

ORG.NR: 769638-2402

2020100104033

## Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Gatt

## Österåker kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Österåker den 28 september 2020

**Bostadsrättsföreningen Gatt**

  
Eva Bondelid Ager

  
Gerhard Makowsky

  
Lennart Rosén



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gatt, som registrerats av Bolagsverket den 20 december 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2020 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Näs 7:17, Österåker kommun, påbörjat byggandet av 42 lägenheter i småhusform. Bygglov erhöles 2020-01-21.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2020.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2, 2021 och avslutas kvartal 4, 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Näs 7:17, Österåker kommun har förvärvats från Bonava Täljöviken 3 AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB avseende byggnadskreditivet och slutplacering av föreningens lån.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Näs 7:17, Österåker kommun
Fastighetsareal	c:a 9 989 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 4 562 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	42 st.
Byggnadens utformning	42 st hus (varav 34 st radhus och 4 parhus (8 lgh)). Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på gemensamma ytor i området samt för parhusen på upplåten mark invid varje hus.
Prel taxeringsvärde	67 408 000 kr

### Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätter kommer belasta fastigheten Näs 7:17.


#### Nr 1

Ändamål: Väg – Avser stödremsa för huvudgata

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där förvaltningen kommer att skötas av en blivande samfällighetsförening.

GA	Lekytor med tillhörande utrustning Grönytor/planteringar Fasta utemöbler Pocketpark Belysning Ev. en gemensamhetslokal (Orangeri)
----	--



## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen. Vattenmätare i varje hus. Individuell mätning av förbrukningen debiteras vidare till varje hushåll.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburet golvvärmesystem på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El	Varje enskilt hus tecknar eget el-abonnemang.
Ventilation	Frånluftsvärmepump.
TV/Tele/Data	Varje hus är anslutet till ett fibernät. Eget abonnemang tecknas separat.
Sophantering	Kärnhämtning. Gemensamt abonnemang via bostadsrättsföreningen avseende hushållssopor som kommer debiteras vidare till varje hushåll.
Parkering	För radhusen gäller öppen markparkering på gemensam yta i området, för parhusen på upplåten mark invid varje hus.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Armerad betongplatta med underliggande isolering.
<b>Stomme:</b>	Trästomme.
<b>Ytterväggar:</b>	Träregelstomme med isolering och träpanel.
<b>Yttertak:</b>	Betongpannor på råspont och underlagspapp.
<b>Bjälklag:</b>	Golvspånskivor på trästomme.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Träregelstomme med isolering.
<b>Innerväggar:</b>	Gipsskivor på stomme av träreglar.
<b>Entrédörrar:</b>	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
<b>Uteplatser:</b>	Belagd med trätrall.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Målade	Målade	Förvaring. Spotlights i tak.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa
Sovrum/ Hall	Ekparkett	Målade	Målade	121 m <sup>2</sup> : Skjuddörrsgarderob i sovrums 1, klädkammare i hall. 101 m <sup>2</sup> : Klädkammare i sovrums 1, skjuddörrsgarderob i sovrums 2, garderob i sovrums 3, linneskåp i hall.
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, bänkskiva, stänkskydd, belysning under överskåp, glaskeramikhäll, spotlights i tak.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Plåtpanel, spotlights	Duschhörna, WC, kommod med tvättställ, planspegel med belysning, förberett med tomrör för handdukstork.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målat / ljudabsorbenter	Bänkskiva, ho, tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump Fördelarplats för tappvatten, mediacentral och elcentral.
WC/Badrum	Klinker	Kakel	Plåtpanel	Badkar, WC, kommod med tvättställ, spegelskåp, förberett med tomrör för handdukstork.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	205 070 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>205 120 000</b>

### D. Finansieringsplan

Specifikallon av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS!** Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor		
Fastighetslån nr 1 1a)	16 500 000	2,05%	338 250	148 500	486 750
Fastighetslån nr 2 1b)	22 000 000	2,65%	583 000	198 000	781 000
Fastighetslån nr 3 1c)	16 500 000	2,75%	453 750	148 500	602 250
Summa fastighetslån	55 000 000				
Upplåtelseavgifter	52 541 998				
Insatser	97 578 002				
<b>Summa finansiering</b>	<b>205 120 000</b>	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 375 000	495 000	<b>1 870 000</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 537 700 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 375 000	
Amortering	495 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 870 000</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	10 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Prel. kallvattenförbrukning i bostad	433 390	
Elförbrukning, gemensam, fast	7 000	
Prel. avgift för renhållning i bostad	109 488	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	65 000	
Försäkring	40 000	
Gemensamhetsanläggning	35 000	
Driftmarginal	4 562	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>839 440</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.  
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	137 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>137 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **2 846 440**

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 562 m <sup>2</sup>	505 kr/m <sup>2</sup> år	2 303 562	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		95 kr/m <sup>2</sup> år	433 390	
Årsavgift för preliminär kostnad för renhållning, bostäder		24 kr/m <sup>2</sup> år	109 488	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>2 846 440</b>

**F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	44 963
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m <sup>2</sup> BOA	32 907
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA	12 056
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	624 inkl. prel. debitering 119 kr/m <sup>2</sup> år.
Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA	184 inkl. prel. debitering 119 kr/m <sup>2</sup> år.
Kassaflöde kr per m <sup>2</sup> BOA	41
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m <sup>2</sup> BOA	367
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m <sup>2</sup> BOA	139

G. Lägenhetsredovisning  
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift		Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	inkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för renhållning, kronor 1)	årsavg. för kallvatten, kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter, kr			
1	301	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 719 719	4 245 000	
2	302	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 619 719	4 145 000	
3	303	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 619 719	4 145 000	
4	304	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 719 719	4 245 000	
5	305	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 719 719	4 245 000	
6	308	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 619 719	4 145 000	
7	307	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 619 719	4 145 000	
8	308	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 719 719	4 245 000	
9	309	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 569 719	4 095 000	
10	310	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 469 719	3 995 000	
11	311	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 469 719	3 995 000	
12	312	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 569 719	4 095 000	
13	313	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 569 719	4 095 000	
14	314	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 469 719	3 995 000	
15	315	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 469 719	3 995 000	
16	316	121	5 RK M	2,5880	59 815	2 904	11 495	74 014	6 168	2 525 281	1 569 719	4 095 000	
17	317	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 296 019	3 495 000	
18	318	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
19	319	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
20	320	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
21	321	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
22	322	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 096 019	3 295 000	
23	323	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 096 019	3 295 000	
24	324	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
25	325	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
26	326	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
27	327	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	796 019	2 995 000	
28	328	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 296 019	3 495 000	
29	329	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 096 019	3 295 000	
30	330	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	996 019	3 195 000	
31	331	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 096 019	3 295 000	
32	332	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 096 019	3 295 000	
33	333	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	996 019	3 195 000	
34	334	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 296 019	3 495 000	
35	335	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 196 019	3 395 000	
36	336	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
37	337	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
38	338	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
39	339	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
40	340	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
41	341	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 151 019	3 350 000	
42	342	101	4 RK M	2,2536	51 912	2 424	9 595	63 931	5 328	2 198 981	1 196 019	3 395 000	
SUMMA		4562	SUMMA	100,0000	2 303 552	109 488	433 390	2 846 430			97 578 002	52 541 998	150 120 000
Antal LGH		42	Differens	0,0016		-10	0	-10			2	-2	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

- 1) Preliminär årsavgift för renhållning ingår i ovan redovisade årsavgifter med 24 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. förbrukning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 95 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, uppvärmning och varmvatten samt bredband.

Uppskattad årskostnad ca 23 - 25.000 kr beroende på husstorlek och brukarbeteende.

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	2 846 430	624
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	150 120 000	32 907

2020100104040

AS  
L



## H. Ekonomisk prognos

År 1 är första året enligt ekonomisk plan	År							
	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	1 376 000	1 362 625	1 350 260	1 337 875	1 325 500	1 313 125	1 251 250	1 189 375
Låneränlor	1 375 000	1 362 625	1 350 260	1 337 875	1 325 500	1 313 125	1 251 250	1 189 375
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	839 440	856 229	873 354	890 821	908 637	926 810	1 023 273	1 129 776
Driftskostnader	296 562	302 493	308 543	314 714	321 008	327 428	361 507	399 133
Profil. Driftkostnader	542 078	553 736	564 811	576 107	587 629	599 382	661 766	730 642
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	0	0	0	0	0	0	0	471 937
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	471 937
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	832 000	834 740	837 535	840 386	843 294	846 280	862 003	679 385
Amorteringar, lån	495 000	495 000	495 000	495 000	495 000	495 000	495 000	495 000
Avsättningar, underhåll	137 000	139 740	142 535	145 386	148 294	151 280	167 003	184 385
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700
Avskrivningar (årlige)	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700	1 537 700
Årets bokföringsmässiga resultat	-905 700	-902 960	-900 165	-897 314	-894 406	-891 440	-875 697	-868 316
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	187 000	326 740	469 275	614 661	762 955	914 215	1 717 120	2 603 693

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneränlor, viktat medel	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Infallon	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562

## ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 046 440	2 053 594	2 061 139	2 069 062	2 077 431	2 086 195	2 096 526	3 470 472
Kostnader per m2 BOA	624	626	627	629	631	633	644	761

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	2 846 440	2 853 594	2 861 139	2 869 082	2 877 431	2 886 195	2 936 526	3 470 472
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	624	626	627	629	631	633	644	781
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	3 396 440	3 398 644	3 401 239	3 404 232	3 407 631	3 411 445	3 437 026	3 946 222
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	745	745	746	748	747	748	753	866
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 846 440	2 861 988	2 876 347	2 895 540	2 913 591	2 932 528	3 041 390	3 648 517
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	624	627	631	635	639	643	667	800

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gatt, nr 769638-2402.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, fotografier och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 29 september 2020

  
.....  
Advokat Joakim Grönwall

  
.....  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2020-09-29 avseende ekonomisk plan för  
Brf Gatt, nr 769638-2402**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2019-12-20
2	Stadgar, föreningen	2019-12-20
3	Entreprenadkontrakt	2020-03-31
4	Tidplan	odaterad
5	Köpekontrakt, Österåker Näs 7:17	2020-03-31
6	Offert finansiering	2020-03-06
7	Accept finansieringsoffert	2020-03-09
8	Beräkning taxeringsvärde	2020-09-15
9	Fastighetsdatautdrag	2020-09-11
10	Beslut om bygglov	2020-01-21
11	Fotografier över byggnationen	odaterade
12	Budget, samfällighet	odaterad
13	Kostnads kalkyl	2020-04-08
14	Beräkning driftskostnader	2020-09-24
15	Mail från Jenny Blomquist avseende renhållning och vatten	2020-09-29
16	Borgensåtagande angående fullgörande	2020-07-09