

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYRA I LUND****Organisationsnummer: 769639-3458****Kommun: Lund**

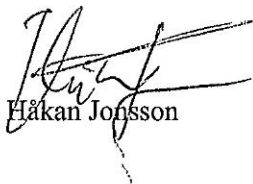
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2022-02-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYRA I LUND



Håkan Jonsson



Kim Hansson



Bengt Fernebrant

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 88 lägenheter pågår och inflyttning beräknas börja och avslutas under kvartal 1 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2, 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-02-17. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2020-07-13.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lund Pentagonen 3, Lunds kommun
Adress:	Vipeholms allé 51, 53, 55 och 57
Tomtens areal:	ca 7 506 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 762 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	88 st

Parkering

58 parkeringsplatser i garage varav 8 med laddplats
 4 öppna parkeringsplatser varav två avsedda för bilpool
 4 garageplatser för MC
 Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:

- gemensamhetsanläggning avseende sopkassuner med tillhörande belysning samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas.

Skyddsrum

Inom Fastigheten inryms två skyddsrum för vardera 60 personer. Brf Lyra i Lund har förbundit sig att sköta skyddsrummet enligt de föreskrifter som finns framtagna av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap).

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg och parkeringsplatser

Miljöhus för mat- och restavfall

Ledningar för yttre VA, el, bredband och kulvert för värmeledningar

Cykelförråd (skyddsrum i ofredstid)

Grönytor, gångvägar, planteringar, lektya och belysning

Branduppställningsplats för brandbil

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral (UC) fjärrvärme och vatten, elcentral (ELC) och elrum, fläktrum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Porttelefon

Cykelförråd, barnvagnsförråd, städ/WC, rullstolsförråd och cykelverkstad

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Källare samt betongplatta på mark

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på reglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp

Trappor:

Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av stål

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong, räcke av aluminium

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

2022022303536

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

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

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin Torkställning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	386 350 000 kr
---	----------------

Beräknad anskaffningskostnad	386 350 000 kr
-------------------------------------	-----------------------

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1281018
--	---------

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	159 100 tkr
-------------------------------------	-------------

Taxeringsvärde bostäder, mark ca	40 800 tkr
----------------------------------	------------

Taxeringsvärde garage ca	4 800 tkr
--------------------------	-----------

2022022303538

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	19 600 000	1	2,40%	470 400		470 400
Bottenlån	19 600 000	2	2,60%	509 600		509 600
Bottenlån	19 600 000	3	2,80%	548 800		548 800
Bottenlån	19 600 000	4	3,00%	588 000		588 000
Bottenlån	19 600 000	5	3,20%	627 200		627 200
Amortering					686 000	686 000
S:a lån	98 000 000			2 744 000	686 000	3 430 000
Insatser	168 241 000					
Upplåtelseavgifter	120 109 000					
S:a finansiering	386 350 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 430 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

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

1 983 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

202 860

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	111 500	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	45 000	
Vattenavgifter	200 000	
Värmeavgifter	265 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	340 000	
Elavgifter (hushållsel)	369 120	
Sophämtning (mat- och restavfall)	136 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	56 400	
Yttre och inre skötsel	220 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning sopkassuner (källsortering) e)	75 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	232 320	
Försäkringar	40 000	
Serviceavtal avseende värmepump, (köldmediekontroll ingår), styrutrustning, fjärrvär	20 000	
Övriga driftskostnader	60 000	
Summa driftskostnader		2 236 340

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	48 000	
		48 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 917 200
--	------------------

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

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

158 250 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

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

JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer i ca 3 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	6 762	kvm		4 412 010
Årsavgift bredband				232 320
Årsavgift varmvatten *)				158 250
Årsavgift el*)				369 120
Hyra garage	50	st	850 kr/plats och mån	510 000
Hyra garage, laddplatser	8	st	1 100 kr/plats och mån	105 600
Hyra garage, mc-platser	4	st	400 kr/plats och mån	19 200
Avgift öppna p-platser	2	st	500 kr/plats och mån	12 000
Hyra övernattningsrum				19 500
Hyra extra förråd	ca	110 kvm	ca 150-500 kr/förråd/mån	79 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 917 200
--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andestäl ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSavgift HUSHÅLLSEL ⁶⁾			
		Mark	%			kr	kr			kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
5-1001	76	3 RK	M	1,1270%	1 896 000	1 154 000	3 050 000	1 104 000	49 721	4 143	2 640	220	52 361	4 363	1 731	144	4 015	335			
5-1002	72	3 RK	M	1,0871%	1 829 000	1 221 000	3 050 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
5-1003	37	1 RK	M	0,7020%	1 181 000	469 000	1 650 000	688 000	30 971	2 581	2 640	220	33 611	2 801	1 192	99	3 055	255			
5-1004	90	4 RK	M	1,2851%	2 162 000	1 688 000	3 850 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
5-1005	74	3 RK	M	1,1067%	1 862 000	1 288 000	3 150 000	1 085 000	48 830	4 069	2 640	220	51 470	4 289	1 731	144	4 015	335			
5-1101	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	1 004 000	2 800 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
5-1102	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 071 000	2 900 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
5-1103	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	853 000	2 250 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
5-1104	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 738 000	3 900 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
5-1105	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 622 000	3 800 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
5-1201	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	1 104 000	2 900 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
5-1202	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 171 000	3 000 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
5-1203	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	903 000	2 300 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
5-1204	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 838 000	4 000 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
5-1205	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 722 000	3 900 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
5-1301	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	1 254 000	3 050 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
5-1302	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 321 000	3 150 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
5-1303	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	953 000	2 350 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
5-1304	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	2 038 000	4 200 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
5-1305	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 872 000	4 050 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
6-1001	70	3 RK	M	1,0675%	1 796 000	904 000	2 700 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
6-1002	72	3 RK	M	1,0871%	1 829 000	1 121 000	2 950 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
6-1003	37	1 RK	M	0,7020%	1 181 000	369 000	1 550 000	688 000	30 971	2 581	2 640	220	33 611	2 801	1 192	99	3 055	255			
6-1004	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 538 000	3 700 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
6-1005	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 372 000	3 550 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
6-1101	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	804 000	2 600 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
6-1102	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	971 000	2 800 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
6-1103	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	703 000	2 100 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
6-1104	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 588 000	3 750 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
6-1105	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 472 000	3 650 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
6-1201	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	904 000	2 700 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
6-1202	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 071 000	2 900 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
6-1203	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	753 000	2 150 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
6-1204	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 688 000	3 850 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
6-1205	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 572 000	3 750 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			
6-1301	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	1 054 000	2 850 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335			
6-1302	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 221 000	3 050 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335			
6-1303	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	803 000	2 200 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255			
6-1304	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 838 000	4 000 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405			
6-1305	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 722 000	3 900 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405			

[Handwritten signature]

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgift LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift Lgh inkl bredband		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSavgift HUSHÅLSEL ⁶⁾				
		Mark	Storlek ²⁾			kr	kr	kr	kr		per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
7-1001	58	2 RK	M	0,9290%	1 563 000	637 000	2 200 000	910 000	40 989	3 416	2 640	220	43 629	3 636	1 482	124	3 055	255					
7-1002	91	4 RK	M	1,2946%	2 178 000	1 372 000	3 550 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
7-1003	43	2 RK	M	0,7608%	1 280 000	620 000	1 900 000	746 000	33 567	2 797	2 640	220	36 207	3 017	1 192	99	3 055	255					
7-1004	74	3 RK	M	1,1067%	1 862 000	888 000	2 750 000	1 085 000	48 830	4 069	2 640	220	51 470	4 289	1 731	144	4 015	335					
7-1005	93	4 RK	M	1,3142%	2 211 000	1 489 000	3 700 000	1 288 000	57 982	4 832	2 640	220	60 622	5 052	2 105	175	4 855	405					
7-1101	79	3 RK		1,1561%	1 945 000	855 000	2 800 000	1 133 000	51 006	4 251	2 640	220	53 646	4 471	1 731	144	4 015	335					
7-1102	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 372 000	3 550 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
7-1103	55	2 RK		0,8797%	1 480 000	720 000	2 200 000	862 000	38 812	3 234	2 640	220	41 452	3 454	1 192	99	3 055	255					
7-1104	74	3 RK		1,1067%	1 862 000	838 000	2 700 000	1 085 000	48 830	4 069	2 640	220	51 470	4 289	1 731	144	4 015	335					
7-1105	93	4 RK		1,3142%	2 211 000	1 389 000	3 600 000	1 288 000	57 982	4 832	2 640	220	60 622	5 052	2 105	175	4 855	405					
7-1201	79	3 RK		1,1561%	1 945 000	955 000	2 900 000	1 133 000	51 006	4 251	2 640	220	53 646	4 471	1 731	144	4 015	335					
7-1202	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 472 000	3 650 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
7-1203	55	2 RK		0,8797%	1 480 000	770 000	2 250 000	862 000	38 812	3 234	2 640	220	41 452	3 454	1 192	99	3 055	255					
7-1204	74	3 RK		1,1067%	1 862 000	938 000	2 800 000	1 085 000	48 830	4 069	2 640	220	51 470	4 289	1 731	144	4 015	335					
7-1205	97	4 RK		1,3540%	2 278 000	1 522 000	3 800 000	1 327 000	59 739	4 978	2 640	220	62 379	5 198	2 105	175	4 855	405					
7-1301	79	3 RK		1,1561%	1 945 000	1 105 000	3 050 000	1 133 000	51 006	4 251	2 640	220	53 646	4 471	1 731	144	4 015	335					
7-1302	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 622 000	3 800 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
7-1303	55	2 RK		0,8797%	1 480 000	870 000	2 350 000	862 000	38 812	3 234	2 640	220	41 452	3 454	1 192	99	3 055	255					
7-1304	74	3 RK		1,1067%	1 862 000	1 088 000	2 950 000	1 085 000	48 830	4 069	2 640	220	51 470	4 289	1 731	144	4 015	335					
7-1305	97	4 RK		1,3540%	2 278 000	1 622 000	3 900 000	1 327 000	59 739	4 978	2 640	220	62 379	5 198	2 105	175	4 855	405					
7-1401	79	3 RK		1,1561%	1 945 000	1 255 000	3 200 000	1 133 000	51 006	4 251	2 640	220	53 646	4 471	1 731	144	4 015	335					
7-1402	114	5 RK		1,5418%	2 594 000	2 356 000	4 950 000	1 511 000	68 026	5 669	2 640	220	70 666	5 889	2 479	207	5 355	446					
7-1403	107	5 RK		1,4723%	2 477 000	2 373 000	4 850 000	1 443 000	64 958	5 413	2 640	220	67 598	5 633	2 479	207	5 355	446					
7-1404	97	4 RK		1,3540%	2 278 000	1 722 000	4 000 000	1 327 000	59 739	4 978	2 640	220	62 379	5 198	2 105	175	4 855	405					
7-1501	79	3 RK		1,1561%	1 945 000	1 455 000	3 400 000	1 133 000	51 006	4 251	2 640	220	53 646	4 471	1 731	144	4 015	335					
7-1502	114	5 RK		1,5418%	2 594 000	2 606 000	5 200 000	1 511 000	68 026	5 669	2 640	220	70 666	5 889	2 479	207	5 355	446					
7-1503	107	5 RK		1,4723%	2 477 000	2 623 000	5 100 000	1 443 000	64 958	5 413	2 640	220	67 598	5 633	2 479	207	5 355	446					
7-1504	97	4 RK		1,3540%	2 278 000	1 922 000	4 200 000	1 327 000	59 739	4 978	2 640	220	62 379	5 198	2 105	175	4 855	405					
8-1001	98	4 RK	M	1,3641%	2 295 000	2 605 000	4 900 000	1 337 000	60 185	5 015	2 640	220	62 825	5 235	2 105	175	4 855	405					
8-1002	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	1 938 000	4 100 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405					
8-1003	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	1 053 000	2 450 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255					
8-1004	69	3 RK		1,0574%	1 779 000	1 321 000	3 100 000	1 036 000	46 653	3 888	2 640	220	49 293	4 108	1 731	144	4 015	335					
8-1005	52	2 RK	M	0,8500%	1 430 000	870 000	2 300 000	833 000	37 501	3 125	2 640	220	40 141	3 345	1 192	99	3 055	255					
8-1101	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 722 000	3 900 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
8-1102	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	2 038 000	4 200 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405					
8-1103	50	2 RK		0,8304%	1 397 000	1 103 000	2 500 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255					
8-1104	72	3 RK		1,0871%	1 829 000	1 471 000	3 300 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335					
8-1105	70	3 RK		1,0675%	1 796 000	1 154 000	2 950 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335					
8-1201	91	4 RK		1,2946%	2 178 000	1 822 000	4 000 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405					
8-1202	90	4 RK		1,2851%	2 162 000	2 138 000	4 300 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405					

Handwritten signature

LÄGENHETSTABELL

BRF LYRA I LUND

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgift		BREDBAND ⁵⁾		Lgh inkl bredband		ÅRSavgift		HUSHÅLLSEL ⁶⁾	
		kr	kr				kr	kr				per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr		
8-1203	50	2 RK		0,8304%		1 397 000	1 153 000	2 550 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255
8-1204	72	3 RK		1,0871%		1 829 000	1 571 000	3 400 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335
8-1205	70	3 RK		1,0675%		1 796 000	1 254 000	3 050 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335
8-1301	91	4 RK		1,2946%		2 178 000	2 022 000	4 200 000	1 269 000	57 117	4 760	2 640	220	2 640	220	59 757	4 980	2 105	175	4 855	405
8-1302	90	4 RK		1,2851%		2 162 000	2 338 000	4 500 000	1 259 000	56 697	4 725	2 640	220	2 640	220	59 337	4 945	2 105	175	4 855	405
8-1303	50	2 RK		0,8304%		1 397 000	1 203 000	2 600 000	814 000	36 635	3 053	2 640	220	2 640	220	39 275	3 273	1 192	99	3 055	255
8-1304	72	3 RK		1,0871%		1 829 000	1 721 000	3 550 000	1 065 000	47 964	3 997	2 640	220	2 640	220	50 604	4 217	1 731	144	4 015	335
8-1305	70	3 RK		1,0675%		1 796 000	1 404 000	3 200 000	1 046 000	47 099	3 925	2 640	220	2 640	220	49 739	4 145	1 731	144	4 015	335
SUMMA	6 762	88		100,0000%		168 241 000	120 109 000	288 350 000	98 000 000	4 412 010		232 320				4 644 330	158 250			369 120	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

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



F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

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

2,0%
1,0%
2,0%
2,8%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
Bostäder: 199 900
Garage: 4 800

Uppräkning Fastighetsskatt
per år
2,0%
1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>								
Räntor	tkr	-2 744	-2 725	-2 704	-2 682	-2 658	-2 633	-2 486
Amorteringar	tkr	-686	-738	-790	-842	-894	-946	-1 206
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 236	-2 281	-2 327	-2 374	-2 421	-2 517	-3 067
Fastighetsskatt garage	tkr	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-59
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 714	-5 793	-5 871	-5 949	-6 025	-6 149	-6 528
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	765	780	796	812	828	845	933

<u>Inbetalningar</u>								
Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	5 172	5 275	5 381	5 489	5 599	5 711	6 306
Övriga intäkter	tkr	746	753	761	769	777	785	825
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 918	6 028	6 142	6 258	6 376	6 496	7 131
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	204	235	271	309	351	347	603

<u>Föreningens kassa</u>								
Ingående saldo	tkr	0						
KASSABEHÅLLNING	tkr	204	439	710	1 019	1 370	1 717	4 191
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	203	406	609	812	1 015	1 218	2 233

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

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.								
Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983
Summa avskrivning		-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983	-1 983

Bokföringsmässigt resultat								
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-1 296	-1 213	-1 125	-1 035	-941	-893	-377
								25

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

Handwritten signature

BRF LYRA I LUND

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 714	5 793	5 871	5 949	6 025	6 149	6 528	7 086

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-01-13 ökar med 1,6%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2022-01-13	1,16%
- och en reserv för ränteökning	1,64%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per	2022-01-13 ökar med	3% , dvs ca	1,4%	över antagen ränta i finansieringsplan:					
Ränta	tkr	1 372	1 362	1 352	1 341	1 329	1 317	1 243	1 151
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	203	203	203	203	203	203	203	203
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-204	-235	-271	-309	-351	-347	-603	-743
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 371	1 330	1 284	1 235	1 181	1 173	843	611

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	46	70	96	123	279	474

Handwritten signature: J. J. J.

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	32 959 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	57 135 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	42 643 kr	
Lån och belåningsgrad ³	14 493 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	687 kr	
Årsavgift varmvatten	23 kr	
Årsavgift hushållsel	55 kr	
Driftskostnad	331 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	293 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁴	159 kr	
Fondavsättning och amortering ⁴	189 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	91 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 722 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2022022303547

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lyra i Lund, med org.nr 769639-3458, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

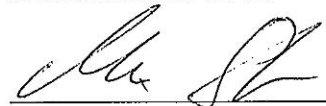
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

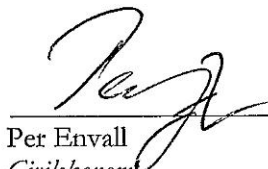
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-02-18



Maximilian Stea
Jur Kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-02-17

Kostnads kalkyl dat. 2021-04-26

Stadgar för Brf Lyra i Lund registrerade 2020-12-03

Registreringsbevis för Brf Lyra i Lund

Bygglov dat. 2020-07-13

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 88 lägenheter i fyra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Pentagonalen 3, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Lyra i Lund, dat. 2022-02-17

Köpekontrakt gällande fastigheten Pentagonalen 3, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Lyra i Lund dat. 2022-02-17

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Lyra i Lund dat. 2021-05-03 samt avlästa räntor per 2022-01-13

Amorteringsplan dat. 2022-02-17

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2020-12-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Two handwritten signatures are present. The first is a stylized signature in black ink, possibly reading 'CEJ'. The second is a signature in blue ink, possibly reading 'BE'.