

# Ekonomisk plan

för

Brf Gröna Lunds Trio

Org nr: 769638-8854

## Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	7
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	7
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	8
F. Redovisning av lägenheter	Sida	9
G. Nyckeltal	Sida	12
H. Ekonomisk prognos	Sida	12
I. Känslighetsanalys	Sida	13
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	13
K. Särskilda förhållanden	Sida	14



## A. Allmänna förutsättningar

Brf Gröna Lunds Trio registrerades hos Bolagsverket den 6 aug 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 63 bostadslägenheter på fastigheterna Måsen 22 i Lund.

Föreningen är delägare i ett parkeringsgarage i två våningar som byggts på fastigheten Måsen 23 med totalt 46 parkeringsplatser. Ett parkeringsbolag som föreningen är delägare i kommer att hyra samtliga parkeringsplatser. Garaget kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning (GA:11) som kommer att ansvara för skötseln.

Föreningen har att tilldelats 23 parkeringsplatser, varav nio för elbilsladdning, i garaget.

Bygglov för Måsen 22 har beviljats 2021-10-15 och byggnadsarbetena börjades under juni 2021.

Föreningen har förvärvat Lanius Väst Ekonomisk förening genom att köpa andelarna från Lanius Holding Vit AB, Lanius Holding Grön AB och Lanius Holding Gul AB den 3 maj 2021. Den ekonomiska föreningen var vid förvärvet ägare till fastigheten Lund Måsen 22. Fastigheten överfördes till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Lund Måsen 22 genom att köpa andelarna i Lanius Väst Ekonomisk förening, vilken var ägare till fastigheten. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.

Anskaffningsvärdet för andelarna kommer därefter att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 73 652 447 kronor. Vilket medför att föreningen har en latent skatt på 15 172 404 kronor.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 7 juni 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under april 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske i aug 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 2021-05-03) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2021-05-03).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i mars 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att göras.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej klart

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.



## B. Beskrivning av fastigheten

Kommun:	Lund
Postadress:	227 32 Lund
Adress:	Tärnvägen 7, 9 och 11
Fastighetsarea:	2 968 m <sup>2</sup>
Bygglov erhöles:	den 15 oktober 2021
Antal trapphus:	3 st
Antal våningar:	7 våningar
Antal bostadslägenheter:	63 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4 674 m <sup>2</sup>
Antal garageplatser:	23 st
Antal gästparkering:	0 st
Varav elbilplatser:	9 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastigheten innehas med äganderätt.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar. Lund Måsen GA:10 (gemensam mark) och Lund Måsen GA:11 (garage).

Parter i Måsen GA:10 kommer att bli fastighetsägarna till Måsen 21 och Måsen 22.

Gemensamhetsanläggningen beräknas omfatta skötsel av gemensamma vägar, parkeringar, grönytor, belysning och dagvattenledning.

Föreningens andel i Måsen GA:10 beräknas bli: 1/3

GA:11 omfattar parkeringsgarage och skötsel av parkeringsgaraget samt vatten-, spillvatten- och avloppsledning.

Föreningens andel i Måsen GA:11 är: 23/46

Servitut som antingen belastar eller är till förmån för föreningen.

- Avtalservitut avseende fjärrvärme belastar fastigheten.

- Officialservitut till förmån för Måsen 22 avseende vatten-, spillvatten- och avloppsledning, på fastigheterna Måsen 21 och Måsen 23.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för dagvatten, fjärrvärme, el och fiber.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensam vistelseyta samt cykelparkering anordnas på gården.

Parkering

Miljörum med restavfall, matavfall och återvinning kommer finnas på fastigheten. Det kommer även finnas ett mindre avfallsskåp för mat- och restavfall.

Tre hissar, hisschakt, entreér, trapphus, postboxar i entrén till varje trapphus.

Undercentral, teknikutrymmen, cykelrum, förråd och barnvagns-/rullstolsrum kommer att finnas i källaren.

## Beskrivning av föreningens hus

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong, stålregeluppbyggda utfackningsväggar.
Grundläggning:	Betongplata på mark, källare
Stomme:	Betong
Tak:	Isolerat stål- och träregelverk med plåtytskikt
Fasad, yttervägg	Utfackningsvägg. Fasad av träpanel
Lägenhetsskiljande vägg	Betong
Innerväggar:	Regelvägg
Bjälklag:	Betongbjälklag
Fönster och fönsterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor, räcke av lackerat stål. Målade väggar och tak.
Entréparti	Aluminium
Balkonger/terrasser:	Betong med räcke i trä
<b>Installationer</b>	
Värmesystem:	Fjärrvärme. Fabrikslackerade vita vattenradiatorer. Temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid dusch. Tvättmaskin förses med fast anslutning till avlopp
El:	Elcentral med automatsäkringar. Kollektivt abonnemang, individuell mätning i lägenheterna. Ett fastighetsabonnemang/byggnad.
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med centralaggregat i källaren. Kökskåpa med anslutning till ventilationssystemet.
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play, 1 st multimediauttag i lgh, i övrigt trådlöst nätverk
Hiss:	Maskinrumslösa hissar till alla bostadsplan
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen och mark</b>	
Trapphus	Klinker, Målade väggar, Vitmålat tak, Delvis akustikundertak, Torkmatta, Postboxar
Miljörum:	Dammbundet betonggol, omålade fibercentriskivor på väggar, omålat tak, avbärare i trä på väggar, belysning i tak
Förråd	Betonggol, Målade väggar och tak, belysning
Teknikrum:	Betonggol, målade väggar och tak
Gård:	Planteringar, hårdgjorda ytor, cykelställ, grill mm

**Lägenhetsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Klädhängare
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, induktionshäll, ugn, spiskåpa och mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, wc-stol, spegelskåp med belysning, duschvägg i glas. Tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, wc-stol och spegel med belysning, duschdrapperistång.
WC	Klinker	Målat	Målat	Kommod, wc-stol och spegel med belysning.
Kik/förråd	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak
Övrigt	Sockel Smygar Fönsterbänkar Dörrfoder/listverk	vita fabriksmålade Vitmålade Natursten vita fabriksmålade		

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

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet <sup>1</sup>	93 696 015 kr
Totalentreprenad	198 197 785 kr
Tilläggsavtal, laddstolpar	196 875 kr
Kassa	37 075 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>292 127 750 kr</b>

- <sup>1</sup> Regiering av kopeskillingen ska göras i efterhand i det fall summan av insatser och upplåtelseavgifter ökar eller minskar utifrån överenskommet belopp i Andelsöverlåtelseavtalet.

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering år 1 (kr)
Lån 1	22 902 667	Rörlig	4,50%	1 030 620	137 416
Lån 2	22 902 667	3 år	4,50%	1 030 620	137 416
Lån 3	22 902 666	5 år	4,50%	1 030 620	137 416
<b>Summa lån</b>	<b>68 708 000</b>			<b>3 091 860</b>	<b>412 248</b>

Insatser	210 700 000 kr
Upplåtelseavgifter	12 475 000 kr
Bidrag naturvårdsverket	78 750 kr
Återbetalning av moms**	166 000 kr
<b>Summa Finansiering</b>	<b>292 127 750 kr</b>

- \*\* Föreningen beräknar att få 166 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,5 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

SBAB har lämnat en ränteindikation 2023-03-21 med en snittränta om 4,1 % och en offererad amortering om 412 248 kr.

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

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 274 832 kr, vilket motsvarar 59 kr per m<sup>2</sup> 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 minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Måsen 22 omfattande 68 708 000 kr inom 68 708 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

<b>Intäkter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	4 674 m <sup>2</sup>	1 010 kr/m <sup>2</sup>	4 719 228
Årsavgift hushållsel exkl. moms.		76 kr/m <sup>2</sup>	355 260
Årsavgift varmvatten exkl. moms.		38 kr/m <sup>2</sup>	177 300
Årsavgift Bredband, TV		37 kr/m <sup>2</sup>	173 120
Hysesintäkt garage	14 st	720 kr/plats/mån	120 960
Hysesintäkt elbilplatser	9 st	1020 kr/plats/mån	110 160
Intäkt från gemensamhetsanläggning			51 520
<b>Totala intäkter</b>			<b>5 707 564</b>

<b>Kostnader</b>	
<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	3 091 860
Avskrivning <sup>2</sup>	2 429 000
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>5 520 860</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>	
Fastighetsskötsel och städning <sup>4</sup>	224 840
Löpande underhåll	15 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	173 120
El (fastighetsel)	242 190
El (hushållsel)	355 200
Värme	324 500
Vatten	148 400
Renhållning	63 640
Serviceavtal <sup>5</sup>	100 400
Gemensamhetsanläggning/Garage	152 500
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	60 800
Ekonomisk förvaltning	114 710
Revisionsarvode	17 500
Styrelsearvode, administration mm	47 050
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>	<b>2 039 850</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>	
Avsättning till den yttre fonden <sup>6</sup>	163 590
<b>Totala kostnader</b>	<b>7 724 300</b>

<b>Resultat</b>	<b>-2 016 736</b>
-----------------	-------------------

### Noter

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- <sup>3</sup> Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- <sup>4</sup> Grönyteskötsel ingår i entreprenaden under två år från färdiställandet.
- <sup>5</sup> Serviceavtal för hissar ingår i entreprenaden under fem år från färdiställandet.  
Serviceavtal för FTX ingår i entreprenaden under två år från färdigställandet.
- <sup>6</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av 35 kr per kvm till den yttre fonden enligt ekonomisk plan. Avsättningen skall senare göras enligt föreningens underhållsplan.



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Adress	Lägenhets- nummer	Boarea m <sup>2</sup> ca	Lägenhets- beskrivning	Arsavgift (kr/år)	Arsavgift (kr/mån)	Arsavgift* inkl. moms Hushållsel Varmvatten	Bredband & TV (kr/mån)	Total årsavgift (kr/mån)	Insats (kr)	Upplåteise- avgift (kr)	Insats + upplåteavgift (kr)	Lån per lägenhet (kr)	Andelstal %
	1001	81	3 RKUF	79 868	6 656	626	229	7 594	3 150 000	0	3 150 000	1 162 808	1,6824%
	1002	54	2 RKUF	60 062	5 005	471	229	5 711	2 195 000	100 000	2 295 000	874 432	1,2727%
	1003	94	4 RKUF	91 369	7 614	717	229	8 688	3 750 000	0	3 750 000	1 330 252	1,9361%
	1004	36	1 RKUF	44 724	3 727	351	229	4 253	1 595 000	0	1 595 000	651 172	0,9477%
	1101	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	229	7 837	3 650 000	0	3 650 000	1 200 018	1,7465%
	1102	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	229	5 711	2 350 000	0	2 350 000	874 432	1,2727%
	1103	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	229	8 688	3 950 000	1 045 000	4 995 000	1 330 252	1,9361%
	1104	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	229	4 253	1 750 000	0	1 750 000	651 172	0,9477%
	1201	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	229	7 837	3 850 000	400 000	4 250 000	1 200 018	1,7465%
	1202	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	229	5 711	2 450 000	525 000	2 975 000	874 432	1,2727%
	1203	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	229	8 688	4 150 000	1 000 000	5 150 000	1 330 252	1,9361%
	1204	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	229	4 253	1 825 000	425 000	2 250 000	651 172	0,9477%
	1301	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	229	7 837	4 150 000	606 000	4 756 000	1 200 018	1,7465%
	1302	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	229	5 711	2 595 000	55 000	2 650 000	874 432	1,2727%
	1303	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	229	8 688	4 550 000	700 000	5 250 000	1 330 252	1,9361%
	1304	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	229	4 253	1 895 000	563 000	2 458 000	651 172	0,9477%
	1401	109	4 RKBFB	100 954	8 413	792	229	9 599	5 495 000	0	5 495 000	1 469 789	2,1392%
	1402	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	229	8 688	4 750 000	0	4 750 000	1 330 252	1,9361%
	1403	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	229	4 253	1 950 000	345 000	2 295 000	651 172	0,9477%
	1501	97	4 RKBFT	93 285	7 774	731	229	8 870	5 250 000	0	5 250 000	1 358 160	1,9767%
	1502	150	6 RKBFT	130 992	10 915	1 027	229	12 455	6 750 000	0	6 750 000	1 907 005	2,7757%

Tärnvägen 7

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Adress	Lägenhets- nummer	Boarea m <sup>2</sup> ca	Lägenhets- beskrivning	Lägenhets- år	Arsavgift (kr/år)	Arsavgift (kr/mån)	Arsavgift* inkl. moms Hushållsel Varmvatten	Bredband & TV (kr/mån)	Total årsavgift (kr/mån)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Lån per lägenhet (kr)	Andelsal %
	1001	81	3 RKUF	79 868	6 656	626	313	229	7 594	2 950 000	0	2 950 000	1 162 808	1,6824%
	1002	54	2 RKUF	60 062	5 005	471	235	229	5 711	2 095 000	0	2 095 000	874 432	1,2727%
	1003	94	4 RKUF	91 374	7 614	717	357	229	8 688	3 595 000	0	3 595 000	1 330 252	1,9362%
	1004	36	1 RKUF	44 724	3 727	351	175	229	4 253	1 595 000	0	1 595 000	651 172	0,9477%
	1101	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	323	229	7 837	3 295 000	0	3 295 000	1 200 018	1,7465%
	1102	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	235	229	5 711	2 250 000	0	2 250 000	874 432	1,2727%
	1103	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	357	229	8 688	3 795 000	0	3 795 000	1 330 252	1,9361%
	1104	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	175	229	4 253	1 750 000	0	1 750 000	651 172	0,9477%
	1201	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	323	229	7 837	3 495 000	0	3 495 000	1 200 018	1,7465%
	1202	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	235	229	5 711	2 350 000	0	2 350 000	874 432	1,2727%
	1203	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	357	229	8 688	3 995 000	0	3 995 000	1 330 252	1,9361%
	1204	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	175	229	4 253	1 825 000	525 000	2 350 000	651 172	0,9477%
	1301	85	3 RKBFB	82 421	6 869	646	323	229	7 837	3 795 000	961 000	4 756 000	1 200 018	1,7465%
	1302	54	2 RKBFB	60 062	5 005	471	235	229	5 711	2 495 000	0	2 495 000	874 432	1,2727%
	1303	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	357	229	8 688	4 395 000	0	4 395 000	1 330 252	1,9361%
	1304	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	175	229	4 253	1 895 000	563 000	2 458 000	651 172	0,9477%
	1401	109	4 RKBFB	100 954	8 413	792	395	229	9 599	5 350 000	145 000	5 495 000	1 469 789	2,1392%
	1402	94	4 RKBFB	91 369	7 614	717	357	229	8 688	4 675 000	0	4 675 000	1 330 252	1,9361%
	1403	36	1 RKBFB	44 724	3 727	351	175	229	4 253	1 950 000	345 000	2 295 000	651 172	0,9477%
	1501	97	4 RKBFT	93 285	7 774	731	365	229	8 870	5 150 000	0	5 150 000	1 358 160	1,9767%
	1502	150	6 RKBFT	130 992	10 915	1 027	513	229	12 455	6 750 000	0	6 750 000	1 907 005	2,7757%

Tämnvägen 9

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Adress	Lägenhets-nummer	Boarea (Lgh-register)	Boarea m <sup>2</sup> ca	Lägenhets-beskrivning	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift (kr/mån)	Årsavgift* inkl. moms Hushållsel	Varmvatten (kr/mån)	Bredband & TV (kr/mån)	Total årsavgift (kr/mån)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Lån per lägenhet (kr)	Andelstal %
	1001	81	79 868	3 RKUF	6 656	626	313	229	7 594	2 925 000	70 000	2 995 000	1 162 808	1,6824%	
	1002	54	60 062	2 RKUF	5 005	471	235	229	5 711	2 095 000	0	2 095 000	874 432	1,2727%	
	1003	94	91 369	4 RKUF	7 614	717	357	229	8 688	3 575 000	0	3 575 000	1 330 252	1,9361%	
	1004	36	44 724	1 RKUF	3 727	351	175	229	4 253	1 595 000	0	1 595 000	651 172	0,9477%	
	1101	85	82 421	3 RKBFB	6 869	646	323	229	7 837	3 275 000	0	3 275 000	1 200 018	1,7465%	
	1102	54	60 062	2 RKBFB	5 005	471	235	229	5 711	2 250 000	0	2 250 000	874 432	1,2727%	
	1103	94	91 369	4 RKBFB	7 614	717	357	229	8 688	3 775 000	0	3 775 000	1 330 252	1,9361%	
	1104	36	44 724	1 RKBFB	3 727	351	175	229	4 253	1 750 000	0	1 750 000	651 172	0,9477%	
	1201	85	82 421	3 RKBFB	6 869	646	323	229	7 837	3 475 000	20 000	3 495 000	1 200 018	1,7465%	
	1202	54	60 062	2 RKBFB	5 005	471	235	229	5 711	2 350 000	645 000	2 995 000	874 432	1,2727%	
	1203	94	91 369	4 RKBFB	7 614	717	357	229	8 688	3 975 000	0	3 975 000	1 330 252	1,9361%	
	1204	36	44 724	1 RKBFB	3 727	351	175	229	4 253	1 825 000	607 000	2 432 000	651 172	0,9477%	
	1301	85	82 421	3 RKBFB	6 869	646	323	229	7 837	3 775 000	980 000	4 755 000	1 200 018	1,7465%	
	1302	54	60 062	2 RKBFB	5 005	471	235	229	5 711	2 495 000	355 000	2 850 000	874 432	1,2727%	
	1303	94	91 369	4 RKBFB	7 614	717	357	229	8 688	4 375 000	0	4 375 000	1 330 252	1,9361%	
	1304	36	44 724	1 RKBFB	3 727	351	175	229	4 253	1 895 000	584 000	2 479 000	651 172	0,9477%	
	1401	109	100 954	4 RKBFB	8 413	792	395	229	9 599	5 325 000	325 000	5 650 000	1 469 789	2,1392%	
	1402	94	91 369	4 RKBFB	7 614	717	357	229	8 688	4 650 000	0	4 650 000	1 330 252	1,9361%	
	1403	36	44 724	1 RKBFB	3 727	351	175	229	4 253	1 950 000	586 000	2 536 000	651 172	0,9477%	
	1501	97	93 285	4 RKBFT	7 774	731	365	229	8 870	5 125 000	0	5 125 000	1 358 160	1,9767%	
	1502	150	130 992	6 RKBFB	10 915	1 027	513	229	12 471	6 750 000	0	6 750 000	1 907 005	2,7757%	
<b>Totalt</b>		<b>4 674</b>	<b>4 719 228</b>		<b>393 269</b>	<b>37 006</b>	<b>18 469</b>	<b>14 427</b>	<b>448 760</b>	<b>210 700 000</b>	<b>12 475 000</b>	<b>223 175 000</b>	<b>68 708 000</b>	<b>100,0000%</b>	

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

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Fördelning av årsavgiften sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalsens beräkning bygger till största delen på lägenheternas boarea samt därutöver på att lägenheterna är utrustade med kök, våtrum, balkong, uteplats mm.

Utöver årsavgift andelstal per månad tillkommer kostnader för varmvatten, hushållsel, media, hemförsäkring och parkering. Däremot ingår bostadsrättslägget via föreningens fastighetsförsäkring. Kostnader för el och varmvatten varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

\*) Angiven årsavgift är beräknad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

## G. Nyckeltal

Insatser och upplåtelseavgifter per kvm, BOA	47 748 kr
Beläning per kvm, BOA år 1	14 700 kr
Beläningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm år 1	436 kr
Årsavgifter per kvm år 1	1 010 kr
Räntekänslighet Årsavgift per kvm (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	15%
Antagen räntenivå	4,50%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	555 kr
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	123 kr
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm år 1	114 kr

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)									
INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter <sup>1</sup>		5 425	5 533	5 644	5 757	5 872	5 990	6 613	7 301
Hysesintäkter		231	236	240	245	250	255	282	311
Övriga intäkter		52	53	54	56	57	58	64	71
<b>Summa Intäkter</b>		<b>5708</b>	<b>5822</b>	<b>5938</b>	<b>6058</b>	<b>6179</b>	<b>6303</b>	<b>6959</b>	<b>7683</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor <sup>2</sup>		3 092	3 073	3 054	3 033	3 012	2 990	2 860	2 695
Avskrivningar		2 429	2 429	2 429	2 429	2 429	2 429	2 429	2 429
<b>Driftskostnader inkl</b>									
Löpande kostnader <sup>3</sup>		2 040	2 081	2 222	2 267	2 312	2 373	2 620	2 893
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll <sup>3</sup>		164	167	170	174	177	181	199	220
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>		0	0	0	0	0	0	0	131
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>7 724</b>	<b>7 750</b>	<b>7 875</b>	<b>7 903</b>	<b>7 930</b>	<b>7 978</b>	<b>8 109</b>	<b>8 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 017</b>	<b>-1 928</b>	<b>-1 937</b>	<b>-1 845</b>	<b>-1 751</b>	<b>-1 676</b>	<b>-1 150</b>	<b>-686</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-2 017</b>	<b>-3 945</b>	<b>-5 882</b>	<b>-7 727</b>	<b>-9 478</b>	<b>-11 153</b>	<b>-17 970</b>	<b>-22 097</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>412</b>	<b>432</b>	<b>453</b>	<b>476</b>	<b>499</b>	<b>523</b>	<b>664</b>	<b>842</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>164</b>	<b>235</b>	<b>209</b>	<b>282</b>	<b>356</b>	<b>417</b>	<b>815</b>	<b>1 121</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET</b>		<b>164</b>	<b>399</b>	<b>608</b>	<b>890</b>	<b>1 246</b>	<b>1 663</b>	<b>4 925</b>	<b>10 164</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>		<b>164</b>	<b>330</b>	<b>501</b>	<b>674</b>	<b>851</b>	<b>1 032</b>	<b>1 991</b>	<b>3 049</b>

<sup>1</sup> Ävgifterna är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Den beräknande snitträntan är 4,5%.

<sup>3</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år. År tre tillkommer skötsel mark och ventilationservice. År sex tillkommer hisservice.

<sup>4</sup> 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.

## I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	1 010	1 184	1 208	1 232	1 256	1 281	1 415	1 562
<b>Antagen inflationsnivå</b>								
Antagen räntenivå - 1%	863	1 038	1 062	1 087	1 113	1 139	1 279	1 562
Antagen räntenivå + 1%	1 157	1 330	1 353	1 376	1 400	1 424	1 551	1 697
Antagen räntenivå + 2%	1 304	1 476	1 498	1 520	1 543	1 566	1 687	1 831
<b>Antagen räntenivå</b>								
Antagen inflationsnivå - 1%	1 010	1 179	1 177	1 195	1 214	1 231	1 332	896
Antagen inflationsnivå + 1%	1 010	1 189	1 196	1 225	1 254	1 282	1 445	1 630
Antagen inflationsnivå + 2%	1 010	1 193	1 206	1 240	1 275	1 309	1 509	1 745

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen räntenivå	4,50% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
	4,50% är den beräknade räntan år 6-10
	4,50% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

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

## J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

### Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	3 091 860
Driftskostnader	2 039 850
Avsättning till yttre fond	163 590
Amortering	412 248
Summa	5 707 548

### Övriga inbetalningar

Årsavgift Bredband	-173 120
Årsavgift hushållsel	-355 260
Årsavgift varmvatten	-177 300
Intäkt garage	-120 960
Intäkt elbilplatser	-110 160
Intäkt från GA:10	-51 520
Summa	-988 320

Utbetalningar och avsättningar	5 707 548
Övriga inbetalningar	-988 320
<b>Årsavgifter</b>	<b>4 719 228</b>

## K. Särskilda förhållanden

- 1 Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar till yttre underhåll. Vid överskriden förfallodag 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 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att bestämma 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 kräva 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.

Ekonomisk plan är framtagen den 27 mars 2023.

### Brf Gröna Lunds Trio

Digitalt signering

Elisabeth Dahlgren

Peter Samuelsson

Martin Böök

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gröna Lunds Trio med org.nr 769638-8854, 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 över tid täcker 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

---

Maximilian Eldberg  
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**

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-08-06

Registreringsbevis

Beslut om bygglov dat. 2020-10-16, startbesked dat 2021-04-23

Köpebrev samt köpekontrakt avseende fastigheten Måsen 22, Lund kommun dat. 2021-05-30

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Nordr Sverige AB och Föreningen dat. 2021-05-30

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-03-01 samt uppdaterade räntor per 2023-03-21

Underlag avseende avskrivningar

Underlag driftskostnader

Energikostnadsberäkning

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret





# Verifikat

Transaktion 09222115557490119641

## Dokument

### Ekonomisk plan Brf Gröna Lunds Trio

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-03-31 15:24:24 CEST (+0200) av Martin

Böök (MB)

Färdigställt 2023-04-03 08:23:18 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Martin Böök (MB)

Nordr Sverige AB

Org. nr 556550-7307

[martin.book@nordr.com](mailto:martin.book@nordr.com)

+46706211773

Signerade 2023-03-31 15:24:24 CEST (+0200)

### Elisabeth Dahlgren (ED)

[ed@elisabethdahlgren.se](mailto:ed@elisabethdahlgren.se)

Signerade 2023-04-01 10:24:27 CEST (+0200)

### Peter Samuelsson (PS)

[peter.samuelsson@malmobryggan.se](mailto:peter.samuelsson@malmobryggan.se)

Signerade 2023-03-31 15:29:09 CFST (+0200)

### Per Envall (PE)

[Per.Envall@gar-bo.se](mailto:Per.Envall@gar-bo.se)

Signerade 2023-04-03 08:23:18 CFST (+0200)

### Max Eldberg (ME)

[max.cldberg@gar-bo.se](mailto:max.cldberg@gar-bo.se)

Signerade 2023-04-01 10:45:24 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>

