

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDS SÖDRA 3**

**Organisationsnummer: 769636-4574**

**Kommun: Lund**

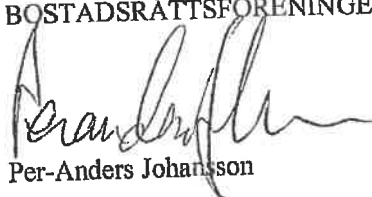
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2019-12-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDS SÖDRA 3

  
Per-Anders Johansson

  
Kim Hansson

  
Bo Persson

## BRF LUNDS SÖDRA 3

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 90 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2020 och avslutas under kvartal 1 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2020 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2021. Dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-12-09. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-04-10.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lunds Södra 3, Lund
Adress:	Revingegatan 6 a-d
Tomtens areal:	ca 2 869 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 617 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	90 st

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

#### Parkering

51 garageplatser i gemensamhetsanläggning, varav en mc-plats  
7 öppna parkeringsplatser, varav 2 platser är avsedda för bilpool  
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Lunds Södra ga:2.  
Fastigheten belastas och har förmån av servitut avseende utrymning från garage till förmån för och belastande fastigheterna Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2.  
Fastigheten har förmån av ett servitut för kabel, elrör och kabelgrop som belastar Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2.  
Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar.

Br  
Hr

## BRF LUNDS SÖDRA 3

### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

Lunds Södra ga:1 avseende infartsgator, markparkering, avfallskassuner, garage, cykelförråd, ventilation och el.

Andelstalet för Lunds Södra 3 är 57 (av 166).

Lunds Södra ga:3 avseende dagvattenhantering.

Andelstalet för Lunds Södra 3 är 1 (av 2).

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande fjärrvärme

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, sandlåda och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare, kollektiv el.

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

2019122304666

## BRF LUNDS SÖDRA 3

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/fasadskivor på utfackningsvägg och betongvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp, samt i mindre omfattning plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
	Räcke och handledare av ek/stål.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke i aluminium och glas
Entrépartier:	Trä
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, huvudsakligen tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer. I övrigt väggventiler.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

**BRF LUNDS SÖDRA 3**

<b>Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder</b>	<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat		
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Köksnickrier	
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång	
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, placerade i badrum Handdukstork	
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm	
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning	

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.  
Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.  
Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.  
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.

389 900 000 kr

---

389 900 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad**

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde

Taxeringsvärde byggnad ca	109 000 tkr
Taxeringsvärde mark ca	47 000 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 800 tkr

1281020

2019122304668

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	16 700 000	1	3,10%	517 700		517 700
Bottenlån	16 750 000	2	3,10%	519 250		519 250
Bottenlån	16 750 000	3	3,20%	536 000		536 000
Bottenlån	16 750 000	4	3,20%	536 000		536 000
Bottenlån	16 750 000	5	3,30%	552 750		552 750
Amortering					502 000	502 000
S:a lån	83 700 000			2 661 700	502 000	3 163 700
Insatser	183 716 000					
Upplåtelseavgifter	122 484 000					
S:a finansiering	389 900 000					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****3 163 700**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 35 865 kr/kvm boarea och lokalarea.

1 978 tkr

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

198 510

## BRF LUNDS SÖDRA 3

<b>Driftskostnader, inkl. moms i förekommande fall, b)</b>	125 000	
Ekonomisk förvaltning c)	50 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	40 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	140 000	
Vattenavgifter	400 000	
Värmeavgifter	270 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	307 660	
Hushållsel (schablonförbrukning)	100 000	
Sophämtning (mat- och restavfall)	160 000	
Yttre och inre skötsel	100 000	
Teknisk förvaltning av installationer c)		
Besiktning och service hissar d)	120 000	
Gemensamhetsanläggning garage e)	237 600	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	30 000	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning		
Köldmediekontroll f)	100 000	
Övrigt inkl. jour		2 240 260
<b>Summa driftskostnader</b>		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder g)	38 000	
Fastighetsskatt garage		38 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>5 640 470</b>
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell el- och varmvattenförbrukning 442 031 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning under två år.  
JM@Home ansvarar för ekonomisk förvaltning under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 120 000 kr per år.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

2019122304670

R  
B  
H

BRF LUNDS SÖDRA 3

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

			4 332 339
Årsavgift lägenhet	6 617 kvm		237 600
Årsavgift bredband *)			134 371
Årsavgift varmvatten *)			307 660
Årsavgift hushållsel *)			570 000
Hyra garage	50 st	950 kr/plats och mån	6 600
Hyra garage, mc-platser	1 st	550 kr/plats och mån	33 000
Avgift öppna p-platser	5 st	550 kr/plats och mån	18 000
Tilläggsavgift laddplats **)	6 st	250 kr/plats och mån	-2 700
Vakansgrad laddplats **)	15% av total intäkt laddplats		3 600
Hyra extra förråd	1 st	300 kr/förråd/mån	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>			<b>5 640 470</b>

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) Inkl. moms.

\*\*\*) Tillkommande fast avgift för parkeringsplats med laddningsmöjlighet. El debiteras efter förbrukning.

2019122304671

19/10



LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, kvm	LÄGENHET	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT		LÄN PER LGH <sup>5)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT eckl varmvatten & el		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT EL <sup>6)</sup>		
							kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
9-1001	51	2 RK	M	0,8540%	1 569 000	431 000	2 000 000	715 000	37 000	3 083	2 640	220	39 640	3 303	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1002	50	2 RK	M	0,8442%	1 551 000	749 000	2 300 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1003	93	4 RK	M	1,3368%	2 456 000	1 994 000	4 450 000	1 119 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1101	75	3 RK		1,1354%	2 086 000	814 000	2 900 000	950 000	49 191	4 099	2 640	220	51 831	4 319	1 583	132	3 500	292	3 500	292
9-1102	50	2 RK		0,8442%	1 551 000	849 000	2 400 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1103	102	4 RK		1,4272%	2 622 000	1 978 000	4 600 000	1 195 000	61 831	5 153	2 640	220	64 471	5 373	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1201	75	3 RK		1,1354%	2 086 000	914 000	3 000 000	950 000	49 191	4 099	2 640	220	51 831	4 319	1 583	132	3 500	292	3 500	292
9-1202	50	2 RK		0,8442%	1 551 000	899 000	2 450 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1203	102	4 RK		1,4272%	2 622 000	2 128 000	4 750 000	1 195 000	61 831	5 153	2 640	220	64 471	5 373	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1301	75	3 RK		1,1354%	2 086 000	1 014 000	3 100 000	950 000	49 191	4 099	2 640	220	51 831	4 319	1 583	132	3 500	292	3 500	292
9-1302	50	2 RK		0,8442%	1 551 000	949 000	2 500 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1303	102	4 RK		1,4272%	2 622 000	2 278 000	4 900 000	1 195 000	61 831	5 153	2 640	220	64 471	5 373	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1401	75	3 RK		1,1354%	2 086 000	1 164 000	3 250 000	950 000	49 191	4 099	2 640	220	51 831	4 319	1 583	132	3 500	292	3 500	292
9-1402	50	2 RK		0,8442%	1 551 000	1 049 000	2 600 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1403	102	4 RK		1,4272%	2 622 000	2 478 000	5 100 000	1 195 000	61 831	5 153	2 640	220	64 471	5 373	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1501	75	3 RK		1,1354%	2 086 000	1 314 000	3 400 000	950 000	49 191	4 099	2 640	220	51 831	4 319	1 583	132	3 500	292	3 500	292
9-1502	50	2 RK		0,8442%	1 551 000	1 149 000	2 700 000	707 000	36 575	3 048	2 640	220	39 215	3 268	1 044	87	2 880	240	2 880	240
9-1503	102	4 RK		1,4272%	2 622 000	2 578 000	5 200 000	1 195 000	65 746	5 479	2 640	220	64 471	5 373	1 957	163	4 000	333	4 000	333
9-1601	111	4 RK		1,5176%	2 788 000	4 012 000	6 800 000	1 304 000	67 491	5 624	2 640	220	70 131	5 844	2 331	194	4 670	389	4 670	389
9-1602	113	5 RK		1,5789%	2 862 000	2 938 000	5 800 000	967 000	50 064	4 172	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1001	77	3 RK	M	1,1556%	2 123 000	1 277 000	3 400 000	881 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1002	47	2 RK	M	0,8138%	1 495 000	555 000	2 050 000	681 000	46 149	3 846	2 640	220	48 789	4 066	1 334	111	2 880	240	2 880	240
10-1003	70	2 RK	M	1,0652%	2 456 000	643 000	3 950 000	892 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
10-1101	93	4 RK		1,3368%	2 456 000	1 494 000	3 300 000	1 009 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1102	47	2 RK		0,8138%	1 495 000	705 000	4 100 000	681 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1103	82	3 RK		1,2057%	2 215 000	1 085 000	3 300 000	1 119 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1201	93	4 RK		1,3368%	2 456 000	1 644 000	4 400 000	1 119 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
10-1202	47	2 RK		0,8138%	1 495 000	755 000	3 400 000	681 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1203	82	3 RK		1,2057%	2 215 000	1 185 000	3 400 000	1 119 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1301	93	4 RK		1,3368%	2 456 000	1 794 000	4 250 000	1 009 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
10-1302	47	2 RK		0,8138%	1 495 000	805 000	2 300 000	681 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1303	82	3 RK		1,2057%	2 215 000	1 285 000	3 500 000	1 009 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1401	93	4 RK		1,3368%	2 456 000	1 944 000	4 400 000	1 119 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
10-1402	47	2 RK		0,8138%	1 495 000	905 000	2 400 000	681 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1403	82	3 RK		1,2057%	2 215 000	1 435 000	3 650 000	1 009 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
10-1501	93	4 RK		1,3368%	2 456 000	2 094 000	4 550 000	1 009 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 957	163	4 000	333	4 000	333
10-1502	47	2 RK		0,8138%	1 495 000	2 094 000	4 550 000	681 000	35 255	2 938	2 640	220	37 895	3 158	1 044	87	2 880	240	2 880	240
10-1503	82	3 RK		1,2057%	2 215 000	1 005 000	2 500 000	1 119 000	52 234	4 353	2 640	220	54 874	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
11-1001	63	2 RK	M	0,9950%	1 828 000	572 000	3 800 000	1 009 000	43 107	3 592	2 640	220	45 747	4 573	1 583	132	3 500	292	3 500	292
11-1002	52	2 RK	M	0,8644%	1 588 000	512 000	2 100 000	724 000	38 320	3 193	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240	2 880	240
11-1003	54	2 RK	M	0,8845%	1 625 000	775 000	2 400 000	1 052 000	54 427	4 172	2 640	220	57 067	4 756	1 583	132	3 500	292	3 500	292
11-1004	87	3 RK	M	1,2563%	2 308 000	1 092 000	3 400 000	967 000	50 064	4 172	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292	3 500	292
11-1101	77	3 RK		1,1556%	2 123 000	927 000	3 050 000	724 000	37 448	3 121	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240	2 880	240
11-1102	52	2 RK		0,8644%	1 588 000	612 000	2 200 000	724 000	37 448	3 121	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240	2 880	240

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup>	Mark Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten & el		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT EL <sup>6)</sup>	
					kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11-1103	54	2 RK	0,8845%	1 625 000	775 000	2 400 000	740 000	38 320	2 640	220	40 960	3 413	1 044	87	2 880	240
11-1104	95	4 RK	1,3564%	2 492 000	1 308 000	3 800 000	1 135 000	58 766	2 640	220	61 406	5 117	1 957	163	4 000	333
11-1201	77	3 RK	1,1556%	2 123 000	1 027 000	3 150 000	967 000	50 064	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292
11-1202	52	2 RK	0,8644%	1 588 000	762 000	2 350 000	724 000	37 448	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240
11-1203	54	2 RK	0,8845%	1 625 000	825 000	2 450 000	740 000	38 320	2 640	220	40 960	3 413	1 044	87	2 880	240
11-1204	95	4 RK	1,3564%	2 492 000	1 408 000	3 900 000	1 135 000	58 766	2 640	220	61 406	5 117	1 957	163	4 000	333
11-1301	77	3 RK	1,1556%	2 123 000	1 127 000	3 250 000	967 000	50 064	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292
11-1302	52	2 RK	0,8644%	1 588 000	812 000	2 400 000	724 000	37 448	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240
11-1303	54	2 RK	0,8845%	1 625 000	875 000	2 500 000	740 000	38 320	2 640	220	40 960	3 413	1 044	87	2 880	240
11-1304	95	4 RK	1,3564%	2 492 000	1 508 000	4 000 000	1 135 000	58 766	2 640	220	61 406	5 117	1 957	163	4 000	333
11-1401	77	3 RK	1,1556%	2 123 000	1 227 000	3 350 000	967 000	50 064	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292
11-1402	52	2 RK	0,8644%	1 588 000	862 000	2 450 000	724 000	37 448	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240
11-1403	54	2 RK	0,8845%	1 625 000	925 000	2 550 000	740 000	38 320	2 640	220	40 960	3 413	1 044	87	2 880	240
11-1404	95	4 RK	1,3564%	2 492 000	1 658 000	4 150 000	1 135 000	58 766	2 640	220	61 406	5 117	1 957	163	4 000	333
11-1501	77	3 RK	1,1556%	2 123 000	1 327 000	3 450 000	967 000	50 064	2 640	220	52 704	4 392	1 583	132	3 500	292
11-1502	52	2 RK	0,8644%	1 588 000	962 000	2 550 000	724 000	37 448	2 640	220	40 088	3 341	1 044	87	2 880	240
11-1503	54	2 RK	0,8845%	1 625 000	1 025 000	2 650 000	740 000	38 320	2 640	220	40 960	3 413	1 044	87	2 880	240
11-1504	95	4 RK	1,3564%	2 492 000	1 808 000	4 300 000	1 135 000	58 766	2 640	220	61 406	5 117	1 957	163	4 000	333
11-1601	74	3 RK	1,1257%	2 068 000	1 582 000	3 650 000	1 093 000	56 596	2 640	220	59 236	4 936	1 583	132	3 500	292
11-1602	92	3 RK	1,3064%	2 400 000	2 700 000	5 100 000	1 060 000	54 831	2 640	220	57 491	4 791	1 583	132	3 500	292
12-1001	88	3 RK	1,2661%	2 326 000	1 574 000	3 900 000	1 110 000	37 872	2 640	220	33 108	2 759	1 044	87	2 880	240
12-1002	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	994 000	2 600 000	732 000	30 468	2 640	220	33 108	2 759	1 044	87	2 880	240
12-1003	36	2 RK	0,7033%	1 292 000	758 000	2 050 000	589 000	30 468	2 640	220	60 109	5 009	1 957	163	4 000	333
12-1004	92	4 RK	1,3265%	2 437 000	963 000	3 400 000	1 245 000	64 425	2 640	220	67 065	5 589	1 957	163	4 000	333
12-1101	108	4 RK	1,4871%	2 732 000	1 968 000	4 700 000	1 245 000	37 872	2 640	220	40 512	3 376	1 044	87	2 880	240
12-1102	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	994 000	2 600 000	732 000	30 468	2 640	220	33 108	2 759	1 044	87	2 880	240
12-1103	36	2 RK	0,7033%	1 292 000	758 000	2 050 000	589 000	30 468	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333
12-1104	94	4 RK	1,3466%	2 474 000	1 126 000	3 600 000	1 127 000	64 425	2 640	220	67 065	5 589	1 957	163	4 000	333
12-1201	108	4 RK	1,4871%	2 732 000	2 118 000	4 850 000	1 245 000	37 872	2 640	220	40 512	3 376	1 044	87	2 880	240
12-1202	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	1 044 000	2 650 000	732 000	30 043	2 640	220	32 683	2 724	1 044	87	2 880	240
12-1203	35	2 RK	0,6935%	1 274 000	876 000	2 150 000	580 000	30 043	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333
12-1204	94	4 RK	1,3466%	2 474 000	1 326 000	3 800 000	1 127 000	58 341	2 640	220	67 065	5 589	1 957	163	4 000	333
12-1301	108	4 RK	1,4871%	2 732 000	2 068 000	5 000 000	1 245 000	37 872	2 640	220	40 512	3 376	1 044	87	2 880	240
12-1302	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	1 094 000	2 700 000	732 000	30 043	2 640	220	32 683	2 724	1 044	87	2 880	240
12-1303	35	2 RK	0,6935%	1 274 000	926 000	2 200 000	580 000	30 043	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333
12-1304	94	4 RK	1,3466%	2 474 000	1 426 000	3 900 000	1 127 000	58 341	2 640	220	67 065	5 589	1 957	163	4 000	333
12-1401	108	4 RK	1,4871%	2 732 000	2 368 000	5 100 000	1 245 000	37 872	2 640	220	40 512	3 376	1 044	87	2 880	240
12-1402	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	1 144 000	2 750 000	732 000	30 043	2 640	220	32 683	2 724	1 044	87	2 880	240
12-1403	35	2 RK	0,6935%	1 274 000	976 000	2 250 000	580 000	30 043	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333
12-1404	94	4 RK	1,3466%	2 474 000	1 576 000	4 050 000	1 127 000	58 341	2 640	220	67 065	5 589	1 957	163	4 000	333
12-1501	108	4 RK	1,4871%	2 732 000	2 468 000	5 200 000	1 245 000	37 872	2 640	220	40 512	3 376	1 044	87	2 880	240
12-1502	53	2 RK	0,8742%	1 606 000	1 244 000	2 850 000	732 000	30 043	2 640	220	32 683	2 724	1 044	87	2 880	240
12-1503	35	2 RK	0,6935%	1 274 000	1 026 000	2 300 000	580 000	30 043	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333
12-1504	94	4 RK	1,3466%	2 474 000	1 726 000	4 200 000	1 127 000	58 341	2 640	220	60 981	5 082	1 957	163	4 000	333

BR  
B

## BRF LUNDS SÖDRA 3

## LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten & el	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT EL <sup>6)</sup>	
		Storlek <sup>2)</sup>	Mark Andelstal <sup>3)</sup>		kr	kr					kr	kr		kr
12-1601	115	5 RK		2 899 000	2 901 000	5 800 000	1 321 000	68 363	2 640	71 003	5 917	2 331	194	4 670
12-1602	113	4 RK		2 825 000	3 975 000	6 800 000	1 287 000	66 618	2 640	69 258	5 772	1 957	163	4 000
Justering				0,0001%			2 000	1		1				
SUMMA	6 617	90		183 716 000	122 484 000	306 200 000	83 700 000	4 332 339	237 600	4 569 939	134 371			307 660

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong och/eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.  
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvatten- och elförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning, kostnad för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF LUNDS SÖDRA 3

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 3,2%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr  
 Bostäder: 156 000  
 Garage: 3 800  
 Uppräkning Fastighetsskatt per år 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>								
Räntor	-2 662	-2 646	-2 628	-2 609	-2 589	-2 567	-2 433	-2 262
Amorteringar	-502	-550	-598	-646	-694	-742	-981	-1 220
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	-2 240	-2 285	-2 331	-2 378	-2 426	-2 533	-2 798	-3 089
Fastighetsskatt garage	-38	-39	-40	-40	-41	-42	-46	-51
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-170
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>-5 442</b>	<b>-5 520</b>	<b>-5 597</b>	<b>-5 673</b>	<b>-5 750</b>	<b>-5 884</b>	<b>-6 258</b>	<b>-6 792</b>

Årsavgift, genomsnitt 757 773 788 804 820 836 923 1 019

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband, el och varmvatten	5 012	5 112	5 214	5 318	5 424	5 532	6 108	6 744
Övriga intäkter	629	635	641	647	653	660	695	730
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>5 642</b>	<b>5 747</b>	<b>5 855</b>	<b>5 965</b>	<b>6 077</b>	<b>6 192</b>	<b>6 803</b>	<b>7 474</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>200</b>	<b>227</b>	<b>258</b>	<b>292</b>	<b>327</b>	<b>308</b>	<b>545</b>	<b>682</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>200</b>	<b>427</b>	<b>685</b>	<b>977</b>	<b>1 304</b>	<b>1 612</b>	<b>3 837</b>	<b>7 282</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	199	398	597	796	995	1 194	2 189	3 184

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.  
 Avskrivning (byggnad) tkr -1 978 -1 978 -1 978 -1 978 -1 978 -1 978 -1 978 -1 978

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 475 -1 400 -1 321 -1 239 -1 156 -1 127 -651 -275  
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

## BRF LUNDS SÖDRA 3

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 442	5 520	5 597	5 673	5 750	5 884	6 258	6 792

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-11-13 ökar med 2,4%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2019-11-13	0,8%
- och en reserv för ränteökning	2,4%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2019-11-13 ökar med 3% , dvs ca 0,6% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	502	499	496	492	488	484	459	427
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	199	199	199	199	199	199	199	199
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-200	-227	-258	-292	-327	-308	-545	-682
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	501	471	437	399	360	375	113	0

C: Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	22	46	71	96	124	280	475
ökar den totala kostnaden med:									

H. NYCKELTAL

	kr/BTA <sup>1</sup>	
Anskaffningsvärde	37 650 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
Anskaffningsvärde	58 924 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	46 275 kr	
Lån och belåningsgrad <sup>3</sup>	12 649 kr	21%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	691 kr	
Årsavgift varmvatten	20 kr	
Driftskostnad	339 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	299 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering <sup>4</sup>	130 kr	
Fondavsättning och amortering <sup>4</sup>	160 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	73 kr	

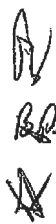
<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 10 356 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2019122504677



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-12-09 för bostadsrättsföreningen Lunds Södra 3, org. nr: 769636-4574.

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 preliminär slutlig 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.

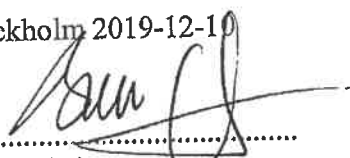
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

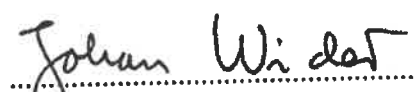
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2019-12-10

  
Björn Olofsson  
Civ.ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
Johan Widén  
Civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-12-10 för Brf Lunds Södra 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-07-06
2. Registreringsbevis	2018-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-12-09
4. Köpekontrakt för marken	2019-12-09
5. Kreditoffert SEB	2018-10-12
6. Exploateringsavtal (koncept)	Odaterat
7. Utdrag från fastighetsregistret	2019-11-21
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglövsbeslut	2018-04-10
10. Räntor per 2019-11-13	2019-11-13
11. Underhållsplan Sustend	2019-03-13
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2017-09-26
13. Fastighetsreglering	2018-07-25
14. Bilpoolsavtal	2018-03-01
15. Samtal med kontrollansvarig	2019-12-09

*ju*