

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET IQ

Organisationsnummer: 769638-8136

Kommun: Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

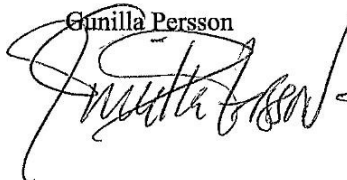
Malmö 2021-09-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET IQ

Håkan Jonsson



Gumilla Persson



Dan Gyllenswärd



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 78 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2022 och avslutas under kvartal 2 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i september år 2021 och avslutas preliminärt under kvartal fyra år 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-09-01. Projektet genomförs som totalentreprenad av JM AB. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2020-06-26.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Eddan 4, Lund
Adress:	Norrängavägen 5A-C
Tomtens areal:	ca 3 465 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 595 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	78 st

Parkering

15 garageplatser, varav 3 med laddstation för elbil
15 öppna parkeringsplatser på gård, varav 2 är handikappsanpassade
2 öppna parkeringsplatser på gård med laddstation reserverade till bilpool
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:
Eddan GA:1 avseende ändamålet gata, gemensam med fastighet Eddan 2.
Andelstal 50 av totalt 100 andelar.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

Handwritten signatures and initials: D.G., EP, and A.

BRF Kvarteret IQ

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för mat- och restavfall samt återvinning
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekyta och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Tre hissar, tre hisschakt, tre entréer, tre trapphus, sex postboxar
Porttelefon
Cykelrum, städ samt rullstolsförråd med barnvagnsparkering
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av målat stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, pinnräcke av aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Varmvatten


Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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



BRF Kvarteret IQ

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
WC/dusch m tvätt	Klinker	Kakel	Fabriksmålad plåt	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Kombimaskin Torkställning
WC	Klinker	Kakel	Fabriksmålad plåt	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En ömgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 187 015 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 187 015 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1281018

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 57 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 22 900 tkr

Taxeringsvärde garage ca 1 000 tkr

D.G.


2021090903547

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	17 100 000	1	2,50%	427 500		427 500
Bottenlån	17 300 000	3	2,60%	449 800		449 800
Bottenlån	17 100 000	5	2,70%	461 700		461 700
Amortering					258 000	258 000
S:a lån	51 500 000			1 339 000	258 000	1 597 000
Insatser	90 240 000					
Upplåtelseavgifter	45 275 000					
S:a finansiering	187 015 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**1 597 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,6%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

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

1 054 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad

där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med

35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

107 850

D. G


Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	95 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	32 000
Vattenavgifter	120 000
Värmeavgifter	300 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	110 000
Elavgifter (hushållsel)	265 770
Mat- och restavfall samt återvinning	75 000
Yttre och inre skötsel	120 000
Teknisk förvaltning installationer c)	53 400
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning angöringsväg e)	5 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	205 920
Försäkringar	18 000
Driftoptimering av värmesystem f)	
Diverse inkl. jour och snöröjning	30 000
Summa driftskostnader	1 476 090
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder g)	
Fastighetsskatt garage	10 000
	10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 190 940
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 134 138 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Eddan ga:1 avseende ändamålet gata i vilken fastigheten har andelstalet 50 av totalt 100 andelar. Eddan ga:1 ansvarar för driften av gatan från tillträdesdagen mot uppskattad ersättning av totalt 10 000 kr per år, dvs 5 000 kr per år för Brf Kvarteret IQ.

f) Driftoptimering under de första fem åren ingår i entreprenaden, därefter tar föreningen beslut om fortsättning.

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	3 595	kvm	2 349 912	
Årsavgift bredband			205 920	
Årsavgift varmvatten *)			134 138	
Årsavgift hushållsel *)			265 770	
Hyra garage	15	st	750 kr/plats och mån	135 000
Hyra garage, laddplatser	3	st	250 kr/plats och mån	9 000
Avgift öppna p-platser	15	st	400 kr/plats och mån	72 000
Hyra extra förråd	8	st	200 kr/förråd/mån	19 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			3 190 940
--	--	--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

2021090903550

27.
D.G.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁹⁾		
					kr	kr			kr	per mån		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
11001	29	1 RK	M	0,9674%	873 000	122 000	995 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11002	81	4 RK	M	1,9193%	1 732 000	668 000	2 400 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11003	51	2 RK	M	1,3486%	1 217 000	383 000	1 600 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
11004	29	1 RK	M	0,9674%	873 000	202 000	1 075 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11101	34	2 RK		1,0793%	974 000	201 000	1 175 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11102	81	4 RK		1,9193%	1 732 000	668 000	2 400 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11103	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	383 000	1 600 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
11104	29	1 RK		0,9674%	873 000	252 000	1 125 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11105	66	3 RK		1,6500%	1 489 000	411 000	1 900 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
11106	34	2 RK		1,0793%	974 000	201 000	1 175 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11201	34	2 RK		1,0793%	974 000	251 000	1 225 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11202	81	4 RK		1,9193%	1 732 000	868 000	2 600 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11203	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	433 000	1 650 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
11204	29	1 RK		0,9674%	873 000	302 000	1 175 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11205	66	3 RK		1,6500%	1 489 000	461 000	1 950 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
11206	34	2 RK		1,0793%	974 000	251 000	1 225 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11301	34	2 RK		1,0793%	974 000	301 000	1 275 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11302	81	4 RK		1,9193%	1 732 000	968 000	2 700 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11303	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	483 000	1 700 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
11304	29	1 RK		0,9674%	873 000	352 000	1 225 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11305	66	3 RK		1,6500%	1 489 000	506 000	1 995 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
11306	34	2 RK		1,0793%	974 000	301 000	1 275 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11401	34	2 RK		1,0793%	974 000	351 000	1 325 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11402	81	4 RK		1,9193%	1 732 000	1 068 000	2 800 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11403	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	533 000	1 750 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
11404	29	1 RK		0,9674%	873 000	402 000	1 275 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
11405	66	3 RK		1,6500%	1 489 000	561 000	2 050 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
11406	34	2 RK		1,0793%	974 000	351 000	1 325 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11501	34	2 RK		1,0793%	974 000	426 000	1 400 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
11502	81	4 RK		1,9193%	1 732 000	1 218 000	2 950 000	988 000	45 102	3 759	2 640	220	47 742	3 979	2 471	206	4 855	405
11503	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	608 000	1 825 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
21001	27	1 RK		0,9364%	845 000	130 000	975 000	482 000	22 004	1 834	2 640	220	24 644	2 054	1 303	109	3 055	255
21002	43	2 RK		1,2212%	1 102 000	498 000	1 600 000	629 000	28 697	2 391	2 640	220	31 337	2 611	1 675	140	3 055	255
21003	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	483 000	1 700 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
21004	27	1 RK		0,9364%	845 000	130 000	975 000	482 000	22 004	1 834	2 640	220	24 644	2 054	1 303	109	3 055	255
21005	29	1 RK		0,9674%	873 000	252 000	1 125 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
21101	32	1 RK		1,0151%	916 000	284 000	1 200 000	523 000	23 853	1 988	2 640	220	26 493	2 208	1 303	109	3 055	255
21102	43	2 RK		1,2212%	1 102 000	548 000	1 650 000	629 000	28 697	2 391	2 640	220	31 337	2 611	1 675	140	3 055	255
21103	51	2 RK		1,3486%	1 217 000	533 000	1 750 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255

Handwritten signature and initials, possibly 'DG' and 'A', located at the bottom right of the page.

2021090903552

BRF Kvartret IQ

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kv ²⁾	LÄGENHET Storlek ³⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁹⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21104	27	1 RK	0,9364%	845 000	205 000	1 050 000	482 000	22 004	1 834	2 640	220	24 644	2 054	1 303	109	3 055	255
21105	34	2 RK	1,0793%	974 000	326 000	1 300 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
21201	32	1 RK	1,0151%	916 000	484 000	1 400 000	523 000	23 853	1 988	2 640	220	26 493	2 208	1 303	109	3 055	255
21202	43	2 RK	1,2212%	1 102 000	648 000	1 750 000	629 000	28 697	2 391	2 640	220	31 337	2 611	1 675	140	3 055	255
21203	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	633 000	1 850 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
21204	27	1 RK	0,9364%	845 000	355 000	1 200 000	482 000	22 004	1 834	2 640	220	24 644	2 054	1 303	109	3 055	255
21205	34	2 RK	1,0793%	974 000	526 000	1 500 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
21301	32	1 RK	1,0151%	916 000	559 000	1 475 000	523 000	23 853	1 988	2 640	220	26 493	2 208	1 303	109	3 055	255
21302	43	2 RK	1,2212%	1 102 000	723 000	1 825 000	629 000	28 697	2 391	2 640	220	31 337	2 611	1 675	140	3 055	255
21303	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	708 000	1 925 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
21304	27	1 RK	0,9364%	845 000	430 000	1 275 000	482 000	22 004	1 834	2 640	220	24 644	2 054	1 303	109	3 055	255
21305	34	2 RK	1,0793%	974 000	601 000	1 575 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31001	29	1 RK	0,9674%	873 000	527 000	1 400 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31002	66	3 RK	1,6500%	1 489 000	536 000	2 025 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
31003	29	1 RK	0,9674%	873 000	377 000	1 250 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31004	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	833 000	2 050 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
31005	78	4 RK	1,8717%	1 689 000	811 000	2 500 000	964 000	43 983	3 665	2 640	220	46 623	3 885	2 471	206	4 855	405
31006	29	1 RK	0,9674%	873 000	477 000	1 350 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31101	34	2 RK	1,0793%	974 000	901 000	1 875 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31102	66	3 RK	1,6500%	1 489 000	836 000	2 325 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
31103	29	1 RK	0,9674%	873 000	727 000	1 600 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31104	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	1 033 000	2 250 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
31105	78	4 RK	1,8717%	1 689 000	1 161 000	2 850 000	964 000	43 983	3 665	2 640	220	46 623	3 885	2 471	206	4 855	405
31106	34	2 RK	1,0793%	974 000	901 000	1 875 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31201	34	2 RK	1,0793%	974 000	726 000	1 700 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31202	66	3 RK	1,6500%	1 489 000	686 000	2 175 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
31203	29	1 RK	0,9674%	873 000	552 000	1 425 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31204	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	783 000	2 000 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
31205	78	4 RK	1,8717%	1 689 000	986 000	2 675 000	964 000	43 983	3 665	2 640	220	46 623	3 885	2 471	206	4 855	405
31206	34	2 RK	1,0793%	974 000	726 000	1 700 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31301	34	2 RK	1,0793%	974 000	851 000	1 825 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31302	66	3 RK	1,6500%	1 489 000	686 000	2 175 000	850 000	38 775	3 231	2 640	220	41 415	3 451	1 993	166	4 015	335
31303	29	1 RK	0,9674%	873 000	527 000	1 400 000	498 000	22 734	1 895	2 640	220	25 374	2 115	1 303	109	3 055	255
31304	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	908 000	2 125 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
31305	78	4 RK	1,8717%	1 689 000	1 011 000	2 700 000	964 000	43 983	3 665	2 640	220	46 623	3 885	2 471	206	4 855	405
31306	34	2 RK	1,0793%	974 000	851 000	1 825 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
31401	51	2 RK	1,3486%	1 217 000	1 183 000	2 400 000	695 000	31 692	2 641	2 640	220	34 332	2 861	1 675	140	3 055	255
31402	78	4 RK	1,8717%	1 689 000	1 186 000	2 875 000	964 000	43 983	3 665	2 640	220	46 623	3 885	2 471	206	4 855	405
31403	34	2 RK	1,0793%	974 000	951 000	1 925 000	556 000	25 364	2 114	2 640	220	28 004	2 334	1 675	140	3 055	255
Justering			0,0017%	-	6 000	-	6 000	-20	-20	205 920	-20	2 555 832	-20	134 138	-20	265 770	-20
SUMMA	3 595	78	100,0000%	90 240 000	45 275 000	135 515 000	51 500 000	2 349 912	205 920	2 059 920	2 555 832	134 138	2 657 770	265 770			

D. G.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSAVGIFT HUSHÅLLELSE ⁹⁾
		%	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån
			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften;
Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökat TV-utbud.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 2-1001, 2-1004, 3-1005, 3-1006, har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass.
Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Förbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF Kvarteret IQ

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%
 Räntenivå, genomsnitt 2,6%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr 80 300
 Bostäder: per år 2,0%
 Garage: 1 000 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	-1 339	-1 332	-1 325	-1 316	-1 307	-1 297	-1 235	-1 152
Amorteringar	-258	-289	-321	-352	-384	-415	-573	-731
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	-1 476	-1 506	-1 536	-1 567	-1 598	-1 666	-1 839	-2 031
Fastighetskatt garage	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-13
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-156
SUMMA UTBETALNINGAR	-3 083	-3 137	-3 192	-3 246	-3 300	-3 389	-3 659	-4 083
Årsavgift, genomsnitt	822	839	855	873	890	908	1 003	1 107

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	2 956	3 015	3 075	3 137	3 200	3 264	3 604	3 980
Övriga intäkter	235	237	239	241	243	245	257	272
SUMMA INBETALNINGAR	3 191	3 252	3 314	3 378	3 443	3 509	3 861	4 252
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	108	115	122	132	143	120	202	169

Föreningens kassa

Ingående saldo	0							
KASSABEHÅLLNING	108	223	345	477	620	740	1 567	2 773
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	108	216	324	432	540	648	1 188	1 728

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

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.
 Avskrivning (byggnad) tkr -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054

Bokföringsmässigt resultat tkr -796 -758 -719 -678 -635 -627 -387 -262
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF Kvarteret IQ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 3 083	3 137	3 192	3 246	3 300	3 389	3 659	4 083

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-08-11 ökar med 1,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,60%
- innehåller räntenivå per 2021-08-11	0,99%
- och en reserv för ränteökning	1,61%
Total ränta i finansieringsplan	2,60%

B: Om räntenivån per 2021-08-11 ökar med 3% , dvs ca 1,4% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr 721	717	713	709	704	699	665	621
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 108	108	108	108	108	108	108	108
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -108	-115	-122	-132	-143	-120	-202	-169
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 721	710	699	685	669	687	571	560

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	15	30	47	64	81	184	313

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	30 896 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	52 021 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	37 695 kr	
Lån och belåningsgrad	14 325 kr	28%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	711 kr	
Årsavgift varmvatten	37 kr	
Årsavgift hushållsel	74 kr	
Driftskostnad	411 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	293 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ³	137 kr	
Fondavsättning och amortering ³	167 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	106 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 053 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

D. G. H.


Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ, med org.nr 769638-8136, 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 78 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 existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

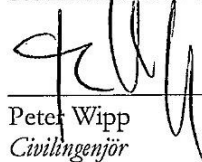
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 2021-09-02



Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB



Per Envall
Civilekonom
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. 2021-09-01

Stadgar för Brf Kvarteret IQ tre registrerade 2020-06-16

Registreringsbevis för Brf Kvarteret IQ

Bygglov beviljat på fastigheten Eddan 4, Lunds kommun dat. 2020-06-26

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 78 lägenheter och garage i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Eddan 4, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kvarteret IQ, dat. 2021-09-01

Köpekontrakt gällande fastigheten Eddan 4, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kvarteret IQ dat. 2021-09-01

Offert avseende finansieringen av Brf Kvarteret IQ dat. 2021-08-11

Amorteringsplan dat. 2021-09-01

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2020-04-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

BE