

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

AROMALUND 1

ORG NR: 769635-9400

LUND KOMMUN

NYPRODUKTION

Upprättad den 31 maj 2022

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMALUND 1**

.....  
Jonas Karlsson

.....  
Ann Lindqvist

.....  
Louice Lundgren Tutak

.....  
Lars Sjöberg

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<b>SID:</b>
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-10
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, ÅR 1	11-12
H. EKONOMISK PROGNOZ	12
I. KÄNSLIGHETSANALYS	13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....



## B. NYCKELTAL, ÅR 1, BOA+ golv area loft

Anskaffningskostnad/kvm, ca	62 076 kr
Lån per kvm ca	14 007 kr
Insats per kvm (upplåten yta) ca	48 069 kr
Årsavgift per kvm ca	698 kr
Driftskostnader per kvm inkl moms (exkl kall o varmvatten och hushållsel), ca	218 kr
Driftskostnader per kvm för varmvatten inkl moms (debiteras efter förbrukning), ca	30 kr
Driftkostnader per kvm för el inkl moms (debiteras efter förbrukning),	50 kr
Driftskostnader per kvm för värme inkl moms (regleras enl kvm), ca	40 kr
Avsättning yttre underhållsfond, ca	50 kr

### Individuella abonnemang

Bredband/IP-telefoni/TV per lgh/mån, ca	230-250 kr
Hushållsel per lgh/mån, ca	450-600 kr

Ovanstående uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lund Kung Oskar 7								
Adress:	Prins August gata 16-22, 222 20 Lund								
Tomtens areal:	ca 5113 m <sup>2</sup>								
Bostadsarea + golv area loft:	ca 6593,7 m <sup>2</sup>								
Antal bostadslägenheter:	88 bostadslägenheter								
Upplåtelseform:	Bostadsrätt								
Byggnadernas utformning:	Flerbostadshus med 5 olika huskroppar, 4-6 våningar beroende på huskropp.								
Beräknat taxeringsvärde:	<table><tr><td>Mark</td><td>68 000 000 kr</td></tr><tr><td>Bostäder</td><td>177 772 000 kr</td></tr><tr><td>Garage</td><td>4 772 000 kr</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>245 772 000 kr</td></tr></table>	Mark	68 000 000 kr	Bostäder	177 772 000 kr	Garage	4 772 000 kr	Totalt	245 772 000 kr
Mark	68 000 000 kr								
Bostäder	177 772 000 kr								
Garage	4 772 000 kr								
Totalt	245 772 000 kr								
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.								
El:	Ett fastighetsabonnemang med undermätare till varje lägenhet, debiteras efter förbrukning.								
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, distribution via vattenburen värme till radiatorer.								
Ventilation:	Mekanisk ventilation, från och tilluftsaggregat med värmeåtervinning, FTX aggregat. Kolfilterfläkt i kök.								
Avfall:	Miljöhus på gården.								
Parkering:	55 garageplatser finns att hyra i fastigheten (varav 2st Hpl). Samt 7p-platser ute (varav 2st Hpl).								
Förråd:	Varje lägenhet har ett förråd i källaren.								
Hiss:	Finns i respektive trapphus.								
Gemensamma utrymmen:	Övernattningsslägenheter i byggnad på gården samt 2 st på plan 1.								
Övriga utrymmen:	Teknikrum								
Gemensamhetslokal:	Ja, i del av gårdshus								
Samfällighet:	Finns ej.								
Servitut:	Finns ej.								

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING	Källare och bottenplatta av betong
Antal våningar:	4-6 vån
Stomme:	Betong
Fasader/Väggar:	Puts och tunntegel
Takkonstruktion:	Bandtäckt plåt. Sedumtak på gårdsbyggnad samt byggnader längs mur mot spårområde.
Fönster:	Fönster/fönsterdörrar med isolerglas, utsida av aluminium och insida av vitmålat trä.
Balkonger	Balkongplatta av betong, balkongräcke av aluminium. Uteplatser med betongplattor.

## Kortfattad rumsbeskrivning original utförande

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	
Kök:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	Rostfri eller integrerad kyl/frys samt diskmaskin. Ingbyggadsugn och micro samt induktionshäll. Vid spis i köksö frihängande rostfri flätkåpa med kolfilter. Vid spis mot vägg utdragbar fläkt inbyggd i väggskap.
Sovrum:	Vitpigmenterad ek, mattlackad 1 stav	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC/Teknik:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin, handdukstork

Ovan angivna förhållande kan variera mellan lägenheterna.

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad för mark via andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherrekostnader inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t.o.m värdeåret, projekteringskostnader, föreningsbildning, lagfart, pantbrev samt köpeskilling för fastigheten.

409 010 000

Likviditetsreserv, kassa år 1

300 000

**Summa förvärvskostnad:**

**409 310 000 kr**

Föreningen skall erlägga återvunnen investeringsmoms till säljaren av andelarna i den ekonomiska föreningen.

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån

92 360 000

Insatser

316 950 000

**Summa Finansiering**

**409 310 000 kr**

# F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Arsavgift andelstal <sup>1)</sup>	4 600 300
Arsavgift varmvatten (regleras efter verklig förbrukning) <sup>2)</sup>	196 341
Arsavgift värme (regleras enl kvm) <sup>3)</sup>	261 888
Arsavgift hushållsel (regleras efter verklig förbrukning)	327 235
Hyresintäkter 55 garageplatser samt 7 P-platser <sup>4)</sup>	607 200
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>5 992 864</b>

<sup>1)</sup> I årsavgift andelstal ingår ej värme, varmvatten och hushållsel.

<sup>2)</sup> Beräknad årsavgift för varmvatten uppskattas till 30 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.

<sup>3)</sup> Arsavgift värme uppskattas till 40 kr/kvm (regleras enl kvm)

<sup>4)</sup> Beräknad årsavgift för hushållsel uppskattas till 50 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.

<sup>5)</sup> 55 garageplatser à 850 kr exkl. moms och administrativ avgift, som hyrs ut till parkeringsbolag med momspliktig verksamhet, samt 7 parkeringar utomhus för à 550kr exkl moms och administrativ avgift.

## Individuella abonnemang

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vanor.

## Lagenhetsredovisning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostadsarea (m <sup>2</sup> )	Golvarea loft (m <sup>2</sup> )	Summa (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>1)</sup>	Total insats (kr)	Andels- tal	Arsavgift andelstal <sup>1)</sup>	Mån- avgift <sup>4)</sup>	Beräkn årsavg värme regleras enl kvm <sup>2)</sup>	Beräkn årsavgift hushållsel enl förbrukn <sup>4)</sup>	Beräkn årsavgift varmvatten enl. förbrukn <sup>2)</sup>	Total mån. avg. <sup>1)</sup>
		88 lgh											
A1-1001	1	31.00	35.10	66	1 RÖK	2 350 000	1.0293	47 351	3 946	1 240	1 550	930	4 127
A1-1002	1	30.20	1.90	32	1 RÖK	1 800 000	0.6167	28 370	2 364	1 208	1 510	906	2 540
A1-1003	1	32.50	3.40	36	1 RÖK	1 750 000	0.6628	30 491	2 541	1 300	1 625	975	2 731
A1-1004	1	32.50	3.40	36	1 RÖK	1 850 000	0.6628	30 491	2 541	1 300	1 625	975	2 731
A1-1005	1	50.00	5.20	55	2 RÖK	2 250 000	0.8970	41 265	3 439	2 000	2 500	1 500	3 730
A1-1101	2	92.50	0	93	4 RÖK	4 600 000	1.3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1102	2	55.10	0	55	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1103	2	55.10	0	55	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1104	2	55.10	0	55	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1105	2	52.30	0	52	2 RÖK	2 500 000	0.8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1106	2	62.80	0	63	3 RÖK	2 625 000	0.9892	45 506	3 792	2 512	3 140	1 884	4 159
A1-1107	2	95.50	0	96	4 RÖK	4 500 000	1.3860	63 760	5 313	3 820	4 775	2 865	5 870
A1-1201	3	92.50	0	93	4 RÖK	4 550 000	1.3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1202	3	55.10	0	55.1	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1203	3	55.10	0	55.1	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1204	3	55.10	0	55	2 RÖK	2 650 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1205	3	52.30	0	52	2 RÖK	2 550 000	0.8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1206	3	63.00	0	63	3 RÖK	2 850 000	0.9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1207	3	95.70	0	96	4 RÖK	4 650 000	1.3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1301	4	92.50	0	93	4 RÖK	4 650 000	1.3496	62 086	5 174	3 700	4 625	2 775	5 713
A1-1302	4	55.10	0	55	2 RÖK	2 700 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1303	4	55.10	0	55	2 RÖK	2 700 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1304	4	55.10	0	55	2 RÖK	2 700 000	0.8958	41 209	3 434	2 204	2 755	1 653	3 756
A1-1305	4	52.30	0	52	2 RÖK	2 600 000	0.8618	39 645	3 304	2 092	2 615	1 569	3 609
A1-1306	4	63.00	0	63	3 RÖK	2 950 000	0.9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1307	4	95.70	0	96	4 RÖK	4 750 000	1.3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1401	5	141.00	0	141	5 RÖK	6 300 000	1.9380	89 154	7 430	5 640	7 050	4 230	8 252
A1-1402	5	80.30	0	80	3 RÖK	3 400 000	1.2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1403	5	80.30	0	80	3 RÖK	3 400 000	1.2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1404	5	80.30	0	80	3 RÖK	3 400 000	1.2015	55 273	4 606	3 212	4 015	2 409	5 075
A1-1405	5	92.60	0	93	3 RÖK	3 750 000	1.3508	62 141	5 178	3 704	4 630	2 778	5 719
A1-1406	5	63.00	0	63	3 RÖK	3 000 000	0.9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1407	5	95.70	0	96	4 RÖK	4 850 000	1.3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1501	6	63.00	0	63	3 RÖK	3 075 000	0.9916	45 617	3 801	2 520	3 150	1 890	4 169
A1-1502	6	95.70	0	96	4 RÖK	4 950 000	1.3884	63 871	5 323	3 828	4 785	2 871	5 881
A1-1601	7	127.80	0	128	5 RÖK	6 400 000	1.7778	81 784	6 815	5 112	6 390	3 834	7 561
A1-1602	7	136.70	0	137	4 RÖK	5 600 000	1.8358	86 752	7 229	5 468	6 835	4 101	6 027
A2-1001	1	87.40	0	87	3 RÖK	3 750 000	1.2677	59 238	4 937	3 496	4 376	2 622	5 446
A2-1002	1	80.10	0	80	3 RÖK	3 650 000	1.1991	55 162	4 597	3 204	4 005	2 403	5 064
A2-1101	2	64.60	0	65	2 RÖK	2 800 000	1.0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1102	2	45.20	0	45	2 RÖK	2 300 000	0.7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1103	2	75.70	0	76	3 RÖK	3 700 000	1.1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1201	3	64.60	0	65	2 RÖK	2 850 000	1.0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1202	3	45.20	0	45	2 RÖK	2 350 000	0.7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1203	3	75.70	0	76	3 RÖK	3 775 000	1.1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1301	4	64.60	0	65	2 RÖK	2 900 000	1.0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1302	4	45.20	0	45	2 RÖK	2 400 000	0.7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1303	4	75.70	0	76	3 RÖK	3 850 000	1.1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1401	5	64.60	0	65	2 RÖK	3 000 000	1.0111	46 514	3 876	2 584	3 230	1 938	4 253
A2-1402	5	45.20	0	45	2 RÖK	2 450 000	0.7757	35 685	2 974	1 808	2 260	1 356	3 237
A2-1403	5	75.70	0	76	3 RÖK	3 925 000	1.1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A2-1501	6	98.40	0	98	4 RÖK	4 950 000	1.4211	65 375	5 448	3 936	4 920	2 952	6 022
A2-1502	6	74.90	0	75	3 RÖK	3 650 000	1.1360	52 259	4 355	2 996	3 745	2 247	4 792
A2-1503	6	128.80	0	129	5 RÖK	6 200 000	1.7900	82 345	6 862	5 152	6 440	3 864	7 613



## Lägenhetsredovisning fortsättning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bostadsarea (m <sup>2</sup> )	Golv area loft (m <sup>2</sup> )	Summa (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>6)</sup> (RoK)	Total insats (kr)	Andels- tal	Årsavgift andelstal <sup>1)</sup> (kr)	Mån- avgift <sup>4)</sup> (kr)	Beräkn årsavg värme regleras enl kvm 2) (kr)	Beräkn årsavgift hushållsel enl. förbruk <sup>3)</sup> (kr)	Beräkn årsavgift varmvatten enl. förbruk <sup>3)</sup> (kr)	Total mån avg. <sup>5)</sup> (kr)
A3-1001	1	111.90	0	112	4 ROK	5 100 000	1,5849	72 910	6 076	4 476	5 595	3 357	6 729
A3-1002	1	81.40	0	81	3 ROK	3 650 000	1,2149	55 889	4 657	3 256	4 070	2 442	5 132
A3-1101	2	87.00	0	87	4 ROK	4 400 000	1,2826	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1102	2	49.50	0	50	2 ROK	2 400 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1103	2	75.70	0	76	3 ROK	3 700 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1201	3	87.00	0	87	4 ROK	4 500 000	1,2826	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1202	3	49.50	0	50	2 ROK	2 450 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1203	3	75.70	0	76	3 ROK	3 775 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1301	4	87.00	0	87	4 ROK	4 600 000	1,2828	59 013	4 918	3 480	4 350	2 610	5 425
A3-1302	4	49.50	0	50	2 ROK	2 500 000	0,8278	38 081	3 173	1 980	2 475	1 485	3 462
A3-1303	4	75.70	0	76	3 ROK	3 850 000	1,1457	52 706	4 392	3 028	3 785	2 271	4 834
A3-1401	5	135.70	0	136	5 ROK	6 975 000	1,8737	86 196	7 183	5 428	6 785	4 071	7 975
A3-1402	5	81.60	0	82	3 ROK	3 750 000	1,2173	55 999	4 667	3 254	4 080	2 448	5 143
A3-1403	5	132.60	0	133	5 ROK	6 200 000	1,8361	84 466	7 039	5 304	6 630	3 978	7 812
A4-1001	1	35.30	0	35	1 ROK	1 750 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1002	1	52.40	0	52	2 ROK	2 700 000	0,8630	39 701	3 308	2 096	2 620	1 572	3 614
A4-1003	1	75.40	0	75	3 ROK	3 700 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1004	1	35.20	0	35	1 ROK	1 950 000	0,6543	30 100	2 508	1 408	1 760	1 056	2 714
A4-1005	1	109.70	0	110	4 ROK	5 300 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1101	2	35.30	0	35	1 ROK	2 050 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1102	2	52.50	0	53	2 ROK	2 600 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1103	2	75.40	0	75	3 ROK	3 550 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1104	2	59.10	0	59	2 ROK	2 650 000	0,9443	43 441	3 620	2 364	2 955	1 773	3 965
A4-1105	2	109.70	0	110	4 ROK	5 300 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1201	3	35.30	0	35	1 ROK	2 125 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1202	3	52.50	0	53	2 ROK	2 650 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1203	3	75.40	0	75	3 ROK	3 625 000	1,1421	52 540	4 378	3 016	3 770	2 262	4 818
A4-1204	3	59.20	0	59	2 ROK	2 700 000	0,9455	43 496	3 625	2 368	2 960	1 776	3 970
A4-1205	3	109.70	0	110	4 ROK	5 400 000	1,5582	71 682	5 974	4 388	5 485	3 291	6 613
A4-1301	4	35.30	0	35	1 ROK	2 150 000	0,6556	30 160	2 513	1 412	1 765	1 059	2 719
A4-1302	4	52.50	0	53	2 ROK	2 650 000	0,8642	39 756	3 313	2 100	2 625	1 575	3 619
A4-1303	4	159.80	0	160	5 ROK	8 100 000	2,1661	99 647	8 304	6 392	7 990	4 794	9 236
A4-1304	4	126.40	0	126	5 ROK	5 950 000	1,7609	81 007	6 751	5 056	6 320	3 792	7 488
A4-1305	4	168.60	0	169	5 ROK	7 800 000	2,2729	104 560	8 713	6 744	8 430	5 058	9 697
Diff							-0,9997	5					
<b>BOA, ca</b>	<b>89</b>	<b>6544,70</b>	<b>49,00</b>	<b>6593,70</b>		<b>316 950 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>4 600 300</b>		<b>261 788</b>	<b>327 235</b>	<b>196 341</b>	<b>421 543</b>
Garageplatser 55 st							a 850 kr/mån <sup>7)</sup>	561 000	46 750				
Parkeringsplatser 7 st							a 550 kr/mån <sup>7)</sup>	46 200	3 850				
<b>Uthyrning totalt</b>								<b>607 200</b>					
<b>Totalt</b>						<b>316 950 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>5 207 500</b>		<b>261 788</b>	<b>327 235</b>	<b>196 341</b>	<b>421 543</b>

<sup>1)</sup> Årsavgift baserat på andelstal. Andelstalen är beräknade utifrån lägenhetens storlek, kök och badrum.

<sup>2)</sup> Beräknad årsavgift värme ca 40kr/kvm boa inkl moms, (deb enl kvm)

<sup>3)</sup> Beräknad årsavgift varmvatten ca 30kr/kvm boa inkl moms, (deb efter verklig förbrukning)

<sup>4)</sup> Månadsavgift exkl värme och varmvatten

<sup>5)</sup> Total beräknad månadsavgift inkl värme och varmvatten inkl moms.

<sup>6)</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>7)</sup> 55 st platser à 850 kr/plats/mån exkl moms, administrativ avgift, inkl moms och administrativ avgift 1 168kr/plats/mån, 7 st platser à 550 kr/plats/mån exkl moms, administrativ avgift, inkl moms och administrativ avgift 756 kr/plats/mån

<sup>8)</sup> Beräknad kostnad hushållsel ca 50kr/kvm boa inkl moms (deb efter verklig förbrukning)



## Driftkostnader och fastighetsskatt

	Årskostnad
<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning (yttre renhållning trädgårdsskötsel mm)	170 000 kr
Gemensam elförbrukning	40 000 kr
Sophämtning	170 000 kr
VA/kallvatten	400 000 kr
Hiss	150 000 kr
Städning	170 000 kr
<b>Fastighetsförvaltning</b>	
Ekonomisk förvaltning	140 000 kr
Arvode till styrelse	55 000 kr
Föreningens revision	40 000 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Försäkring	65 000 kr
Oförutsett	40 000 kr
<b>Summa Driftkostnader (ca 218 kr/kvm inkl moms) ca</b>	<b>1 440 000 kr</b>
Uppskattad driftskostnad förbrukning av varmvatten (reglering efter förbrukning) inkl moms ca	196 341 kr
Uppskattad årsförbrukning av värme (regleras enl kvm) ca	261 788 kr
Uppskattad driftkostnad förbrukning av hushållsel (regleras efter förbrukning) inkl moms ca	327 235 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsskatt garage	47 720 kr
<b>Summa beräknade driftskostnader och fastighetsskatt ca</b>	<b>2 273 084 kr</b>

*Ovanstående driftskostnader är beräknade och kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan på driftskostnader.*

*Beräknad genomsnittlig kostnad för hushållsel ca 50 kr/kvm boa+loft yta inkl moms, värme ca 40kr/kvm boa+loft yta, och varmvatten ca 30 kr/kvm boa+loft yta inkl moms.*

*Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.*

# H. EKONOMISK PROGNOIS, ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 12	Ar 16
<b>Arsavgifter, andelstal</b>	4 600 300	4 692 306	4 786 152	4 881 875	4 979 513	5 079 103	5 607 740	5 719 895	6 191 398
<b>Arsavgifter, debiteras efter verklig förbrukning:</b>									
Arsavgifter varmvatten regleras efter verklig förbrukning	196 341	200 268	204 273	208 359	212 526	216 776	239 339	244 125	264 249
Arsavgifter värme regleras enl kvm	261 788	267 024	272 364	277 812	283 368	289 035	319 118	325 500	352 332
Arsavgift hushållsel regleras efter verklig förbrukning	327 235	333 780	340 455	347 264	354 210	361 294	398 898	406 876	440 415
<b>Övriga intäkter</b>									
Arsavgifter eft förbrukn varmvatten	607 200	619 344	631 731	644 365	657 253	670 398	740 173	754 977	817 211
Hyresintäkter P-platser o garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 992 864</b>	<b>6 112 721</b>	<b>6 234 976</b>	<b>6 359 675</b>	<b>6 486 869</b>	<b>6 616 606</b>	<b>7 305 268</b>	<b>7 451 373</b>	<b>8 065 606</b>
<b>Driftskostnader</b>	1 440 000	1 468 800	1 498 176	1 528 140	1 558 702	1 589 876	1 755 352	1 790 459	1 938 050
Varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning	196 341	200 268	204 273	208 359	212 526	216 776	239 339	244 125	264 249
Värme regleras enl kvm	261 788	267 024	272 364	277 812	283 368	289 035	319 118	325 500	352 332
Hushållsel, debiteras efter verklig förbrukning, exkl moms	327 235	333 780	340 455	347 264	354 210	361 294	398 898	406 876	440 415
<b>Övriga kostnader</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder, småhus	47 720	48 674	49 648	50 641	51 654	52 687	58 170	59 334	64 225
Fastighetskostn garagelokaler	47 720	48 674	49 648	50 641	51 654	52 687	58 170	59 334	64 225
<b>Summa</b>	<b>47 720</b>	<b>48 674</b>	<b>49 648</b>	<b>50 641</b>	<b>51 654</b>	<b>52 687</b>	<b>58 170</b>	<b>59 334</b>	<b>64 225</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor	2 410 596	2 385 221	2 359 847	2 334 472	2 309 097	2 283 722	2 603 094	2 572 469	2 449 971
Avskrivningar	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 135 026</b>	<b>7 155 113</b>	<b>7 176 109</b>	<b>7 198 033</b>	<b>7 220 902</b>	<b>7 243 865</b>	<b>7 825 317</b>	<b>7 850 109</b>	<b>8 140 493</b>
<b>Arets bokföringsmässiga resultat<sup>1)</sup></b>	<b>-1 142 162</b>	<b>-1 042 392</b>	<b>-941 134</b>	<b>-838 358</b>	<b>-734 034</b>	<b>-627 259</b>	<b>-520 049</b>	<b>-398 736</b>	<b>-74 888</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>									
Avsättning till underhållsfond	329 685	336 279	343 004	349 864	356 862	363 999	401 884	409 922	443 713
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	329 685	665 964	1 008 968	1 358 832	1 715 694	2 079 693	4 011 843	4 421 765	6 145 093
<b>Kassaföde från den löpande verksamheten</b>									
Arets resultat	-1 142 162	-1 042 392	-941 134	-838 358	-734 034	-627 259	-520 049	-398 736	-74 888
Arets avskrivning	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346	2 451 346
<b>Kassaföde från finansieringsverksamheten</b>	1 309 184	1 408 954	1 510 212	1 612 988	1 717 312	1 821 645	1 931 297	2 052 610	2 376 458
Likviditetsreserv	300 000								
Amorteringar oml amorteringsplan	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210
<b>Arets kassaföde inkl likviditetsreserv före avsättn till underhållsfond</b>	<b>636 974</b>	<b>436 744</b>	<b>538 002</b>	<b>640 778</b>	<b>745 102</b>	<b>848 436</b>	<b>959 087</b>	<b>1 080 400</b>	<b>1 404 248</b>
<b>Arets kassaföde exkl likviditetsreserv efter avsättn till underhållsfond</b>	<b>7 289</b>	<b>100 466</b>	<b>194 998</b>	<b>290 914</b>	<b>388 241</b>	<b>486 177</b>	<b>587 038</b>	<b>670 478</b>	<b>960 536</b>
Låneskuld	92 360 000	91 387 790	90 415 580	89 443 370	88 471 160	87 498 950	82 637 900	81 665 690	77 776 850
Fonksättningat:									

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Kommunal fastighetsavgift: För år 2022 gäller 88 lägenheter å 1519 kr (uppräknat till År 16: 179 905 kr)

Anlagen inflation 2,0 %.

Amortering: Amorteringstid ca 95 år.

Medelränta år 1-5 är 2,61 % och år 6-16 är 3,15 % inkl ramtemarginal

<sup>1)</sup> Arets resultat: Efftersom avskrivning för löpande rakenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsråfförenings likviditet påverkas dock inte, se "Arets kassaföde", ovan

# I. KÄNSLIGHETSANALYS, ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Arsavgift per m<sup>2</sup> inkl värme:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	743	758	773	788	804	820	906	1 000
Antagen räntenivå + 1%	884	897	911	925	939	954	1 032	1 119
Antagen räntenivå + 2%	1 025	1 037	1 049	1 062	1 075	1 088	1 158	1 238
Antagen räntenivå - 1%	602	618	635	652	669	687	779	881
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	743	761	779	797	816	835	940	1 063
Antagen inflationsnivå + 2%	743	763	784	806	828	851	978	1 135
Antagen inflationsnivå - 1 %	743	755	767	780	793	806	874	945

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan ske i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel. Varmvattenförbrukning mäts och debiteras varje enskild bostadsrättshavare retroaktivt. Värmen debiteras per kvm boa och betalas av varje enskild lägenhet till förening. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadslägen som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Avräkningsdag är den dag då föreningen tar över sin ekonomi. Lånen placeras så snart det är möjligt efter att slutbesiktning hållits.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Följande handlingar har undertecknats den 6 juli 2022



2022-06-27 EP Brf Aromalund 1.pdf

2022-06-27 13:55:31 (CET)  
 2022-06-27 13:55:31 (CET)  
 2022-06-27 13:55:31 (CET)


Underskrifter

2022-07-05 13:55:31 (CET)



**Lars Göran Sjöberg**  
 [Signature]

2022-07-06 08:17:23 (CET)



**Jonas Karlsson**  
 [Signature]

2022-07-05 14:01:36 (CET)



**Ann Elisabeth Lindqvist**  
 [Signature]

2022-07-05 14:55:53 (CET)



**Louice Lundgren Tutak**  
 [Signature]



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



2022 06 27 EP Brf Aromalund 1

Detta dokument är ett elektroniskt underskriftsdokument som har genererats av Assently. För att se dokumentet i sin helhet, gå till <https://app.assently.com/assently/2022-06-27-13:55:31>



**Om detta kvitto**

Detta dokument är ett elektroniskt underskriftsdokument som har genererats av Assently i samarbete med eIDAS. Europeiska unionens rådets förordning (EU) nr 910/2014 om elektronisk identifikation och tillit (eIDAS) och rådets förordning (EU) nr 2016/681 om elektronisk identifikation och tillit (eIDAS) har elektronisk form och inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. Ett kvalificerat elektroniskt underskriftsdokument ska ha motsvarande rättliga verkning som ett fysiskt teckenunderskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556526-6642, Brändårgatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Aromalund 1, org.nr. 769635-9400, Lund kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska plan upprättad 2022-05-31, 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 beräknad 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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

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



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Aromalund 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis skapat, 2020-09-18  
Föreningens Stadgar registrerade, 2018-02-05  
Utdrag ur fastighetsregistret Lund Kung Oskar 7, 2022-05-02  
Registrering av genomförd fusion, 2021-07-05  
Lägenhetsförteckning, 2022-03-14  
Bankoffert, 2022-05-02  
Bygglov, 2020-11-16  
Beställningsskrivelse, 2021-01-05  
Överlåtelseavtal, 2021-06-22  
Upphandlingsprotokoll, 2021-01-05  
Balansräkning. Proforma efter fusion och överlämnande  
Hyresavtal parkering, 2022-06-08  
Parkeringsavtal, 2022-02-28  
Garanti osålda bostadsrätter, 2022-05-12  
Mäklarutlåtande, 2022-05-02  
Situationsplan, planer, fasader och sektioner  
Beräkning taxvärde hyreshus 2022-2024

Följande handlingar har undertecknats den 6 juli 2022



**EP sign.pdf**

(4127184 byte)  
SHA-512: 7134d918165b5c5ae79d9d537205a7a790dcb  
4930ad5185452ceeee596af41d424a0d8d7ce6e5119473  
fae789fb3dbec2d0751ad6d3182bc52b5bbd6a0e5f282

Underskrifter

2022-07-06 08:27:50 (CET)



**Ronny Jan-Olof Sjöholm**

janolofsjolm1@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-06 09:55:57 (CET)



**Björn Erik Olofsson**

bjorn@vattentornshuset.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



**EP sign**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
74812d61e551920af83tabf07047c28a904707939c0cc4845415a77a90238a8c92a78290e93857b69470bdh19c08f419ad9add6b7b34f2baf577046de65b7f5



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-sigeneringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga forfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.