

# KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund  
(Org.nr. 769636-7791)

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D. Preliminär finansieringsplan .....	4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
G. Nyckeltal .....	9
H. Ekonomisk prognos.....	10
I. Känslighetsanalys.....	11
J. Särskilda förhållanden.....	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen PärLAN i Lund, organisationsnr. 769636-7791, som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske i två etapper under Q2 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-08-16. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna kostnadskalkyl.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Albert Einstein 1, Lund kommun
Adress:	Brunnhögsgatan, Lund
Fastighetsarea:	ca 3265 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	ca 6643 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 765 m <sup>2</sup>

### BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Projektet omfattar en byggnad som uppförs i 5 våningar, med en delvis 6:e våning som etage till lägenheter på plan 5. Totalt är det 107 lägenheter. På plan 1 (entréplan) finns tre lokaler för uthyrning till verksamhet.

#### Gemensamma anordningar

På taket finns solceller för elproduktion. Lägenheterna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till respektive lägenhet. Det finns två gemensamma ventilationsaggregat.

#### Gemensamma anordningar på tomtmark

På innergården finns parkering för cyklar, en mindre lekyta samt nedkast till sopsug, vilken drivs av Lunds kommuns renhållningsbolag.

#### Gemensamma utrymmen

Det finns en övernattningslägenhet samt ett hobbyrum för medlemmarna att nyttja. Dessutom finns ett gemensamt cykelrum som rymmer ca 52 cyklar.

#### Parkering

Föreningen disponerar via P-köp ett antal P-platser i ett P-hus som ska byggas av Lunds Kommunala Parkerings AB. De aktuella platserna kan hyras av föreningens medlemmar, direkt av LKPAB.

#### Lokalernas användning

Den största lokalen på ca. 568 m<sup>2</sup> är avsedd att hyras ut till ett företag som bedriver co-working eller jämförbar verksamhet. Det finns ytterligare två lokaler på ca. 86 m<sup>2</sup> respektive ca. 111 m<sup>2</sup>, som är lämpliga som kontor, mindre café eller butik. Utöver det finns en disponibel yta på ca 47 m<sup>2</sup> som är planerad för en nätstation, men definitiv användning är inte beslutad.

#### Servitut och ledningsrätt

Vatten-, avlopp- samt dagvattenledningar förläggs på innergården. Sopsug med ledningsnät förläggs även de på innergården. Om nätstation placeras inom fastigheten kommer avtal om ledningsrätt att upprättas.



## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	103 280 000
Entreprenadkostnader	297 370 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>400 650 000</b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 141 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 105 000 000 kr.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt	106 339 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	294 311 000
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>400 650 000</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 106 339 000 kr. Ränta: 2,3 % 2 445 797

**Beräknad kapitalkostnad år 1 2 445 797**

**Delsumma amortering 1 063 390**

Amortering 1 063 390 kr per år

**Avsättning till fastighetsunderhåll 340 000**

### **Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning

Arvode styrelse och revisor

Fastighetsförsäkring

Löpande underhåll

Fastighetsskötsel

Snöröjning

Hissdrift och serviceavgifter

Fiberavgift

Allmän el

Allmänt vatten

Uppvärmning exkl. varmvatten

Sophantering

Bilpool

**Delsumma driftskostnader 1 770 000**

**Driftsreserv 89 987**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1459 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 210 000 kr. Fastighetsskatten för lokalerna debiteras lokalhyresgästerna och är därför inte upptagna i denna kalkyl.

**Summa beräknade årliga kostnader 5 709 174**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 6 480 kr/lgh och år för 54 m<sup>2</sup> och till 11 040 kr/lgh och år för 92 m<sup>2</sup> (120 kr/m<sup>2</sup> och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203 kr/mån).

## AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal

Årsavgifter	4 370 424
Intäkter lokaler	1 338 750
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>5 709 174</b>

### LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m<sup>2</sup> medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarean medtages till 60%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad drifts- kostnad /månad (kr)	Telia Triple Play /månad (kr)
<b>Etapp 1</b>								
1004	3 RoK	85	3 748 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1005	1 RoK	33	1 648 000	0,5297%	23 148	1 929	330	203
1006	2 RoK	65	2 798 000	1,0112%	44 196	3 683	650	203
1007	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1008	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1009	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1113	3 RoK	85	3 798 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1114	3 RoK	85	3 798 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1115	1 RoK	33	1 548 000	0,5297%	23 148	1 929	330	203
1116	2 RoK	65	2 798 000	1,0112%	44 196	3 683	650	203
1117	2 RoK	53	2 148 000	0,8507%	37 176	3 098	530	203
1118	2 RoK	54	2 098 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1119	2 RoK	54	2 098 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1120	2 RoK	54	2 098 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1121	2 RoK	54	2 098 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1122	1 RoK	35	1 548 000	0,5618%	24 552	2 046	350	203
1123	3,5 RoK	97	4 048 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1213	3 RoK	85	3 898 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1214	3 RoK	85	3 898 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1215	1 RoK	33	1 598 000	0,5297%	23 148	1 929	330	203
1216	2 RoK	65	2 848 000	1,0112%	44 196	3 683	650	203
1217	2 RoK	53	2 198 000	0,8507%	37 176	3 098	530	203
1218	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1219	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1220	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1221	2 RoK	54	2 148 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1222	1 RoK	35	1 598 000	0,5618%	24 552	2 046	350	203
1223	3,5 RoK	97	4 148 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1313	3 RoK	85	3 998 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1314	3 RoK	85	3 998 000	1,2038%	52 608	4 384	850	203
1315	1 RoK	33	1 648 000	0,5297%	23 148	1 929	330	203
1316	2 RoK	65	2 998 000	1,0112%	44 196	3 683	650	203
1317	2 RoK	53	2 298 000	0,8507%	37 176	3 098	530	203
1318	2 RoK	54	2 248 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1319	2 RoK	54	2 248 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1320	2 RoK	54	2 248 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1321	2 RoK	54	2 248 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1322	1 RoK	35	1 648 000	0,5618%	24 552	2 046	350	203
1323	3,5 RoK	97	4 348 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1415	2 RoK	47	2 148 000	0,7544%	32 976	2 748	470	203
1416	2,5 RoK	78	3 948 000	1,1364%	49 668	4 139	780	203
1418	2,5 RoK	84	4 198 000	1,1942%	52 188	4 349	840	203
1419	1 RoK	33	1 698 000	0,5297%	23 148	1 929	330	203



Lägenhet	Typ	Boarea* (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad drifts-kostnad /månad (kr)	Telia Triple Play /månad (kr)
1420	4,5 RoK	114	5 998 000	1,4831%	64 812	5 401	1 140	203
1421	2 RoK	53	2 398 000	0,8507%	37 176	3 098	530	203
1422	2 RoK	54	2 348 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1423	2 RoK	54	2 348 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1424	2 RoK	54	2 348 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1425	2 RoK	54	2 348 000	0,8667%	37 884	3 157	540	203
1426	1 RoK	31	1 648 000	0,4976%	21 744	1 812	310	203
1427	2 RoK	58	2 598 000	0,9309%	40 680	3 390	580	203
1428	2,5 RoK	77	3 998 000	1,1268%	49 248	4 104	770	203
1429	2 RoK	45	2 048 000	0,7223%	31 572	2 631	450	203
<b>Etapp 2</b>								
1001	2 RoK	68	2 698 000	1,0401%	45 456	3 788	680	203
1002	2 RoK	42	1 648 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1003	2 RoK	42	1 648 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1101	4 RoK	92	3 798 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1102	4 RoK	92	3 798 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1103	4 RoK	92	3 798 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1104	2 RoK	59	2 448 000	0,9470%	41 388	3 449	590	203
1105	3,5 RoK	97	4 348 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1106	2 RoK	55	2 098 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1107	2 RoK	44	1 698 000	0,7062%	30 864	2 572	440	203
1108	2 RoK	43	1 648 000	0,6902%	30 168	2 514	430	203
1109	2 RoK	42	1 598 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1110	2 RoK	42	1 598 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1111	2 RoK	55	2 148 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1112	3 RoK	70	2 848 000	1,0594%	46 296	3 858	700	203
1201	4 RoK	92	3 948 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1202	4 RoK	92	3 948 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1203	4 RoK	92	3 948 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1204	2 RoK	59	2 498 000	0,9470%	41 388	3 449	590	203
1205	3,5 RoK	97	4 448 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1206	2 RoK	55	2 148 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1207	2 RoK	44	1 698 000	0,7062%	30 864	2 572	440	203
1208	2 RoK	43	1 698 000	0,6902%	30 168	2 514	430	203
1209	2 RoK	42	1 648 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1210	2 RoK	42	1 648 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1211	2 RoK	55	2 198 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1212	3 RoK	70	2 948 000	1,0594%	46 296	3 858	700	203
1301	4 RoK	92	4 148 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1302	4 RoK	92	4 148 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1303	4 RoK	92	4 148 000	1,2712%	55 560	4 630	920	203
1304	2 RoK	59	2 598 000	0,9470%	41 388	3 449	590	203
1305	3,5 RoK	97	4 598 000	1,3194%	57 660	4 805	970	203
1306	2 RoK	55	2 248 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1307	2 RoK	44	1 798 000	0,7062%	30 864	2 572	440	203
1308	2 RoK	43	1 798 000	0,6902%	30 168	2 514	430	203
1309	2 RoK	42	1 798 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1310	2 RoK	42	1 798 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1311	2 RoK	55	2 298 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1312	3 RoK	70	3 048 000	1,0594%	46 296	3 858	700	203
1401	2,5 RoK	80	4 398 000	1,1557%	50 508	4 209	800	203
1402	2 RoK	46	2 048 000	0,7383%	32 268	2 689	460	203
1403	2,5 RoK	80	4 498 000	1,1557%	50 508	4 209	800	203
1404	2 RoK	46	2 048 000	0,7383%	32 268	2 689	460	203
1405	2,5 RoK	84	4 448 000	1,1942%	52 188	4 349	840	203
1406	3,5 RoK	95	5 298 000	1,3001%	56 820	4 735	950	203
1407	3 RoK	90	4 798 000	1,2520%	54 720	4 560	900	203
1408	2 RoK	55	2 348 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1409	2 RoK	44	1 898 000	0,7062%	30 864	2 572	440	203
1410	2 RoK	43	1 848 000	0,6902%	30 168	2 514	430	203
1411	2 RoK	42	1 798 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1412	2 RoK	42	1 823 000	0,6741%	29 460	2 455	420	203
1413	2 RoK	55	2 398 000	0,8828%	38 580	3 215	550	203
1414	4,5 RoK	107	6 098 000	1,4157%	61 872	5 156	1 070	203
Justering				+0,0011%				
		<b>6643</b>	<b>294 311 000</b>	<b>100%</b>	<b>4 370 424</b>	<b>364 202</b>		

\* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

*Handwritten signatures and initials.*



## G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	60 312	kr/kvm
Belåning	16 008	kr/kvm
Insats	44 304	kr/kvm
Årsavgift	658	kr/kvm
Driftskostnader*	280	kr/kvm
Avsättning till underhåll	51	kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA) år 1.

\* Exkl. avsättning till underhåll.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Summa kostnader</b>	5 709	5 729	5 749	5 770	5 793	5 816	5 946	6 313
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	3 509	3 485	3 460	3 436	3 411	3 387	3 265	3 142
Amorteringar	2 446	2 421	2 397	2 372	2 348	2 324	2 201	2 079
	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063
<i>Driftkostnader*</i>	1 600	1 632	1 665	1 698	1 732	1 767	1 950	2 153
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	510	520	531	541	552	563	622	686
Avsättning för underhåll*	170	173	177	180	184	188	207	229
	340	347	354	361	368	375	414	458
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsavgift bostäder**	90	92	94	95	97	99	109	331
Övriga oförutsedda kostnader*	0	0	0	0	0	0	0	210
	90	92	94	95	97	99	109	121
<b>Summa intäkter</b>	5 709	5 823	5 940	6 059	6 180	6 303	6 959	7 684
Årsavgifter*	4 370	4 458	4 547	4 638	4 731	4 825	5 328	5 882
D:o kronor per m <sup>2</sup>	658	671	684	698	712	726	802	885
Hysesintäkter*	1 339	1 366	1 393	1 421	1 449	1 478	1 632	1 802
Avskrivningar	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478
<b>Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar</b>	-1 415	-1 320	-1 224	-1 127	-1 028	-927	-401	-44
<b>Likviditet vid årets utgång***</b>	340	441	544	649	755	863	1 428	1 829
<b>Akkumulerad likviditet</b>	340	781	1 326	1 975	2 730	3 593	9 584	18 327

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	2,3
Inflationsantagande %	2,0
Lagenhetsyta m <sup>2</sup>	6 643
Investeringslån kkr	106 339
Antal lägenheter	107

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsatts följa inflationen. Hyresintäkter för lokaler följer i verkligheten kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI).

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

\*\*\*Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

## Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m<sup>2</sup>

(exkl. hushållsel, kall- och varmvatten samt tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	658	671	685	698	712	726	802	886
2. Dagens räntenivå + 1 %	818	834	851	868	886	903	997	1 101
3. Dagens räntenivå + 2 %	978	998	1 018	1 038	1 059	1 080	1 192	1 317
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 138	1 161	1 184	1 208	1 232	1 257	1 388	1 532
Dagens räntenivå och								
5. Dagens räntenivå - 1 %	498	508	518	528	539	550	607	670
6. Dagens räntenivå - 2 %	338	345	351	358	366	372	412	455
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	658	678	698	719	741	763	884	1 025
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	658	684	712	740	770	801	974	1 185
Dagens inflationsnivå och								
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	658	678	698	719	741	763	884	1 025
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	658	658	658	658	658	658	658	658

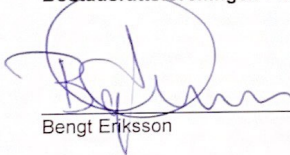


## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2021-08-30

### Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund



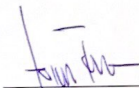
---

Bengt Eriksson



---

Anna Winther-Hansen



---

Jonas Fransson

# INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Pärlean i Lund, org.nr. 769636-7791, undertecknad 2021-08-30 får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan. Platsbesök har ej skett då byggnationen inte påbörjats.

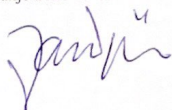
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Uppdragsbeställning, 210830  
Kostnadskalkyl daterad 210830  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180928  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180928  
Avsiktsförklaring, 210830  
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210816  
Bygglövsansökan, Lunds Kommun, 210303  
Garantiförbindelse Osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Hyresgaranti lokaler, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Ritningar, 210302  
Teknisk beskrivning, rumsbeskrivning, 210324200528  
Fastighetsdatautdrag, Meteria, 210705  
Taxeringvärdeberäkning, 210809  
Marknadsvärdering lägenheter, Våningen & Villan Makmö, 200705  
Ränteffert, Sparbanken Skåne, 210906  
Offert ekonomisk och teknisk förvaltning, Axcell Fastighetspartner, 210308  
Försäkringsoffert, Howden, 210309  
Styrelseprotokoll, 210816

Växjö 2021-09-09



Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

# INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen PärLAN i Lund, org.nr. 769636-7791, undertecknad 2021-08-30 får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.  
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.  
Platsbesök har ej skett då byggnationen inte påbörjats.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210830  
Kostnadskalkyl daterad 210830  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180928  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180928  
Avsiktsförklaring, 210830  
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210816  
Bygglövsansökan, Lunds Kommun, 210303  
Garantiförbindelse Osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Hyresgaranti lokaler, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Ritningar, 210302  
Teknisk beskrivning, rumsbeskrivning, 210324200528  
Fastighetsdatautdrag, Meteria, 210705  
Taxeringvärdeberäkning, 210809  
Marknadsvärdering lägenheter, Våningen & Villan Makmö, 200705  
Ränteoffert, Sparbanken Skåne, 210906  
Offert ekonomisk och teknisk förvaltning, Axcell Fastighetspartner, 210308  
Försäkringsoffert, Howden, 210309  
Styrelseprotokoll, 210816

Växjö 2021-09-09



Jur kand  
Kristina Ehrner Vilhelmsson  
Myggvägen 3  
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.