

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Terrassgården Lund,
Lunds kommun
(ORG NR 769636 - 4178)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	4
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	8
6. Finansiering	8
7. Föreningens årliga kostnader	9
8. Föreningens årliga intäkter	9
9. Nyckeltal	10
10. Ekonomisk prognos	11
11. Känslighetsanalys	12
12. Lägenhetsredovisning	13
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGA: Intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen.

Upprättad i samarbete med



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. J.", is located in the bottom right corner of the page.

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Terrassgården Lund med org.nr. 769636 - 4178 har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Styrelsen för föreningen har beslutat att i samband med upprättandet av de slutgiltiga bygglovhandlingarna upprätta en kostnadskalkyl och vid behov begära tillstånd av Bolagsverket att ta in förskott från blivande medlemmar.

Bostadsrättsföreningen avser genom aktieöverlåtelseavtal att förvärva samtliga aktier i Terrassgården Lund AB från Valdemar Lund AB och MSMM Lund Holding AB. Terrassgården Lund AB kommer att förvärva del av fastigheten Lund Stora Råby 33:2 och bostadsrättsföreningen kommer genom s.k. avtal om transportköp att förvärva aktuell fastighetsdel. Bostadsrättsföreningen och MSMM Lund Fastigheter AB kommer därefter att ansöka om fastighetsbildning. Efter lagakraftvunnen fastighetsbildning, inges ansökan om lagfart och Bostadsrättsföreningen kommer att bli lagfaren ägare till den nordliga delen av Lund Stora Råby 33:2 om ca 3 370 m².

Aktieförvärvet ovan leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen. Den latent skattens storlek kommer att redovisas i den ekonomiska planen. Betalningsskyldigheten för denna latent skatt utlöses enbart om bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet eller avyttrar fastigheten.

I aktieöverlåtelseavtalet kommer bland följande att regleras: en fast köpeskillning oOch en tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillningen ska beräknas med utgångspunkt från bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad om 274 590 000 kr. Från detta belopp ska dras dels summan av MSMM Lund fastigheter AB:s skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, dels den slutliga kostnaden för entreprenaden, likviditetsreserv om 300 000 kr, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, likvidation av Bolaget mm.

I ett avtal kommer Valdemar Lund AB, "Bolaget" att åta sig, att inom 6 månader från upplåtelsedagen förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Bolaget åtar sig att stå för avgifterna för de osålda lägenheterna mot att få rätt till intäkterna från dessa lägenheter från upplåtelsedagen och fram till att lägenheterna är upplåtna. "Bolaget" ska ha rätt att hyra ut aktuella lägenheter i andra hand till hyresgäster, som föreningen skäligen kan godta.

Projektavtal mellan MSMM Lund Fastigheter AB och Valdemar Lund Projekt AB kommer att tecknas och avtalet innebär att Valdemar Lund Projekt AB mot ersättning ska administrera och organisera uppförandet av byggnader för bostadsrätt på del av Stora Råby 33:2. I avtal om övertagande av projektavtal kommer bostadsrättsföreningen att överta MSMM Lund Fastigheter AB:s rättigheter och skyldigheter i projektavtalet.

Under uppförandet finansieras projektet av Kinnerton Capital och Handelsbanken svarar för bostadsrättsföreningens slutliga finansiering.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är preliminär.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas kunna ske under februari-mars 2024 och inflyttning beräknas kunna ske under mars-april 2024.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Lund Stora Råby 33:2, del av.
Kommun	Lund
Adress/belägenhet	Gatuadressen är vid upprättandet av kostnadskalkylen ej beslutad.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en area om ca 3 370 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Stora Råby 33:25 m fl, laga kraft 2019-09-20. Genomförandetiden går ut 2029-09-20.
Servitut /Nyttjanderätt	För berört område finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fullgörandeförsäkring (försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) kommer att tecknas. Fastigheten kommer att bli försäkrad och omfatta egendoms- skydd, ansvarsförsäkring och rättsskyddsförsäkring mm.
Bygglov	Bygglov har meddelats 2021-12-22.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten ska uppföras en byggnad med varierande byggnadshöjder och som totalt innehåller 56 lägenheter plus ett uthyrningsrum i bottenplanet samt en gemensamhetslokal och terrass på plan 14. Marknivån i den norra delen av tomten är ca 3 m högre än marknivån i den södra delen.

I källarplanet (plan 09) finns 55 garageplatser, varav 1 Hkp- och 5 besöks-parkeringsplatser, säsongsförråd, miljörum och tre teknikutrymmen innehållande fjärrvärme-anläggning/elcentral/vattenmätare, fläktanläggning samt anläggning för sprinklersystem. Golvet består av dammbunden betong, förråd framför bilparkeringar har väggar av kanalplast, övriga teknikrum har väggar av betong.

Entréplanet (plan 10) innehåller 17 lägenheter plus en gästlägenhet om 17 kvm. Lägenheterna har varierande storlek mellan 2 rok på 53 kvm och 3 rok på 91 kvm BRA. Till varje lägenhet hör en balkong/terrass mellan 15 - 42 kvm.

Plan 11 har 16 lägenheter, lägenheternas storlek varierar mellan 2 rok på 53 kvm och 3 rok på 83 kvm med balkonger/terrasser mellan 16 – 65 kvm.

Plan 12 har 14 lägenheter, lägenheternas storlek varierar mellan 2 rok på 53 kvm och 4 rok på 96 kvm med balkonger/terrasser mellan 16 – 54 kvm.

Plan 13 har 9 lägenheter, lägenheternas storlek varierar mellan 2 rok på 65 kvm och 5 rok på 130 kvm med balkonger/terrasser mellan 23 – 72 kvm.

Plan 14 har en gemensamhetslokal på 61 kvm inkl. Pentry och wc + gemensam terrass på 43 kvm och odlingslådor.

De till lägenheterna hörande terrasserna har en total area om 1 731,5 kvm, vilket innebär att terrassmedelarean är knappt 31 kvm/lägenhet. (Knappt 43% av boarean.)

Barnvagns- och rullstolsförråd finns för varje trapphus i källarplanet. Utöver lägenhetsförråd tillhörande lägenheterna finns 3 förråd på tot. 7,7 kvm avsedda för uthyrning.

Bostadsdelarna är belägna på garaget och har en U-form. Mellan byggnadskropparna finns en mindre gemensam grönyta avsedd för lek och samvaro.

Byggnaden har två huvudtrappor som förbinder de olika våningsplanen. Utanför entréerna finns skrapraster i

betongrillor. Entréerna har klinkergolv med större torkmatta i anslutning entrépartierna. Trappornas konstruktion utgörs av synligt trä. Undertaken utgörs av ultrafin träull med infälld belysning. I varje trapphus finns en hydraulhiss med tillräckligt utrymme för en bår.

Gården och källaren förbinds även via en yttre trappa.

Byggnaden är grundlagd på en betongplatta på mark. Stommen utgörs av krysslimmat trä (KL-trä) kompletterad med lättreglar + isolering och gipsskivor. Mellanbjälklag består av KL-trä med ovanliggande kompletterande betongskikt med golvvärmslangar samt underliggande undertak. Ventilationskanaler, eldragning och sprinkler ligger dolt ovan undertaket.

Ytterväggar består till stor del av glaspartier, panel av träspån från sibirisk fura samt med cortenstål (rostad stålplåt) där en brandskyddande beklädnad krävs. Mellanväggar i lägenheterna består av KL-trä och stålreglar klädda med gipsskivor.

Yttertak består av takpapp och delar är försedda med biotoptak (gröna tak) och solceller. Hängrännor och stuprör består av målad plåt.

Teknisk beskrivning

Glaspartier och Fönster

Lägenheternas glaspartier mot terrasserna har fasta energiglas och utåtgående glasdörrar, invändigt eklaserat trä med utvändigt mörkgrå aluminiumbeklädnad. Fönster är av samma typ som glaspartier och är inåtgående.

Entrédörrar, ytterdörrar till balkong/terrass samt innerdörrar

Huvudentrépartier i ek och glas. Porttelefon och kodlås samt postfack typ Svenskboxen i ek finns i entréplanet. Övriga ytterentrédörrar är i trä och målade.

Lägenhetsentrédörrar i stål med trästruktur, dagstidningsfack är placerade utanför lägenhetsdörrarna.

Innerdörrar till sovrummen är normalt utförda som massivt målade vita i trä.

Balkonger och terrasser

Balkongerna och terrasserna har golv klädda med brunimpregnerad trätrall och räcken av glas med blomlådor av träspån lika fasad.

Lägenhetsbeskrivning*Entré*

- G: Klinker
S: Eklaserat trä
V: Laserat trä/ målad gips
T: Gips
Ö: Hatthylla

Duschrum/Tvätt

- G: Klinker
S: -
V: Kakel
T: Gips
Ö: Wc med inbyggd spoltank, duschväggar i glas, tvättbänk med underliggande tvättmaskin och torktumlare av fabrikat Cylinda eller motsvarande, stor spegel samt tvättställskommod.

Kök

- G: Klinker och mattlackerad trestavs ekparkett
S: Eklaserat trä
V: Synligt KL-trä Laserat trä/målad vit
T: Gips
Ö: Kök av Smedstorp, luckfronter med infällnadsgrepp typ Ystad i vit + eksträgrepp, extra bred glaskeramikhäll, inbyggd ugn och micro i högskåp. Lådor under bänkskiva, vitvaror med vita fronter som standard, Fläkt, skåpkåpa som kopplas till frånluften med forceringsmöjlighet.

Vardagsrum

- G: Mattlackerad trestavs ekparkett
S: Eklaserat trä
V: Synligt KL-trä, laserat och gips, målad vitt
T: Gips
Ö: -

Sovrum

- G: Mattlackerad trestavs ekparkett
S: Eklaserat trä
V: Synligt KL-trä, laserat och målad vitt
T: Gips
Ö: Garderober, huvudsakligen inbyggda, med skjutdörrar

Lägenhetsköparen kommer att erbjudas olika tillval till en extra kostnad.

**Teknisk beskrivning,
VVS, ventilation, el och
tele**

Byggnaden är ansluten till nät för fjärrvärme, elektricitet, fiber samt kommunalt vatten och avlopp. Utöver fjärrvärme tillförs energi till byggnaden genom solceller och bergvärme. Från värmeväxlaren utgående luft används för uppvärmning av garaget. Individuell mätning och debitering kommer att genomföras för tappvarmvatten och hushållsel. Fastigheten kommer att ha en låg energiförbrukning och bedöms få klass A vid energideklarationen.

Kortfattad beskrivning över VVS- installationer

Uppvärmning sker med vattenburen golvvärme och förvärmad tilluft. Föravstängningsventiler finns vid anslutna objekt och till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd till- och frånluft, FTX-system med förbigång för fläktar i drift. FTX-aggregatet är ett energieffektivt fabr. Home Flex strl 400.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer

Elservicecentral med knivsäkringar och gruppcentraler med dvärgbrytare, Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör. Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet samt för bostadsrättsföreningens fastighetsel. En solcellsanläggning kommer att finnas på taket som kommer planerat att producera ca. 90 000 kWh/år.

Fastigheten har gemensamt fibernät för kabel-TV och bredband med uttag enligt Svensk standard.

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lampputtag i tak.

Belysningsarmaturer

Armaturer är monterade i wc/duschrum/tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid terrasser och balkonger, vid huvudentréer, vid innerträdgård samt entréer.

Jordfelsbrytare

Lägenhetscentral är försedd med jordfelsbrytare.

Vatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet vid 2022 års fastighetstaxering bedöms till ca 125 817 000 kr, varav byggnadsvärdet bedöms till ca 92 696 000 kr (89 Mkr för bostäder och 3,696 Mkr för lokaler (garage och gemensamhetslokal) och markvärdet till ca 33 121 000 kr (33 Mkr för bostäderna och 121 000 kr för lokalerna). Föreningen kommer att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår enligt nu gällande regelverk. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	274 290 000 kr
Anskaffningskostnaden inkluderar förvärv av del av fastigheten Lund Stora Råby 33:2, entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt, likvidation av aktiebolag samt kostnader för föreningsbildning.	
Likviditetsreserv	<u>300 000 kr</u>
Preliminär total anskaffningskostnad	274 590 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta %	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år	
Lån	32 000 000 kr	2,25%	720 000	320 000	100	1)
Lån	16 000 000 kr	2,25%	360 000	160 000	100	1)
Lån	16 000 000 kr	2,25%	360 000	160 000	100	1)
Lån totalt	64 000 000 kr	2,25%	1 440 000	640 000	100	
Insatser	210 590 000 kr					
Summa finansiering	274 590 000 kr					

1) Handelsbanken har i en offert 2022-02-21 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen, rörligt, 90 dagar Stibor, 0,55 %, för lån med 1 års bindningstid 0,56 %, för lån med 2 års bindningstid 1,02 %, för lån med 3 års bindningstid, 1,31 % och 1,65 % för lån med 5 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 32 000 000 kr med rörlig ränta, ett lån om 16 000 000 kr med en bindningstid om 2 år och ett lån om 16 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Räntekostnaden blir med dessa förutsättningar 430 400 kr för år 1. I kostnadskalkylen väljes en räntesats om 2,25 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. För år 1 med offererade räntesatser, erhålles ett överskott om ca 1 009 200 kr.

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	2 080 000 kr	2 080 000 kr		
Drift-och underhållskostnader			kr/m ² BOA	
Ekonomiförvaltning inkl. revision	110 000 kr			27
Fastighetsskötsel	95 000 kr			23
Vatten och avlopp	240 000 kr			58
Uppvärmning	210 000 kr			51
Fastighetsel	1) 55 000 kr			13
Sophämtning	70 000 kr			17
Städning	65 000 kr			16
Försäkring	65 000 kr			16
Styrelsearvoden	25 000 kr			6
Övrigt/oförutsett	45 000 kr			11
Löpande underhåll	60 000 kr	1 040 000 kr		14
				254
Avsättningar/avgifter				
Avsättning till fastighetsunderhåll	2) 126 000 kr			
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	3) 38 200 kr	164 200 kr		40
				40
Summa kostnader		3 284 200 kr		

1) Kostnadsposten Uppvärmning omfattar ej kostnaden för uppvärmning av tappvarmvatten eftersom individuell mätning och debitering sker. Kostnaden för uppvärmning av tappvarmvatten har beräknats till ca 130 000 kr eller 32 kr/m² BOA. Energi från bergvärmeanläggningen beräknas motsvara ca 75 % av totala värmebehovet.

2) Enligt gällande stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan, som underlag för avsättningar till fastighetsunderhåll. I avvaktan på denna plan har här en årlig avsättning baserats på 0,1 % av beräknat taxeringsvärde.

3) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion. 38 200 kr avser fastighetsskatt.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 202 083 900 kr och har beräknats med utgångspunkt från hur beräknat taxeringsvärde är fördelat på markvärde och byggnadsvärde. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år och i enlighet med regelverk K2. Med årliga avskrivningar om 2 020 839 kr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I kalkylen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

8. Föreningens årliga intäkter

El från solceller	1) 150 000 kr
Intäkter, 3 förråd om totalt 8 m ²	6 500 kr
Intäkter, gästlägenhet och gemensamhetslokal	25 000 kr
49 garageplatser inkl förråd, 800 kr/mån	470 400 kr
Årsavgift från medlemmar	2 632 300 kr
Summa intäkter	3 284 200 kr

1) Den beräknade intäkten är baserad på att ca 67 500 kWh säljs till bostadsrättshavarna och ca 22 500 kWh säljs till elleverantören.

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Se även 10. Ekonomisk prognos, Kalkylerade avgifter.

9.Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm bruttoarea (BTA)	35 955
Anskaffningskostnad kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	67 472
Anskaffningskostnad kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA+OPA 1)	47 386
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	15 726
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA+OPA 1)	11 045
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	51 746
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA+OPA 1)	36 342
Driftskostnader kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	256
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	647
Kassaflöde från löpande drift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	31
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar kr/kvm BTA	281

1) OPA avser total terrassarea, som ingår i upplåtelsen .

10. Ekonomisk prognos

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
År	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Ränta	1 440 000	1 425 600	1 411 200	1 396 800	1 382 400	1 368 000	1 296 000	1 224 000
Amortering	640 000	640 000	640 000	640 000	640 000	640 000	640 000	640 000
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	1 040 000	1 060 800	1 082 016	1 103 656	1 125 729	1 148 244	1 267 754	1 399 703
Fastighetskatt/-avgift ***	38 200	38 964	39 743	40 538	41 349	42 176	46 566	175 420
Avskrivning till yttre underhåll *	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579
Försäljning, hyror, garage, förråd, gästlägenhet och gemens. loka	- 651 900	- 664 938	- 678 237	- 691 801	- 705 638	- 719 750	- 794 662	- 877 372
Avgift för att täcka utbetalningarna	2 632 300	2 628 946	2 625 813	2 622 905	2 620 227	2 617 784	2 609 251	2 731 331
Kalkylerad avgift	2 632 300	2 684 946	2 738 645	2 793 418	2 849 286	2 906 272	3 208 759	3 542 729
Betalnetto	-	56 000	112 832	170 513	229 059	288 488	599 508	811 398
Akkumulerat betalnetto inkl likviditetsreserv	300 000	356 000	468 832	639 345	868 404	1 156 892	1 756 400	2 567 798
Kassaflöde, löpande drift	126 000	184 520	243 922	304 225	365 445	427 602	753 102	980 978
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	1 440 000	1 425 600	1 411 200	1 396 800	1 382 400	1 368 000	1 296 000	1 224 000
Driftskostnader *	935 000	953 700	972 774	992 229	1 012 074	1 032 316	1 139 760	1 258 387
Löpande underhåll*	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Avskrivningar **	2 020 839	2 020 839	2 020 839	2 020 839	2 020 839	2 020 839	2 020 839	2 020 839
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträtsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	38 200	38 964	39 743	40 538	41 349	42 176	46 566	175 420
Övriga/oförutsedda kostnader*	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	4 539 039	4 546 203	4 553 798	4 561 833	4 570 317	4 579 259	4 631 158	4 819 962
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter	2 632 300	2 684 946	2 738 645	2 793 418	2 849 286	2 906 272	3 208 759	3 542 729
Övriga intäkter*	651 900	664 938	678 237	691 801	705 638	719 750	794 662	877 372
Avdragsgill ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	3 284 200	3 349 884	3 416 882	3 485 219	3 554 924	3 626 022	4 003 421	4 420 101
ÅRETS RESULTAT								
Balanserat resultat	-1 254 839	-2 196 319	-1 136 916	-1 076 614	- 1 015 393	- 953 236	- 627 737	- 399 861
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m2 BOA	647	646	645	644	644	643	641	671
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m2 BOA	955	954	952	951	950	948	943	969
Kalkylerad avgift kr/m2 BOA	647	660	673	686	700	714	788	871
Räntoantagande	2,25%	(motsvarar snitträntan enligt kalkyl)						
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen höjning av avgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.								
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.								
*** I denna prognos har antagits att fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2021 beslutade beloppet om 1459 kr/lägenhet.								

11. Känslighetsanalys

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
ERFORDERLIG ,GENOMSnittlig ÅRSavgift , KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTBETALNINGAR								
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Räntesats för föreningslån	2,25%							
Antagande om inflation %/år	2,0%							
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om inflationsutvecklingen.								
1. Dagens räntenivå	647	646	645	644	644	643	641	671
2. Dagens räntenivå +1%	804	802	799	797	795	793	783	805
3. Dagens räntenivå +2%	961	957	953	950	946	942	924	938
5. Dagens räntenivå -1%	490	490	491	492	493	494	500	537
6. Dagens räntenivå -2%	332	335	337	339	342	344	358	404
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga inflationsberoende in- /utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.								
7. Dagens inflationsnivå +1%	647	647	648	649	650	651	658	669
8. Dagens inflationsnivå +2%	647	649	651	653	656	659	677	702
9. Dagens inflationsnivå -1%	647	645	642	640	638	636	626	616
10. Dagens inflationsnivå -2%	647	643	640	636	633	629	611	594

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över Insatser, Årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Area kvm	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Terrass/Balkong som tillhör		Anmärkn.
							Area kvm	Väderstreck	
11001	2	62,3	3 000 000	1,6227%	42 714	3 560	25,8	Syd	
11002	2	62,9	3 025 000	1,6379%	43 114	3 593	30,5	Syd	
11003	2	58,3	3 025 000	1,5620%	41 117	3 426	37,2	Väst	1)
11004	3	82,0	4 045 000	1,9260%	50 698	4 225	32,7	Väst	2)
11005	2	52,8	2 675 000	1,4862%	39 121	3 260	21,5	Norr	
11006	2	52,6	2 600 000	1,4862%	39 121	3 260	15,8	Norr	
11007	3	79,4	3 850 000	1,8805%	49 500	4 125	41,7	Öst	
11008	2	54,8	2 900 000	1,5165%	39 919	3 327	16,6	Öst	3)
11009	3	79,4	3 800 000	1,8805%	49 500	4 125	24,7	Öst	
11101	2	62,5	3 050 000	1,6379%	43 114	3 593	23,2	Syd	
11102	2	62,9	3 050 000	1,6379%	43 114	3 593	24,1	Syd	
11103	2	58,4	3 050 000	1,5620%	41 117	3 426	28,4	Väst	4)
11104	3	81,5	4 125 000	1,9260%	50 698	4 225	27,9	Väst	5)
11105	2	52,8	2 725 000	1,4862%	39 121	3 260	21,4	Norr	
11106	2	52,7	2 700 000	1,4862%	39 121	3 260	15,9	Norr	
11107	3	79,4	3 950 000	1,8805%	49 500	4 125	41,4	Nordöst	
11108	2	54,8	2 900 000	1,5165%	39 919	3 327	18,6	Öst	6)
11109	3	74,4	3 700 000	1,8047%	47 505	3 959	30,9	Öst	
11201	2	62,5	3 150 000	1,6379%	43 114	3 593	22,8	Nordväst	
11202	2	62,9	3 150 000	1,6379%	43 114	3 593	22,2	Nordväst	
11203	2	58,3	3 150 000	1,5620%	41 117	3 426	28,3	Väst	7)
11204	3	81,5	4 325 000	1,9260%	50 698	4 225	28,0	Väst	8)
11205	2	52,8	2 700 000	1,4862%	39 121	3 260	21,4	Norr	
11206	2	52,7	2 700 000	1,4862%	39 121	3 260	15,7	Norr	
11207	4	95,1	4 975 000	2,1231%	55 886	4 657	32,0	Öst	
11208	2	70,0	3 200 000	1,7440%	45 907	3 826	23,7 och 11,9	Öst & väst	
11301	3	83,8	4 325 000	1,9563%	51 496	4 291	25,9	Syd	
11302	3	82,9	4 725 000	1,9412%	51 098	4 258	40,8	Väst	9)
11303	3	93,5	5 100 000	2,1080%	55 489	4 624	39,0	Väst	
11304	2	64,9	3 275 000	1,6682%	43 912	3 659	29,3	Norr	
11305	4	95,1	4 950 000	2,1231%	55 886	4 657	22,6	Öst	
11306	4	105,5	6 225 000	2,2900%	60 280	5 023	52,5	Syd	
21001	2	62,3	3 000 000	1,6227%	42 714	3 560	24,1	Syd	
21002	2	62,3	3 025 000	1,6227%	42 714	3 560	28,6	Syd	
21003	2	58,3	3 000 000	1,5620%	41 117	3 426	28,0	Väst	10)
21004	3	91,8	4 395 000	2,0776%	54 689	4 557	39,5	Nordväst	
21005	2	62,4	3 025 000	1,6227%	42 714	3 560	33,5	Nordväst	
21006	2	54,8	2 850 000	1,5165%	39 919	3 327	16,1	Öst	11)
21007	2	73,3	3 300 000	1,7895%	47 105	3 925	32,6	Öst	
21008	3	82,6	4 125 000	1,9412%	51 098	4 258	28,5	Syd	
21101	2	62,2	3 050 000	1,6227%	42 714	3 560	24,0	Syd	
21102	2	60,4	3 050 000	1,5924%	41 917	3 493	24,6	Syd	12)
21103	3	82,6	5 445 000	1,9412%	51 098	4 258	65,5	Väst	13)
21104	3	73,1	3 695 000	1,7895%	47 105	3 925	25,7	Norr	
21105	2	67,9	3 000 000	1,7137%	45 110	3 759	34,4	Öst	
21106	2	67,8	3 000 000	1,7137%	45 110	3 759	39,8	Öst	
21107	2	64,9	3 050 000	1,6682%	43 912	3 659	23,6	Syd	
21201	3	89,9	5 275 000	2,0473%	53 891	4 491	27,4 och 9,6	Syd	14)
21202	3	80,7	5 595 000	1,9108%	50 298	4 191	53,8	Väst	15)
21203	2	62,6	3 150 000	1,6379%	43 114	3 593	22,2	Nordväst	
21204	3	71,6	3 750 000	1,7743%	46 705	3 892	31,5 och 13,9	Öst & väst	
21205	3	81,8	3 945 000	1,9260%	50 698	4 225	33,6	Nordöst	
21206	3	95,7	4 975 000	2,1383%	56 286	4 691	32,3	Syd	
21301	5	129,9	7 350 000	2,6539%	69 859	5 822	56,8 och 13,1	Väst & syd	
21302	5	111,9	6 150 000	2,3810%	62 675	5 223	42,9	Nordväst	16)
21303	4	93,5	5 270 000	2,1080%	55 489	4 624	31,5	Syd	17)
		4 069,7	210 590 000	100,0003%	2 632 308	219 359			

- 1) Till lägenhet 11003 hör ett förråd om 8,0 m², 2) till lägenhet 11004 hör ett förråd i källaren om 6,4 m² 3) till lägenhet 11008 hör ett förråd om 3,1 m², 4) till lägenhet 11103 hör ett förråd om 7,9 m², 5) till lägenhet 11104 hör ett förråd i källaren om 5,0 m²,

6) till lägenhet 11108 hör ett förråd om 3,1 m², 7) till lägenhet 11203 hör ett förråd om 5,2 m², 8) till lägenhet 11204 hör ett förråd i källaren om 5,0 m², 9) till lägenhet 11302 hör ett förråd om 4,9 m², 10) till lägenhet 21003 för ett förråd om 3,8 m², 11) till lägenhet 21006 hör ett förråd om 7,5 m², 12) till lägenhet 21102 hör ett förråd om 3,5 m², 13) till lägenhet 21103 hör ett förråd om 6,5 m², 14) till lägenhet 21201 hör ett förråd om 4,7 m², 15) till lägenhet 21202 hör ett förråd om 3,6 m², 16) till lägenhet 21302 hör ett förråd om 7,4 m² och 17) till lägenhet 21303 hör ett förråd om 3,5 m².

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Ovan redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar i enlighet med SS 21054:2020. Kostnader för hushållsel, tappvarmvatten, hemförsäkring och IT beräknas till ca 800 kr/mån för de mindre lägenheterna, (ca 53 m²), och till ca 1400 kr/mån för de större, (ca 120 m²). Individuell mätning och debitering (IMD) kommer att ske av hushållsel och tappvarmvatten.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift/-skatt och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,0 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen genom skriftligt samtycke. Styrelsens ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk. oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el, tv och bredband. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lund 2022-03-14

Bostadsrättsföreningen Terrassgården Lund

DocuSigned by:

.....980E0ED14337446.....
Pontus Bergman

DocuSigned by:

.....03789873D511A83.....
Helena Bergman

DocuSigned by:

.....7FC398D4C2A54C2.....
Johan Sennström



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2022-03-21 för Bostadsrättsföreningen TerrassGården Lund i Lund Stora Råby 33:2 kommun, organisationsnummer 769636-4178, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Avsättning till fond och amortering i planen summeras till 766 000kr kr vilket motsvarar 188 kr/kvm boarea. Minskas amorteringen behöver avsättning till fond ökas. Styrelsen erinras om att enligt §15 i stadgarna skall en underhållsplan upprättas.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering
- Animerade bilder på exteriör och interiör.	
- Fastighetskarta uttagen	2022-03-21
- Lågupplösta planritningar	2021-02-16
- Reviderade planritningar, högupplösta	2022-02-03
- Beräkning av taxeringsvärde perioden xxxx 2019-2021.	
- Beställningskrivelse intygsgivning.	2021-02-26
- Fastighetsdatautdrag.	2022-03-21
- Svar från Ove Lundgren på frågor	
- Detaljplanekarta antagandedatum	2018-12-18
- Elförbrukningsberäkning.	
- Etappindelningsskarta	
- Föreningsstadgar.	2020-06-12
- Finansieringsoffert.	2022-02-21
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-05-07

Göteborg 2022-03-21

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Kostnadskalkyl

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2022-03-21 för Bostadsrättsföreningen Terrassgården Lund i Lund Stora Råby 33:2 kommun, organisationsnummer 769636-4178, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kostnadskalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Avsättning till fond och amortering i planen summeras till 766 000kr vilket motsvarar 188 kr/kvm boarea. Minskas amorteringen behöver avsättning till fond ökas. Styrelsen erinras om att enligt §15 i stadgarna skall en underhållsplan upprättas.

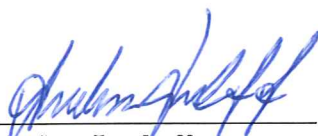
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

	Datering	
- Animerade bilder på exteriör och interiör.		
- Fastighetskarta uttagen	2022-03-21	
- Lågupplösta planritningar	2021-02-16	
- Reviderade planritningar, högupplösta	2022-02-03	
- Beräkning av taxeringsvärde perioden xxxx 2019-2021.		
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2021-02-26	
- Fastighetsdatautdrag.	2022-03-21	
- Svar från Ove Lundgren på frågor		
- Detaljplanekarta antagandedatum	2018-12-18	
- Elförbrukningsberäkning.		
- Etappindelningsskarta		
- Föreningsstadgar.	2020-06-12	
- Finansieringsoffert.	2022-02-21	
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2021-05-07	

Göteborg 2022-03-21



Anders Lenhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare