

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREEN HUB
769637-9978

augusti 2024



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk underhållsplan</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	11
11	Lägenhetsredovisning	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GREEN HUB

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Green Hub med org.nr. 769637-9978 har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-18. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 61 bostadslägenheter och en lokal på fastigheten Diplomet 1 i Lund kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Sundprojekt Bostads AB. Bygglov erhöles 2022-02-15. Startbesked erhöles 2023-01-16.

Föreningens förvärv av fastigheten Diplomet 1 har skett via ett förvärv av aktierna i Diplomet 1 AB (559310-0265). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart 2023-03-13. Det förvärvade aktiebolaget kommer att likvideras.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 235 000 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske med start under tredje kvartalet 2024 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är att planeras att ske under november 2024.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti. Den slutliga kostnaden kommer att fastställas på en föreningsstämma.

I dagsläget är 53 av 61 lägenheter förhandstecknade. Sundprojekt Bostads AB svarar under fyra månader efter godkänd slutbesiktning av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Sundprojekt Bostads AB eller den de sätter i sitt ställe de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader efter godkänd slutbesiktning.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Diplomet 1
Kommun	Lund
Församling	Östra Torn
Adress/belägenhet	Brunnshögsgatan 43, 45A-B, 47, Dialoggränden 3-7, Förklaringsgränden 5-11, Solbjersvägen 41
Areal	1 774 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan vann laga kraft 2018-05-07
Gemensamhetsanläggning/ Servitut	Det kommer att bildas en gemensamhetsanläggning och servitut avseende sopsugsanläggningen.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 - 6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	4 185 m ² .
Bostadslägenheter	61 lägenheter om sammanlagt 4 102 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 83 m ² .
Gemensamma utrymmen	Cykelgarage i källaren, övernattningslägenhet, verkstad, tvättstuga, takterrass, växthus, 1 handikapparkering
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Individuell mätning och debitering av hushållsel

Hiss	Ja
Grundläggning	Platta på mark och Källare
Stomme	Betongstomme/utfackningsväggar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp
Fasader	Tegel, skivmaterial och trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Utanpåliggande
Tvättstuga	Tvättlounge
Sophantering	Sopsug på gård
Parkering	Parkering sker i närliggande kommunalt P-hus
Mark	Gemensam innergård
Övrigt	Lägenhetsförråd i källare

3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs genom årliga avsättningar till underhållsfonden samt det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2024 är 120 392 000 kr, fördelat på bostäder 119 000 000 kr och lokaler 1 392 000 kr och fördelat på byggnader 95 207 000 kr och mark 25 185 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	238 386	56 962
Anskaffningskostnad	238 386	56 962
Fond för räntegaranti ¹	1 548	
Ingående saldo	200	
Anskaffningskostnad + kassa	240 134	57 380

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr ²	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	19 200	ca 1 år	3,67	705	461	3,67
Bottenlån 2	19 200	ca 2 år	3,36	645	0	3,36
Bottenlån 3	19 200	ca 4 år	3,11	597	0	3,11
Summa lån år 1	57 600	Snittränta:	3,38	1 947	461	2 408
Insatser	180 250					
Intäkt räntegaranti	1 548					
Upplåtelseavgifter	736					
Summa finansiering år 1	240 134					

¹ Sundprojekt Bostads AB har lämnat en räntegaranti under lånens första bindningstid. För den händelse summa räntekostnader på dellånen med bindningstid ca 1 år, ca 2 år och ca 4 år vid slutplaceringen överstiger summan av budgeterad räntekostnad om i genomsnitt 2,0% (den garanterade räntan) svarar Sundprojekt AB för mellanskillnaden. Garantin betalas ut som en klumpsumma vid tillträdet och avsätts till en fond som föreningen kan disponera fritt. Garantibeloppet är preliminärt och det slutliga beloppet bestäms med hänsyn till räntan vid slutplaceringen av lånen.

² Amortering om 0,8% per år på totala lån. All amortering sker på lånet med högst ränta.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Vatten	210	50
Fjärrvärme - uppvärmning	135	32
Fjärrvärme - varmvatten	170	41
Fastighetsel	100	24
Hushållsel	330	79
Renhållning	160	38
Revision	20	5
Styrelse	50	12
Ekonomisk förvaltning	75	18
Fastighetsskötsel, städning, hiss	230	55
Försäkring	68	16
Löpande underhåll	65	16
Bredband/tv	183	44
Övrigt	70	17
Summa driftkostnad år 1	1 866	446
Avsättning yttre underhåll	266	64
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan och gör årliga avsättningar till en underhållsfond som täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	119 000 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2040)	101 418
Taxeringsvärde lokaler	1 392 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	13 920

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 663 kr per lägenhet (prognos för 2025). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2040.

7.3 Avskrivningar

	tkr
Avskrivningsunderlag	208 000
Avskrivning per år	1 664

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 125 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	3 321	810
Hysesintäkter lokaler ³	145	1 741
Årsavgifter förbrukning ⁴	492	120
Årsavgifter media	183	45
Hyra övernattningsrum ⁵	16	
Totala intäkter år 1	4 156	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	57 332
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	42 999
Lån år 1	13 763
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	44 121
Årsavgift andelstal år 1	810
Årsavgift förbrukning år 1	120
Årsavgift media år 1	45
Totala årsavgifter år 1	974
Driftskostnader år 1	446
Avsättning underhållsfond år 1	64
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	174
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 741
Kassaflöde år 1	-31

³ Sundprojekt Bostads AB garanterar att den totala hyresintäkten för lokalerna uppgår till minst det belopp som är upptaget i denna kostnadskalkyl under de två första åren.

⁴ Årsavgift för varmvatten och hushållsel inklusive moms.

⁵ Uppskattad intäkt är beräknad på 52 uthyrningar per år à 300 kr/natt.

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället för i genomsnitt 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	10	20
År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta	1 947	1 930	1 913	1 896	1 879	1 862	1 795	1 626
Ränta %	3,38%	3,38%	3,38%	3,37%	3,37%	3,37%	3,36%	3,33%
Avskrivningar	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664
Driftskostnader	1 866	1 903	1 941	1 980	2 019	2 060	2 229	2 718
Fastighetskatt/avgift	14	14	14	15	15	15	17	168
Summa kostnader	5 490	5 511	5 532	5 555	5 578	5 601	5 705	6 175
Årsavgift/m ² (bostäder)	810	826	842	859	876	894	968	1 179
Årsavgifter bostäder	3 321	3 387	3 455	3 524	3 595	3 667	3 969	4 838
Hysesintäkter lokaler	145	147	150	153	156	160	173	211
Årsavgifter förbrukning etc.	675	689	703	717	731	746	807	984
Hyra övernattningsrum	16	16	16	17	17	17	19	23
Summa intäkter	4 156	4 239	4 324	4 411	4 499	4 589	4 967	6 055
Årets Resultat	-1 334	-1 272	-1 208	-1 144	-1 079	-1 012	-738	-120
Ackumulerat redovisat resultat	-1 334	-2 606	-3 814	-4 958	-6 036	-7 049	-10 416	-14 392
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 334	-1 272	-1 208	-1 144	-1 079	-1 012	-738	-120
Återföring avskrivningar	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664	1 664
Amorteringar	-461	-461	-461	-461	-461	-461	-461	-461
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-131	-68	-5	59	125	191	466	1 083
Avsättning till yttre underhåll	-266	-271	-277	-282	-288	-294	-318	-388
Disposition räntegarantifond	397	340	282	223	163	103	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från fonder	0	0	0	0	0	0	148	695
Ingående saldo kassa	1 748							
Ackumulerat saldo kassa⁶	1 617	1 549	1 544	1 603	1 728	1 919	3 364	11 420
Ackumulerad avsättning underhåll	266	537	814	1 096	1 384	1 678	2 913	6 463
Ackumulerad räntegarantifond ⁷	1 151	812	530	307	144	41	0	0

⁶ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

⁷ Räntegarantifonden disponeras fritt av föreningen och är avsedd för att täcka underskott under de första åren i kalkylen till följd av ett högre ränteläge. Se not 1.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	10	20
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,3%
Inflation %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁸	3 321	3 387	3 455	3 524	3 595	3 667	3 821	4 143
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	826	842	859	876	894	932	1 010
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	810	826	842	859	876	894	968	1 179
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%⁹								
Ränta %	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 879	3 941	4 004	4 069	4 135	4 202	4 338	4 614
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	946	961	976	992	1 008	1 024	1 058	1 125
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	16,8%	16,4%	15,9%	15,5%	15,0%	14,6%	9,3%	-4,6%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 438	4 495	4 554	4 614	4 675	4 738	4 855	5 085
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 082	1 096	1 110	1 125	1 140	1 155	1 184	1 240
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	33,6%	32,7%	31,8%	30,9%	30,0%	29,2%	22,3%	5,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,3%
Inflation %	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 321	3 400	3 482	3 566	3 651	3 739	3 965	4 561
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	829	849	869	890	911	967	1 112
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	2,0%	-0,1%	-5,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,3%
Inflation %	2,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 321	3 414	3 509	3 608	3 709	3 814	4 120	5 060
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	810	832	855	879	904	930	1 004	1 234
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,8%	1,6%	2,4%	3,2%	4,0%	3,8%	4,6%

⁸ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter, årsavgifter för förbrukning och övriga intäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

⁹ Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till att räntan är garanterad under den första bindningstiden. Känslighetsanalysen för högre låneränta visar därför högre avgifter än nödvändigt under de första åren.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Vån	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån ¹⁰	Årsavgift hushållsel kr/mån ¹¹	Årsavgift bredband kr/mån	Andel av föreningens lån, kr	Hyra kr/mån
A-1001	1	3 rok	83	1,9049	3 550 000	5 272	277	553	250	1 097 235	-
A-1003	1	2 rok	61	1,5341	2 300 000	4 245	203	407	250	883 614	-
A-1004	1	2 rok	61	1,5341	2 300 000	4 245	203	407	250	883 614	-
A-1005	1	3 rok	74	1,7532	3 100 000	4 852	247	493	250	1 009 845	-
A-1006	1	3 till 4 rok	91	2,0398	3 750 000	5 645	303	607	250	1 174 916	-
A-1101	2	2 rok	38	1,1463	1 950 000	3 172	127	253	250	660 283	-
A-1102	2	3 till 4 rok	90	2,0229	3 825 000	5 598	300	600	250	1 165 206	-
A-1103	2	1 rok	32	1,0452	1 625 000	2 893	107	213	250	602 023	-
A-1104	2	2 rok	50	1,3486	2 100 000	3 732	167	333	250	776 804	-
A-1105	2	2 rok	60	1,5172	2 250 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1106	2	2 rok	60	1,5172	2 250 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1107	2	3 rok	73	1,7363	3 200 000	4 805	243	487	250	1 000 135	-
A-1201	3	2 rok	38	1,1463	2 000 000	3 172	127	253	250	660 283	-
A-1202	3	3 till 4 rok	90	2,0229	3 900 000	5 598	300	600	250	1 165 206	-
A-1203	3	1 rok	32	1,0452	1 650 000	2 893	107	213	250	602 023	-
A-1204	3	2 rok	50	1,3486	2 150 000	3 732	167	333	250	776 804	-
A-1205	3	2 rok	60	1,5172	2 300 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1206	3	2 rok	60	1,5172	2 300 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1207	3	3 rok	73	1,7363	3 300 000	4 805	243	487	250	1 000 135	-
A-1301	4	2 rok	38	1,1463	2 050 000	3 172	127	253	250	660 283	-
A-1302	4	3 till 4 rok	90	2,0229	3 975 000	5 598	300	600	250	1 165 206	-
A-1303	4	1 rok	32	1,0452	1 750 000	2 893	107	213	250	602 023	-
A-1304	4	2 rok	50	1,3486	2 200 000	3 732	167	333	250	776 804	-
A-1305	4	2 rok	60	1,5172	2 350 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1306	4	2 rok	60	1,5172	2 375 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1307	4	3 rok	73	1,7363	3 400 000	4 805	243	487	250	1 000 135	-
A-1401	5	2 rok	38	1,1463	2 100 000	3 172	127	253	250	660 283	-
A-1402	5	4 till 5 rok	135	2,7815	6 600 000	7 698	450	900	250	1 602 158	-
A-1403	5	1 rok	33	1,0620	1 700 000	2 939	110	220	250	611 733	-
A-1404	5	2 rok	50	1,3486	2 250 000	3 732	167	333	250	776 804	-
A-1405	5	2 rok	60	1,5172	2 500 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1406	5	2 rok	60	1,5172	2 500 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1407	5	3 rok	73	1,7363	3 500 000	4 805	243	487	250	1 000 135	-
A-1501	6	2 rok	50	1,3486	2 300 000	3 732	167	333	250	776 804	-
A-1502	6	2 rok	60	1,5172	2 550 000	4 199	200	400	250	873 904	-
A-1503	6	3 till 4 rok	88	1,9892	4 975 000	5 505	293	587	250	1 145 786	-
B-1001	1	3 till 4 rok	88	1,9892	3 825 000	5 505	293	587	250	1 145 786	-
B-1002	1	4 till 5 rok	125	2,6129	4 800 000	7 231	417	833	250	1 505 057	-
B-1003	1	4 till 5 rok	123	2,5792	4 700 000	7 138	410	820	250	1 485 637	-
B-1004	1	3 rok	77	1,8038	2 950 000	4 992	257	513	250	1 038 975	-
B-1101	2	3 rok	65,5	1,6099	2 600 000	4 455	218	437	250	927 310	-
B-1102	2	1 rok	24	0,9103	1 250 000	2 519	80	160	250	524 343	-
B-1103	2	2 rok	43	1,2306	1 800 000	3 406	143	287	250	708 833	-
B-1104	2	3 till 4 rok	86	1,9555	3 900 000	5 412	287	573	250	1 126 366	-
B-1105	2	2 rok	62	1,5509	2 100 000	4 292	207	413	250	893 324	-
B-1201	3	3 rok	65,5	1,6099	2 675 000	4 455	218	437	250	927 310	-
B-1202	3	1 rok	24	0,9103	1 275 000	2 519	80	160	250	524 343	-
B-1203	3	2 rok	43	1,2306	1 900 000	3 406	143	287	250	708 833	-

Lgh nr	Vån	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån ¹⁰	Årsavgift hushållsel kr/mån ¹¹	Årsavgift bredband kr/mån	Andel av föreningens lån, kr	Hyra kr/mån
B-1204	3	3 till 4 rok	86	1,9555	3 975 000	5 412	287	573	250	1 126 366	-
B-1205	3	4 rok	106	2,2927	4 500 000	6 345	353	707	250	1 320 566	-
B-1206	3	4 rok	106	2,2927	4 300 000	6 345	353	707	250	1 320 566	-
B-1207	3	2 rok	53	1,3992	2 000 000	3 872	177	353	250	805 934	-
B-1301	4	3 rok	65,5	1,6099	2 750 000	4 455	218	437	250	927 310	-
B-1302	4	1 rok	24	0,9103	1 300 000	2 519	80	160	250	524 343	-
B-1303	4	2 rok	43	1,2306	1 950 000	3 406	143	287	250	708 833	-
B-1304	4	3 till 4 rok	86	1,9555	4 050 000	5 412	287	573	250	1 126 366	-
B-1305	4	2 rok	53	1,3992	2 300 000	3 872	177	353	250	805 934	-
B-1401	5	3 rok	65,5	1,6099	2 825 000	4 455	218	437	250	927 310	-
B-1402	5	4 rok	119	2,5118	5 500 000	6 951	397	793	250	1 446 797	-
B-1403	5	4 till 5 rok	136	2,7984	6 400 000	7 744	453	907	250	1 611 868	-
B-1404	5	4 till 5 rok	107	2,3095	5 750 000	6 392	357	713	250	1 330 277	-
Lokaler											
1	1	-	83	-	-	-	-	-	-	-	12 042
Totalt			4 185,0	100,00	180 250 000	276 743	13 675	27 345	15 250	57 600 000	12 042

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal.

¹⁰ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 40 kr/kvm per år inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

¹¹ Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en genomsnittlig förbrukning om 35 kWh per kvm och en total elkostnad om 2,20 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas däremot efter faktisk förbrukning. Kostnader för bredband fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel, varmvatten och bredband. Kostnaderna för hushållsel och varmvatten debiteras efter individuell mätning och kostnaden för bredband debiteras med lika belopp för varje lägenhet.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Denna ekonomiska plan är upprättad den 26 augusti 2024.

Lund

Johanna Larsen

Ulf Larsson

Henrik Lindén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Green Hub, 769637-9978.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult

.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Green Hub, 769637-9978.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2024-06-13
- Stadgar registrerade, 2023-09-29
- Fastighetsutdrag Lund Diplomat 1, 2024-06-13
- Köpobrev Lund Diplomat 1, 2023-02-15, samt transportöverlåtelse, 2023-03-06 resp 2023-03-08
- Aktieöverlåtelseavtal, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostadsintressenter 2 AB, 2023-03-07
- Avtal avseende totalentreprenad, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostads AB, 2023-03-08
- Uppdragsavtal, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostads AB, 2023-03-08
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2023-03-08
- Garanti räntekostnad, 2024-08-19
- Bygglov, 2022-02-15
- Startbesked, 2023-01-16
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, mail 2024-08-20
- Offert försäkring, Trygg-Hansa via Max Matthiessen, 2024-06-19
- Underhållsplan, Tving Byggkonsult AB, 2024-08-19
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Andreas Hansen, Fastighetsbyrå, 2024-06-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Green Hub, 769637-9978.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Stockholm augusti 2024

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Green Hub, 769637-9978

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2024-06-13
- Stadgar registrerade, 2023-09-29
- Fastighetsutdrag Lund Diplomat 1, 2024-06-13
- Köpebrev Lund Diplomat 1, 2023-02-15, samt transportöverlåtelse, 2023-03-06 resp 2023-03-08
- Aktieöverlåtelseavtal, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostadsintressenter 2 AB, 2023-03-07
- Avtal avseende totalentreprenad, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostads AB, 2023-03-08
- Uppdragsavtal, Brf Green Hub / Sundprojekt Bostads AB, 2023-03-08
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2023-03-08
- Garanti räntekostnad, 2024-08-19
- Bygglov, 2022-02-15
- Startbesked, 2023-01-16
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, mail 2024-08-20
- Offert försäkring, Trygg-Hansa via Max Matthiessen, 2024-06-19
- Underhållsplan, Tving Byggkonsult AB, 2024-08-19
- Värdeintg, Fastighetsmäklare Andreas Hansen, Fastighetsbyrån, 2024-06-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning

Verifikat

Transaktion 09222115557525290112

Dokument

Ekonomisk plan Brf Green Hub med intyg

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-08-26 10:11:41 CEST (+0200) av olov

Lindberg (oL)

Färdigställt 2024-08-26 16:33:12 CEST (+0200)

Initierare

olov Lindberg (oL)

Forum Fastighetsekonomi

olov.lindberg@fforum.se

Signerare

Johanna Larsen (JL)

Brf styrelse

johanna.larsen@rosenlarsen.se

Signerade 2024-08-26 13:54:35 CEST (+0200)

Ulf Larsson (UL)

Brf styrelse

ulf.larsson@qb3.se

Signerade 2024-08-26 11:23:37 CEST (+0200)

Henrik Lindén (HL)

Brf styrelse

henrik.linden@sundprojekt.se

Signerade 2024-08-26 10:19:26 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

Intygsgivare

janolofsjoholm1@gmail.com

Signerade 2024-08-26 16:33:12 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com

Signerade 2024-08-26 15:25:39 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>

