

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

AROMALUND 1

ORG NR: 769635-9400

LUND KOMMUN

NYPRODUKTION

Upprättad den 31 maj 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMALUND 1

.....
Jonas Karlsson

.....
Ann Lindqvist

.....
Louice Lundgren Tutak

.....
Lars Sjöberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SID:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL, ÅR 1	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-10
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, ÅR 1	11-12
H.	EKONOMISK PROGNOSE	12
I.	KÄNSLIGHETSANALYS	13
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aromalund 1, med säte i Lund kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 2018-02-05 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. Föreningen avser bli en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Brf Aromalund 1 har låtit bygga ett flerbostadshus med 5 olika huskroppar, 4-6 våningar beroende på huskropp, innehållande totalt 88 bostadslägenheter samt 55 garageplatser och 7 st parkeringsplatser utomhus på fastigheten Lund Kung Oskar 7. Total bostadsarea + golv area loft ca 6593,70 m². Garageplatserna som ägs av Brf Aromalund kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet. Detta medför att Brf Aromalund kan komma att få avdrag för ingående moms för den del av byggnationen som är hänförlig till garageplatserna. Föreningen skall erlagga återvunnen investeringsmoms till säljaren av andelarna i den ekonomiska föreningen.

Upplåtelse beräknas att ske i juli 2022 förutsatt att föreningen har en intygsgiven och registrerad ekonomiskplan och erhållit Bolagsverkets tillstånd. Tillträde beräknas till december 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad enligt nedan.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2022.

Avskrivning redovisas som rak på 120 år med 2 451 346 kr per år för fastighetens byggnader.

Föreningens lån beräknas bli placerat enligt offert från Sparbanken Skåne, med en medelränta på 2,61% inklusive räntemarginal. Rak amortering ca 95år.

Sjöson AB, org.nr 559189-0636, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter.

Brf Aromalund har ingått entreprenadavtal och byggnationen utförs av H2 Entreprenad AB, org.nr 559023-9165 som totalentreprenör. Fastighetsskatt värdeår ingår och betalas av Kung Oskar Holding AB 559099-9008. Projektet är ca 65% klart 2022-05-03.

Brf Aromalund 1 har förvärvat samtliga andelar i Kung Oskar II Ekonomisk förening, 769635-8170, innehållande fastigheten Lund Kung Oskar 7. Säljare är Kung Oskar Holding II AB 559129-4656, Kung Oskar Holding I AB 559129-4631 och Kung Oskar Holding AB 559099-9008. Kung Oskar II ekonomisk förening har genom fusion 2021-07-05 uppgått i brf Aromalund 1.

Brf Aromalund 1 är sedan 2021-07-06 lagfaren ägare till fastigheten Lund Kung Oskar 7.

Alla lägenheter är förhandstecknade.

Fastigheten är av entreprenören försäkrad under byggtiden.
Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad efter godkänd slutbesiktning.

B. NYCKELTAL, ÅR 1, BOA+ golv area loft

Anskaffningskostnad/kvm, ca	62 076 kr
Lån per kvm ca	14 007 kr
Insats per kvm (upplåten yta) ca	48 069 kr
Årsavgift per kvm ca	698 kr
Driftskostnader per kvm inkl moms (exkl kall o varmvatten och hushållsel), ca	218 kr
Driftskostnader per kvm för varmvatten inkl moms (debiteras efter förbrukning), ca	30 kr
Driftkostnader per kvm för el inkl moms (debiteras efter förbrukning),	50 kr
Driftskostnader per kvm för värme inkl moms (regleras enl kvm), ca	40 kr
Avsättning yttre underhållsfond, ca	50 kr

Individuella abonnemang

Bredband/IP-telefoni/TV per lgh/mån, ca	230-250 kr
Hushållsel per lgh/mån, ca	450-600 kr

Ovanstående uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lund Kung Oskar 7								
Adress:	Prins August gata 16-22, 222 20 Lund								
Tomtens areal:	ca 5113 m ²								
Bostadsarea + golv area loft:	ca 6593,7 m ²								
Antal bostadslägenheter:	88 bostadslägenheter								
Upplåtelseform:	Bostadsrätt								
Byggnadernas utformning:	Flerbostadshus med 5 olika huskroppar, 4-6 våningar beroende på huskropp.								
Beräknat taxeringsvärde:	<table><tr><td>Mark</td><td>68 000 000 kr</td></tr><tr><td>Bostäder</td><td>177 772 000 kr</td></tr><tr><td>Garage</td><td>4 772 000 kr</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>245 772 000 kr</td></tr></table>	Mark	68 000 000 kr	Bostäder	177 772 000 kr	Garage	4 772 000 kr	Totalt	245 772 000 kr
Mark	68 000 000 kr								
Bostäder	177 772 000 kr								
Garage	4 772 000 kr								
Totalt	245 772 000 kr								
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.								
El:	Ett fastighetsabonnemang med undermätare till varje lägenhet, debiteras efter förbrukning.								
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, distribution via vattenburen värme till radiatorer.								
Ventilation:	Mekanisk ventilation, från och tilluftsaggregat med värmeåtervinning, FTX aggregat. Kolfilterfläkt i kök.								
Avfall:	Miljöhus på gården.								
Parkering:	55 garageplatser finns att hyra i fastigheten (varav 2st Hpl). Samt 7p-platser ute (varav 2st Hpl).								
Förråd:	Varje lägenhet har ett förråd i källaren.								
Hiss:	Finns i respektive trapphus.								
Gemensamma utrymmen:	Övernattningsslägenheter i byggnad på gården samt 2 st på plan 1.								
Övriga utrymmen:	Teknikrum								
Gemensamhetslokal:	Ja, i del av gårdshus								
Samfällighet:	Finns ej.								
Servitut:	Finns ej.								

Kortfattad byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING	Källare och bottenplatta av betong
Antal våningar:	4-6 vån
Stomme:	Betong
Fasader/Väggar:	Puts och tunntegel
Takkonstruktion:	Bandtäckt plåt. Sedumtak på gårdsbyggnad samt byggnader längs mur mot spårområde.
Fönster:	Fönster/fönsterdörrar med isolerglas, utsida av aluminium och insida av vitmålat trä.
Balkonger	Balkongplatta av betong, balkongräcke av aluminium. Uteplatser med betongplattor.

Kortfattad rumsbeskrivning original utförande

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	
Kök:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	Rostfri eller integrerad kyl/frys samt diskmaskin. Ingbyggadsugn och micro samt induktionshäll. Vid spis i köksö frihängande rostfri fläktkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar fläkt inbyggd i väggskåp.
Sovrum:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC/Teknik:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin, handdukstork

Ovan angivna förhållande kan variera mellan lägenheterna.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad för mark via andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherrekostnader inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t.o.m värdeåret, projekteringskostnader, föreningsbildning, lagfart, pantbrev samt köpeskilling för fastigheten.

409 010 000

Likviditetsreserv, kassa år 1

300 000

Summa förvärvskostnad:

409 310 000 kr

Föreningen skall erlägga återvunnen investeringsmoms till säljaren av andelarna i den ekonomiska föreningen.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån

92 360 000

Insatser

316 950 000

Summa Finansiering

409 310 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, 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⁾	4 600 300
Årsavgift varmvatten (regleras efter verklig förbrukning) ²⁾	196 341
Årsavgift värme (regleras enl kvm) ³⁾	261 788
Årsavgift hushållsel (regleras efter verklig förbrukning)	327 235
Hyresintäkter 55 garageplatser samt 7 P-platser ⁴⁾	607 200
Summa beräknade intäkter år 1	5 992 864

- ¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej värme, varmvatten och hushållsel.
²⁾ Beräknad årsavgift för varmvatten uppskattas till 30 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.
³⁾ Årsavgift värmeuppskattas till 40kr/kvm (regleras enl kvm)
³⁾ Beräknad årsavgift för hushållsel uppskattas till 50 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.
⁴⁾ 55 garageplatser å 850 kr exkl. moms och administrativ avgift, som hyrs ut till parkeringsbolag med momspliktig verksamhet. samt 7 parkeringar utomhus för å 550kr exkl moms och administrativ avgift.

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

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

Lägenhetsredovisning													
Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostadsarea	Golv area loft	Summa	Antal rum ⁶⁾	Total insats	Andels- tal	Årsavgift andelstal. ¹⁾	Mån- avgift ⁴⁾	Beräkn årsavg värme regleras enl kvm	Beräkn årsavgift hushållsel enl. förbrukn ⁸⁾	Beräkn årsavgift varmvatten enl. förbrukn. ³⁾	Total mån. avg. ⁵⁾
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(RoK)	(kr)		(kr)	(kr)	²⁾ (kr)			(kr)
A1-1001	88 lgh	31,00	35,10	66	1 ROK	2 350 000	1,0293	47 351	3 946	1 240	1 550	930	4 127
A1-1002	1	30,20	1,90	32	1 ROK	1 800 000	0,6167	28 370	2 364	1 208	1 510	906	2 540
A1-1003	1	32,50	3,40	36	1 ROK	1 750 000	0,6628	30 491	2 541	1 300	1 625	975	2 731
A1-1004	1	32,50	3,40	36	1 ROK	1 850 000	0,6628	30 491	2 541	1 300	1 625	975	2 731
A1-1005	1	50,00	5,20	55	2 ROK	2 250 000	0,8970	41 265	3 439	2 000	2 500	1 500	3 730
A1-1101	2	92,50	0	93	4 ROK	4 600 000	1,3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1102	2	55,10	0	55	2 ROK	2 650 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1103	2	55,10	0	55	2 ROK	2 650 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1104	2	55,10	0	55	2 ROK	2 650 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1105	2	52,30	0	52	2 ROK	2 500 000	0,8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1106	2	62,80	0	63	3 ROK	2 625 000	0,9892	45 506	3 792	2 512	3 140	1 884	4 159
A1-1107	2	95,50	0	96	4 ROK	4 500 000	1,3860	63 760	5 313	3 820	4 775	2 865	5 870
A1-1201	3	92,50	0	93	4 ROK	4 550 000	1,3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1202	3	55,10	0	55,1	2 ROK	2 650 000	0,8958	41209	3 434	2 204	2 755	1 653	3756
A1-1203	3	55,10	0	55,1	2 ROK	2 650 000	0,8958	41209	3 434	2 204	2 755	1 653	3756
A1-1204	3	55,10	0	55	2 ROK	2 650 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1205	3	52,30	0	52	2 ROK	2 550 000	0,8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1206	3	63,00	0	63	3 ROK	2 850 000	0,9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1207	3	95,70	0	96	4 ROK	4 650 000	1,3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1301	4	92,50	0	93	4 ROK	4 650 000	1,3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1302	4	55,10	0	55	2 ROK	2 700 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1303	4	55,10	0	55	2 ROK	2 700 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1304	4	55,10	0	55	2 ROK	2 700 000	0,8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1305	4	52,30	0	52	2 ROK	2 600 000	0,8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1306	4	63,00	0	63	3 ROK	2 950 000	0,9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1307	4	95,70	0	96	4 ROK	4 750 000	1,3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1401	5	141,00	0	141	5 ROK	6 300 000	1,9380	89 154	7 430	5 640	7 050	4 230	8 252
A1-1402	5	80,30	0	80	3 ROK	3 400 000	1,2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1403	5	80,30	0	80	3 ROK	3 400 000	1,2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1404	5	80,30	0	80	3 ROK	3 400 000	1,2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1405	5	92,60	0	93	3 ROK	3 750 000	1,3508	62 141	5 178	3 704	4 630	2 778	5 719
A1-1406	5	63,00	0	63	3 ROK	3 000 000	0,9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1407	5	95,70	0	96	4 ROK	4 850 000	1,3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1501	6	63,00	0	63	3 ROK	3 075 000	0,9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1502	6	95,70	0	96	4 ROK	4 950 000	1,3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1601	7	127,80	0	128	5 ROK	6 400 000	1,7778	81 784	6 815	5 112	6 390	3 834	7 561
A1-1602	7	136,70	0	137	4 ROK	5 600 000	1,8858	86 752	7 229	5 468	6 835	4 101	8 027
A2-1001	1	87,40	0	87	3 ROK	3 750 000	1,2877	59 238	4 937	3 496	4 370	2 622	5 446
A2-1002	1	80,10	0	80	3 ROK	3 650 000	1,1991	55 162	4 597	3 204	4 005	2 403	5 064
A2-1101	2	64,60	0	65	2 ROK	2 800 000	1,0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1102	2	45,20	0	45	2 ROK	2 300 000	0,7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1103	2	75,70	0	76	3 ROK	3 700 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1201	3	64,60	0	65	2 ROK	2 850 000	1,0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1202	3	45,20	0	45	2 ROK	2 350 000	0,7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1203	3	75,70	0	76	3 ROK	3 775 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1301	4	64,60	0	65	2 ROK	2 900 000	1,0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1302	4	45,20	0	45	2 ROK	2 400 000	0,7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1303	4	75,70	0	76	3 ROK	3 850 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1401	5	64,60	0	65	2 ROK	3 000 000	1,0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1402	5	45,20	0	45	2 ROK	2 450 000	0,7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1403	5	75,70	0	76	3 ROK	3 925 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1501	6	98,40	0	98	4 ROK	4 950 000	1,4211	65 375	5 448	3 936	4 920	2 952	6 022
A2-1502	6	74,90	0	75	3 ROK	3 650 000	1,1360	52 259	4 355	2 996	3 745	2 247	4 792
A2-1503	6	128,80	0	129	5 ROK	6 200 000	1,7900	82 345	6 862	5 152	6 440	3 864	7 613

Lägenhetsredovisning fortsättning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostadsarea	Golv area loft	Summa	Antal rum ⁶⁾	Total insats	Andels- tal	Årsavgift andelstal. ¹⁾	Mån- avgift ⁴⁾	Beräkn årsavg värme regleras enl kvm ²⁾	Beräkn årsavgift hushållsel enl. förbrukn ⁸⁾	Beräkn årsavgift varmvatten enl. förbrukn. ³⁾	Total mån. avg. ⁵⁾
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(RoK)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)			(kr)
A3-1001	1	111,90	0	112	4 ROK	5 100 000	1,5849	72 910	6 076	4 476	5 595	3 357	6 729
A3-1002	1	81,40	0	81	3 ROK	3 650 000	1,2149	55 889	4 657	3 256	4 070	2 442	5 132
A3-1101	2	87,00	0	87	4 ROK	4 400 000	1,2828	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1102	2	49,50	0	50	2 ROK	2 400 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1103	2	75,70	0	76	3 ROK	3 700 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1201	3	87,00	0	87	4 ROK	4 500 000	1,2828	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1202	3	49,50	0	50	2 ROK	2 450 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1203	3	75,70	0	76	3 ROK	3 775 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1301	4	87,00	0	87	4 ROK	4 600 000	1,2828	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1302	4	49,50	0	50	2 ROK	2 500 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1303	4	75,70	0	76	3 ROK	3 850 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1401	5	135,70	0	136	5 ROK	6 975 000	1,8737	86 196	7 183	5 428	6 785	4 071	7 975
A3-1402	5	81,60	0	82	3 ROK	3 750 000	1,2173	55 999	4 667	3 264	4 080	2 448	5 143
A3-1403	5	132,60	0	133	5 ROK	6 200 000	1,8361	84 466	7 039	5 304	6 630	3 978	7 812
A4-1001	1	35,30	0	35	1 ROK	1 750 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1002	1	52,40	0	52	2 ROK	2 700 000	0,8630	39 701	3 308	2 096	2 620	1 572	3 614
A4-1003	1	75,40	0	75	3 ROK	3 700 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1004	1	35,20	0	35	1 ROK	1 950 000	0,6543	30 100	2 508	1 408	1 760	1 056	2 714
A4-1005	1	109,70	0	110	4 ROK	5 300 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1101	2	35,30	0	35	1 ROK	2 050 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1102	2	52,50	0	53	2 ROK	2 600 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1103	2	75,40	0	75	3 ROK	3 550 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1104	2	59,10	0	59	2 ROK	2 650 000	0,9443	43 441	3 620	2 364	2 955	1 773	3 965
A4-1105	2	109,70	0	110	4 ROK	5 300 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1201	3	35,30	0	35	1 ROK	2 125 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1202	3	52,50	0	53	2 ROK	2 650 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1203	3	75,40	0	75	3 ROK	3 625 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1204	3	59,20	0	59	2 ROK	2 700 000	0,9455	43 496	3 625	2 368	2 960	1 776	3 970
A4-1205	3	109,70	0	110	4 ROK	5 400 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1301	4	35,30	0	35	1 ROK	2 150 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1302	4	52,50	0	53	2 ROK	2 650 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1303	4	159,80	0	160	5 ROK	8 100 000	2,1661	99 647	8 304	6 392	7 990	4 794	9 236
A4-1304	4	126,40	0	126	5 ROK	5 950 000	1,7609	81 007	6 751	5 056	6 320	3 792	7 488
A4-1305	4	168,60	0	169	5 ROK	7 800 000	2,2729	104 560	8 713	6 744	8 430	5 058	9 697
Diff							-0,9997	5					
BOA, ca	88	6544,70	49,00	6593,70		316 950 000	100,0000	4 600 300		261 788	327 235	196 341	421 543
Garageplatser 55 st					å 850 kr/mån ⁷⁾			561 000	46 750				
Parkeringsplatser 7 st					å 550 kr/mån ⁷⁾			46 200	3 850				
Uthyrning totalt								607 200					
Totalt						316 950 000	100,0000	5 207 500		261 788	327 235	196 341	421 543

¹⁾ Årsavgift baserat på andelstal. Andelstalen är beräknade utifrån lägenhetens storlek, kök och badrum.²⁾ Beräknad årsavgift värme ca 40kr/kvm boa inkl moms, (deb enl kvm)³⁾ Beräknad årsavgift varmvatten ca 30kr/kvm boa inkl moms, (deb efter verklig förbrukning)⁴⁾ Månadsavgift exkl värme och varmvatten.⁵⁾ Total beräknad månadsavg inkl värme och varmvatten inkl moms.⁶⁾ RoK = Rum och Kök.⁷⁾ 55 st platser å 850 kr/plats/mån exkl moms, administrativ avgift. Inkl moms och administrativ avgift 1 168kr/plats/mån. 7 st platser å 550 kr/plats/mån exkl moms, administrativ avgift. Inkl moms och administrativ avgift 756 kr/plats/mån.⁸⁾ Beräknad kostnad hushållsel ca 50kr/kvm boa inkl moms (deb efter verklig förbrukning)

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, ÅR 1

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 (kr)
Lån 1	15 393 333	3 mån	2,31	355 586	162 035	517 621
Lån 2	15 393 333	1 år	2,35	361 743	162 035	523 778
Lån 3	15 393 333	2 år	2,40	369 440	162 035	531 475
Lån 4	15 393 333	3 år	2,50	384 833	162 035	546 868
Lån 5	15 393 333	4 år	2,60	400 227	162 035	562 262
Lån 6	15 393 333	5 år	3,50	538 767	162 035	700 802
Summa	92 360 000	medel	2,61	2 410 596	972 210	3 382 806
Insatser	316 950 000					
Summa Finansiering	409 310 000					
Summa år 1 ⁵⁾	varav amortering				972 210	3 382 806

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, 50 kr/m² BOA + golv area loft i enlighet med föreningens stadgar.

329 685

Driftskostnader gemensamma, ⁶⁾

1 440 000

Driftkostnad varmvatten (debiteras efter verklig förbrukning) ⁷⁾

196 341

Driftkostnad värme (regleras enl kvm) ¹⁰⁾

261 788

Driftkostnad hushållsel (regleras efter verklig förbrukning) ¹¹⁾

327 235

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

Beräknad fastighetsskatt garageplatser: ⁹⁾

47 720

Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar

5 985 575 kr

Avgår amorteringar

-972 210

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-329 685

Avskrivningar för byggnad på 120 år

2 451 346

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

7 135 026 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

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

³⁾ Offererade räntor är mellan 1,16-2,98%. I kalkylen antagen ränta med ett snitt på 2,61% inkl. räntemarginal.

⁴⁾ Rak amortering, amorteringstid 95 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Beräkning enligt branchens nyckeltal

⁷⁾ Driftkostnad varmvatten (regleras efter förbrukning)

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

⁹⁾ Uppskattad Fastighetsskatt 1 % utgår för garageplatser.

¹⁰⁾ Driftkostnad värme (regleras enl kvm)

¹¹⁾ Driftkostnad hushållsel (regleras efter förbrukning)

Driftkostnader och fastighetsskatt

	Årskostnad
Drift	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning (yttre renhållning trädgårdsskötsel mm)	170 000 kr
Gemensam elförbrukning	40 000 kr
Sophämtning	170 000 kr
VA/kallvatten	400 000 kr
Hiss	150 000 kr
Städning	170 000 kr
Fastighetsförvaltning	
Ekonomisk förvaltning	140 000 kr
Arvode till styrelse	55 000 kr
Föreningens revision	40 000 kr
Övriga kostnader	
Försäkring	65 000 kr
Oförutsett	40 000 kr
Summa Driftkostnader (ca 218 kr/kvm inkl moms) ca	1 440 000 kr
Uppskattad driftskostnad förbrukning av varmvatten (reglering efter förbrukning) inkl moms ca	196 341 kr
Uppskattad årsförbrukning av värme (regleras enl kvm) ca	261 788 kr
Uppskattad driftkostnad förbrukning av hushållsel (regleras efter förbrukning) inkl moms ca	327 235 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsskatt garage	47 720 kr
Summa beräknade driftskostnader och fastighetsskatt ca	2 273 084 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade och kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan på driftskostnader.

Beräknad genomsnittlig kostnad för hushållsel ca 50 kr/kvm boa+loft yta inkl moms, värme ca 40kr/kvm boa+loft yta, och varmvatten ca 30 kr/kvm boa+loft yta inkl moms.

Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 12	År 16
Årsavgifter, andelstal	4 600 300	4 692 306	4 786 152	4 881 875	4 979 513	5 079 103	5 607 740	5 719 895	6 191 398
Årsavgifter, debiteras efter verklig förbrukning:									
Årsavgifter varmvatten regleras efter verklig förbrukning	196 341	200 268	204 273	208 359	212 526	216 776	239 339	244 125	264 249
Årsavgifter värme regleras enl kvm	261 788	267 024	272 364	277 812	283 368	289 035	319 118	325 500	352 332
Årsavgift hushållsel regleras efter verklig förbrukning	327 235	333 780	340 455	347 264	354 210	361 294	398 898	406 876	440 415
Övriga intäkter									
Årsavgifter eft förbrukn varmvatten		0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter P-platser o garage	607 200	619 344	631 731	644 365	657 253	670 398	740 173	754 977	817 211
Summa intäkter	5 992 864	6 112 721	6 234 976	6 359 675	6 486 869	6 616 606	7 305 268	7 451 373	8 065 606
Driftskostnader									
Gemensamma	1 440 000	1 468 800	1 498 176	1 528 140	1 558 702	1 589 876	1 755 352	1 790 459	1 938 050
Varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning	196 341	200 268	204 273	208 359	212 526	216 776	239 339	244 125	264 249
Värme regleras enl kvm	261 788	267 024	272 364	277 812	283 368	289 035	319 118	325 500	352 332
Hushållsel, debiteras efter verklig förbrukning, exkl moms	327 235	333 780	340 455	347 264	354 210	361 294	398 898	406 876	440 415
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift bostäder, småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	179 905
Fastighetsskatt garagelokaler	47 720	48 674	49 648	50 641	51 654	52 687	58 170	59 334	64 225
Summa	47 720	48 674	49 648	50 641	51 654	52 687	58 170	59 334	244 130
Kapitalkostnader									
Räntor	2 410 596	2 385 221	2 359 847	2 334 472	2 309 097	2 256 217	2 603 094	2 572 469	2 449 971
Avskrivningar	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346
Summa kostnader	7 135 026	7 155 113	7 176 109	7 198 033	7 220 902	7 717 231	7 825 317	7 850 109	8 140 493
Årets bokföringsmässiga resultat ¹⁾	-1 142 162	-1 042 392	-941 134	-838 358	-734 034	-1 100 625	-520 049	-398 736	-74 888
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Avsättning till underhållsfond	329 685	336 279	343 004	349 864	356 862	363 999	401 884	409 922	443 713
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	329 685	665 964	1 008 968	1 358 832	1 715 694	2 079 693	4 011 843	4 421 765	6 145 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten									
Årets resultat	-1 142 162	-1 042 392	-941 134	-838 358	-734 034	-1 100 625	-520 049	-398 736	-74 888
Årets avskrivning	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 309 184	1 408 954	1 510 212	1 612 988	1 717 312	1 350 721	1 931 297	2 052 610	2 376 458
Likviditetsreserv	300 000								
Amorteringar enl amorteringsplan	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210
Årets kassaflöde inkl likviditetsreserv före avsätt till underhållsfond	636 974	436 744	538 002	640 778	745 102	378 511	959 087	1 080 400	1 404 248
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsätt till underhållsfond	7 289	100 466	194 998	290 914	388 241	14 512	557 203	670 478	960 536

Låneskuld 92 360 000 91 387 790 90 415 580 89 443 370 88 471 160 87 498 950 82 637 900 81 665 690 77 776 850

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Kommunal fastighetsavgift: För år 2022 gäller 88 lägenheter å 1519 kr (uppräknat till År 16: 179 905 kr).
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering. Amorteringstid ca 95 år.
 Medelränta år 1-5 år 2,61 % och år 6-16 år 3,15 % inkl räntemarginal.

¹⁾ Årets resultat: Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per m² inkl värme:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	743	758	773	788	804	820	906	1 000
Antagen räntenivå + 1%	884	897	911	925	939	954	1 032	1 119
Antagen räntenivå + 2%	1 025	1 037	1 049	1 062	1 075	1 088	1 158	1 238
Antagen räntenivå - 1%	602	618	635	652	669	687	779	881
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	743	761	779	797	816	835	940	1 063
Antagen inflationsnivå + 2%	743	763	784	806	828	851	978	1 135
Antagen inflationsnivå - 1 %	743	755	767	780	793	806	874	945

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 ske 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 och betalas av varje enskild lägenhet till förening. 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 föreningen tar över sin ekonomi. Lånen placeras så snart det är möjligt efter att slutbesiktning hållits.
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.

Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2022



2022-06-27 EP Brf Aromalund 1.pdf
(141624 byte)
SHA-512: c5db1206929be0534d6acb130d3d468ebf82a
bcf25188817b8c9d47266fd6157ad57ae645b1f1a5dc17
c7aacbc3cf53517855ea204ddc38ab2a049c5fd99f361

Underskrifter

2022-06-30 17:50:12 (CET)



Jonas Karlsson

jonas.karlsson@sjoson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-30 10:33:50 (CET)



Ann Elisabeth Lindqvist

ann@brfvast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-29 07:54:32 (CET)



Lars Göran Sjöberg

lars.sjoberg@sjoson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-29 07:57:36 (CET)



Louice Lundgren Tutak

louice.lundgren.tutak@sjoson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2022 06 27 EP Brf Aromalund 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
0cbbd7f1031fa2785b70f322c141dcf5bada8132fcd4e14969a3e042082c573c05313a724104ef4e2d33b896ac64621ed92b374f09eb1f1fe93c0b565119b2b7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.