

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, ett flerbostadshus med 61 bostadsrättslägenheter samt en gästlägenhet på fastigheten Lund Skymningen 2.

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 augusti 2022.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Goda Vattnet Fastighets AB (559147-4183) den 4 maj 2020 och bolaget har tecknat arrendeavtal med Lunds kommun avseende fastigheten Lund Skymningen 2. Bolaget har den 23 juni 2022 förvärvat fastigheten från kommunen, fastigheten har den 28 juni 2022 transporterats till bostadsrättsföreningen. Entreprenadavtalet tecknades mellan Goda Vattnet Projekt AB (559147-4159) och Wästbygg AB (556038-0829) den 29 maj 2020. Föreningen tog sedan över totalentreprenadavtalet den 23 juni 2022.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- (1) den ekonomiska planen blivit registrerad och
- (2) den slutliga kostnaden redovisats och fastställts på en föreningsstämma.

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska äga rum innan upplåtelse kommer att ske. Tillträde och inflyttning är planerad till den 9 september 2022 och 3 oktober 2022.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Goda Vattnet Projekt AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Goda Vattnet Projekt AB de osålda lägenheterna. Vidare garanterar Goda Vattnet Projekt AB att Föreningens anskaffningskostnad inte kommer att överstiga den anskaffningskostnad som är redovisad i intygsgiven kostnads kalkyl (2020-09-09). Föreningen har gjort en delbesiktning den 11 augusti 2022 och återstående arbeten för att färdigställa Föreningens hus är beräknat till 15 000 000 kronor. Goda Vattnet Projekt AB kommer före upplåtelse att sätta in det dubbla beloppet av kvarstående arbeten på ett spärrat konto.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Lund Skymningen 2) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 232 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Proinova/Folksam (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Skymningen 2
Adress	Ringtornsgränden 2-16 (jämna nr), Telefonistgatan 2-8 (jämna nr)
Tomtens areal	1 649 kvm
Bostadsarea	ca 4 988 kvm + gästlägenhet ca 35 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Biarea	Ca 248 kvm
Byggnadens utformning	Vinklat flerbostadshus i 5-9 våningar
Byggår	2022
Antal bostadslägenheter	61 stycken
Gästlägenhet	1 styck
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Samfällighet/GA	Lund Skymningen S:1 (mark, sopsug, gång, brandvägar, infart) Lund Skymningen GA:1 (dagvatten mm)
Rättighet	Avtalsservitut avseende elledningar Akt: D-2020-00526529:1

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuella mätare i lägenheterna
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna. Solcellsanläggning på tak för produktion av el till naturpool, spabad och övrig fastighetsel
Uppvärmningssystem	Lågtempererad fjärrvärme till vattenburna radiatorer. Individuella mätare i lägenheterna avseende varmvatten
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Cykelgarage och övriga allmänna ytor ventileras separat
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Sopsug på samfälligheten
Parkering	I parkeringshus i kvarteret samt bilpool (obligatorisk fast avgift samt rörlig avgift vid användning av bil) samt cykelgarage på fastigheten.
Spabad/bastu/naturpool	

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar, betongväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Träpanel samt glaserat tegel
Yttertak	Papp, trä och solceller
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr
Fönster	Trä/Aluminium
Balkong	Betongplatta och stålkonstruktion, räcke galvad stål

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Parkett

Målade gipsväggar och synliga betongväggar

Synligt betongbjälklag, i vissa fall undertak

Fönsterbänkar i betong

Hall

Parkett, övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor

Bänkskiva i keramiskt material med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Spiskåpa

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Komfortgolvvärme

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Handdukstork

Duschväggar

Förvaring

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Klädkammare/förråd inne i lägenheten/källare

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	292 620 476
Likvidreserv, dispfond, fastighetsskatt	395 000
Totalkostnad	293 015 476

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Totalt
Byggnadsvärde	114 000 000
Markvärde	28 000 000
Totalt	142 000 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	71 200 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Ränta	3,20%
Amortering	0,50%
Belopp amortering	356 000
Belopp ränta år 1	2 278 400
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	2 634 400

*Preliminär ränta enligt indikation från SHB 2022-08-17 1 år 2,82%, 2 år 3,09%,
3 år 3,14%, 4 år 3,3,18%, 5 år 3,23%

Finansiering	
Insatser	218 795 000
Föreningens lån	71 200 000
Upplåtelseavgift	3 020 476
Summa finansiering	293 015 476

Nyckeltal (BOA+BIA exklusive gästlägenhet)	
Totalkostnad per kvm	55 590
Lån per kvm	13 508
Genomsnittsansats per kvm	41 509
Årsavgift per kvm	760
Driftskostnader per kvm	370
Tillägg avgifter per kvm	145
Underhållsavsättning + amortering per kvm	117
Kassaflöde per kvm	49

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm (BOA+BIA) 5 271

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 957 672
Räntor	2 278 400
Summa finansiella kostnader:	4 236 072

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (inkl. pool, badtunna, gästlägenhet)	260 000	49
Hushållsel*	299 280	57
Kallvatten (vatten och avlopp)*	189 544	36
Uppvärmning	210 000	40
Varmvatten*	174 580	33
Gemensamt kallvatten/varmvatten**	20 000	4
Bilpool***	77 592	15
GA (avfall mm)	113 000	21
Fastighetsförsäkring inkl. brtillägg (brtillägg är ett tillägg på avgiften**)	90 000	17
Fastighetskötsel (mark)	75 000	14
Teknisk förvaltning	175 000	33
Ekonomisk Förvaltning (och mätavgift)	95 000	18
Arvode (revision+styrelse)	70 000	13
Löpande underhåll/diverse/p-plats bilpool/cykelpool	100 000	19
Summa drift:	1 948 996	370

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svårbedömd och kan avvika väsentligt.

Siffrorna bygger på att br-havarna gemensamt sköter trädgård och pool

* Faktureras bostadsrättshavare efter förbrukning ** Bevatning, naturpool, spabad, gästlägenhet, städning mm

*** Fast tillägg per lägenhet

Underhållsfondering	
Underhållsfond	262 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 210 996
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	4 006 780
Tillägg - hush.el, varm- & kallvatten, brtillägg, bilpool	766 616
Intäkt - gästlägenhet	72 000
Summa intäkter:	4 845 396

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	LM-nr	Vän plan	Antal rok	Lgh area ca kvm BOA	Lgh area ca kvm BIA***	Lgh area ca kvm BOA+BIA	Insatser	Uppplåtelse-avgift (tillval)	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg				Andelstal	B, L, U T, UL**
												v.vatten kr/mån*	kallvatten kr/mån*	bilpool/brtillägg kr/mån*	hush.el kr/mån*		
1	Telefonistgatan 2		tv-bv	5	124	17	141	5 750 000	158 586	96 744	8 062	362	393	141	620	0,024145	2 U
2	Telefonistgatan 4		tv-bv	5	128	13	141	5 750 000	170 386	98 142	8 178	373	405	141	640	0,024494	2 U
3	Telefonistgatan 6		tv-bv	4	105	0	105	4 700 000	1 988	77 660	6 472	306	333	141	525	0,019382	2 U
4	Telefonistgatan 8		tv-bv	4	80	26	106	3 750 000	63 600	74 398	6 200	233	253	141	400	0,018568	U
5	Ringtonsgränden 2	1001	tv-bv	4	87	26	113	3 750 000		77 245	6 437	254	276	141	435	0,019279	U
6	Ringtonsgränden 2	0902	tv	2	45	9	54	2 200 000	7 469	43 042	3 587	131	143	141	225	0,010742	U
7	Ringtonsgränden 6		tv-bv	4	83	26	109	3 800 000		76 819	6 402	242	263	141	415	0,019172	T
8	Ringtonsgränden 8		tv-bv	4	83	26	109	3 800 000	46 650	76 819	6 402	242	263	141	415	0,019172	T
9	Ringtonsgränden 10		tv-bv	4	83	26	109	3 800 000	71 650	76 819	6 402	242	263	141	415	0,019172	T
10	Ringtonsgränden 12		tv-bv	4	83	26	109	3 800 000	1 988	76 819	6 402	242	263	141	415	0,019172	T
11	Ringtonsgränden 14		tv-bv	4	83	26	109	3 800 000	110 600	76 819	6 402	242	263	141	415	0,019172	T
12	Ringtonsgränden 16		tv-bv	4	85	27	112	3 950 000	29 894	78 811	6 568	248	269	141	425	0,019669	T
13	Ringtonsgränden 2	1002	bv	2	42	0	42	1 850 000		37 180	3 098	123	133	141	210	0,009279	U
14	Ringtonsgränden 4		bv	2	50	0	50	2 200 000		43 141	3 595	146	158	141	250	0,010767	U
15	Ringtonsgränden 2	1101	1	2	58	0	58	2 400 000	994	49 394	4 116	169	184	141	290	0,012328	UL
16	Ringtonsgränden 2	1102	1	2	55	0	55	2 400 000		46 839	3 903	160	174	141	275	0,011690	UL
17	Ringtonsgränden 2	1103	1	2	56	0	56	2 100 000	28 924	47 691	3 974	163	177	141	280	0,011903	UL
18	Ringtonsgränden 2	1104	1	1	36	0	36	1 495 000		32 272	2 689	105	114	141	180	0,008054	U
19	Ringtonsgränden 2	1105	1	3	68	0	68	2 650 000	92 835	56 767	4 731	198	215	141	340	0,014168	U
20	Ringtonsgränden 2	1106	1	2	42	0	42	1 900 000		37 180	3 098	123	133	141	210	0,009279	UL
21	Ringtonsgränden 2	1107	1	2	49	0	49	2 200 000		42 278	3 523	143	155	141	245	0,010552	UL
22	Ringtonsgränden 2	1108	1-3	4	115	0	115	4 700 000	172 698	83 761	6 980	335	364	141	575	0,020905	2T & UL
23	Ringtonsgränden 2	1109	1-3	4	115	0	115	4 700 000	201 711	83 761	6 980	335	364	141	575	0,020905	2T & UL
24	Ringtonsgränden 2	1110	1-3	4	115	0	115	4 700 000	228 360	83 761	6 980	335	364	141	575	0,020905	2T & UL
25	Ringtonsgränden 2	1111	1-3	4	115	0	115	4 700 000	166 150	83 761	6 980	335	364	141	575	0,020905	2T & UL
26	Ringtonsgränden 2	1112	1-3	4	115	0	115	4 700 000	127 578	83 761	6 980	335	364	141	575	0,020905	2T & UL
27	Ringtonsgränden 2	1113	1-3	4	118	0	118	4 850 000	200 810	85 946	7 162	344	374	141	590	0,021450	2T & UL
28	Ringtonsgränden 2	1201	2	4	107	0	107	4 350 000	1 988	79 133	6 594	312	339	141	535	0,019750	L & UL
29	Ringtonsgränden 2	1202	2	3	82	0	82	3 200 000	22 835	66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	L & UL
30	Ringtonsgränden 2	1203	2	3	89	0	89	3 600 000	6 500	68 936	5 745	260	282	141	445	0,017205	L
31	Ringtonsgränden 2	1204	2	2	67	0	67	2 600 000	4 900	56 308	4 692	195	212	141	335	0,014053	L
32	Ringtonsgränden 2	1205	2	1	36	0	36	1 650 000		32 272	2 689	105	114	141	180	0,008054	B
33	Ringtonsgränden 2	1206	2	4	82	0	82	3 350 000		66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	B
34	Ringtonsgränden 2	1207	2	4	108	0	108	4 300 000	1 988	79 873	6 656	315	342	141	540	0,019934	2 B
35	Ringtonsgränden 2	1301	3	4	107	0	107	4 500 000	89 798	79 133	6 594	312	339	141	535	0,019750	L & UL
36	Ringtonsgränden 2	1302	3	3	82	0	82	3 350 000	44 690	66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	L & UL
37	Ringtonsgränden 2	1303	3	3	89	0	89	3 750 000	73 640	68 936	5 745	260	282	141	445	0,017205	L
38	Ringtonsgränden 2	1304	3	2	67	0	67	2 700 000	1 988	56 308	4 692	195	212	141	335	0,014053	L
39	Ringtonsgränden 2	1305	3	1	36	0	36	1 700 000		32 272	2 689	105	114	141	180	0,008054	B
40	Ringtonsgränden 2	1306	3	4	82	0	82	3 450 000		66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	B
41	Ringtonsgränden 2	1307	3	5	108	0	108	4 400 000		79 873	6 656	315	342	141	540	0,019934	2 B
42	Ringtonsgränden 2	1401	4	4	99	0	99	4 400 000	1 988	76 545	6 379	289	314	141	495	0,019104	L & UL
43	Ringtonsgränden 2	1402	4	3	76	0	76	3 350 000	1 988	62 168	5 181	222	241	141	380	0,015516	T & UL
44	Ringtonsgränden 2	1403	4	3	89	0	89	3 900 000	114 382	68 936	5 745	260	282	141	445	0,017205	L
45	Ringtonsgränden 2	1404	4	2	67	0	67	2 800 000	46 225	56 308	4 692	195	212	141	335	0,014053	L
46	Ringtonsgränden 2	1405	4	1	36	0	36	1 750 000		32 272	2 689	105	114	141	180	0,008054	B
47	Ringtonsgränden 2	1406	4	4	82	0	82	3 550 000	47 200	66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	B
48	Ringtonsgränden 2	1407	4	5	108	0	108	4 550 000		79 873	6 656	315	342	141	540	0,019934	2B
49	Ringtonsgränden 2	1501	5	5	137	0	137	6 500 000	201 670	95 180	7 932	400	434	141	685	0,023755	T & L
50	Ringtonsgränden 2	1502	5	3	92	0	92	4 100 000	91 716	72 164	6 014	268	291	141	460	0,018100	L
51	Ringtonsgränden 2	1503	5	2	67	0	67	2 900 000	40 835	56 308	4 692	195	212	141	335	0,014053	L
52	Ringtonsgränden 2	1504	5	1	36	0	36	1 800 000		32 272	2 689	105	114	141	180	0,008054	B
53	Ringtonsgränden 2	1505	5	4	82	0	82	3 650 000		66 157	5 513	239	260	141	410	0,016511	B
54	Ringtonsgränden 2	1506	5	5	108	0	108	4 700 000		79 873	6 656	315	342	141	540	0,019934	2 B
55	Ringtonsgränden 2	1601	6-7	4	94	0	94	5 250 000	71 330	73 732	6 144	274	298	141	470	0,018402	T
56	Ringtonsgränden 2	1602	6-7	2	64	0	64	3 300 000	39 430	53 787	4 482	187	203	141	320	0,013424	T & UL
57	Ringtonsgränden 2	1603	6-7	2	55	0	55	2 900 000	45 008	46 839	3 903	160	174	141	275	0,011690	T & UL
58	Ringtonsgränden 2	1604	6	3	98	0	98	4 500 000	1 988	75 772	6 314	286	310	141	490	0,018911	L & T
59	Ringtonsgränden 2	1605	6	3	79	0	79	3 950 000	89 303	64 622	5 385	230	250	141	395	0,016128	T & B
60	Ringtonsgränden 2	1701	7-8	3	113	0	113	5 250 000	96 215	82 305	6 859	330	358	141	565	0,020541	T
61	Ringtonsgränden 2	1702	7	2	46	0	46	2 400 000		40 205	3 350	134	146	141	230	0,010034	B
					4 988	248	5 236	218 795 000	3 020 476	4 006 780	333 898	14 548	15 795	8 601	24 940	1,000000	

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varm- och kallvatten och TV/bredband/IP-telefoni

1. Bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel, varm- och kallvatten genom undermätare (schablonräknat för el 60 kr/kvm, kallvatten 38 kr/kvm och varmvatten 35 kr/kvm)

2. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal om bredband/IP telefoni alternativt så tecknar föreningen ett gemensamt avtal som tilläggsfaktureras per lägenhet

3. Tillägg om 106 kr/månad och lägenhet för fast avgift bilpool (tillkommer rörlig avgift vid nyttjande av bil) och 35 kr/lägenhet och månad för bostadsrättstilläggsförsäkringen.

**Till lägenheterna finns B=balkong, T=terras, L=loggia, U=uteplats, UL=uteplats loftgång. Notera att uteplats loftgång ej upplättes.

*** BIA är integrerad lägenhetsyta som under gällande mätregler inte får betraktas som BOA.

Andelstalen är differenserade, små lägenheter har en högre avgift per kvm än stora lägenheter. För Bytta utgår en avgift om 400 kr/kvm och år.

tv=terrasplan. Bv=bottenvåning

Hysesintäkt	lägenhet ca kvm	Kr/mån	Kr/år
Gästlägenhet och utespa	35	6 000	72 000

Bedömd men ej garanterad intäkt (15 uthyrd nätter per mån för gästlägenhet à 400 kr/gång)



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	5 306	Rak amortering 0,5% per år
Kvm BR	5 271	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	3,20%	3,28%	3,36%	3,44%	3,52%	3,60%	4,00%	4,40%
<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>	71 200 000	70 844 000	70 488 000	70 132 000	69 776 000	69 420 000	67 640 000	65 860 000

KOSTNADER

Ränta	2 278 400	2 323 683	2 368 397	2 412 541	2 456 115	2 499 120	2 705 600	2 897 840
Avskrivningar	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672
Driftkostnader	1 948 996	1 987 976	2 027 735	2 068 290	2 109 656	2 171 849	2 397 897	2 647 472
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	126 751
Summa kostnader	6 185 068	6 269 331	6 353 804	6 438 503	6 523 443	6 628 641	7 061 169	7 629 735

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	760	775	791	807	823	839	927	1 023
Årsavgifter	4 006 780	4 086 916	4 168 654	4 252 027	4 337 068	4 423 809	4 884 242	5 392 598
Intäkt - gästlägenhet	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Tillägg - hush.el, varm- & kallvatten, brtillägg, bilp	766 616	781 948	797 587	813 539	829 810	846 406	934 501	1 031 764
Summa intäkter	4 845 396	4 942 304	5 041 150	5 141 973	5 244 812	5 349 709	5 906 511	6 521 265

Årets resultat	-1 339 672	-1 327 027	-1 312 654	-1 296 530	-1 278 631	-1 278 933	-1 154 658	-1 108 470
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-1 339 672	-1 327 027	-1 312 654	-1 296 530	-1 278 631	-1 278 933	-1 154 658	-1 108 470
Återföring avskrivningar	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672
Amorteringar lån	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	262 000	274 645	289 018	305 142	323 041	322 740	447 014	493 202
Avsättning till yttre underhåll	-262 000	-267 240	-272 585	-278 036	-283 597	-289 269	-319 377	-352 618
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	7 405	16 433	27 106	39 444	33 470	127 637	140 584

Ingående saldo kassa	395 000							
Accumulerat saldo kassa	657 000	931 645	1 220 663	1 525 805	1 848 846	2 171 586	4 139 313	6 746 292
Accumulerad yttre underhållsfond	262 000	529 240	801 825	1 079 861	1 363 459	1 652 728	3 188 203	4 883 493

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	4,20%	4,28%	4,36%	4,44%	4,52%	4,60%	5,00%	5,40%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	71 200 000	70 844 000	70 488 000	70 132 000	69 776 000	69 420 000	67 640 000	65 860 000
KOSTNADER								
Ränta	2 990 400	3 032 123	3 073 277	3 113 861	3 153 875	3 193 320	3 382 000	3 556 440
Avskrivningar	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672
Driftkostnader	1 948 996	1 987 976	2 027 735	2 068 290	2 109 656	2 151 849	2 375 815	2 623 092
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	126 751
Summa kostnader	6 897 068	6 977 771	7 058 684	7 139 823	7 221 203	7 302 841	7 715 487	8 263 955
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	760	775	791	807	823	839	927	1 023
Årsavgifter	4 006 780	4 086 916	4 168 654	4 252 027	4 337 068	4 423 809	4 884 242	5 392 598
Intäkt - gästlägenhet	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Tillägg - hush.el, varm- & kallvatten, brtillägg, bilp	766 616	781 948	797 587	813 539	829 810	846 406	934 501	1 031 764
Summa intäkter	4 845 396	4 942 304	5 041 150	5 141 973	5 244 812	5 349 709	5 906 511	6 521 265
Årets resultat	-2 051 672	-2 035 467	-2 017 534	-1 997 850	-1 976 391	-1 953 133	-1 808 977	-1 742 690
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-2 051 672	-2 035 467	-2 017 534	-1 997 850	-1 976 391	-1 953 133	-1 808 977	-1 742 690
Återföring avskrivningar	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672	1 957 672
Amorteringar	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000	-356 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-450 000	-433 795	-415 862	-396 178	-374 719	-351 460	-207 305	-141 018
Avsättning till yttre underhåll	-262 000	-267 240	-272 585	-278 036	-283 597	-289 269	-319 377	-352 618
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-712 000	-701 035	-688 447	-674 214	-658 316	-640 730	-526 681	-493 636
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	895	908	921	935	948	961	1 027	1 117
Ränta +2%	1 030	1 043	1 055	1 068	1 080	1 093	1 155	1 242
Inflation +1%	760	777	793	810	827	843	931	1 051
Inflation +2%	760	779	798	818	838	858	966	1 118

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.

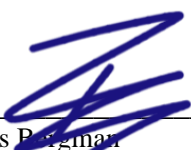
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar sin del av varmvatten och kallvatten genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Föreningen har ett el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel genom undermätare och faktureras i efterskott.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
5. Föreningen bekostar filter avseende FTX-ventilation men själva bytet utförs av bostadsrättshavare eftersom aggregatet sitter i respektive lägenhet.
6. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt är obligatorisk, tecknas av föreningen och debiteras separat som ett tillägg (35 kr/månad och lägenhet).
7. Föreningen har tecknat avtal om bilpool. Den fasta månadsavgiften är 106 kr/lägenhet och debiteras separat som ett tillägg. Tillkommer rörlig kostnad vid nyttjande av bil.
8. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
9. 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.
10. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts 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. 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 Det goda vattnet


Lund



Pontus Bergman



Cord Siegel



Helena Bergman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet, 769638-1024.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet, 769638-1024

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

- Registreringsbevis, 2021-05-17
- Stadgar registrerade, 2021-05-17
- Fastighetsutdrag Lund Skymningen 2, 2022-06-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Goda Vattnet Holding AB / Brf Det goda vattnet samt bilagor, 2020-05-04
- Köpebrev Lund Skymningen 2, 2022-06-23
- Transportköp Lund Skymningen 2, 2022-06-28
- Bygglov, 2019-10-15
- Delstartbesked, 2020-11-03 resp 202-12-04
- Startbesked, 2021-02-17
- Totalentreprenadkontrakt, Goda Vattnet Fastighets AB / Goda Vattnet Projekt AB, 2020-05-04
- Överlåtelse av totalentreprenadavtal, 2022-06-23
- Avtal gällande entreprenadarbeten Goda Vattnet Projekt AB / Västbygg AB, 2020-05-29
- Projektledningsavtal Arne Paulsson Byggnads AB / Goda Vattnet Projekt AB, 2020-05-04
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2022-08-17
- Offert försäkring, Proinova, 2022-05-12
- Tjänsteavtal ang elavläsningm.m., Brunata AB, 2022-05-19
- Energiberäkning Prime Project AB, 2020-12-17
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter från Goda Vattnet Projekt AB, 2020-05-04
- Depositionsavtal, Goda Vattnet Holding AB / Brf Det goda Vattnet samt Bergman & Eek Advokat AB, 2022-08-10
- Moderbolagsborgen Goda Vattnet Holding AB, 2022-08-10
- Borgensåtagande, Paulssons Fastigheter Holding AB, 2022-08-11
- Yttrande om återstående arbete, Epcon KPA Konsult, 2022-08-11
- Värdeintyg mäklare Dan Eliasson, 2022-08-10
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet, 769638-1024, 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.



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 Brf Det goda vattnet 769638-1024

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

- Registreringsbevis Brf Det goda vattnet 2021-05-17
- Stadgar registrerade, 2021-05-17
- Fastighetsutdrag Lund Skymningen 2, 2022-06-28
- Utkast GA, Lund Skymningen 1-6
- Aktieöverlåtelseavtal, Goda Vattnet Holding AB / Brf Det goda vattnet, 2020-05-04
- Köpebrev fastighet, Lunds kommun / Goda Vattnet Fastighets AB, 2022-06-23
- Transportköp fastighet, 2022-06-28
- Totalentreprenadavtal, Goda Vattnet Projekt AB / Goda Vattnet Fastighets AB, 2020-05-04
- Överlåtelse av Totalentreprenadavtal, 2022-06-23
- Extern entreprenad, Goda Vattnet Projekt AB / Västbygg AB, 2020-05-29
- Projektleddsavtal Arne Paulsson Byggnads AB / Goda Vattnet Projekt AB, 2020-05-04
- Beslut bygglov Lunds kommun, 2019-10-15
- Delstartbeslut, 2020-11-03, 2020-12-04
- Beslut om startbesked, 2021-02-17
- Finansieringsoffert Handelsbanken 2022-08-17
- Offert försäkring, Brf Försäkring genom Proinova AB, 2022-05-12
- Offert Avläsning & Fördelning driftskostnader, Brunata AB, 2022-05-19
- Avtal bilpool, Volvo Car Mobility Sweden / Goda Vattnet Fastighets AB, 2019-09-18
- Energiberäkning, Prime project AB, 2021-02-09
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Goda Vattnet Projekt AB, 2020-05-04
- Depositionsavtal mellan Goda Vattnet Holding AB / Brf Det goda vattnet, Agent: Bergman & Eek Advokat AB, 2022-08-10
- Moderbolagsborgen, Goda Vattnet Holding AB, 2022-08-10
- Borgensåtagande, Paulssons Fastigheter Holding AB, 2022-08-11
- Yttrande om återstående arbeten, Epcon KPA Konsult, 2022-08-11
- Värdeintyg Dan Eliasson Fastighetsmäklare Hettinger AB, 2022-08-10
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557475332608

Dokument

Ek. plan_Brf Det goda vattnet
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2022-08-18 10:13:05 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB1)
Färdigställt 2022-08-18 11:22:50 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB1)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se

Signerande parter

Pontus Bergman (PB2)
Styrelsen
pontus@bergmaneek.se



Signerade 2022-08-18 10:24:40 CEST (+0200)

Helena Bergman (HB)
Styrelsen
helena@bergmaneek.se



Signerade 2022-08-18 10:14:30 CEST (+0200)

Cord Siegel (CS)
Styrelsen
cord@siegel.nu



Signerade 2022-08-18 10:57:14 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-08-18 11:22:50 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
Intygsgivare
mj@agidel.se



Signerade 2022-08-18 11:08:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557475332608

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>

