3 841	2 028
2	5122	3	68	3 RKB	2 675 000	1 007 409	1,3049%	48 596	4 050	2 028
2	5123	3	47	2 RKB	2 050 000	782 751	1,0139%	37 759	3 147	2 028
2	5124	3	56	2 RKF	2 050 000	860 185	1,1142%	41 494	3 458	2 028
2	3131	4	60	2 RKB	2 375 000	893 382	1,1572%	43 095	3 591	2 028
2	3132	4	59	2 RKB	2 275 000	884 040	1,1451%	42 645	3 554	2 028
2	3133	4	59	2 RKB	2 275 000	886 588	1,1484%	42 767	3 564	2 028
2	3134	4	76	3 RKB	2 950 000	1 071 255	1,3876%	51 675	4 306	2 028
2	3135	4	59	2 RKB	2 275 000	884 889	1,1462%	42 685	3 557	2 028
2	3136	4	77	3 RKB	2 975 000	1 077 200	1,3953%	51 962	4 330	2 028
2	4131	4	95	4 RKB	3 350 000	1 271 131	1,6465%	61 317	5 110	2 028
2	4132	4	36	1 RKF	1 550 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028
2	4133	4	36	1 RKF	1 550 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028
2	4134	4	36	1 RKF	1 550 000	604 955	0,7836%	29 182	2 432	2 028
2	4135	4	80	3 RKB	3 050 000	1 107 771	1,4349%	53 437	4 453	2 028
2	4136	4	46	2 RKB	2 100 000	775 957	1,0051%	37 431	3 119	2 028
2	5131	4	62	3 RKB	2 550 000	955 529	1,2377%	46 093	3 841	2 028
2	5132	4	68	3 RKB	2 750 000	1 007 409	1,3049%	48 596	4 050	2 028
2	5133	4	47	2 RKB	2 100 000	782 751	1,0139%	37 759	3 147	2 028
2	5134	4	56	2 RKF	2 100 000	860 185	1,1142%	41 494	3 458	2 028
2	4141	5	96	4 RKB	3 500 000	1 275 454	1,6521%	61 526	5 127	2 028
2	4142	5	36	1 RKF	1 600 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028
2	4143	5	36	1 RKF	1 600 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus nummer	Lägenhets- plan	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lägenhet	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	
2	4144	5	36	1 RKF	1 600 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028	
2	4145	5	80	3 RKBf	3 125 000	1 107 771	1,4349%	53 437	4 453	2 028	
2	4146	5	46	2 RKBf	2 150 000	775 957	1,0051%	37 431	3 119	2 028	
2	5141	5	62	3 RKBf	2 600 000	956 378	1,2388%	46 134	3 844	2 028	
2	5142	5	68	3 RKBf	2 825 000	1 007 409	1,3049%	48 596	4 050	2 028	
2	5143	5	47	2 RKBf	2 150 000	783 600	1,0150%	37 799	3 150	2 028	
2	5144	5	56	2 RKF	2 150 000	861 034	1,1153%	41 535	3 461	2 028	
2	4151	6	93	4 RKBfT	3 950 000	1 218 248	1,5780%	58 766	4 897	2 028	
2	4152	6	115	5 RKfT	6 200 000	1 464 059	1,8964%	70 624	5 885	2 028	
2	4153	6	36	1 RKF	1 650 000	606 653	0,7858%	29 264	2 439	2 028	
2	4154	6	36	1 RKF	1 650 000	604 955	0,7836%	29 182	2 432	2 028	
2	4155	6	150	6 RKBfT	6 900 000	1 765 455	2,2868%	85 162	7 097	2 028	
2	4156	6	46	2 RKBf	2 200 000	775 957	1,0051%	37 431	3 119	2 028	
2	5151	6	62	3 RKF	2 750 000	956 378	1,2388%	46 134	3 844	2 028	
2	5152	6	120	5 RKBfT	6 400 000	1 506 597	1,9515%	72 676	6 056	2 028	
2	5153	6	47	2 RKBf	2 200 000	786 148	1,0183%	37 922	3 160	2 028	
2	5154	6	56	2 RKF	2 200 000	861 034	1,1153%	41 535	3 461	2 028	
Justering andelstal							4				
Totalt							5260	100%	3 724 087	310 340	168 324

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 0-0,5 till närmaste heltal och från 0,51-0,99 uppåt till närmaste heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstal 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.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnaden för: Hushållsel och Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV). Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang gällande hushållselen.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	54 630
Belåning per kvm, BOA år 1	14 677
Insats/upplåtelseavgifter per kvm, BOA	39 952
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	14 302
Insats/upplåtelseavgifter per kvm, BOA och LOA	38 931
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	27%
Driftskostnader per kvm år 1	339
Årsavgift per kvm år 1	708
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	2,85%
Avättning till underhållfond och avskrivning per kvm	30

H. EKONOMISK PROGNOIS

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		3 892	3 970	4 050	4 131	4 362	4 449	4 999	5 519
Övriga intäkter		695	709	723	738	752	767	847	935
Summa Intäkter		4587	4679	4773	4868	5114	5217	5846	6455
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		2 200	2 189	2 178	2 166	2 153	2 515	2 787	2 855
Avskrivningar		1 858	1 858	1 858	1 858	1 858	1 858	1 858	1 858
Driftskostnader Inkl									
Löpande kostnader ³		1 783	1 819	1 855	1 892	1 930	1 969	2 174	2 400
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ⁴		158	161	164	167	171	174	192	212
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	150
Fastighetsskatt lokaler		60	61	62	64	65	66	73	81
SUMMA KOSTNADER		6 059	6 088	6 117	6 147	6 177	6 582	7 084	7 356
ÅRETS RESULTAT		-1 472	-1 409	-1 345	-1 279	-1 063	-1 366	-1 238	-901
ACK RESULTAT		-1 472	-2 881	-4 225	-5 504	-6 567	-7 932	-13 847	-18 752
AMORTERING		386	405	424	445	467	489	620	787
ÅRETS KASSAFLÖDE		208	205	253	301	499	177	192	382
ACK KASSALIKVIDITET⁵		208	413	665	967	1 466	1 643	3 115	4 934
YTTRE FONDEN		158	319	483	650	821	995	1 920	2 941

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % år 6 och 0,5 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år.

⁴ Enligt nuvarande skattereglerna 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.

⁵ I kassalikviditeten ingår även starkassa på 50 000 kr .

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter per m²	740	755	770	785	829	846	950	1 049
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	887	901	915	930	973	989	1 088	1 186
Antagen räntenivå + 2%	1 034	1 047	1 060	1 074	1 117	1 131	1 226	1 322
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	740	758	777	797	845	866	996	1 128
Antagen inflationsnivå + 2%	740	762	785	809	862	887	1 047	1 217

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

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

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå 2,85% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå 2,00%

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som upplåter bostadsrätt skall erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.
Arsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar samt avsättningar. 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 andrahands-uthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen/kostnads kalkylen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för kostnads kalkylen/den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bländningstiden 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 Scheele Promenad 2

Hvinda

Ort

2021-01-22

Datum

Christina Fregne

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 2, Lund kommun, med org.nr 769636-0465, 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 83 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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.

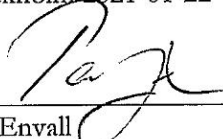
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

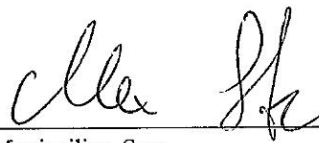
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2021-01-22



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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 dat. 2021-01-22

Stadgar för Brf Scheele Promenad 2 dat. 2019-08-13

Registreringsbevis för Brf Scheele Promenad 2

Bygglov på fastigheten Helgonagården 7:10 dat. 2018-04-03

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 83 lägenheter för bostadsändamål med förråd, en lokal, utvändig markanläggning mm på del av fastigheten Studentkåren 8, Lund kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Scheele Promenad 2, dat. 2019-06-18

Överenskommelse om klyvning av fastigheten Studentkåren 11, Lund kommun dat. 2020-07-01

Överenskommelse om fördelning av kostnad för utförande av garage dat. 2020-04-06

Offert avseende finansieringen av Brf Scheele Promenad 2 dat. 2020-10-27

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

