

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

AROMALUND 2

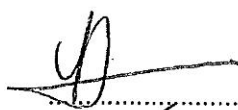
ORG NR: 769635-9392

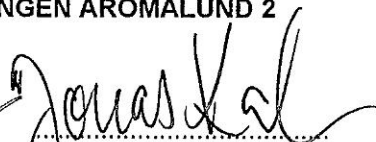
LUNDS KOMMUN

NYPRODUKTION

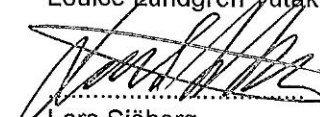
Lund den 21/12- 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMALUND 2


Louice Lundgren Tutak


Jonas Karlsson


Ann Lindqvist


Lars Sjöberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SID:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-8
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	9
E. FINANSIERINGSPLAN	9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	10-12
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, ÅR 1	13-14
H. EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16	15
I. KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16	16
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har att genom nybyggnad uppfört 5 byggnader med 84 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med 1 lokal och 57 garageplatser på fastigheten Kung Oskar 6 i Lunds kommun. Garageplatserna kommer att blockuthyras via företag som bedriver momspliktig verksamhet.

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

Uppgifterna i planen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på bl.a. fastighetsförvärv, andelsförvärv och entreprenadkostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2020.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av H2 Entreprenad AB. Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i totalentreprenaden. Färdigställandegrad 89,6 % per 31/12-2020.

Sjöson AB, org.nr 559189-0636, garanterar föreningens intäkter för ej upplåtna lägenheter. Sjöson AB, org. nr 559189-0636 garanterar också för hyresförluster på outhyrda lokaler i upp till 3 år efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift. Sjöson AB, org. nr 559189-0636 garanterar också hyresförluster för outhyrda p-platser i garage i upp till 3 år efter det att föreningen tagit över fastigheten.

Bostadsrättsföreningen förvärvade genom köp av andelar ekonomisk förening, Kung Oskar I, org.nr 769635-8162, vari fastigheten Lund Kung Oskar 6 utgjorde enda tillgång. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med Bostadsrättsföreningen som därefter, 2019-12-10, blev lagfaren ägare till fastigheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att säkerhet lämnats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd samt den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning beräknas ske i etapper från och med 2021-03-16 till 2021-04-20.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

B. NYCKELTAL, ÅR 1

Anskaffningskostnad, ca	BOA	57 571 kr
Lån	BOA	13 889 kr
Insats (upplåten yta)	BOA	43 682 kr
Årsavgift andelstal (exkl värme och varmvatten), ca	BOA	694 kr
Hysesintäkter lokal/kvm	LOA	1 725 kr
Driftskostnader per kvm (exkl värme o varmvatten), ca	BOA	299 kr
Driftskostnader för värme (deb enl kvm), exkl moms ca	BOA	42 kr
Driftskostnad för varmvatten (deb efter förbrukning), exkl moms ca	BOA	36 kr
Avsättning underhållsfond (yttre)	BOA	40 kr
Fondavsättning samt amortering/kvm (sparande), ca	BOA	214 kr
Kassaflöde/kvm, ca	BOA	129 kr

Individuella abonnemang:

Hushållsel

Bredband/ IP-telefoni/ TV	per lgh/ mån ca	250 kr
---------------------------	-----------------	--------

Övrigt:

Abonnemangs- och förbrukningskostnad värme fördelas efter BOA

Ev P-avgift tillkommer.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lund Kung Oskar 6, äganderätt
Adress:	Spolebacken 2/ Prins Augusts gata 6-14, 222 40 Lund
Tomtens areal:	4862 m ²
Bostadsarea:	6839,8 m ² BOA
Antal bostadslägenheter:	84 lgh i 5 flerbostadshus
Lokalarea:	147 m ²
Antal lokaler:	1 st
Parkeringsplatser:	Föreningen hyr ut garaget (med 57 platser) till extern operatör. Medlemmarna hyr garageplats av operatören.
Byggnadernas utformning:	Från entrésida gård uppförs husen 4-6 våningar + BV. Föreningen har fler än ett hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 47 349 000 kr Bostäder: 112 000 000 kr Lokaler: 1 635 000 kr Garage: 3 522 000 kr Totalt 164 506 000 kr
Värdeår:	2021
Datum för beviljat bygglov:	2018-12-19
Lokaler:	1 butik/café lokal, 147 kvm LOA.
<u>Servitut</u>	Förmån, luftutrymme, avtalsservitut
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via vattenburna radiatorer. Husen ventileras via ett FTX-system. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer.
Övriga utrymmen:	Teknikrum, lägenhetsförråd. Dessa innehåller: - Elcentral - UC för vatten och fjärrvärme - Anslutningspunkt för fjärrvärme och spillvatten - Anslutningspunkt för fiber
Hiss:	Hiss finns i respektive trapphus.
Sophantering:	Miljöhus finns på gården.
På föreningens gård finns:	Gårdshus med övernattningslägenhet.
Gemensamhetslokal:	Mindre gemensamhetslokal finns i bottenvåning i hus kvarter B2.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerbostadshus med 5 olika huskroppar 4-6 våningar + BV beroende på huskropp.

Grundläggning:	Källare och bottenplatta av betong.
Antal våningar:	4-6 vån + BV (från entrésida gård)
Stomme:	Betong.
Entré/Trapphus:	Målad betong
Fasader/Väggar:	Tegel alternativt puts, på isolerad betongvägg. Sockel mot gata av matrisgjuten naturfärgad betong.
Takkonstruktion:	Sinusformad plåt, på luftad isolerad träkonstruktion. Sedumtak på gårdsbyggnad samt byggnader längs mur mot spårområde.
Dörrar:	Dörrar till allmänna utrymmen utförs som ståldörrar. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheterna är i originalutförande lätta och målade, släta alternativt formpressade beroende på karaktär.
Fönster:	Fönster/fönsterdörrar med isolerglas. Utsida av aluminium och insida av vitmålat trä. Fönsterbänk i smyg av natursten.
Balkonger/Uteplatser:	Balkongplatta av betong. På terrasser samt vissa balkonger trätrall. Balkongräcke av aluminium. Vid balkong/terrass på övre plan i etagelägenhet kan höjdskillnad på ett steg förekomma. Uteplatser betongplattor.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem. Synliga vertikala värmestammar kan förekomma.
Ventilation:	Mekanisk ventilation, från- och tillluftsaggregat med värmeåtervinning FTX-system. Kolfilterfläkt i kök.
Teknikrum:	I källarplan
VA-anslutning:	Kommunal VA-anslutning.
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med undermätare till resp bostad. Debitering regleras efter verklig förbrukning.
El:	Varje lägenhet har individuellt abonnemang. Föreningen har abonnemang för gemensam el.

Kortfattad rumsbeskrivning B1/B3

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Granitkeramik	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Trägolv ek mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	
Kök:	Trägolv ek mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	Vitlackerad kyl/frys samt diskmaskin. Inbygggnadsugn och micro samt infälld häll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar kolfilterfläkt inbyggd i väggskåp.
Klädkammare:	Trägolv ek matt lackat 3 stav	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Trägolv ek matt lackat 3 stav	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Granitkeramik	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin. Elansluten handduktork i badrum samt wc/dusch.

Kortfattad rumsbeskrivning B2

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Granitkeramik	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Trägolv ask vitpigmenterad mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	
Kök:	Trägolv ask vitpigmenterad mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	Vitlackerad kyl/frys samt diskmaskin. Inbygggnadsugn och micro samt infälld häll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar kolfilterfläkt inbyggd i väggskåp.
Klädkammare:	Trägolv ask vitpigmenterad mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Trägolv ask vitpigmenterad mattlackad 3 stav	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Granitkeramik	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin. Elansluten handduktork i badrum samt wc/dusch.

Kortfattad rumsbeskrivning B4

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	granitkeramik	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Kök:	Trägolv ek lackat, vissa lägenheter har granitkeramik	Vitmålat	Målat	Vitlackerad kyl/frys samt diskmaskin. Inbygggnadsugn och micro samt infälld häll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar kolfilterfläkt inbyggd i väggskåp.
Klädkammare:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Granitkeramik	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin. Elansluten handdukstork i badrum samt wc/dusch.

Ovanstående information kan komma att variera på grund av tillval.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för föreningens fastighet via förvärv av ekonomisk förening, kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt, byggherrekostnader, inkl likviditetsreserv m.m

398 958 250 kr

Återbetalning av investeringsmoms, garage¹⁾

-4 564 500 kr

Återbetalning av investeringsmoms, lokal¹⁾

-918 750 kr

Likviditetsreserv

300 000 kr

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

393 775 000 kr

- ¹⁾ Återbetalning av investeringsmoms om 5 483 250 kr ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än angivet belopp ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Kung Oskar Holding II AB som en ökning av kontraktssumman inkl moms. Om verkligt avlyft blir lägre än angivet ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inkl moms.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån

95 000 000 kr

Insatser

298 775 000 kr

Summa Finansiering

393 775 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal ¹⁾	4 748 047 kr
Årsavgift värme(regleras enl kvm) exkl moms ²⁾	284 536 kr
Årsavgift varmvatten(regleras efter verklig förbrukning) exkl moms ³⁾	246 233 kr
Summa årsavgifter	5 278 816 kr
Hysesintäkt lokal exkl. moms	253 600 kr
Intäkter fastighetsskatt hyreslokaler	19 840 kr
Hysesintäkter garageplatser 57 st exkl. moms (inkl fastighetsskatt) ⁴⁾	534 888 kr
Summa beräknade intäkter år 1	6 087 144 kr

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej värme, varmvatten.

²⁾ Beräknad årsavgift för värme (regleras enl kvm), 52 kr/kvm.

³⁾ Beräknad årsavgift för varmvatten (regleras efter verklig förbrukning), 45 kr/kvm.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjevanor.

⁴⁾ 57 garageplatser á 850 kr exkl. moms, som kommer att blockuthyras till Xpert parkering som momspliktig verksamhet. Garanti för full uthyrning 3 år från tillträdet kommer lämnas.

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till ca 250 kr/lgh/mån. Abonnemang för bredband/IP-telefoni/TV tecknas individuellt.

Anslutning för bredband och IP telefoni finns i varje lgh.

Hushållsel

Lägenhetssammanställning:

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostads area inkl.loft BOA (m ²)	Antal rum 1) (RoK)	Insatser (kr)	Andels- tal	Årsavgift andelstal 2) (kr)	Månads- avgift andelstal	Årsavg värme regleras efter förbrukn 3) inkl moms	Årsavg varmvatten regleras efter förbrukn inkl moms 4)	Total års avg. 5) (per månad) (kr)
84 lgh										
B1-1001	1	50,9	2 ROK	2 100 000	0,8022	38 089	3 174	2 647	2 291	3 586
B1-1002	1	77,9	3 ROK	3 100 000	1,1456	54 394	4 533	4 051	3 506	5 163
B1-1003	1	46,4	2 ROK	2 050 000	0,7450	35 373	2 948	2 413	2 088	3 323
B1-1101	2	76,4	3 ROK	3 300 000	1,1265	53 487	4 457	3 973	3 438	5 075
B1-1102	2	77,9	3 ROK	3 400 000	1,1456	54 394	4 533	4 051	3 506	5 163
B1-1103	2	46,4	2 ROK	2 100 000	0,7450	35 373	2 948	2 413	2 088	3 323
B1-1201	3	76,4	3 ROK	3 450 000	1,1265	53 487	4 457	3 973	3 438	5 075
B1-1202	3	77,9	3 ROK	3 450 000	1,1456	54 394	4 533	4 051	3 506	5 163
B1-1203	3	46,4	2 ROK	2 150 000	0,7450	35 373	2 948	2 413	2 088	3 323
B1-1301	4-5	115,5	4 ROK etage	5 350 000	1,6239	77 104	6 425	6 006	5 198	7 359
B1-1302	4-5	117,2	4 ROK etage	5 250 000	1,6455	78 129	6 511	6 094	5 274	7 458
B1-1303	4	44,8	2 ROK	2 200 000	0,7246	34 404	2 867	2 330	2 016	3 229
B2-1101	2	111,8	4 ROK	4 950 000	1,5768	74 868	6 239	5 814	5 031	7 143
B2-1102	2	100,8	4 ROK	4 600 000	1,4369	68 225	5 685	5 242	4 536	6 500
B2-1103	2	58,5	2 ROK	2 600 000	0,8989	42 680	3 557	3 042	2 633	4 030
B2-1201	3	88,9	3 ROK	4 500 000	1,2855	61 036	5 086	4 623	4 001	5 805
B2-1202	3	100,8	4 ROK	4 700 000	1,4369	68 225	5 685	5 242	4 536	6 500
B2-1203	3	58,5	2 ROK	2 700 000	0,8989	42 680	3 557	3 042	2 633	4 030
B2-1301	4	88,9	3 ROK	4 200 000	1,2855	61 036	5 086	4 623	4 001	5 805
B2-1302	4	138,9	4 ROK	5 500 000	1,9215	91 234	7 603	7 223	6 251	8 726
B2-1401	5-6	155,6	4 ROK etage	6 250 000	2,1339	101 319	8 443	8 091	7 002	9 701
B2-1402	5-6	152,6	4 ROK etage	5 950 000	2,0958	99 510	8 293	7 935	6 867	9 526
B3-1001	1	82,5	3 ROK	3 200 000	1,2041	57 171	4 764	4 290	3 713	5 431
B3-1002	1	56,1	2 ROK	2 200 000	0,8683	41 227	3 436	2 917	2 525	3 889
B3-1003	1	43,0	2 ROK	1 950 000	0,7017	33 317	2 776	2 236	1 935	3 124
B3-1101	2	82,5	3 ROK	3 550 000	1,2041	57 171	4 764	4 290	3 713	5 431
B3-1102	2	84,5	3 ROK	3 600 000	1,2296	58 382	4 865	4 394	3 803	5 548
B3-1103	3	50,8	2 ROK	2 250 000	0,8009	38 027	3 169	2 642	2 286	3 580
B3-1201	3	82,5	3 ROK	3 650 000	1,2041	57 171	4 764	4 290	3 713	5 431
B3-1202	3	84,5	3 ROK	3 650 000	1,2296	58 382	4 865	4 394	3 803	5 548
B3-1203	3	50,8	2 ROK	2 300 000	0,8009	38 027	3 169	2 642	2 286	3 580
B3-1301	4-5	143,6	4 ROK etage	5 650 000	1,9813	94 073	7 839	7 467	6 462	9 000
B3-1302	4-5	145,8	4 ROK etage	5 650 000	2,0093	95 403	7 950	7 582	6 561	9 129
B3-1303	4	50,8	2 ROK	2 350 000	0,8009	38 027	3 169	2 642	2 286	3 580
B4-1001	1	118,6	4 ROK	5 200 000	1,6633	78 975	6 581	6 167	5 337	7 540
B4-1002	1	47,2	2 ROK	2 150 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1003	1	106,9	4 ROK	4 700 000	1,5145	71 909	5 992	5 559	4 811	6 857
B4-1101	2	106,7	4 ROK	4 800 000	1,5120	71 791	5 983	5 548	4 802	6 845
B4-1102	2	47,2	2 ROK	2 200 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1103	2	47,2	2 ROK	2 200 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1104	2	106,9	4 ROK	4 800 000	1,5145	71 909	5 992	5 559	4 811	6 857
B4-1201	3	106,7	4 ROK	4 900 000	1,5120	71 791	5 983	5 548	4 802	6 845
B4-1202	3	47,2	2 ROK	2 250 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1203	3	47,2	2 ROK	2 250 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1204	3	106,9	4 ROK	4 900 000	1,5145	71 909	5 992	5 559	4 811	6 857
B4-1301	4	106,7	4 ROK	5 000 000	1,5120	71 791	5 983	5 548	4 802	6 845
B4-1302	4	47,2	2 ROK	2 300 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1303	4	47,2	2 ROK	2 300 000	0,7551	35 853	2 988	2 454	2 124	3 369
B4-1304	4	106,9	4 ROK	5 000 000	1,5145	71 909	5 992	5 559	4 811	6 857
B4-1401	5	157,5	4 ROK	6 900 000	2,1581	102 468	8 539	8 190	7 088	9 812
B4-1402	5	157,5	4 ROK	6 900 000	2,1581	102 468	8 539	8 190	7 088	9 812
B4-1501	6-7	209,4	6 ROK etage	9 300 000	2,8183	133 815	11 151	10 889	9 423	12 844
B4-1502	6-7	209,4	6 ROK etage	9 300 000	2,8183	133 815	11 151	10 889	9 423	12 844

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostads area inkl.loft BOA	Antal rum 1)	Insatser (kr)	Andels- tal	Årsavgift andelstal 2)	Månads- avgift andelstal	Årsavg värme regleras efter förbrukn 3)	Årsavg varmvatten regleras efter förbrukn inkl moms 4)	Total års avg. 5) (per månad)
		(m ²)	(RoK)			(kr)		inkl moms		(kr)
B5-1001	1-2	91,2	3 ROK etage	3 700 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1002	1-2	91,2	3 ROK etage	3 700 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1003	1-2	91,2	3 ROK etage	3 700 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1004	1-2	91,2	3 ROK etage	3 700 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1005	1-2	91,2	3 ROK etage	3 700 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1006	1-2	91,2	3 ROK etage	3 750 000	1,3148	62 428	5 202	4 742	4 104	5 940
B5-1007	1	52,2	2 ROK	2 300 000	0,8187	38 872	3 239	2 714	2 349	3 661
B5-1008	1	63,4	2 ROK	2 500 000	0,9612	45 638	3 803	3 297	2 853	4 316
B5-1101	2	52,2	2 ROK	2 400 000	0,8187	38 872	3 239	2 714	2 349	3 661
B5-1102	2	63,4	2 ROK	2 650 000	0,9612	45 638	3 803	3 297	2 853	4 316
B5-1103	2	28,1	1 ROK	1 600 000	0,5122	24 320	2 027	1 461	1 265	2 254
B5-1201	3	48,3	2 ROK	2 200 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1202	3	48,3	2 ROK	2 225 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1203	3	48,3	2 ROK	2 250 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1204	3	48,3	2 ROK	2 275 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1205	3	48,3	2 ROK	2 300 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1206	3	48,3	2 ROK	2 350 000	0,7691	36 517	3 043	2 512	2 174	3 434
B5-1207	3	52,2	2 ROK	2 450 000	0,8187	38 872	3 239	2 714	2 349	3 661
B5-1208	3	63,4	2 ROK	2 750 000	0,9612	45 638	3 803	3 297	2 853	4 316
B5-1209	3	28,1	1 ROK	1 650 000	0,5122	24 320	2 027	1 461	1 265	2 254
B5-1301	4-5-6	107,23	ROK etage/loft	3 950 000	1,5183	72 090	6 008	5 574	4 824	6 874
B5-1302	4-5-6	107,23	ROK etage/loft	3 950 000	1,5183	72 090	6 008	5 574	4 824	6 874
B5-1303	4-5	68,4	2 ROK loft	2 600 000	1,0248	48 658	4 055	3 557	3 078	4 608
B5-1304	4-5	68,4	2 ROK loft	2 625 000	1,0248	48 658	4 055	3 557	3 078	4 608
B5-1305	4-5	68,4	2 ROK loft	2 650 000	1,0248	48 658	4 055	3 557	3 078	4 608
B5-1306	4-5	68,4	2 ROK loft	2 750 000	1,0248	48 658	4 055	3 557	3 078	4 608
B5-1307	4	52,0	2 ROK	2 500 000	0,8162	38 754	3 230	2 704	2 340	3 650
B5-1308	4	63,4	2 ROK	2 750 000	0,9612	45 638	3 803	3 297	2 853	4 316
B5-1309	4	28,1	1 ROK	1 750 000	0,5122	24 320	2 027	1 461	1 265	2 254
B5-1401	5-6	127,5	4 ROK etage	5 750 000	1,7765	84 349	7 029	6 630	5 738	8 060
B5-1402	5-6	43,5	1 ROK loft	2 150 000	0,7081	33 621	2 802	2 262	1 958	3 153
Diff 0,0003										
BOA	84	6839,8		298 775 000	100,0000	4 748 047		355 670	307 791	450 959
Hyreslokal 1 st						253 600			21 133	
Fastighetsskatt hyreslokal						19 840			1 653	
Garageplatser 57 st				å 850 kr/mån 6)		534 888			44 574	
Uthyrning totalt						808 328				
Totalt				298 775 000	100,0000	5 556 375				450 959

1) RoK=rum och kök

2) Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning.

3) Kostnad för värme regleras efter BOA

4) Kostnad för varmvatten regleras efter verklig förbrukning

5) Total beräknad månadsavgift inkl värme, varmvatten

6) Garageplatser 850kr/plats/mån(exkl moms)

Avrundning har skett uppåt till närmaste heltal.

Hushållset går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften liksom ev kostnad för parkeringsplats

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, ÅR 1

Föreningens lån beräknas bli placerade hos Sparbanken Skåne med en medelränta på ca 1,5 % inklusive räntemarginal.

Räntekostnad lån	1 425 000 kr
Amortering	1 192 500 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	2 617 500 kr

Specifikation av lån

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

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

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa ⁵⁾ (kr)
Lån 1	23 750 000	3 mån	1,0	237 500	298 125	535 625
Lån 2	23 750 000	1 år	1,5	356 250	298 125	654 375
Lån 3	23 750 000	3 år	1,6	380 000	298 125	678 125
Lån 4	23 750 000	5 år	1,9	451 250	298 125	749 375
Summa	95 000 000		(Medel) 1,5	1 425 000	1 192 500	2 617 500
Insatser	298 775 000					
Summa Finansiering	393 775 000					

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, 40 kr/m² BOA i enlighet med föreningens stadgar.

Driftskostnader gemensamma, ⁶⁾ 272 360

Driftskostnader värme som fördelas BOA exkl moms ⁷⁾ 2 045 000

Driftskostnader varmvatten som fördelas efter verklig förbrukning, exkl moms ⁸⁾ 284 536

Driftskostnader varmvatten som fördelas efter verklig förbrukning, exkl moms ⁸⁾ 246 233

Fastighetsavgift, bostäder ⁹⁾ 0

Beräknad fastighetsskatt: ¹⁰⁾
Hyreslokaler 19 840
Garageplatser 35 220

Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar **5 520 689 kr**

Avgår amorteringar -1 192 500

Avgår avsättning till yttre underhållsfond -272 360

Avskrivningar för byggnad på 120 år **2 334 618**

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1 **6 390 447 kr**

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Offererad ränta är ca 0,99 %. I kalkylen antagen ränta genomsnitt 1,5 % vilket ger en räntemarginal med 0,5 % enheter.

⁴⁾ Rak amortering, amorteringstid ca 80 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Beräkning enligt branchens nyckeltal

⁷⁾ Driftskostnader för värme regleras efter förbrukning

⁸⁾ Driftskostnader för varmvatten regleras efter verklig förbrukning.

⁹⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder 15 år efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt i o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

¹⁰⁾ Beräknad fastighetsskatt 1 % på hyreslokal.

Driftutgifter och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt), År1

Benämning

Ekonomisk och teknisk förvaltning	325 000 kr
Arvode till styrelse	80 000 kr
Föreningens revision	30 000 kr
Va	400 000 kr
Renhållning, snö och sop - gemensamhetsanläggning	450 000 kr
Städning	180 000 kr
Fastighetsskötsel	150 000 kr
Hissar	135 000 kr
Försäkringar	145 000 kr
El, gemensam	100 000 kr
Oförutsett	50 000 kr

Summa gemensam drift **2 045 000 kr**

Driftskostnader regleras efter verklig förbrukning per BOA

Värme (52 kr/kvm) exkl moms 284 536 kr

Uppvärmning varmvatten (45 kr/kvm) exkl moms 246 233 kr

Driftskostnader summa **2 575 769 kr**

Fastighetskatt hyreslokaler 19 840 kr

Fastighetsskatt garageplatser 35 220 kr

Summa beräknade driftskostnader och fastighetsskatt **2 630 829 kr**

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning enskilda belopp kan variera både uppåt och nedåt.

Amortering 1 192 500 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m²) 272 360 kr

Ränta 1 425 000 kr

Totala utgifter **5 520 689 kr**

I. EKONOMISK PROGNOSS, ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter efter andelstal	4 748 047	4 843 008	4 939 868	5 038 665	5 139 439	5 242 228	5 674 356	5 787 843	6 390 246
Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift:									
Arsavgifter eft förbrukn (värme)	284 536	290 227	296 031	301 952	307 991	314 151	340 047	346 848	382 948
Arsavgifter eft verklig förbrukning (varmvatten)	246 233	251 158	256 181	261 304	266 531	271 861	294 271	300 157	331 397
Arsavgift kr/m ² andelstal	697	711	725	740	755	770	833	850	938
Arsavgift kr/m ² regleras efter förbrukning	42	43	43	44	45	46	50	51	56
Övriga intäkter									
Hysesintäkt lokal	253 600	258 672	263 845	269 122	274 505	279 995	303 075	309 137	341 312
Hysesintäkter P-platser	534 888	545 586	556 497	567 627	578 980	590 241	639 241	652 025	719 889
Övriga intäkter, fastighetsskatt hyreslokaler	19 840	20 237	20 642	21 054	21 475	21 905	23 711	24 185	26 702
Summa intäkter	6 087 144	6 208 887	6 333 065	6 459 726	6 588 920	6 720 699	7 274 701	7 420 195	8 192 494
Driftskostnader									
Värme (regl eft förbrukn)	2 045 000	2 085 900	2 127 618	2 170 170	2 213 574	2 257 845	2 443 964	2 492 844	2 752 301
Varmvatten (regl eft verklig förbrukn)	284 536	290 227	296 031	301 952	307 991	314 151	340 047	346 848	382 948
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	161 553
Fastighetsskatt garagelokaler	35 220	35 924	36 643	37 376	38 123	38 886	42 091	42 933	47 401
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	19 840	20 237	20 642	21 054	21 475	21 905	23 711	24 185	26 702
Summa	55 060	56 161	57 284	58 430	59 599	60 791	65 802	67 118	235 656
Kapitalkostnader									
Räntor	1 425 000	1 407 113	1 389 225	1 371 338	1 353 450	1 780 750	1 685 350	1 661 500	1 542 250
Avskrivningar	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618
Summa kostnader	6 390 447	6 425 176	6 460 957	6 497 812	6 535 762	7 020 016	7 164 052	7 203 084	7 579 170
Årets resultat¹	-303 303	-216 289	-127 893	-38 086	53 159	-299 317	110 648	217 111	613 324
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Avsättning till underhållsfond	272 360	277 807	283 363	289 031	294 811	300 707	325 495	332 005	366 561
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	272 360	550 167	833 531	1 122 561	1 417 372	1 718 080	2 982 266	3 314 271	5 076 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten									
Årets resultat	-303 303	-216 289	-127 893	-38 086	53 159	-299 317	110 648	217 111	613 324
Årets avskrivning	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618	2 334 618
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	2 031 315	2 118 329	2 206 725	2 296 532	2 387 777	2 035 301	2 445 266	2 551 729	2 947 942
Amorteringar	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500	-1 192 500
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv år 1	838 815	925 829	1 014 225	1 104 032	1 195 277	842 801	1 252 766	1 359 229	1 755 442
Kassabehållning inkl fondavsättning	838 815	1 764 644	2 778 869	3 882 901	5 078 177	5 920 978	10 309 310	11 668 539	19 959 064
Taxeringsvärde garagelokaler	3 522 000	3 592 440	3 664 289	3 737 575	3 812 326	3 888 573	4 209 116	4 293 298	4 740 148
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	1 984 000	2 023 680	2 064 154	2 105 437	2 147 545	2 190 496	2 371 064	2 418 485	2 670 203
Låneskuld	95 000 000	93 807 500	92 615 000	91 422 500	90 230 000	89 037 500	84 267 500	83 075 000	77 112 500
Förutsättningar:									
Arsavgifterna och hyror lokaler samt garageplatser höjs med 2,0 % per år.									
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.									
Antagen inflation 2,0 %.									
Rak amortering 1 192 500 kr/år, amorteringstid 80 år									
Medelränta år 1-5 är 1,5 % och år 6-16 är 2,0 %.									

¹ Årets resultat

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

J. KÄNSLIGHETSANALYS, ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift inkl värme/varmvatten per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	750	765	780	795	811	828	914	1 009
Antagen räntenivå + 1%	889	902	916	930	944	958	1 036	1 122
Antagen räntenivå + 2%	1 029	1 040	1 052	1 064	1 076	1 089	1 158	1 235
Antagen räntenivå - 1%	610	627	644	661	679	697	792	896
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	750	768	787	806	826	847	957	1 086
Antagen inflationsnivå + 2%	750	772	794	818	842	867	1 005	1 175
Antagen inflationsnivå - 1 %	750	761	773	785	797	809	874	941

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel. Varmvattenförbrukning mäts och debiteras varje enskild bostadsrättshavare retroaktivt. Värmen debiteras per kvm boa + loft och betalas av varje enskild bostadsrättshavare till föreningen. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadslägen som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Avräkningsdag är den dag då föreningens långsiktiga finansiering placeras.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Aromalund 2, orgnr. 769635-9392, Lunds kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2020-12-21, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

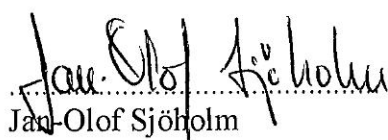
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

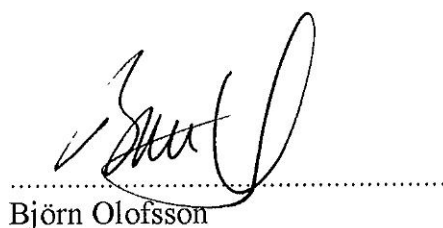
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 3 februari 2021


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-02-03 för Brf Aromalund 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-12-06
Föreningens Stadgar registrerade 2018-02-05
Utdrag ur fastighetsregistret, 2021-02-02
Registrering av genomförd fusion 2019-12-06
Uppmätning BOA 2020-12-21
Bankoffert 2020-11-25
Bygglov 2018-12-19
Beställningsskrivelse enl. ABT06 2019-12-02
Överlåtelseavtal 2019-12-02
Tilläggsavtal till Överlåtelseavtal 2021-02-01
Hyresavtal parkering
Garanti osålda lägenheter, outhyrda P-platser och outhyrd lokal 2020-12-04
Mäklarutlåtande 2020-11-25
Planer, fasader, sektioner, sit.planer
Beräkning tax.värde

Kortfattad rumsbeskrivning B4

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	granitkeramik	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Kök:	Trägolv ek lackat, vissa lägenheter har granitkeramik	Vitmålat	Målat	Vitlackerad kyl/frys samt diskmaskin. Inbygggnadsugn och micro samt infälld häll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar kolfilterfläkt inbyggd i väggschåp.
Klädkammare:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Trägolv ek lackat	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Granitkeramik	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin. Elansluten handdukstork i badrum samt wc/dusch.

Kortfattad rumsbeskrivning B5

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Granitkeramik	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum: Vardagsrum övre plan samt loft:	Granitkeramik Flatvävd textilmatta	Vitmålat	Målat	
Kök:	Granitkeramik	Vitmålat	Målat	Vitlackerad kyl/frys samt diskmaskin. Inbygggnadsugn och micro samt infälld häll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar kolfilterfläkt inbyggd i väggschåp.
Klädkammare:	Flatvävd textilmatta	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Flatvävd textilmatta	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Granitkeramik	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin. Elansluten handdukstork i badrum samt wc/dusch.

Ovanstående information kan komma att variera på grund av tillval.

JUSTERING GODKÄNNES 9/121
