

17 maj 2021

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PRÄSTKRAGEN I
SÖDRA RÅBYLUND

LUND KOMMUN

ORG NR: 769630-9850



Bilden är en illustration som kan avvika från ovtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

| | | |
|-----|---|-----------|
| A | Allmänna förutsättningar | sid 3 |
| B | Beskrivning av fastigheten | sid 4-5 |
| C | Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | sid 6 |
| D | Finansieringsplan | sid 6 |
| E | Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal | sid 7-9 |
| F,G | Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter | sid 10-11 |
| H | Ekonomisk prognos | sid 12 |
| I | Känslighetsanalys | sid 13 |
| J | Särskilda förhållanden | sid 14 |

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund, org. nr. 769630-9850 i Lund kommun som registrerats hos Bolagsverket (2015-10-14) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Bebyggelsen utgörs av 50 st bostäder fördelat på 14 huskroppar med en variation mellan fristående villor, flerbostads- och parhus i 2- och 3-plan. Varje bostad har även tillhörande förråd.

Byggplatsarbetena för projektet startades under Q2 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under Q3 2021.

Upplåtelse beräknas ske med start under juni 2021.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 4,3 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Pilgrimen 4, Lunds kommun, innehas med äganderätt

Adress: Sankta Magnhilds väg 3, 5A-E 9, 17A-E, 19A-B, 2A-E, 4, 6A-E, 8, 12, 14A-C, 16, 18A-E 224 80 Lund

Fastigheternas areal: 7 802 kvm

Bostadsarea : 4 046 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Erhållit för etapp 1 2020-07-01 och för etapp 2 2020-09-29

Bebyggelsen utgörs av 50 lägenheter, fördelat på 7 st radhus i tre plan, med en marklägenhet i bottenplan och en etagelägenhet på de två översta planen. 6 st fristående hus i två plan samt 1 st parhus i två plan. Förråden till marklägenheterna, de fristående husen och till parhuset är i fördelade på fastigheten, etagelägenheterna har förråd på balkong i anslutning till lägenheten.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även en uteplats/balkong i anslutning till huset. Det finns gemensamma ytor med boulebana, lek för barn och odlingsmöjligheter på den gemensamma trädgården i mitten av området. Utemiljön kommer skötas av föreningen.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen innehar totalt 53 parkeringsplatser varav 6 hep platser. På föreningens fastighet finns tre miljöhus varav två av dem är kombinerat teknikhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|------------------------|---|
| Antal våningar | 7 treplans, 6 tvåplans och ett parhus i två plan |
| Grundläggning | Betongplatta på mark |
| Stomme | Prefabricerade träelement |
| Bjälklag | Prefabricerade träelement |
| Yttertak | Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak |
| Fasad | Träfasad, liggande och stående panel. |
| Dörrsnickerier | Entrédörr från NorDan |
| Fönster | Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster. |
| Innerväggar i lägenhet | Prefabricerade träelement och gipsskivor |
| Kök | Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens, vitt. |
| Uppvärmningssystem | Värmepump Nibe 730 |
| Ventilation | Frånluftsventilation |
| TV/data/tele | Mediacentral för tele, TV och data |

Förråd

| | |
|---------------|--|
| Grundläggning | Betongplatta på mark resp träbjälklag för de som är uppe på balkong |
| Yttervägg | Isolerad träregelstomme |
| Yttertak | Sedumtak |
| Golv | Betong för de i markplan och träbjälklag för de förråd uppe på balkong |
| Väggar | Öppet regelverk |

Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Tak |
|---------------------|-------------|---------------|--------------------|
| Entré, kapprum | Klinker | Vitmålad gips | Folierad spånskiva |
| Kök | Ekgolv | Vitmålad gips | Folierad spånskiva |
| Bad, WC/dusch/tvätt | Klinker | Kakel | Folierad spånskiva |
| Vardagsrum | Ekgolv | Vitmålad gips | Folierad spånskiva |
| Sovrum | Ekgolv | Vitmålad gips | Folierad spånskiva |

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|---|-----------------------|
| Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Prästblomman Mark i Södra Råbylund AB. | 37 340 000 kr |
| Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 125 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen | 170 285 000 kr |
| Beräknad anskaffningskostnad | 207 625 000 kr |

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

| | |
|--|-----------------------|
| Fastighetslån totalt | 56 500 000 kr |
| Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E | |
| Insatser | 151 125 000 kr |
| Summa beräknad finansiering | 207 625 000 kr |

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

| Lån | Belopp kronor | Bindn.tid | Ränta % | Amortering | Ränta kronor | Amort kronor | Summa kronor |
|--|--------------------|-----------|---------|------------|---------------------------|-----------------|------------------|
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten | 18 833 000 | 1 år | 2,29 | rak 120 år | 431 276 | 156 942 | 588 218 |
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten | 18 833 000 | 2 år | 2,33 | rak 120 år | 438 809 | 156 942 | 595 751 |
| Bottenlån med säkerhet i fastigheten | 18 834 000 | 4 år | 2,54 | rak 120 år | 478 384 | 156 950 | 635 334 |
| Summa lån | 56 500 000 | snitt | 2,39% | | 1 348 469 | 470 834 | 1 819 303 |
| Insatser (och ev upplåtelseavgifter) | 151 125 000 | | | | | | |
| Föreningens projektkostnad | 207 625 000 | | | | | | |
| Kapitalutgifter | | | | | 1 348 469 | 470 834 | 1 819 303 |
| Driftskostnader, föreningens gemensamma | | | | | 117 kr/m ² BOA | | 474 000 |
| Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll | | | | | 40 kr/m ² BOA | | 162 000 |
| Summa årsutbetalningar och fondavsättningar | | | | | | | 2 455 303 |

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

| | |
|---|---------------|
| Ränteutgift för totalt lån om 56 500 000 kr | <u>kronor</u> |
| snittränta, 2,39 % | 1 348 469 |
| Amortering 120 år | 470 834 |

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 819 303**

| | |
|---|---------|
| Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA) | 162 000 |
| Driftkostnader och övriga kostnader | 474 000 |
| Vatten/avlopp | 150 000 |
| Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) | 0 |
| År 16 beräknas fastighetsavgiften till 157 000 kr | |

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **2 605 303**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 125 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Bankens offert daterad 2021-05-04 som grund och med ett påslag på räntan om 1,30 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 170 285 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 419 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

| | Föreningens kostnader | |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| | År 1 | |
| Driftskostnader | | |
| Förvaltningskostnader | | |
| Ekonomisk förvaltning | 75 000 | |
| Styrelsearvoden inkl soc kost | 20 000 | |
| Revision | 17 000 | |
| Fastighetsförsäkring | 57 000 | |
| Övriga förvaltningskostnader | | |
| Förbrukningskostnader | | |
| Värme, varmvatten (köpt el) | | Åvilar br-havaren |
| El, gemensam | 80 000 | |
| Hushållsel | | Åvilar br-havaren |
| Sophämtning, avfall | 75 000 | |
| Sopning av gata, sandning/snöröjning | 30 000 | |
| IT, kabel-TV, bredband | | Åvilar br-havaren |
| Övriga förbrukningskostn. | | |
| Skötsel | | |
| Fastighetsskötsel | 20 000 | |
| Service tekniska inst. | 20 000 | |
| Trädgård, gemensamma ytor | 30 000 | |
| Driftsreserv | 50 000 | |
| Summa | 474 000 | |
| Vatten/avlopp | 150 000 | Faktureras i samband med månadsavgifter efter avläsning |
| Totalt | 624 000 | |

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme och hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 398 kvm)

| | kr/kvm |
|---|--------|
| Anskaffningskostnad | 51 316 |
| Belåning (slutfinansiering) | 13 964 |
| Insats | 37 352 |
| Årsavgift, snitt | 623 |
| Föreningens driftkostnad | 117 |
| Förenings driftskostnad vatten/avlopp ¹⁾ | 37 |
| Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift | 198 |
| Avsättning till yttre underhåll | 40 |
| Avskrivning byggnader | 351 |
| Amortering | 116 |

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

Övriga nyckeltal

| | |
|---|-----------|
| Lån per lägenhet 50 kvm i kr utifrån andelstal | 784 576 |
| Lån per lägenhet 100 kvm i kr utifrån andelstal | 1 343 153 |
| Lån per lägenhet 112 kvm i kr utifrån andelstal | 1 477 211 |
| Belåning i förhållande till anskaffningskostnad | 27,2% |

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 50 st lägenheter

kronor

2 519 334

Vatten/avlopp

150 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1**2 669 334****G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

| Lgh nr | Bostads- area m ² | Insats Kr | Insats kr/m ² | Andelstal % | Års- avgift kr/år | Månads- avgift kr/mån | Års- avgift kr/m ² | Kostnad ber. värme kr/mån | Kostnad ber. vatten kr/mån | Kostnad ber. el kr/mån | Kostnad ber. IT kr/mån | Summa beräknad månads kostnad |
|-----------|------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| 01-1001 | 112 | 3 995 000 | 35 670 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 02-1001 | 50 | 1 795 000 | 35 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 02-1101 | 100 | 3 395 000 | 33 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 02-1002 | 50 | 1 795 000 | 35 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 02-1102 | 100 | 3 395 000 | 33 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 02-1003 | 50 | 1 795 000 | 35 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 02-1103 | 100 | 3 395 000 | 33 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 03-1001 | 50 | 1 795 000 | 35 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 03-1101 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 03-1002 | 50 | 1 895 000 | 37 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 03-1102 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 03-1003 | 50 | 1 895 000 | 37 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 03-1103 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 03-1004 | 50 | 1 895 000 | 37 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 03-1104 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 04-1001 | 112 | 4 195 000 | 37 455 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 05-1001 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 05-1101 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 05-1002 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 05-1102 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 05-1003 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 05-1103 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 06-1001 | 112 | 4 195 000 | 37 455 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 07-1001 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 07-1101 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 07-1002 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 07-1102 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 07-1003 | 50 | 1 995 000 | 39 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 07-1103 | 100 | 3 495 000 | 34 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 08-1001 | 112 | 4 195 000 | 37 455 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 09-1001 | 50 | 2 050 000 | 41 000 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 09-1101 | 100 | 3 595 000 | 35 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 09-1002 | 50 | 2 050 000 | 41 000 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 09-1102 | 100 | 3 595 000 | 35 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 09-1003 | 50 | 2 050 000 | 41 000 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 09-1103 | 100 | 3 595 000 | 35 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 10-1001 | 112 | 4 495 000 | 40 134 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 11-1001 | 50 | 2 050 000 | 41 000 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 11-1101 | 100 | 3 595 000 | 35 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 11-1002 | 50 | 2 050 000 | 41 000 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 11-1102 | 100 | 3 595 000 | 35 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 12-1001 | 112 | 4 495 000 | 40 134 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 13-1001 | 112 | 4 695 000 | 41 920 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 13-1002 | 112 | 4 695 000 | 41 920 | 2,6145% | 65 869 | 5 489 | 588 | 692 | 346 | 507 | 217 | 7 251 |
| 14-1001 | 50 | 2 295 000 | 45 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 14-1101 | 100 | 3 695 000 | 36 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 14-1002 | 50 | 2 295 000 | 45 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 14-1102 | 100 | 3 695 000 | 36 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| 14-1003 | 50 | 2 295 000 | 45 900 | 1,3886% | 34 984 | 2 915 | 700 | 309 | 154 | 227 | 217 | 3 822 |
| 14-1103 | 100 | 3 695 000 | 36 950 | 2,3773% | 59 891 | 4 991 | 599 | 618 | 309 | 453 | 217 | 6 588 |
| Justering | | | | | | | | | | | | |
| BOA | 4 046 | 151 125 000 | | 100,00% | 2 519 334 | | | | | | | |
| Antal | 50 | | | | | | | | | | | |

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, varmvatten samt kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utbetalningar | | | | | | | | |
| Räntor ¹⁾ | 1 348 | 1 337 | 1 326 | 1 315 | 1 304 | 1 563 | 1 754 | 1 674 |
| Amortering ²⁾ | 471 | 471 | 471 | 471 | 471 | 471 | 471 | 471 |
| Driftskostnader ⁴⁾ | 474 | 483 | 493 | 503 | 513 | 523 | 578 | 638 |
| Vatten/avlopp ⁴⁾ | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 183 | 202 |
| Fastighetsavgift | | | | | | | | 157 |
| Summa årsutbetalningar | 2 443 | 2 445 | 2 446 | 2 448 | 2 450 | 2 723 | 2 985 | 3 142 |
| Inbetalningar | | | | | | | | |
| Årsavgifter ⁵⁾ | 2 519 | 2 570 | 2 621 | 2 674 | 2 727 | 2 782 | 3 071 | 3 391 |
| Årsavgifter kr/m ² | 623 | 635 | 648 | 661 | 674 | 687 | 759 | 838 |
| Vatten/avlopp ⁴⁾ | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 183 | 202 |
| Årets nettobetalingar | 226 | 278 | 331 | 385 | 440 | 224 | 268 | 451 |
| Föreningens kassa | | | | | | | | |
| Ingående saldo | 125 | | | | | | | |
| Kassabehållning ⁶⁾ | 351 | 629 | 960 | 1 345 | 1 785 | 2 009 | 1 772 | 3 964 |
| Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾ | 162 | 329 | 501 | 678 | 860 | 1 047 | 69 | 1 141 |

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Kostnader | | | | | | | | |
| Räntor ¹⁾ | 1 348 | 1 337 | 1 326 | 1 315 | 1 304 | 1 563 | 1 754 | 1 674 |
| Avsättning underhållsfond ³⁾ | 162 | 165 | 169 | 172 | 175 | 179 | 197 | 218 |
| Driftskostnader ⁴⁾ | 474 | 483 | 493 | 503 | 513 | 523 | 578 | 638 |
| Vatten/avlopp ⁴⁾ | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 183 | 202 |
| Fastighetsavgift | | | | | | | | 157 |
| Avskrivning byggnader 120 år | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 |
| Summa årskostnader | 3 553 | 3 558 | 3 563 | 3 568 | 3 573 | 3 850 | 4 131 | 4 308 |
| Intäkter | | | | | | | | |
| Årsavgifter ⁵⁾ | 2 519 | 2 570 | 2 621 | 2 674 | 2 727 | 2 782 | 3 071 | 3 391 |
| Vatten/avlopp ⁴⁾ | 150 | 153 | 156 | 159 | 162 | 166 | 183 | 202 |
| Bokföringsmässigt resultat | -884 | -835 | -786 | -735 | -684 | -903 | -877 | -716 |
| Ackumulerat resultat | -884 | -1 719 | -2 505 | -3 240 | -3 924 | -4 827 | -8 755 | -12 351 |

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,39%, år 6-10 2,89% och år 11-16 3,39%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgiften kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 16 för att möta avsättningen till underhållsfond och fastighetsavgiften.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 2 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

2021060702672

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,39%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

| År | 1 %-enhet lägre ränta | Ränta prognos | 1 %-enhet högre ränta |
|----|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 483 | 623 | 762 |
| 2 | 497 | 635 | 774 |
| 3 | 511 | 648 | 785 |
| 4 | 525 | 661 | 797 |
| 5 | 539 | 674 | 809 |
| 6 | 554 | 687 | 821 |
| 11 | 631 | 759 | 887 |
| 16 | 716 | 838 | 960 |

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

| År | 1 %-enhet lägre inflation | Inflation prognos | 1 %-enhet högre inflation |
|----|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1 | 623 | 623 | 623 |
| 2 | 634 | 635 | 637 |
| 3 | 645 | 648 | 651 |
| 4 | 656 | 661 | 666 |
| 5 | 667 | 674 | 681 |
| 6 | 679 | 687 | 696 |
| 11 | 741 | 759 | 779 |
| 16 | 809 | 838 | 871 |

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

112 m² per år/mån

| | |
|-----------------------------|----------------|
| 1 % lägre ränta, avgår | 15 640 / 1 303 |
| 1 % högre ränta, tillkommer | 15 640 / 1 303 |
| 2 % högre ränta, tillkommer | 31 280 / 2 607 |
| 3 % högre ränta, tillkommer | 46 920 / 3 910 |

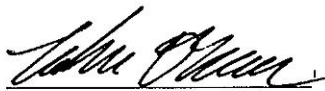
J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten faktureras tillsammans med månadsavgiften enligt schablon samt avläsning.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 151 125 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Lund 17 maj 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÄSTKRAGEN I SÖDRA RÅBYLUND



Johan Eriksson



Sebastian Gustafson



Eva Dahlgren

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund, med org.nr 769630-9850, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 50 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-05-20


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-17

Stadgar för Brf Prästkragen i Södra Råbylund registrerade 2019-09-09

Registreringsbevis för Brf Prästkragen i Södra Råbylund

Bygglov för Pilgrimen 4 dat. 2020-07-01

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 50 bostadslägenheter på fastigheten Pilgrimen 4, Lund kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Prästkragen i Södra Råbylund dat. 2020-12-07

Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan Lund kommun och Prästblomman mark i Södra Råbylund AB avseende fastigheten Pilgrimen 4, Lund kommun dat. 2020-11-30

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Prästblomman Mark i Södra Råbylund AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 21 AB och Brf Prästkragen i Södra Råbylund dat. 2021-04-01

Transportköp avseende fastigheten Pilgrimen 4 mellan å ena sidan Lunds kommun och å andra sidan Prästblomman Mark i Södra Råbylund AB på oförändrade villkor till Brf Prästkragen i Södra Råbylund dat. 2021-04-15

Offert för finansieringen av Brf Prästkragen i Södra Råbylund dat. 2021-05-04

Utdrag ur fastighetsregistret

