

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27**  
**Organisationsnummer 769641-9527**  
**Lund**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Underhållsplan  
Intyg ekonomisk plan  
Boverket beslut intygsgivare

# A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27 som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2023-06-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2025.

Bostadsrättsföreningen har genom ombyggnation renoverat ett flerbostadshus i Lund, Gyllenkrok 27

Bostadsrättsföreningen har 2024-08-20 förvärvat fastigheten Lund Gyllenkrok 27 genom att förvärva samtliga aktier i BBBC AB (org.nr 559463-1292) från säljarna Gkrok 27 AB (org.nr 559446-0007), CKMT AB(org.nr 559446-5733) och B o B Bostäder AB (org.nr 559441-1299). Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits till bostadsrättsföreningen 2024-08-21 så att fastigheten numera är direktägd av bostadsrättsföreningen. Ett totalentreprenadavtal (ABT 06) avseende ombyggnationen av föreningens hus tecknades med Byggmästar’n i Skåne AB 2023-07-06.

Säljarna garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter i samband med tillträde.

Slutbesiktning av entreprenaden har skett den 2024-08-13 (godkännande) och den slutliga kostnaden har fastställts på en extrastämma den 24 januari 2025.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske i mitten av februari 2025.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten Lund Gyllenkrok 27 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten om cirka 66 miljoner kronor vid förvärvet.

En underhållsplan har tagit fram av arkitekt Hans-Gösta Hansson 2024-05-07. Underhållsbehovet kommer att finansieras genom underhållsavsättningar, kassalikviditet och amortering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

# B. Beskrivning av fastigheten

|                         |                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckningar  | Lund Gyllenkrok 27                                                           |
| Tomtareal               | 1 099 kvm                                                                    |
| Adress                  | Gyllenkroks allé 7, Lund                                                     |
| Bostadsarea             | ca 1466 kvm Mätning av lägenheternas area har utförts på plats av mätföretag |
| Byggnadens utformning   | Ett flerbostadshus i 5 våningar med inredd vind och källare                  |
| Byggår                  | 1939, ombyggnadsår 2023-24                                                   |
| Antal bostadslägenheter | 12 stycken                                                                   |
| Upplåtelseform          | Äganderätt, föreningen äger marken                                           |
| Rättigheter/fornlämn    | Fornlämning L1988:5459                                                       |
| Detaljplan (stadsplan)  | 1281K-414:B1096                                                              |
| Bygglövs                | L 2022-000112 (beviljat 2022-03-15)                                          |



## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp  
El

Uppvärmningssystem  
Ventilation  
Kommunikationer  
Avfall  
Bredband/fiber

Övrigt

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet  
Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna  
Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer  
Frånluftsfläktar utan återvinning. Tilluft via ventiler i fönster  
Hiss/trappor/loftgångar  
Gemensamt soprum i källare  
Fiberanslutning med tillgång till bredbandstjänster. Respektive bostadsrättshavare beställer och bekostar bredband (operatör och abonnemang)  
Stor trädgård, tvättstuga, verkstad, pannrum och cykelkällare

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning  
Byggnadsstomme  
Yttervägg  
Lägenhetsskiljande väggar  
Innerväggar i lägenheten  
Bjälklag  
Fasad  
Yttertak  
Ytterdörr entre  
Lägenhetsdörr  
Fönster  
Balkong

Källare  
Tegel  
Tegel med isolering  
Tegel  
Tegelvägg och träväggar  
Betong med stålbalk och isolerat övergolv av trä  
Tegel  
Betongtakpannor  
Ekdörr  
Nya brand och säkerhetsklassade dörrar  
Träfönster med isolerrutor  
Liten köksbalkong av betong på stålkonstruktion. Uteplatser till vindslägenheterna

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv  
Väggar  
Tak  
Övrigt

Befintlig ekparkett  
Målade  
Målat  
Fönsterbänkar av natursten

### Hall

### Kök

Ekparkett  
Nya inredningar med släta målade luckor  
Rostfri diskbänk med infälld diskho  
Spis med ugn  
Mikrovågsugn  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys  
Diskmaskin  
Spisfläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Väggmonterad toalett, i enstaka lägenheter golvmonterad  
Vägghängt tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar

### Förvaring

Garderob i lägenheten och förråd i källaren

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

| Förvärvskostnader (Kr)        |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffningskostnad*          | 90 439 500        |
| Likvidreserv, dispfond        | 250 000           |
| <b>Totalkostnad (slutlig)</b> | <b>90 689 500</b> |

\*Förvärv av fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på Skatteverkets hemsida

| Taxeringsvärde | Bostäder          |
|----------------|-------------------|
| Byggnadsvärde  | 48 000 000        |
| Markvärde      | 17 600 000        |
| <b>Totalt</b>  | <b>65 600 000</b> |

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

| Banklån                                        | Summa/Total      |
|------------------------------------------------|------------------|
| Belopp kr                                      | <b>6 000 000</b> |
| Säkerhet                                       | <b>pantbrev</b>  |
| Bindningstid, en mix av korta och långa räntor |                  |
| Räntesats*                                     | <b>3,50%</b>     |
| Amortering                                     | <b>0,50%</b>     |
| Belopp amortering år 1-5                       | <b>30 000</b>    |
| Räntekostnad år 1                              | <b>210 000</b>   |
| <b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>     | <b>240 000</b>   |

\*Preliminär ränta SEB 2025-01-17, 3 mån 3,19%, 2 år 3,13%, 3 år 3,21% och 5 år 3,51%

| Finansiering              |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Insatser                  | 83 690 000        |
| Upplåtelseavgifter        | 999 500           |
| Föreningens lån           | 6 000 000         |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>90 689 500</b> |

| Nykeltal (BOA)                             |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Totalkostnad per kvm                       | 61 862 |
| Lån per kvm                                | 4 093  |
| Genomsnittsinsats per kvm                  | 57 087 |
| Genomsnitt insats+upplåtelseavgift per kvm | 57 769 |
| Årsavgift per kvm                          | 687    |
| Driftskostnader per kvm                    | 454    |
| Underhållsavsättning + amortering per kvm  | 75     |
| Kassaflöde per kvm                         | 55     |

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 466

| Finansiella kostnader               |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Avskrivningar                       | 551 460        |
| Räntor                              | 210 000        |
| <b>Summa finansiella kostnader:</b> | <b>761 460</b> |

| Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)    |                | kr/kvm     |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|
| Fastighetsel (ej hushålls)                        | 25 000         | 17         |
| Vatten och avlopp                                 | 55 000         | 38         |
| Fjärrvärme (inkl varmvatten)                      | 320 000        | 218        |
| Avfall                                            | 32 000         | 22         |
| Fastighetsförsäkring                              | 33 000         | 23         |
| Fastighetsskötsel (städ, hiss, tillsyn, gård, mm) | 90 000         | 61         |
| Ekonomisk Förvaltning                             | 40 000         | 27         |
| Arvode (revision)                                 | 20 000         | 14         |
| Löpande underhåll/diverse                         | 50 000         | 34         |
| <b>Summa drift:</b>                               | <b>665 000</b> | <b>454</b> |

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.

| Underhållsfondering |           |
|---------------------|-----------|
| Underhållsfond      | 80 000 55 |

I enlighet med föreningens stadgar §54

| Skatter och avgifter               |               |
|------------------------------------|---------------|
| Fastighetsavgift                   | 20 688        |
| <b>Summa skatter och avgifter:</b> | <b>20 688</b> |

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b> | <b>765 688</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|

## G. Föreningens intäkter

| Årsavgifter och andra intäkter |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 1 006 588        |
| <b>Summa intäkter:</b>         | <b>1 006 588</b> |

## H. Redovisning av lägenheterna

| Lgh nr        | Antal rok | BOA ca kvm   | Insatser          | Upplåtelse-avgifter* | Avgift kr/år*    | Avgift kr/mån* | Andelstal     | Balkong/ Terrass   |
|---------------|-----------|--------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------|
| 1001          | 3         | 102          | 5 700 000         | 300 000              | 72 465           | 6 039          | 0,0720        | Balkong            |
| 1002          | 5         | 151          | 7 795 000         |                      | 100 206          | 8 350          | 0,0996        | Balkong            |
| 1101          | 4         | 127          | 6 995 000         | 699 500              | 86 619           | 7 218          | 0,0861        | Balkong            |
| 1102          | 1         | 39           | 2 400 000         |                      | 36 799           | 3 067          | 0,0366        | -                  |
| 1103          | 3         | 103          | 5 880 000         |                      | 73 031           | 6 086          | 0,0726        | Balkong            |
| 1201          | 6         | 169          | 9 295 000         |                      | 110 396          | 9 200          | 0,1097        | Balkong            |
| 1203          | 3         | 103          | 6 000 000         |                      | 73 031           | 6 086          | 0,0726        | Balkong            |
| 1301          | 4         | 127          | 7 380 000         |                      | 86 619           | 7 218          | 0,0861        | Balkong            |
| 1302          | 1         | 39           | 2 500 000         |                      | 36 799           | 3 067          | 0,0366        | -                  |
| 1303          | 3         | 103          | 6 245 000         |                      | 73 031           | 6 086          | 0,0726        | Balkong            |
| 1401          | 7         | 223          | 13 000 000        |                      | 140 968          | 11 747         | 0,1400        | Terrass x2+balkong |
| 1403          | 5         | 180          | 10 500 000        |                      | 116 624          | 9 719          | 0,1159        | Terrass+balkong    |
| <b>12 lgh</b> |           | <b>1 466</b> | <b>83 690 000</b> | <b>999 500</b>       | <b>1 006 588</b> | <b>83 882</b>  | <b>1,0000</b> |                    |

*Andelstalen är beräknade efter yta plus bas 26 kvm*

### \*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel och TV/bredband

1. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Upplåtelseavgifter kan tillkomma om så överenskommes.

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

|            |       |                                            |
|------------|-------|--------------------------------------------|
| Inflation  | 2,0%  | Rak avskrivning 120 år                     |
| Kvm totalt | 1 466 | Amortering år 1-5 0,5%, år 6 och framåt 1% |
| Kvm BR     | 1 466 |                                            |

|                                                        | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2034             | 2044             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Genomsnittsränta</i>                                | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            | 3,50%            |
| <i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>          |                  | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |
| <i>Lån kvar</i>                                        | 6 000 000        | 5 970 000        | 5 940 000        | 5 910 000        | 5 880 000        | 5 850 000        | 5 610 000        | 5 010 000        |
| <b>KOSTNADER</b>                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ränta                                                  | 210 000          | 208 950          | 207 900          | 206 850          | 205 800          | 204 750          | 196 350          | 175 350          |
| Avskrivningar                                          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          |
| Driftkostnader                                         | 665 000          | 678 300          | 691 866          | 705 703          | 719 817          | 734 214          | 794 737          | 968 779          |
| Fastighetsavgift                                       | 20 688           | 21 102           | 21 524           | 21 954           | 22 393           | 22 841           | 24 724           | 30 139           |
| <b>Summa kostnader</b>                                 | <b>1 447 148</b> | <b>1 459 812</b> | <b>1 472 750</b> | <b>1 485 968</b> | <b>1 499 471</b> | <b>1 513 265</b> | <b>1 567 271</b> | <b>1 725 728</b> |
| <b>INTÄKTER</b>                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm                            | 687              | 700              | 714              | 729              | 743              | 758              | 821              | 1 000            |
| Årsavgifter                                            | 1 006 588        | 1 026 720        | 1 047 254        | 1 068 199        | 1 089 563        | 1 111 354        | 1 202 966        | 1 466 409        |
| <b>Summa intäkter</b>                                  | <b>1 006 588</b> | <b>1 026 720</b> | <b>1 047 254</b> | <b>1 068 199</b> | <b>1 089 563</b> | <b>1 111 354</b> | <b>1 202 966</b> | <b>1 466 409</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>-440 560</b>  | <b>-433 092</b>  | <b>-425 496</b>  | <b>-417 769</b>  | <b>-409 908</b>  | <b>-401 911</b>  | <b>-364 305</b>  | <b>-259 320</b>  |
| <b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat enligt ovan                             | -440 560         | -433 092         | -425 496         | -417 769         | -409 908         | -401 911         | -364 305         | -259 320         |
| Återföring avskrivningar                               | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          |
| Amorteringar lån                                       | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -60 000          | -60 000          | -60 000          |
| Amortering i % per år                                  | 0,50%            | 0,50%            | 0,51%            | 0,51%            | 0,51%            | 1,03%            | 1,07%            | 1,20%            |
| <b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>  | <b>80 900</b>    | <b>88 368</b>    | <b>95 964</b>    | <b>103 692</b>   | <b>111 552</b>   | <b>89 550</b>    | <b>127 155</b>   | <b>232 141</b>   |
| Avsättning till yttre underhåll                        | -80 000          | -81 600          | -83 232          | -84 897          | -86 595          | -88 326          | -95 607          | -116 545         |
| <b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b> | <b>900</b>       | <b>6 768</b>     | <b>12 732</b>    | <b>18 795</b>    | <b>24 958</b>    | <b>1 223</b>     | <b>31 548</b>    | <b>115 596</b>   |
| <b>Ingående saldo kassa</b>                            | <b>250 000</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Ackumulerat saldo kassa</b>                         | <b>330 900</b>   | <b>419 268</b>   | <b>515 232</b>   | <b>618 924</b>   | <b>730 476</b>   | <b>820 026</b>   | <b>1 271 515</b> | <b>3 106 776</b> |
| Ackumulerad yttre underhållsfond                       | 80 000           | 161 600          | 244 832          | 329 729          | 416 323          | 504 650          | 875 978          | 1 943 790        |

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

|                                                        | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2034             | 2044             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>                         | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            | 4,50%            |
| <i>Inflationsantagande</i>                             | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |
| <i>Kapitalskuld</i>                                    | 6 000 000        | 5 970 000        | 5 940 000        | 5 910 000        | 5 880 000        | 5 850 000        | 5 610 000        | 5 010 000        |
| <b>KOSTNADER</b>                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ränta                                                  | 270 000          | 268 650          | 267 300          | 265 950          | 264 600          | 263 250          | 252 450          | 225 450          |
| Avskrivningar                                          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          |
| Driftkostnader                                         | 665 000          | 678 300          | 691 866          | 705 703          | 719 817          | 734 214          | 794 737          | 968 779          |
| Fastighetsavgift                                       | 20 688           | 21 102           | 21 524           | 21 954           | 22 393           | 22 841           | 24 724           | 30 139           |
| <b>Summa kostnader</b>                                 | <b>1 507 148</b> | <b>1 519 512</b> | <b>1 532 150</b> | <b>1 545 068</b> | <b>1 558 271</b> | <b>1 571 765</b> | <b>1 623 371</b> | <b>1 775 828</b> |
| <b>INTÄKTER</b>                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm                            | 687              | 700              | 714              | 729              | 743              | 758              | 821              | 1 000            |
| Årsavgifter                                            | 1 006 588        | 1 026 720        | 1 047 254        | 1 068 199        | 1 089 563        | 1 111 354        | 1 202 966        | 1 466 409        |
| <b>Summa intäkter</b>                                  | <b>1 006 588</b> | <b>1 026 720</b> | <b>1 047 254</b> | <b>1 068 199</b> | <b>1 089 563</b> | <b>1 111 354</b> | <b>1 202 966</b> | <b>1 466 409</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>-500 560</b>  | <b>-492 792</b>  | <b>-484 896</b>  | <b>-476 869</b>  | <b>-468 708</b>  | <b>-460 411</b>  | <b>-420 405</b>  | <b>-309 420</b>  |
| <b>Kassaflödeskalkyl</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat enligt ovan                             | -500 560         | -492 792         | -484 896         | -476 869         | -468 708         | -460 411         | -420 405         | -309 420         |
| Återföring avskrivningar                               | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          | 551 460          |
| Amorteringar                                           | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -30 000          | -60 000          | -60 000          | -60 000          |
| Amortering i % per år                                  | 0,50%            | 0,50%            | 0,51%            | 0,51%            | 0,51%            | 1,03%            | 1,07%            | 1,20%            |
| <b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>  | <b>20 900</b>    | <b>28 668</b>    | <b>36 564</b>    | <b>44 592</b>    | <b>52 752</b>    | <b>31 050</b>    | <b>71 055</b>    | <b>182 041</b>   |
| Avsättning till yttre underhåll                        | -80 000          | -81 600          | -83 232          | -84 897          | -86 595          | -88 326          | -95 607          | -116 545         |
| <b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b> | <b>-59 100</b>   | <b>-52 932</b>   | <b>-46 668</b>   | <b>-40 305</b>   | <b>-33 842</b>   | <b>-57 277</b>   | <b>-24 552</b>   | <b>65 496</b>    |
| <b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Ränta +1%</b>                                       | <b>727</b>       | <b>736</b>       | <b>746</b>       | <b>756</b>       | <b>766</b>       | <b>797</b>       | <b>837</b>       | <b>956</b>       |
| <b>Ränta +2%</b>                                       | <b>768</b>       | <b>777</b>       | <b>787</b>       | <b>796</b>       | <b>806</b>       | <b>837</b>       | <b>876</b>       | <b>990</b>       |
| <b>Inflation +1%</b>                                   | <b>686</b>       | <b>701</b>       | <b>716</b>       | <b>732</b>       | <b>749</b>       | <b>786</b>       | <b>856</b>       | <b>1 076</b>     |
| <b>Inflation +2%</b>                                   | <b>686</b>       | <b>706</b>       | <b>727</b>       | <b>749</b>       | <b>772</b>       | <b>816</b>       | <b>918</b>       | <b>1 261</b>     |

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Varje bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för hushållsel och TV/bredband.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
3. Eftersom det är en liten förening så förväntas samtliga medlemmar att aktivt delta i föreningens skötsel.
4. Bostadsrätternas insatser och grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area enligt mätning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27



Björn Theander



Claes Theander



Bengt Svensson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27, 769641–9527

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det efter den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lokalerna med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp



Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27, 769641–9527

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

- Ekonomisk plan
- Underhållsplan
- Registreringsbevis daterat 2024-10-07
- Stadgar daterade 2024-10-07
- Fastighetsinfo daterat 2025-01-17
- Uppdaterad avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning 2025-01-20
- Köpekontrakt och köpebrev Galten 27 daterat 2024-08-19
- Aktieöverlåtelseavtal beträffande aktierna i BBBC AB daterat 2024-08-20
- Köpekontrakt, köpebrev och transportköp från BBBC till brf daterat 2024-08-21
- Intyg att fastigheten är outhyrd daterat 2024-08-21
- Reverser 3 st daterade 2024-08-21
- Ovillkorat aktieägartillskott daterat 2024-08-21
- Slutkostnadsgaranti och intyg osålda lägenheter daterat 2025-01-27
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma 2025-01-24
- Ränteoffert SEB daterad 2025-01-17
- Slutbesiktningsprotokoll daterat 2024-06-12 och 2024-08-12 jämte bilagor
- Försäkringsbrev och faktura daterat 2024-09-15
- Offert ekonomisk förvaltning Pramo Ekonomi & Data AB daterad 2024-06-11 gällande

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27, 769641-9527 Lunds kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Brantevik



Monica Johnson

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

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Gyllenkrok 27, 769641-9527

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

- Registreringsbevis Brf Gyllenkrok 27, 2023-06-09
- Stadgar registrerade, 2023-06-09
- Fastighetsutdrag Lund Gyllenkrok 27, 2025-01-20
- Aktieöverlåtelseavtal, Gkrok 27 AB, CKMT AB, B o B Bostäder AB / Brf Gyllenkrok 27, 2024-08-20
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, Claes Theander, Björn Theander, Bengt Svensson, Britha Svensson / BBBC AB, 2024-08-19
- Fastighetsköpekontrakt BBBC AB / Brf Gyllenkrok 27, 2024-08-21
- Transportköp fastighet, 2024-08-21
- Entreprenadkontrakt, Byggmästar'n i Skåne AB / Brf Gyllenkrok 27, 2023-07-06
- Bygglöv Lunds kommun, 2022-03-15
- Startbesked, 2023-02-24
- Finansieringsoffert SEB, 2025-01-17
- Faktura samt försäkringsbrev, Länsförsäkringar Skåne, 2023-09-15
- Offert ekonomisk förvaltning, Pramo Ekonomi & Data AB, 2024-06-11
- Protokoll slutbesiktning samt bilagor, Arkitekt Hansson AB, 2024-06-12 samt 2024-08-13
- Protokoll fört vid extra stämma, 2025-01-24
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Gkrok 27 AB, CKMT AB, B o B Bostäder AB, 2025-01-27
- Underhållsplan år 2025-2075, 2024-05-07
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

UNDERHÅLLSPLAN 2025 - 2075

Version 2024-05-07 Årets index (KPIF-jan): 259,78  
BRF Gyllenkrok 27 Basindex KPIF 2024 januari: 259,78  
Byggår 1938, idag 12 lgh

| Byggnadsdel         |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|---------------------|----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|
| Status 2024         |    |                      |                                                                            | Framtida underhållsåtgärd                                             | Intervall | Kostnad 2024 | Årets avsättning för UH |
| A Stomme            |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|                     | A1 | Grund                | Betongfundament                                                            |                                                                       | 100       |              | 0 kr                    |
|                     | A2 | Bärande vertikala    | Mursten tegel/betong                                                       |                                                                       | 100       |              | 0 kr                    |
|                     | A3 | Bärande horisontella | Stålbalkar med armerade betongplattor. Slaggisolering och träövergolv.     |                                                                       | 100       |              | 0 kr                    |
| B Utvändiga ytskikt |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|                     | B1 | Sockelputs           |                                                                            | Putslagning                                                           | 30        | 50 000       | 6 667 kr                |
|                     | B2 | Tegelfasad           | Fogbättrad, Balkar över fönster ommurade.                                  | Omfogning                                                             | 50        | 300 000      | 20 000 kr               |
|                     | B3 | Yttertak             | Nytt yttertak över nyinredd vindsvåning                                    | Utbyte av takpannor                                                   | 30        | 500 000      | 14 286 kr               |
|                     | B4 | Plåtbeslagning       | All plåtbeslagning på tak och fönster är ny                                | Utbyte av plåtbeslag                                                  | 30        | 200 000      | 5 714 kr                |
|                     | B5 | Skorstenar           | Kanaler fodrade med plåtrör. Kronor och fogar lagade                       | Omfogning utsida                                                      | 30        | 100 000      | 13 333 kr               |
| C Invändiga ytskikt |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|                     | C1 | Källare              | Korridor och soprum nymålade.                                              | Ommålning källarutrymmen                                              | 20        | 100 000      | 4 000 kr                |
|                     | C2 | Trapphus             | Trapphus med räcken ommålade.                                              | Ommålning trapphus med räcken.                                        | 20        | 200 000      | 8 000 kr                |
|                     | C3 | Lägenheter           | Alla lägenheter nyrenoverade med ytskikt och inredningar                   | Invändigt underhåll i lägenheter bekostas av bostadsrättsinnehavarna. |           |              |                         |
| D Inredningar       |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|                     | D1 | Köksinredningar      | Ny (utom lgh J)                                                            | Underhåll bekostas av BR-innehavare                                   |           |              |                         |
|                     | D2 | Garderobsinredningar | Nya                                                                        | Underhåll bekostas av BR-innehavare                                   |           |              |                         |
|                     | D3 | Våtrumsinredningar   | Nya                                                                        | Underhåll bekostas av BR-innehavare                                   |           |              |                         |
| E Kompletteringar   |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |
|                     | E1 | Fönster              | Nya fönster                                                                | Utbyte fönster                                                        | 50        |              | 0 kr                    |
|                     | E2 | Ytterdörrar          | Befintlig entredörr, nya gårdsdörrar                                       | Utbyte entreparti                                                     | 50        | 200 000      | 26 667 kr               |
|                     | E3 | Innerdörrar          | Befintliga innerdörrar renoverade.                                         | Invändigt underhåll i lägenheter bekostas av bostadsrättsinnehavarna. |           |              | 0 kr                    |
|                     | E4 | Balkonger och räcken | Befintliga balkonger renoverade.                                           | Ommålning Balkonger och räcken                                        | 15        | 250 000      | 16 667 kr               |
|                     | E5 | Takavvattningsystem  | Befintliga kopparstuprör. Nya rännor.                                      | Utbyte rännor och stuprör                                             | 30        | 75 000       | 2 143 kr                |
|                     | E6 | Trappa               | Trappa i betong med steg av Terrazzo. Räcke av stål med handliedare av ek. |                                                                       | 100       |              | 0 kr                    |
|                     | E7 | Hiss                 | Hisskorg renoverad                                                         | Hissbesiktning BFS 2011:12                                            | 1         | 5 000        | 5 000 kr                |
|                     |    |                      |                                                                            | Nytt styrsystem hiss                                                  | 50        | 125 000      | 41 667 kr               |
|                     | E8 | Soplift              | Ny soplift och soplucka.                                                   | Besiktning lyftanordning AFS 2003:6                                   | 2         | 1 500        | 750 kr                  |
|                     |    |                      |                                                                            | Utbyte lyftanordning                                                  | 30        | 40 000       | 1 143 kr                |
| F Elinstallationer  |    |                      |                                                                            |                                                                       |           |              |                         |



|  |    |                     |                                          |                                       |    |         |           |
|--|----|---------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|----|---------|-----------|
|  | F1 | Elcentraler         | Nya ca 2014. Kapsling utbytt 2024        |                                       | 50 |         | 0 kr      |
|  | F2 | Kanalisation        | Ny i ombyggda delar, övrigt från ca 2010 |                                       | 50 |         | 0 kr      |
|  | F3 | Belysning och kraft | Nya armaturer, delvis nya eluttag        | Nya armaturer i trapphus och utomhus. | 20 | 100 000 | 5 000 kr  |
|  | F4 | Passersystem        | Befintligt i ytterdörr trapphus          | Utbyte, nyinvestering?                |    |         | 15 000 kr |

|                     |    |        |                                                          |                             |    |        |          |
|---------------------|----|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----|--------|----------|
| G Rörinstallationer |    |        |                                                          |                             |    |        |          |
|                     | G1 | Värme  | Injustering och komplettering av befintligt värmesystem. | Utbyte radiatortermostater. | 25 | 80 000 | 3 200 kr |
|                     | G2 | Vatten | Nya vattenledningar med vvc från källare och uppåt.      |                             |    |        | 0 kr     |
|                     | G3 | Avlopp | Nya avloppsstam från källargolv och uppåt.               |                             |    |        | 0 kr     |

|                      |    |  |                                            |                                            |   |        |          |
|----------------------|----|--|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---|--------|----------|
| H Luftinstallationer |    |  |                                            |                                            |   |        |          |
|                      | H1 |  | Nya kanaler och badrumsfläktar i F-system. | OVK-besiktning var 6e år, BFS OVKar 2012:7 | 6 | 25 000 | 4 200 kr |
|                      |    |  |                                            | Rensning av kanaler från badrum och kök.   | 6 | 15 000 | 2 500 kr |

|                   |    |  |                              |                                                         |  |  |      |
|-------------------|----|--|------------------------------|---------------------------------------------------------|--|--|------|
| Mark och trädgård |    |  |                              |                                                         |  |  |      |
|                   | I1 |  | Trädgård orörd vid ombyggnad | Markytor bör "renoveras" med gräs och ny plattsättning. |  |  | 0 kr |

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Avsättning för planerat årligt underhåll, Summa: | 195 936 kr |
|--------------------------------------------------|------------|

Emmi Jönsson

emmi@berglundfastek.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB som intygsgivare för Brf Gyllenkrok 27, organisationsnummer 769641-9527.

### Bakgrund

Brf Gyllenkrok 27 har den 2024-05-15 ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson, Agidel konsult AB och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-05-22.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Monica Johnson, Agidel konsult AB och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Gyllenkrok 27 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff  
Enhetschef

Hans Lindgren  
Utredare

# Verifikat

Transaktion 09222115557537796930

## Dokument

**Ekonomisk plan Brf Gyllenkrok 27**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-01-28 20:45:03 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)  
Färdigställt 2025-01-29 10:39:39 CET (+0100)

## Initierare

**Pauline Berglund (PB)**  
P Berglund AB  
pauline@paberglund.se

## Signerare

**Björn Theander (BT)**  
bjorn.theander@outlook.com



Signerade 2025-01-28 22:52:58 CET (+0100)

**Claes Theander (CT)**  
ckmt01@gmail.com



Signerade 2025-01-29 10:25:59 CET (+0100)

**Bengt Svensson (BS)**  
bengts92@gmail.com



Signerade 2025-01-28 21:29:06 CET (+0100)

**Monica Johnson (MJ)**  
mj@agidel.se



Signerade 2025-01-29 10:35:30 CET (+0100)

**Mats Hallberg (MH)**  
hallbergbbf@outlook.com



Signerade 2025-01-29 10:39:39 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557537796930

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

