Registrerades av Bolagsverket
2019-03-29 13:25
R158849/19

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Central Park i Lund

Organisationsnummer: 769633-4809

Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Central Park i Lund

Insatser (genomsnitt)	38 537	kr/m² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0	kr/m² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	705	kr/m² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	160	kr/m² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	16 000	kr/m² Boarea
Föreningens sparande (Amortering och avs. till UH-fond)	190	kr/m² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	78	kWh/m² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,22	%
Hyra från Lokaler och Bilplatser - Andel av intäkter	5	%

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Central Park i Lund, Lunds kommun, som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2016 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat bolagen Byggmarken 2 AB och Byggmarken 3 AB från Vinellus Lila Holding AB den 14 mars 2018. Bolagen var vid förvärvet ägare till fastigheterna Lund Klosterbacken 8 respektive Lund Klosterbackan 6.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 1 beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. För bostadsrätterna i etapp 2 beräknas upplåtelse ske i juni och för etapp 3 i augusti.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i tre etapper med första inflyttning i juni 2019. För etapp 2 och 3 beräknas inflyttning ske under oktober och december 2019.

Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB daterad den 14 mars 2018 om att uppföra två flerbostadshus med totalt 147 lägenheter.

Ett garage finns byggt på fastigheterna. Garaget och innergården kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsrättsföreningen Arenatoppen.
Föreningen hyr ut sin del av garaget till LKP AB som sedan hyr ut garageplatser till boende. Föreningens medlemmar har tillgång till 47 st bilplatser och 2 st mc/moped-platser. Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Föreningen är ansluten till en bilpool.

Den ekonomisk planen baseras på de vid planens upprättande bedömda förutsättningarna för projektet. beräkningen av föreningens årliga betalningar för ränta, amortering och drift grundar sig på bedömningar gjorda under januari 2019.

Föreningen finansieras av DNB Sweden AB avseende byggnadskreditiv och Handelsbanken AB avseende långfristig finansiering.

Fastigheten

Kommun:	Lund
Fastighetsbeteckning:	Klosterbacken 6 och Klosterbacken 8
	Klosterbacken 6 kommer att fastighetsregleras in i Klosterbacken 8
Adress:	Mittlinjen 15 och Finalgatan 15 A-C
Postadress:	222 74 Lund
Tomtareal:	3 924 m²

Befintliga servitut:

(SE:1) Fastigheten Klosterbacken 8 belastas av servitut avseende utfartsväg över stamfastighet, Officialservitut 1281K-20670-1 till förmån för Lund Klostergården 1:24.
Belastar följande: Lund Klosterbacken 2-9 och 11.
Rättigheten gäller till dess att utfartsvägen löses genom inrättande av gemensamsamhetsanläggning.

(SE:2) Fastigheten Klosterbacken 6 belastas av servitut avseende utfartsväg över stamfastighet, Officialservitut 1281K-20670-1 till förmån för Lund Klostergården 1:24.
Belastar följande: Lund Klosterbacken 2-9 och 11.
Rättigheten gäller till dess att utfartsvägen löses genom inrättande av gemensamsamhetsanläggning.

Fastigheten Klosterbacken 6 belastas även av elledningar och nätstation, Avtalsservitut 1281IM-14/11280.1 till förmån för Lund Ljusåret 3.

Belastar följande: Lund Klosterbacken 2-7.

Gemensamhetsanläggningar, befintliga under omprövning hos Lantmäteriet:

	Preliminärt andelstal
Lund Klosterbacken GA:1	20/100

Gemensamhetsanläggningen omfattar i huvudsak tillfartsgata, innergator, belysning samt ledningar.

En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av anläggningarna.

Deltagande fastigheter och andelstal:

Klosterbacken 2 (10)
Klosterbacken 3 (7)
Klosterbacken 4 (19)
Klosterbacken 5 (10)
Klosterbacken 6 (12)
Klosterbacken 7 (17)
Klosterbacken 8 (8)
Klosterbacken 9 (10)
Klosterbacken 11 (7)

Lund Klosterbacken GA:2 9096/16952

Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt parkeringsgarage och innergårdsyta
Förvaltning ska fortsättningsvis ske genom delägarförvaltning.
Delägande fastigheter och andelstal:

Klosterbacken 6 (5514)
Klosterbacken 7 (7856)
Klosterbacken 8 (3582)

Fastigheten innehas med äganderätt

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader med ett respektive två trapphus
Våningsantal:	6-10 våningar med delvis underliggande källare/garage
Färdigställandeår:	2019

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga hus:	Cykelförråd på innergården.
Boarea:	7 444 m²

Gemensamt

Gemensamma utrymmen/funktioner:

Renhållning/sopsortering genom sopkasuner
Cykelparkering på innergård
Cykelverkstad i garage
Fiberanslutning
Bilpool
Rullstols- /barnvagnsrum
Postbox och mobil porttelefon

Dessutom finns gemensam:

Kabel-TV anslutning
Föreningen är ansluten till fibernät för data, tele och TV genom Telia Triple Play.
Individuell mätning för el och varmvatten

Lägenhetsförråd:

Lägenhetsförråd inryms i lägenhet.

Parkering

Föreningen har via gemensamhetsanläggning Ga:2 tillgång till 47 garageplatser och 2 mc-platser.
Garaget förvaltas gemensamt av Brf Central Park i Lund och Brf Arenatoppen. Garaget har adress Finalgatan 15 A.
Föreningen kommer att hyra ut garageplatserna till LKP AB som i sin tur hyr ut dem till föreningens medlemmar. Moms tillkommer på hyran av garageplatser till de boende.
Föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till fyra laddningsplatser för elbilar i garaget.
Föreningen kommer teckna avtal med leverantör för administration och debitering.
P-platser för besökande kommer att finnas på Finalgatan.
Föreningen är ansluten till en bilpool vars bilar är placerade på Finalgatan.
Föreningens medlemmar har även möjlighet att hyra parkeringsplats av LKP AB i närliggande parkeringsgarage.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.
Föreningen kommer att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad och isolerad betongplatta på mark.
Bärande stomme	Ytterväggar i sandwichvägg i betong. Lägenhetsavskiljande delar, väggar och bjälklag i betong.
Fasad	Fasader av betong
Yttervägg	Betongsandwichvägg

Yttertak	Papp och sedum på trätakstol.
Fönster/fönsterdörrar	Fabriksmålade trä/aluminium
Balkong	Betong med räcke i glas eller aluminiumståndare.
Innerväggar	Uppbyggda av regelstomme med gipsskivor.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer.
Vatten och avlopp	Lägenheterna är försedda med kall- och varmvattenledningar samt avlopp.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation i lägenheterna. Central FTX-aggregat.
Elinstallation	Kollektivt abonnemang, individuell mätning av lägenhetsel. Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Installation finns för solceller.
Hissar	Hus 1 har en hiss och hus 2 har två hissar.
TV/tele (data)	Nätverksuttag för TV samt tele och data i vardagsrum. Husen är anslutna till fibernät för data, tele och TV genom Telia Triple Play.
Trapphusgolv	Betong/klinker eller linoleum.
Trapphusväggar	Slätmålade vita
Rullstols-/barnvagnsrum	Dammbundet golv, målade väggar.
Tomtmark	Förgårdsmark med växtlighet och betongsten. Väderskydd för cyklar. Sopsortering genom sopkasuner inom fastigheten.
Övrigt	Postbox och mobil porttelefon

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vita	Vita	Förstärkt lägenhetsytterdörr. Ventilationsdragning och balk i tak förekommer. och balk i tak förekommer.
Kök	Ekparkett	Vita	Vita	Kombinerad kyl och frys, inbyggnadsugn, induktionshäll, diskmaskin och mikrovågsugn. Utdragbar spiskåpa.
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Vita	Vägghängd WC, kommod med tvättställ. Duschväggar i glas. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Spotlights i tak. Spegelskåp med belysning.
Vardagsrum	Ekparkett	Vita	Vita	
Övriga rum	Ekparkett	Vita	Vita	

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	43
2 RoK	93
3 RoK	11
Summa	147

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande (2019)

	Bostäder	Garage*	Totalt	
Mark	57 100		179 400	tkr
Byggnad	122 300	2 108	2 108	tkr
Totalt	179 400	2 108	181 508	tkr

Taxeringsvärdet är preliminärt och beräknas öka i takt med inflationen.
*Avser del av garage i GA:2.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.
Vid upprättande av denna ekonomiska plan var färdigställandegraden av föreningens bostadsbyggnation runt 80% och 134 förhandstecknade avtal.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske etappvis enligt nedan:

Mittlinjen 15 (Etapp 1):	Juni, 2019
Finalgatan 15 C (Etapp 2):	Oktober, 2019
Finalgatan 15 B (Etapp 3):	December, 2019

Utgift för anskaffning av föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av fastigheten*	120 084 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	285 890 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	405 974 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i markbolag
**) Veidekke har via sitt norska moderbolag Veidekke ASA ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammanlagda anskaffningsutgift för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 405 974 tkr.

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	120 343 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	285 631 tkr
Summa bokfört värde	405 974 tkr

Skattemässigt anskaffningsvärde

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande (preliminärt)	326 153 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.
Handelsbanken har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.
Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	286 870 tkr
Bottenlån	119 104 tkr
Summa finansiering	405 974 tkr

Kapital

Ränta

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	119 104	2,22	2 644	596	3 240	ränta preliminär
Summa kapital	119 104	2,22	2 644	596	3 240	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 1 år, 3 år och 5 år. Ränta per 2019-01-17: 1 år 0,95 %, 3 år 1,17 % och 5 år 1,55 %. Den genomsnittliga räntan blir 1,22 %. En årlig amortering på 0,5% av bottenlånet.

Föreningens inbetalningar och utbetalningar samt avsättning till fond ÅR 1

Inbetalningar

Årsavgifter	705 kr/m²	5 250 tkr
Årsavgift individuell debitering*		636 tkr
TV/Bredband		431 tkr
Fastighetsskatt garaget		22 tkr
Garageplatser (ex moms)**		336 tkr
Summa inbetalningar		6 675 tkr

*) Avser varmvatten och hushållsel.
**) Föreningen hyr ut samtliga garageplatser till LKP AB. Moms tillkommer på hyreskontrakt. Fast årshyra.

Utbetalningar

Kapital	2 644 tkr
Drift	2 616 tkr
Fondavsättning	819 tkr
Summa utbetalningar	6 079 tkr

Ränta och amortering

Ränta	2 644 tkr
Amortering	596 tkr
Summa	3 240 tkr

Driftutbetalningar

Uppvärmning	430 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	454 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	164 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	246 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	529 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring, inkl. bostadsrättstillägg	89 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler	22 tkr	preliminär
Bredband	434 tkr	preliminär
Gemensamhetsanläggningar	126 tkr	preliminär
Diverse serviceavtal	80 tkr	preliminär
Löpande reparationer	25 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	17 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	2 616 tkr	

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

Avsättning till fond för yttre underhåll *	819 tkr
Summa fondavsättning	819 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Föreningens inbetalningar och utbetalningar samt avsättning till underhållsfond ÅR 1-6, 11 och 16

Årsavgifter

År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
6 317	6 443	6 572	6 703	6 837	6 974	7 700	8 501

Årsavgifterna beräknas öka i takt med inflation, här antagen till 2 % per år.

Övriga inbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Fastighetsskatt	22	23	23	24	24	25	27	30
Garageplatser*	336	336	336	336	336	336	336	336
Summa hyresinbetalningar	358	359	359	359	360	360	363	366

*) Föreningen hyr ut garaget till LKP AB som sedan hyr ut garageplatser till boende. Moms tillkommer på hyreskontrakt för

Driftutbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Uppvärmning *	430	438	447	456	465	475	524	578
Fast-skötsel och adm*	454	463	472	482	491	501	553	611
Renhållning*	164	167	171	174	178	181	200	221
VA-kostnader*	246	251	256	261	266	271	300	331
Fastighetsel*	529	539	550	561	572	584	644	712
Försäkringar*	89	91	93	95	97	99	109	120
Fastavgift & -skatt **	22	23	23	24	24	25	27	303
Bredband	434	442	451	460	470	479	529	584
Gemensamhetsanl.	126	128	131	133	136	139	153	169
Löpande reparationer*	25	26	26	27	27	28	30	34
Diverse serviceavtal*	80	82	84	85	87	89	98	108
Övriga utbetalningar*	17	17	17	18	18	19	20	23
Summa driftkostnader	2 616	2 668	2 721	2 776	2 831	2 888	3 189	3 793

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.
**) Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.
Befrielse från kommunal fastighetsavgift gäller tom år 2034. Därefter utgår full kommunal fastighetsavgift.

Ränta och amortering

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	2 644	2 631	2 618	2 604	2 591	2 578	2 479	2 373
Amortering	596	596	596	596	596	893	1 191	1 191
Summa	3 240	3 226	3 213	3 200	3 187	3 471	3 670	3 564

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av föreningens bottenlån, lika fördelad på räntebindning 1 år, 3 år och 5 år.

Amortering på bottenlån är 0,5% de första fem åren därefter skall amorteringen ökas i överenskommelse med banken. I kalkylen har vi räknat med en höjning till 0,75% år sex och 1,0% år elva.

Fondavsättning för underhåll

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avsättning till Underhållsfond *	819	835	852	869	887	904	998	1 102
Summa	819	835	852	869	887	904	998	1 102

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Kassaflöde, avskrivningar och redovisat resultat ÅR 1-6, 11 och 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Inbetalningar	6 675	6 801	6 931	7 063	7 197	7 334	8 063	8 867
Driftutbetalningar	-2 616	-2 668	-2 721	-2 776	-2 831	-2 888	-3 189	-3 793
Ränta och amortering	-3 240	-3 226	-3 213	-3 200	-3 187	-3 471	-3 670	-3 564
Likvidöverskott	819	907	996	1 087	1 179	975	1 204	1 510
Avsättning till underhåll	819	835	852	869	887	904	998	1 102
Amortering	596	596	596	596	596	893	1 191	1 191
Avskrivning byggnad*	-3 970	-3 970	-3 970	-3 970	-3 970	-3 970	-3 970	-3 970
Bokföringsmässigt underskott	-1 737	-1 632	-1 527	-1 419	-1 309	-1 198	-577	-167

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande.

Inre underhåll av lägenheten
Hemförsäkring
Garageplats

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

	Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen		
År	1% lägre	**2,22%**	1% högre
1	545	**705**	865
2	560	**719**	879
3	575	**734**	892
4	591	**748**	906
5	607	**763**	920
6	623	**779**	935
11	710	**860**	1 010
16	806	**949**	1 093

Inflationsscenarios

	Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation		
År	1% lägre	**2,00%**	1% högre
1	705	**705**	705
2	716	**719**	723
3	726	**734**	741
4	737	**748**	760
5	748	**763**	779
6	759	**779**	799
11	818	**860**	906
16	846	**949**	980

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden.
Kalkylen innehåller fondavsättningar för att möta kommande kostnadsökningar.
Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att reducera föreningens ränterisk.

Lägenhetsförteckning

Lgh nr Brf	Adr-ess	Lägenhets-nummer (Lägenhetsregister)	Lägenhets-storlek	Boarea m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift som avser energi* Hushållsel	Varmvatten	Andelstal årsavgift %	Andelstal insats %
1		1001	2 rok	54	1 495 000	3 144	197	184	0,7186	0,5211
2		1002	2 rok	54	1 650 000	3 144	197	184	0,7186	0,5752
3		1003	2 rok	54	1 675 000	3 144	197	184	0,7186	0,5839
4		1004	1 rok	34	1 275 000	2 096	131	123	0,4790	0,4445
5		1005	2 rok	54	1 695 000	3 144	197	184	0,7186	0,5909
6		1006	2 rok	68	1 995 000	3 806	239	223	0,8700	0,6954
7		1007	2 rok	50	1 495 000	2 887	181	169	0,6598	0,5211
8		1008	1 rok	34	1 095 000	2 028	127	119	0,4636	0,3817
9		1009	1 rok	34	1 095 000	2 028	127	119	0,4636	0,3817
10		1010	3 rok	55	1 575 000	3 123	196	183	0,7139	0,5490
11		1101	2 rok	54	1 775 000	3 177	199	185	0,7263	0,6187
12		1102	1 rok	34	1 350 000	2 130	134	124	0,4868	0,4706
13		1103	2 rok	54	1 795 000	3 177	199	185	0,7263	0,6257
14		1104	2 rok	68	2 195 000	3 840	241	224	0,8777	0,7652
15		1105	2 rok	50	1 675 000	2 988	187	174	0,6830	0,5839
16		1106	1 rok	34	1 195 000	2 028	127	119	0,4636	0,4166
17		1107	1 rok	34	1 195 000	2 028	127	119	0,4636	0,4166
18		1108	3 rok	55	1 725 000	3 225	202	188	0,7371	0,6013
19		1109	3 rok	68	2 150 000	3 840	241	224	0,8777	0,7495
20		1110	2 rok	54	1 750 000	3 177	199	185	0,7263	0,6100
21		1201	2 rok	54	1 850 000	3 177	199	185	0,7263	0,6449
22		1202	1 rok	34	1 395 000	2 130	134	124	0,4868	0,4863
23		1203	2 rok	54	1 895 000	3 177	199	185	0,7263	0,6606
24		1204	2 rok	68	2 295 000	3 840	241	224	0,8777	0,8000
25		1205	2 rok	50	1 795 000	2 988	187	174	0,6830	0,6257
26		1206	1 rok	34	1 250 000	2 028	127	119	0,4636	0,4357
27		1207	1 rok	34	1 250 000	2 028	127	119	0,4636	0,4357
28		1208	3 rok	55	1 850 000	3 225	202	188	0,7371	0,6449
29		1209	3 rok	68	2 250 000	3 840	241	224	0,8777	0,7843
30		1210	2 rok	54	1 825 000	3 177	199	185	0,7263	0,6362
31		1301	2 rok	54	1 950 000	3 177	199	185	0,7263	0,6798
32		1302	1 rok	34	1 450 000	2 130	134	124	0,4868	0,5055
33		1303	2 rok	54	1 995 000	3 177	199	185	0,7263	0,6954
34		1304	2 rok	68	2 395 000	3 840	241	224	0,8777	0,8349
35		1305	2 rok	50	1 895 000	2 988	187	174	0,6830	0,6606
36		1306	1 rok	34	1 295 000	2 028	127	119	0,4636	0,4514
37		1307	1 rok	34	1 295 000	2 028	127	119	0,4636	0,4514
38		1308	3 rok	55	1 950 000	3 225	202	188	0,7371	0,6798
39		1309	3 rok	68	2 300 000	3 840	241	224	0,8777	0,8018
40		1310	2 rok	54	1 925 000	3 177	199	185	0,7263	0,6710
41		1401	2 rok	54	2 050 000	3 177	199	185	0,7263	0,7146
42		1402	1 rok	34	1 495 000	2 130	134	124	0,4868	0,5211
43		1403	2 rok	54	2 075 000	3 177	199	185	0,7263	0,7233
44		1404	2 rok	68	2 495 000	3 840	241	224	0,8777	0,8697
45		1405	2 rok	50	1 950 000	2 988	187	174	0,6830	0,6798
46		1406	1 rok	34	1 350 000	2 028	127	119	0,4636	0,4706
47		1407	1 rok	34	1 350 000	2 028	127	119	0,4636	0,4706
48		1408	2 rok	55	2 050 000	3 225	202	188	0,7371	0,7146
49		1409	2 rok	68	2 375 000	3 840	241	224	0,8777	0,8279
50		1410	2 rok	54	2 025 000	3 177	199	185	0,7263	0,7059
51		1501	2 rok	54	2 195 000	3 177	199	185	0,7263	0,7652
52		1502	1 rok	34	1 550 000	2 130	134	124	0,4868	0,5403
53		1503	2 rok	54	2 225 000	3 177	199	185	0,7263	0,7756
54		1504	2 rok	68	2 595 000	3 840	241	224	0,8777	0,9046
55		1505	2 rok	50	2 095 000	2 988	187	174	0,6830	0,7303
56		1506	1 rok	34	1 395 000	2 028	127	119	0,4636	0,4863
57		1507	1 rok	34	1 395 000	2 028	127	119	0,4636	0,4863
58		1508	2 rok	55	2 225 000	3 225	202	188	0,7371	0,7756
59		1509	2 rok	68	2 475 000	3 840	241	224	0,8777	0,8628
60		1510	2 rok	54	2 175 000	3 177	199	185	0,7263	0,7582
61		1001	1 rok	33	1 275 000	2 082	131	121	0,4760	0,4445
62		1002	2 rok	53	1 875 000	3 096	194	180	0,7078	0,6536
63		1003	2 rok	55	1 875 000	3 191	200	187	0,7294	0,6536
64		1101	2 rok	55	1 950 000	3 225	202	188	0,7371	0,6798
65		1102	1 rok	33	1 425 000	2 082	131	121	0,4760	0,4967
66		1103	1 rok	33	1 425 000	2 082	131	121	0,4760	0,4967
67		1104	2 rok	54	1 975 000	3 177	199	185	0,7263	0,6885
68		1105	2 rok	69	2 295 000	3 887	244	228	0,8886	0,8000
69		1106	2 rok	53	1 950 000	3 130	196	183	0,7155	0,6798
70		1201	2 rok	55	2 025 000	3 225	202	188	0,7371	0,7059
71		1202	1 rok	33	1 475 000	2 082	131	121	0,4760	0,5142
72		1203	1 rok	33	1 475 000	2 082	131	121	0,4760	0,5142
73		1204	2 rok	54	2 050 000	3 177	199	185	0,7263	0,7146

Mittlinjen 15 (etapp 1)

Finalgatan 15 B (etapp 3)

74	Finalgatan 15 B (etapp 3)	1205	2 rok	69	2 375 000	3 887	244	228	0,8886	0,8279
75		1206	2 rok	53	2 025 000	3 130	196	183	0,7155	0,7059
76		1301	2 rok	55	2 095 000	3 225	202	188	0,7371	0,7303
77		1302	1 rok	33	1 525 000	2 082	131	121	0,4760	0,5316
78		1303	1 rok	33	1 525 000	2 082	131	121	0,4760	0,5316
79		1304	2 rok	54	2 125 000	3 177	199	185	0,7263	0,7408
80		1305	2 rok	69	2 450 000	3 887	244	228	0,8886	0,8540
81		1306	2 rok	53	2 095 000	3 130	196	183	0,7155	0,7303
82		1401	2 rok	55	2 175 000	3 225	202	188	0,7371	0,7582
83		1402	1 rok	33	1 575 000	2 082	131	121	0,4760	0,5490
84		1403	1 rok	33	1 575 000	2 082	131	121	0,4760	0,5490
85		1404	2 rok	54	2 195 000	3 177	199	185	0,7263	0,7652
86		1405	2 rok	69	2 525 000	3 887	244	228	0,8886	0,8802
87		1406	2 rok	53	2 175 000	3 130	196	183	0,7155	0,7582
88		1501	2 rok	55	2 275 000	3 225	202	188	0,7371	0,7930
89		1502	1 rok	33	1 625 000	2 082	131	121	0,4760	0,5665
90		1503	1 rok	33	1 625 000	2 082	131	121	0,4760	0,5665
91		1504	2 rok	54	2 275 000	3 177	199	185	0,7263	0,7930
92		1505	2 rok	69	2 625 000	3 887	244	228	0,8886	0,9150
93		1506	2 rok	53	2 275 000	3 130	196	183	0,7155	0,7930
94		1601	2 rok	55	2 350 000	3 225	202	188	0,7371	0,8192
95		1602	1 rok	33	1 675 000	2 082	131	121	0,4760	0,5839
96		1603	1 rok	33	1 675 000	2 082	131	121	0,4760	0,5839
97		1604	2 rok	54	2 350 000	3 177	199	185	0,7263	0,8192
98		1605	2 rok	69	2 695 000	3 887	244	228	0,8886	0,9394
99		1606	2 rok	53	2 350 000	3 130	196	183	0,7155	0,8192
100		1701	2 rok	55	2 450 000	3 225	202	188	0,7371	0,8540
101		1702	1 rok	33	1 725 000	2 082	131	121	0,4760	0,6013
102		1703	1 rok	33	1 725 000	2 082	131	121	0,4760	0,6013
103		1704	2 rok	54	2 425 000	3 177	199	185	0,7263	0,8453
104		1705	2 rok	69	2 775 000	3 887	244	228	0,8886	0,9673
105		1706	2 rok	53	2 450 000	3 130	196	183	0,7155	0,8540
106		1801	2 rok	55	2 495 000	3 225	202	188	0,7371	0,8697
107		1802	1 rok	33	1 775 000	2 082	131	121	0,4760	0,6187
108		1803	1 rok	33	1 775 000	2 082	131	121	0,4760	0,6187
109		1804	2 rok	53	2 495 000	3 130	196	183	0,7155	0,8697
110	Finalgatan 15 C (etapp 2)	1001	2 rok	54	1 875 000	3 144	197	184	0,7186	0,6536
111		1002	2 rok	70	1 875 000	3 901	245	228	0,8916	0,6536
112		1003	2 rok	53	1 575 000	3 029	190	178	0,6923	0,5490
113		1101	2 rok	54	1 950 000	3 177	199	185	0,7263	0,6798
114		1102	2 rok	70	2 095 000	3 935	247	229	0,8994	0,7303
115		1103	2 rok	53	1 875 000	3 130	196	183	0,7155	0,6536
116		1104	1 rok	33	1 425 000	2 082	131	121	0,4760	0,4967
117		1201	2 rok	54	2 025 000	3 177	199	185	0,7263	0,7059
118		1202	2 rok	70	2 195 000	3 935	247	229	0,8994	0,7652
119		1203	2 rok	53	1 950 000	3 130	196	183	0,7155	0,6798
120		1204	1 rok	33	1 475 000	2 082	131	121	0,4760	0,5142
121		1301	2 rok	54	2 095 000	3 177	199	185	0,7263	0,7303
122		1302	2 rok	70	2 275 000	3 935	247	229	0,8994	0,7930
123		1303	2 rok	53	2 025 000	3 130	196	183	0,7155	0,7059
124		1304	1 rok	33	1 525 000	2 082	131	121	0,4760	0,5316
125		1401	2 rok	54	2 175 000	3 177	199	185	0,7263	0,7582
126		1402	2 rok	70	2 350 000	3 935	247	229	0,8994	0,8192
127		1403	2 rok	53	2 095 000	3 130	196	183	0,7155	0,7303
128		1404	1 rok	33	1 575 000	2 082	131	121	0,4760	0,5490
129		1501	2 rok	54	2 275 000	3 177	199	185	0,7263	0,7930
130		1502	2 rok	70	2 425 000	3 935	247	229	0,8994	0,8453
131		1503	2 rok	53	2 175 000	3 130	196	183	0,7155	0,7582
132		1504	1 rok	33	1 625 000	2 082	131	121	0,4760	0,5665
133		1601	2 rok	54	2 350 000	3 177	199	185	0,7263	0,8192
134		1602	2 rok	70	2 495 000	3 935	247	229	0,8994	0,8697
135		1603	2 rok	53	2 250 000	3 130	196	183	0,7155	0,7843
136		1604	1 rok	33	1 675 000	2 082	131	121	0,4760	0,5839
137		1701	2 rok	54	2 450 000	3 177	199	185	0,7263	0,8540
138		1702	2 rok	70	2 650 000	3 935	247	229	0,8994	0,9238
139		1703	2 rok	53	2 325 000	3 130	196	183	0,7155	0,8105
140		1704	1 rok	33	1 725 000	2 082	131	121	0,4760	0,6013
141		1801	2 rok	54	2 495 000	3 177	199	185	0,7263	0,8697
142		1802	2 rok	70	2 695 000	3 935	247	229	0,8994	0,9394
143		1803	2 rok	53	2 395 000	3 130	196	183	0,7155	0,8349
144		1804	1 rok	33	1 775 000	2 082	131	121	0,4760	0,6187
145		1901	2 rok	54	2 550 000	3 177	199	185	0,7263	0,8889
146		1902	2 rok	70	2 750 000	3 935	247	229	0,8994	0,9586
147		1903	2 rok	53	2 475 000	3 122	196	183	0,7136	0,8630
Summa				**7 444**	**286 870 000**	**437 479**	**27 440**	**25 521**	**100,0000**	**100,0000**

*) Angiven årsavgift är beräkmad utifrån normalförbrukning av varmvatten och hushållsel. Förbrukning av varmvatten och hushållsel kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring, samt Telia Triple Play (ca 245 kr/mån) samt eventuell hyra av parkeringsplats.

Särskilda förhållanden

A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Fördelning av årsavgift sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong mm.
Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Årsavgift som avser mediaförsörjning fördelas med lika belopp per lägenhet med ett pris per månad som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar.

B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:

Aktieöverlåtelseavtal avseende Byggmarken 2 AB och Byggmarken 3 AB.
Avtal med Veidekke Nära AB avseende nyproduktionsförvaltning.
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal med RB Fastighetsägare AB avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal med LRV.
VA-abonnemang med VA-Syd.
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg
Fjärrvärmeabonnemang med Kraftringen AB
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
Avtal med Telia avseende media, Triple play.
Hissbesiktning, jour och larmöverföringsavtal
Avtal med LKP AB avseende blockuthyrning av garage
Avtal med Sunfleet Carsharing avseende Bilpool.
Avtal med Solspecialisten i Sverige AB avseende service av solcellsanläggningen.

C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Lund Klosterbacken 6 och Klosterbacken 8 genom att köpa aktierna i Byggmarken 2 AB och Byggmarken 3 AB, vilka var ägare till fastigheterna. Fastigheterna kommer att överföras till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.
Anskaffningsvärdet för aktierna kommer därefter att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.
Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet 79 820 536 kronor.
Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skulle bostadsrättsföreningen överlåta fastigheterna eller del därav till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning helt eller delvis.

D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.

E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen Central Park i Lund

Lund, 2019-03-20
.....
Ort och datum

Elisabeth Dahlgren	Peter Samuelsson	Kadir Ademovski

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Central Park i Lund, orgnr. 769633-4809, Lund kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-03-20, får härmed avge följande intyg.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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

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

Stockholm den 21 mars 2019

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-21 för Brf Central Park i Lund
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2016-12-09
Föreningens Stadgar registrerade 2016-12-09
Bankoffert 2017-10-20
Email från bank ang. räntor 2018-12-04 och 2019-01-17
Fastighetsfakta 2019-02-11
Bygglov 2017-05-16
Bygglov 2017-11-14
2 st Köpekontrakt Rörelse 2018-03-14
2 st Köpekontrakt Fastighet 2018-03-14
2 st Köpebrev Fastighet 2018-03-14
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor 2018-03-14
Totalentreprenadkontrakt 2018-03-14
Sammanställning Anskaffningskostnad färdig fastighet
Förbindelse från Veidekke ASA 2018-03-14
Beräkning av tax.värde
Beräkning driftkostnader 2017-10-26
Situationsplan, planritningar
Energiberäkning