

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**GILLET I LUND**  
**Lunds kommun**  
  
ORG NR 769634-1929

2019050220085

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gillet i Lund, Lunds kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 13 mars 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj 2019. Inflyttning beräknas ske enligt följande: juni 2019 (hus 3 och 4), september 2019 (hus 1 och 2).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Gillet i Lund har, i avtal daterat den 11 december 2017, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat fastigheten Vildanden 15 i Lunds kommun och har nu lagfart på fastigheten.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 20 december 2017. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 14 februari 2017. Startbesked erhöles den 17 Januari 2018.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Sparbanken Skåne.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vildanden 15, Lunds kommun.
Adress:	Vildgåsvägen 6-12, 227 35 Lund.
Fastighetens areal:	4 574 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	Cirka 4 913 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	80 lägenheter i 4 flerbostadshus.
Husens utformning:	<p>4 flerbostadshus med 5 våningsplan exklusive vindsvåningen. Vindsvåningen innehåller lägenhetsförråd och fläktrum. Undercentral finns i miljöhusen. Elcentralen och barnvagnsförråd finns på entreplan i varje hus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.</p> <p>På gården finns en lektyta med lekutrustning för barn. Det finns odlingslådor, bersåer med fast möblering, gemensamhetsytor med bänkar, utomhusschack, fruktträd och bärbuskar. Det finns även cykelparkeringar samt en servicestation med verktyg och pump. Gården har belysning. Parkeringsytor finns i anslutning till fastigheten.</p>

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft genom uteluftsventiler. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i våtrum dras delvis synliga utanpå väggar.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning av hushållsel. Mätare finns i varje lägenhet.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus från entréplan till vindsvåning.
Sophantering:	Sophantering sker i mijörum på gården. Behållare för hushållssopor, matavfall samt källsortering finns.
TV/data/telefoni:	Kollektivt avtal för tv, bredband och telefoni via ComHem.
Parkering:	Föreningen disponerar 56 bilplatser samt 2 HCP platser ovan mark.
Servitut:	<p>Avtalsservitut ledning (last) 12-IM3-67/2306.1.          Officialservitut väg (förmån). Rätt att använda körytor på parkeringsplats för in och utfart. 1281K-21503.4.          Ledningsrätt fjärrvärme (last). Rätt att se till, förnya, underhålla och reparera fjärrvärmeledningar med tillhörande erforderliga anordningar. 1281K-21503.          Ledningsrätt VA (last). Rätt att se till, förnya, underhålla och reparera VA-ledningar med tillhörande erforderliga anordningar. 1281K-21503.2.</p> <p>I enlighet med köpekontrakt kan fastigheten komma att belastas av servitut och ledningsrätter framöver.</p>
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten kan komma att belastas av gemensamhetsanläggningar. Idag är ingen sådan känd.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar av betong. Miljöhusen består av trästomme.
Entré/Trapphus:	Klinker, trapplop i terrazzo.
Fasader/Väggar:	Fasader bestående av utfackningsvägg med klimatskärm av tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och takpapp. Sedumtak på miljöhusen.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Uteplatser beläggs med betongplattor. Balkongräcken av stål alt. aluminium.
Tvättmöjlighet:	Tvätt och torktumlare finns i varje lägenhet, alternativt som kombimaskin.

**Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Hall:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	169 660 000
Köpeskilling för fastigheten	49 160 000
Köpeskilling för inredningsval	1 254 400
Likviditetsreserv	80 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>220 154 400</u><sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 170 914 400 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 119 000 000 kronor.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Sparbanken Skåne.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	15 900 000	3 mån	2,00	318 000	31 800	349 800
Lån 2	15 900 000	1 år	2,90	461 100	31 800	492 900
Lån 3	15 900 000	3 år	3,20	508 800	31 800	540 600
Lån 4	15 900 000	5 år	3,30	524 700	31 800	556 500
<b>Summa</b>	<b>63 600 000</b>	<b>snittränta</b>	<b>2,85</b>	<b>1 812 600</b>	<b>127 200</b>	<b>1 939 800</b>
Insatser	153 200 000					
Upplåtelseavgift 1	2 100 000					
Upplåtelseavgift tillval	1 254 400					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>220 154 400</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 5 år: 1,59 %, 4 år: 1,47 %, 3 år: 1,36 %, 2 år: 1,21 %, 1 år: 1,21 %, per den 20 mars 2019.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering de första sexton åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor på 2,72 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,20 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,20 %.

Amorteringstiden är 100 år.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida 1 939 800

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll 147 390  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	115 000	
Arvode till styrelse och revisorer	60 000	
Uppvärmning	100 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten	142 080	
Renhållning/Sophantering	120 000	
Städning	80 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	220 000	
Hissar	40 000	
TV, telefoni och bredband	185 280	
Försäkringar	100 000	
Vatten	210 000	
Fastighetsel	140 000	
Hushållsel	175 200	
Omkostnader vid stämma	12 000	
Övriga kostnader	10 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>1 709 560</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup> 0

**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **3 796 750**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 082 940
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	185 280
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten <sup>2</sup>	142 080
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	175 200
Intäkter parkeringsplatser <sup>4</sup>	211 680
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>3 797 180</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet till Comhem och avgiften är 193 kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 130 kronor eller 170 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 160 kronor eller 210 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>4</sup> 56 parkeringsplatser ovan jord à 350 kronor plats. Vakansgrad beräknas till 10%

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Terrass/ Balkong <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2 (kr)	Insats + upplåtelse- avgift 1 och tillval (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av hushållsel tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
A1001	42,5	1 RoK	U	1 150 000	0	0	1 150 000	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	1 560	1 920
A1002	43,0	1 RoK	T (inbyggt)	1 400 000	0	0	1 400 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
A1003	37,0	1 RoK	U	1 100 000	0	1 900	1 101 900	0,843	536 148	25 989	2 316	2 359	1 560	1 920
A1004	73,5	3 RoK	U	2 100 000	0	14 500	2 114 500	1,452	923 472	44 764	2 316	3 923	2 040	2 520
A1101	43,0	2 RoK	B	1 350 000	0	12 000	1 362 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
A1102	86,0	4 RoK	B	2 500 000	0	22 800	2 522 800	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
A1103	54,0	2 RoK	B	1 600 000	0	1 300	1 601 300	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
A1104	73,0	3 RoK	B	2 100 000	0	42 200	2 142 200	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
A1201	43,0	2 RoK	B	1 400 000	0	3 500	1 403 500	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
A1202	86,0	4 RoK	B	2 600 000	0	11 700	2 611 700	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
A1203	54,0	2 RoK	B	1 650 000	0	0	1 650 000	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
A1204	73,0	3 RoK	B	2 200 000	0	500	2 200 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
A1301	43,0	2 RoK	B	1 500 000	0	0	1 500 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
A1302	86,0	4 RoK	B	2 700 000	0	66 200	2 766 200	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
A1303	54,0	2 RoK	B	1 700 000	0	35 900	1 735 900	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
A1304	73,0	3 RoK	B	2 300 000	0	10 400	2 310 400	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
A1401	43,0	2 RoK	B	1 600 000	0	3 500	1 603 500	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
A1402	86,0	4 RoK	B	2 800 000	0	24 800	2 824 800	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
A1403	54,0	2 RoK	B	1 750 000	0	6 200	1 756 200	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
A1404	73,0	3 RoK	B	2 400 000	0	21 500	2 421 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats, T = Terrass, B = Balkong.<sup>7</sup> Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Samtliga lägenheter har gallerförråd på vind som ingår i bostadsrätten.

## Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- nr	area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Terrass/ Balkong <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2 (kr)	Insats + upplåtelse- avgift 1 och tillval (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift Månads- TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av hushållsel tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
B1001		73,5	3 RoK	U	2 300 000	0	24 900	2 324 900	1,452	923 472	44 764	2 316	3 923	2 040	2 520
B1002		54,0	2 RoK	U	1 400 000	0	31 800	1 431 800	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
B1003		42,5	1 RoK	U	1 250 000	0	0	1 250 000	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	1 560	1 920
B1004		42,5	1 RoK	U	1 350 000	0	0	1 350 000	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	1 560	1 920
B1101		73,0	3 RoK	B	2 400 000	0	38 600	2 438 600	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
B1102		54,0	2 RoK	B	1 400 000	0	1 900	1 401 900	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
B1103		86,0	4 RoK	B	2 400 000	0	11 400	2 411 400	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
B1104		43,0	2 RoK	B	1 400 000	0	5 400	1 405 400	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
B1201		73,0	3 RoK	B	2 500 000	0	17 400	2 517 400	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
B1202		54,0	2 RoK	B	1 450 000	0	3 500	1 453 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
B1203		86,0	4 RoK	B	2 500 000	0	10 400	2 510 400	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
B1204		43,0	2 RoK	B	1 450 000	0	0	1 450 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
B1301		73,0	3 RoK	B	2 600 000	0	13 600	2 613 600	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
B1302		54,0	2 RoK	B	1 500 000	0	0	1 500 000	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
B1303		86,0	4 RoK	B	2 600 000	0	15 100	2 615 100	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
B1304		43,0	2 RoK	B	1 500 000	0	1 900	1 501 900	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920
B1401		73,0	3 RoK	B	2 700 000	0	22 200	2 722 200	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 520
B1402		54,0	2 RoK	B	1 550 000	0	8 500	1 558 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 920
B1403		86,0	4 RoK	B	2 700 000	0	0	2 700 000	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 520
B1404		43,0	2 RoK	B	1 600 000	0	1 900	1 601 900	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 920

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats, T = Terrass, B = Balkong.<sup>7</sup> Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Samtliga lägenheter har gallerförråd på vind som ingår i bostadsrätten.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Terrass/ Balkong <sup>6</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2 (kr)	Insats + upplåtelse- avgift 1 och tillval (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	Upplåtelse- avgift <sup>8</sup> (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av hushållsel tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
C1001	73,5	3	RoK	U 2 150 000	0	35 800	2 185 800	1,452	923 472	44 764	2 316	3 923	44 764	2 040	2 520
C1002	54,0	2	RoK	U 1 500 000	0	14 700	1 514 700	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	34 714	1 560	1 920
C1003	42,5	1	RoK	- 1 100 000	0	0	1 100 000	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	28 795	1 560	1 920
C1004	42,5	1	RoK	U 1 100 000	0	5 400	1 105 400	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	28 795	1 560	1 920
C1101	73,0	3	RoK	B 2 250 000	0	28 300	2 278 300	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	44 487	2 040	2 520
C1102	54,0	2	RoK	B 1 600 000	0	3 500	1 603 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	34 714	1 560	1 920
C1103	86,0	4	RoK	B 2 500 000	0	4 900	2 504 900	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	51 177	2 040	2 520
C1104	43,0	2	RoK	B 1 300 000	0	0	1 300 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	29 072	1 560	1 920
C1201	73,0	3	RoK	B 2 350 000	0	69 500	2 419 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	44 487	2 040	2 520
C1202	54,0	2	RoK	B 1 650 000	0	39 500	1 689 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	34 714	1 560	1 920
C1203	86,0	4	RoK	B 2 600 000	0	40 500	2 640 500	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	51 177	2 040	2 520
C1204	43,0	2	RoK	B 1 350 000	0	0	1 350 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	29 072	1 560	1 920
C1301	73,0	3	RoK	B 2 450 000	0	52 800	2 502 800	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	44 487	2 040	2 520
C1302	54,0	2	RoK	B 1 700 000	0	3 500	1 703 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	34 714	1 560	1 920
C1303	86,0	4	RoK	B 2 700 000	0	57 200	2 757 200	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	51 177	2 040	2 520
C1304	43,0	2	RoK	B 1 400 000	0	0	1 400 000	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	29 072	1 560	1 920
C1401	73,0	3	RoK	B 2 550 000	0	14 200	2 564 200	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	44 487	2 040	2 520
C1402	54,0	2	RoK	B 1 750 000	0	20 900	1 770 900	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	34 714	1 560	1 920
C1403	86,0	4	RoK	B 2 800 000	0	10 400	2 810 400	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	51 177	2 040	2 520
C1404	43,0	2	RoK	B 1 500 000	0	3 800	1 503 800	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	29 072	1 560	1 920

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats, T = Terrass, B = Balkong.<sup>7</sup> Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Samtliga lägenheter har gallerförråd på vind som ingår i bostadsrätten.

## Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats/ Terrass/ Balkong <sup>6</sup>	Insats (kr)	Uppplåtelse- avgift 1 (kr)	Uppplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgift 1 och tillval (kr)	Andels- tal <sup>7</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>8</sup> (kr)	uppvärmning av hushållsel tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
D1001	42,5	1 RoK	U	1 350 000	50 000	14 700	1 414 700	0,934	594 024	28 795	2 316	2 593	1 560	1 560	1 920
D1002	43,0	1 RoK	T (inbyggd)	1 300 000	200 000	3 500	1 503 500	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 560	1 920
D1003	37,0	1 RoK	U	1 150 000	50 000	0	1 200 000	0,843	536 148	25 989	2 316	2 359	1 560	1 560	1 920
D1004	73,5	3 RoK	U	2 300 000	200 000	18 200	2 518 200	1,452	923 472	44 764	2 316	3 923	2 040	2 040	2 520
D1101	43,0	2 RoK	B	1 400 000	100 000	19 300	1 519 300	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 560	1 920
D1102	86,0	4 RoK	B	2 350 000	50 000	26 100	2 426 100	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 040	2 520
D1103	54,0	2 RoK	B	1 500 000	200 000	29 100	1 729 100	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 560	1 920
D1104	73,0	3 RoK	B	2 400 000	100 000	27 500	2 527 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 040	2 520
D1201	43,0	2 RoK	B	1 450 000	100 000	14 700	1 564 700	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 560	1 920
D1202	86,0	4 RoK	B	2 450 000	0	19 500	2 469 500	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 040	2 520
D1203	54,0	2 RoK	B	1 550 000	200 000	12 000	1 762 000	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 560	1 920
D1204	73,0	3 RoK	B	2 500 000	100 000	6 600	2 606 600	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 040	2 520
D1301	43,0	2 RoK	B	1 500 000	100 000	21 300	1 621 300	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 560	1 920
D1302	86,0	4 RoK	B	2 500 000	0	19 300	2 519 300	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 040	2 520
D1303	54,0	2 RoK	B	1 600 000	200 000	37 800	1 837 800	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 560	1 920
D1304	73,0	3 RoK	B	2 600 000	100 000	13 500	2 713 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 040	2 520
D1401	43,0	2 RoK	B	1 600 000	50 000	10 100	1 660 100	0,943	599 748	29 072	2 316	2 616	1 560	1 560	1 920
D1402	86,0	4 RoK	B	2 600 000	0	17 900	2 617 900	1,660	1 055 760	51 177	2 316	4 458	2 040	2 040	2 520
D1403	54,0	2 RoK	B	1 650 000	200 000	3 500	1 853 500	1,126	716 136	34 714	2 316	3 086	1 560	1 560	1 920
D1404	73,0	3 RoK	B	2 700 000	100 000	47 500	2 847 500	1,443	917 748	44 487	2 316	3 900	2 040	2 040	2 520
diff.								0,012	7632	364					
<b>SUMMA</b>	<b>4 913,0</b>			<b>153 200 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>1 254 400</b>	<b>156 554 400</b>	<b>100,000</b>	<b>63 600 000</b>	<b>3 082 940</b>	<b>185 280</b>		<b>142 080</b>	<b>175 200</b>	

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> U = Uteplats, T = Terrass, B = Balkong.<sup>7</sup> Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>8</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Samtliga lägenheter har gallerförråd på vind som ingår i bostadsrätten.

**F. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	44 811 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	31 865 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 945 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	628 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	102 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	730 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	348 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	29 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	46 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	378 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	26 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	73 kr

## G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	3 082 940	3 144 599	3 207 491	3 271 641	3 337 073	3 403 815	3 758 087	4 149 231
<i>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per</i>	502 560	512 611	522 863	533 321	543 987	554 867	612 618	676 380
<i>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></i>	730	744	759	774	790	806	890	982
<i>Övriga intäkter</i>								
Övriga intäkter	211 680	215 914	220 232	224 637	229 129	233 712	258 037	284 893
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 797 180</b>	<b>3 873 124</b>	<b>3 950 586</b>	<b>4 029 598</b>	<b>4 110 190</b>	<b>4 192 394</b>	<b>4 628 741</b>	<b>5 110 504</b>
<i>Driftskostnader</i>	1 709 560	1 743 751	1 778 626	1 814 199	1 850 483	1 887 492	2 083 944	2 300 843
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	151 276
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151 276</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	1 812 600	1 808 975	1 805 251	1 801 426	1 797 497	2 108 103	2 082 375	2 052 953
Avskrivningar	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 231 304</b>	<b>5 261 870</b>	<b>5 293 021</b>	<b>5 324 769</b>	<b>5 357 123</b>	<b>5 704 739</b>	<b>5 875 463</b>	<b>6 214 215</b>
<b>Årets resultat <sup>1</sup></b>	<b>-1 434 124</b>	<b>-1 388 746</b>	<b>-1 342 435</b>	<b>-1 295 171</b>	<b>-1 246 934</b>	<b>-1 512 346</b>	<b>-1 246 722</b>	<b>-1 103 711</b>

<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Avsättning till underhållsfond	147 390	153 286	159 417	165 794	172 425	179 322	218 173	265 441
Accumulerad avsättning till underhållsfo	147 390	300 676	460 093	625 886	798 312	977 634	1 987 753	3 216 718
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>								
Årets resultat	-1 434 124	-1 388 746	-1 342 435	-1 295 171	-1 246 934	-1 512 346	-1 246 722	-1 103 711
Årets avskrivning	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144	1 709 144
<i>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</i>	275 020	320 398	366 709	413 973	462 210	196 798	462 422	605 433
Likviditetsreserv	80 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-127 200	-130 660	-134 214	-137 864	-141 614	-145 466	-166 356	-190 245
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>227 820</b>	<b>189 738</b>	<b>232 495</b>	<b>276 109</b>	<b>320 596</b>	<b>51 332</b>	<b>296 066</b>	<b>415 188</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	227 820	417 558	650 053	926 162	1 246 758	1 298 089	2 279 193	4 408 656
Låneskuld	63 600 000	63 472 800	63 342 140	63 207 926	63 070 062	62 928 448	62 160 459	61 282 185

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 127 200 kr år 1 därefter en årlig höjning med 2,72 %.

Medelränta år 1-5 är 2,85 % och år 6-16 är 3,35 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2019050220099

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	730	744	759	774	790	806	890	982
Antagen räntenivå + 1%	859	874	888	903	918	934	1016	1107
Antagen räntenivå + 2%	989	1003	1017	1032	1047	1062	1143	1232
Antagen räntenivå - 1%	600	615	630	646	662	678	763	857
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	767	786	806	827	938	1069
Antagen inflationsnivå + 2%	730	752	775	799	823	849	990	1169
Antagen inflationsnivå - 1%	730	741	752	763	774	786	846	906

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.


Antagen räntenivå år 1-5 är 2,85 % och år 6-16 är 3,35 %.

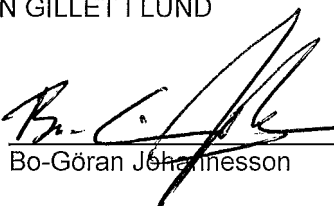
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

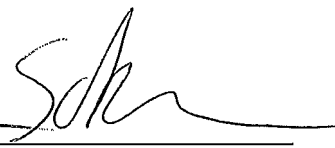
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Malmö den 24/4 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GILLET I LUND

  
Mikael Ekman

  
Bo-Göran Johansson

  
Sofia Nilsson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-04-24 för bostadsrättsföreningen Gillet i Lund, org. nr: 769634-1929.

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 beräknad 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.

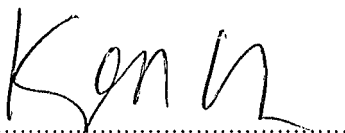
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

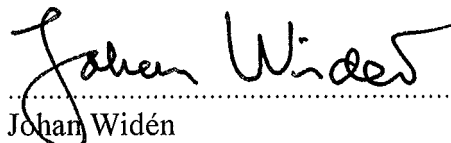
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-04-25



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-25 för Brf Gillet i Lund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                  | 2017-03-13 |
| 2. Registreringsbevis                   | 2018-11-09 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor            | 2017-12-20 |
| 4. Kreditoffert Swedbank                | 2017-03-30 |
| 5. Indikativa räntor per 2019-03-20     | 2019-03-20 |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret      | 2019-04-11 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde          | 2019-03-27 |
| 8. Bygglovsbeslut                       | 2017-02-14 |
| 9. Projektbroschyr sid 10,11,46,47      | Odaterad   |
| 10. Beräkning av fastighetsavgift       | Odaterad   |
| 11. Beställning av tillval från Skanska | Odaterad   |
| 12. Startbesked                         | 2018-01-17 |
| 13. Samtal med kontrollansvarig         | odaterat   |

*ju*