

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Brf Lav Beta

Umeå kommun, Västerbottens län

Denna kostnads kalkyl 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

Umeå den 26 augusti 2020

Bostadsrättsföreningen Lav Beta



Eva Bondelid Ager



Hans Lindström



Patrik Zander



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lav Beta, som registrerats av Bolagsverket den 25 februari 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Kålhagen 2, Umeå kommun samt att på fastigheten uppföra 43 st bostadslägenheter i flerbostadshus.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är planerad till januari 2021.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

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

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|-------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning | Kålhagen 2, Umeå kommun |
| Fastighetsareal | c:a 2 178 m ² |
| Boarea | c:a 2 839 m ² |
| Byggtotalyta | c:a 3 523 m ² |
| Antal bostadslägenheter | 43 st |
| Byggnadens utformning | 43 lägenheter i ett flerbostadshus. |
| Bilplats | 2 p-platser på innergård och 34 p-platser i parkeringshus. Föreningen kommer att bli delägare i den samfällighetsförening som uppför parkeringshuset. |
| Prel. taxeringsvärde | 45 000 000 kr |

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|---|--------------------|
| Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud | 119 856 000 |
| Uttaxering byggnation parkeringshus via samfällighetsförening | 5 440 000 |
| Likviditetsreserv | 50 000 |
| Summa anskaffningskostnad | 125 346 000 |

D. Finansieringsplan

Specifikation 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 | | Summa kronor |
|---|--------------------|---------|-----------|------------|---------|-----------------|
| | | procent | kronor | | kronor | |
| Fastighetslån nr 1 1a) | 11 485 800 | 2,64% | 303 225 | | 58 922 | 362 147 |
| Fastighetslån nr 2 1b) | 15 314 400 | 2,72% | 416 552 | | 78 563 | 495 115 |
| Fastighetslån nr 3 1c) | 11 485 800 | 3,06% | 351 465 | | 58 922 | 410 387 |
| Summa fastighetslån | 38 286 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 30 471 012 | | | | | |
| Insatser | 56 588 988 | | | | | |
| Summa finansiering | 125 346 000 | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | | | |
| Räntekostnad och amortering år 1 | | | 1 071 242 | --- | 196 407 | 1 267 649 |

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

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 890 722 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

| | SEK | SEK |
|---|-----------|------------------|
| Kapitalkostnader och amortering | | |
| Räntekostnader | 1 071 242 | |
| Amortering | 196 407 | |
| Summa kapitalkostnader | | 1 267 649 |
| Driftskostnader | | |
| Summa driftskostnader | | 1 109 522 |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. | | |
| Övriga kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 0 | |
| Summa övriga kostnader | | 0 |
| Avsättningar för fastighetsunderhåll | SEK | SEK |
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA). | 86 000 | |
| Summa avsättningar | | 86 000 |
| SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR | | 2 463 171 |

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.

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

| Intäktslag | Enhet | Intäkt per enhet i genomsnitt | SEK | SEK |
|--|----------------------|----------------------------------|-----------|------------------|
| Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader | 2 839 m ² | 699 kr/m ² år | 1 984 748 | |
| Intäkt bilplatser, parkeringshus* | 34 st | 480 kr/månad | 195 840 | |
| Intäkt bilplatser, gatuparkering | 2 st | 300 kr/månad | 7 200 | |
| Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder | | 30 kr/m ² år | 85 170 | |
| Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder | | 67 kr/m ² år | 190 213 | |
| SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1 | | | | 2 463 171 |

*Om parkeringshuset momsregistreras så tillkommer moms på angivet belopp.

F. Nyckeltal (SEK)

| | | |
|--|--------|---|
| Anskaffningskostnad kr per m ² BOA | 44 151 | |
| Anskaffningskostnad kr per m ² BTA | 35 579 | |
| Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA | 30 666 | |
| Beläning kr per m ² BOA | 13 486 | |
| Årsavgift kr per m ² BOA | 796 | inkl. prel. debitering 97 kr/m ² år. |
| Driftskostnader kr per m ² BOA | 391 | inkl. prel. debitering 97 kr/m ² år. |
| Kassaflöde kr per m ² BOA | 48 | |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA | 344 | |
| Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA | 99 | |

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

| Löp nr | Lgh nr | Lgh area m2 BOA | Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.* | Andels- tal % | Årsavgift | Preliminär | Preliminär | Summa | Månads- | Insats | Upp- låtelse- avgift, kr | Summa insats och uppl. avg, kr |
|--------|------------------|-----------------|--|------------------|------------------------------------|---|---|----------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | | exkl. prel. avgifter. kronor | årsavg. för hushållset. kronor 1) | årsavg. för varmvatten, kronor 2) | års- avgifter kronor | avgifter. kr | | | |
| 1 | 1-1001 | 45 | 2 RK M F | 1,8120 | 35 963 | 3 015 | 1 350 | 40 328 | 3 361 | 1 025 369 | 269 631 | 1 295 000 |
| 2 | 1-1002 | 81 | 4 RK M F | 2,7179 | 53 944 | 5 427 | 2 430 | 61 801 | 5 150 | 1 538 054 | 706 946 | 2 245 000 |
| 3 | 2-1001 | 84 | 4 RK M F | 2,7783 | 55 143 | 5 628 | 2 520 | 63 291 | 5 274 | 1 572 233 | 572 767 | 2 145 000 |
| 4 | 2-1002 | 63 | 3 RK M F | 2,2750 | 45 153 | 4 221 | 1 890 | 51 264 | 4 272 | 1 287 408 | 507 592 | 1 795 000 |
| 5 | 2-1003 | 46 | 2 RK M F | 1,8321 | 36 362 | 3 082 | 1 380 | 40 824 | 3 402 | 1 036 762 | 408 238 | 1 445 000 |
| 6 | 2-1004 | 87 | 4 RK M F | 2,8387 | 56 342 | 5 829 | 2 610 | 64 781 | 5 398 | 1 606 412 | 988 588 | 2 595 000 |
| 7 | 2-1005 | 89 | 4 RK M F | 2,8790 | 57 141 | 5 963 | 2 670 | 65 774 | 5 481 | 1 629 198 | 765 802 | 2 395 000 |
| 8 | 1-1101 | 66 | 3 RK B F | 2,3354 | 46 352 | 4 422 | 1 980 | 52 754 | 4 396 | 1 321 587 | 823 413 | 2 145 000 |
| 9 | 1-1102 | 67 | 3 RK B F | 2,3555 | 46 752 | 4 489 | 2 010 | 53 251 | 4 438 | 1 332 980 | 512 020 | 1 845 000 |
| 10 | 1-1103 | 45 | 2 RK B F | 1,8120 | 35 963 | 3 015 | 1 350 | 40 328 | 3 361 | 1 025 369 | 369 631 | 1 395 000 |
| 11 | 2-1101 | 89 | 4 RK B F | 2,8790 | 57 141 | 5 963 | 2 670 | 65 774 | 5 481 | 1 629 198 | 915 802 | 2 545 000 |
| 12 | 2-1102 | 54 | 2 RK B F | 1,9932 | 39 559 | 3 618 | 1 620 | 44 797 | 3 733 | 1 127 906 | 367 094 | 1 495 000 |
| 13 | 2-1103 | 69 | 3 RK B F | 2,3958 | 47 551 | 4 623 | 2 070 | 54 244 | 4 520 | 1 355 766 | 639 234 | 1 995 000 |
| 14 | 2-1104 | 63 | 3 RK B F | 2,2750 | 45 153 | 4 221 | 1 890 | 51 264 | 4 272 | 1 287 408 | 567 592 | 1 845 000 |
| 15 | 2-1105 | 46 | 2 RK B F | 1,8321 | 36 362 | 3 082 | 1 380 | 40 824 | 3 402 | 1 036 762 | 458 238 | 1 495 000 |
| 16 | 2-1106 | 87 | 4 RK B F | 2,8387 | 56 342 | 5 829 | 2 610 | 64 781 | 5 398 | 1 606 412 | 1 038 588 | 2 645 000 |
| 17 | 1-1201 | 66 | 3 RK B F | 2,3354 | 46 352 | 4 422 | 1 980 | 52 754 | 4 396 | 1 321 587 | 873 413 | 2 195 000 |
| 18 | 1-1202 | 67 | 3 RK B F | 2,3555 | 46 752 | 4 489 | 2 010 | 53 251 | 4 438 | 1 332 980 | 662 020 | 1 995 000 |
| 19 | 1-1203 | 45 | 2 RK B F | 1,8120 | 35 963 | 3 015 | 1 350 | 40 328 | 3 361 | 1 025 369 | 419 631 | 1 445 000 |
| 20 | 2-1201 | 89 | 4 RK B F | 2,8790 | 57 141 | 5 963 | 2 670 | 65 774 | 5 481 | 1 629 198 | 965 802 | 2 595 000 |
| 21 | 2-1202 | 54 | 2 RK B F | 1,9932 | 39 559 | 3 618 | 1 620 | 44 797 | 3 733 | 1 127 906 | 517 094 | 1 645 000 |
| 22 | 2-1203 | 69 | 3 RK B F | 2,3958 | 47 551 | 4 623 | 2 070 | 54 244 | 4 520 | 1 355 766 | 689 234 | 2 045 000 |
| 23 | 2-1204 | 63 | 3 RK B F | 2,2750 | 45 153 | 4 221 | 1 890 | 51 264 | 4 272 | 1 287 408 | 607 592 | 1 895 000 |
| 24 | 2-1205 | 46 | 2 RK B F | 1,8321 | 36 362 | 3 082 | 1 380 | 40 824 | 3 402 | 1 036 762 | 508 238 | 1 545 000 |
| 25 | 2-1206 | 87 | 4 RK B F | 2,8387 | 56 342 | 5 829 | 2 610 | 64 781 | 5 398 | 1 606 412 | 1 088 588 | 2 695 000 |
| 26 | 1-1301 | 66 | 3 RK B F | 2,3354 | 46 352 | 4 422 | 1 980 | 52 754 | 4 396 | 1 321 587 | 923 413 | 2 245 000 |
| 27 | 1-1302 | 67 | 3 RK B F | 2,3555 | 46 752 | 4 489 | 2 010 | 53 251 | 4 438 | 1 332 980 | 712 020 | 2 045 000 |
| 28 | 1-1303 | 45 | 2 RK B F | 1,8120 | 35 963 | 3 015 | 1 350 | 40 328 | 3 361 | 1 025 369 | 469 631 | 1 495 000 |
| 29 | 2-1301 | 89 | 4 RK B F | 2,8790 | 57 141 | 5 963 | 2 670 | 65 774 | 5 481 | 1 629 198 | 1 015 802 | 2 645 000 |
| 30 | 2-1302 | 54 | 2 RK B F | 1,9932 | 39 559 | 3 618 | 1 620 | 44 797 | 3 733 | 1 127 906 | 567 094 | 1 695 000 |
| 31 | 2-1303 | 69 | 3 RK B F | 2,3958 | 47 551 | 4 623 | 2 070 | 54 244 | 4 520 | 1 355 766 | 739 234 | 2 095 000 |
| 32 | 2-1304 | 63 | 3 RK B F | 2,2750 | 45 153 | 4 221 | 1 890 | 51 264 | 4 272 | 1 287 408 | 657 592 | 1 945 000 |
| 33 | 2-1305 | 46 | 2 RK B F | 1,8321 | 36 362 | 3 082 | 1 380 | 40 824 | 3 402 | 1 036 762 | 558 238 | 1 595 000 |
| 34 | 2-1306 | 87 | 4 RK B F | 2,8387 | 56 342 | 5 829 | 2 610 | 64 781 | 5 398 | 1 606 412 | 1 138 588 | 2 745 000 |
| 35 | 1-1401 | 66 | 3 RK B F | 2,3354 | 46 352 | 4 422 | 1 980 | 52 754 | 4 396 | 1 321 587 | 998 413 | 2 320 000 |
| 36 | 1-1402 | 67 | 3 RK B F | 2,3555 | 46 752 | 4 489 | 2 010 | 53 251 | 4 438 | 1 332 980 | 787 020 | 2 120 000 |
| 37 | 1-1403 | 45 | 2 RK B F | 1,8120 | 35 963 | 3 015 | 1 350 | 40 328 | 3 361 | 1 025 369 | 544 631 | 1 570 000 |
| 38 | 2-1401 | 89 | 4 RK B F | 2,8790 | 57 141 | 5 963 | 2 670 | 65 774 | 5 481 | 1 629 198 | 1 090 802 | 2 720 000 |
| 39 | 2-1402 | 54 | 2 RK B F | 1,9932 | 39 559 | 3 618 | 1 620 | 44 797 | 3 733 | 1 127 906 | 642 094 | 1 770 000 |
| 40 | 2-1403 | 69 | 3 RK B F | 2,3958 | 47 551 | 4 623 | 2 070 | 54 244 | 4 520 | 1 355 766 | 814 234 | 2 170 000 |
| 41 | 2-1404 | 63 | 3 RK B F | 2,2750 | 45 153 | 4 221 | 1 890 | 51 264 | 4 272 | 1 287 408 | 732 592 | 2 020 000 |
| 42 | 2-1405 | 46 | 2 RK B F | 1,8321 | 36 362 | 3 082 | 1 380 | 40 824 | 3 402 | 1 036 762 | 633 238 | 1 670 000 |
| 43 | 2-1406 | 87 | 4 RK B F | 2,8387 | 56 342 | 5 829 | 2 610 | 64 781 | 5 398 | 1 606 412 | 1 213 588 | 2 820 000 |
| | SUMMA | 2839 | SUMMA | 100,0000 | 1 984 748 | 190 213 | 85 170 | 2 260 131 | | 56 588 988 | 30 471 012 | 87 060 000 |
| | Antal LGH | 43 | Differens | -0,0002 | 0 | 0 | 0 | 0 | | -12 | 12 | 0 |

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållset ingår i ovan redovisade årsavgifter med 67 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

| Lägenhetsbeteckningar | Sammanställning, Bostäder | kronor | kr/m2 |
|--|-----------------------------------|------------|--------|
| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. | Summa årsavgift | 2 260 131 | 796 |
| M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten. | Summa insats och upplåtelseavgift | 87 060 000 | 30 666 |
| B: Balkong, F: Förråd | | | |

H. Ekonomisk prognos

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År 1 är försla året enligt økonomisk plan | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2033 | 2038 |
| 1. RÄNTEKOSTNADER | 1 071 242 | 1 065 747 | 1 060 251 | 1 054 756 | 1 049 260 | 1 043 765 | 1 016 288 | 988 810 |
| Låneräntor | 1 071 242 | 1 065 747 | 1 060 251 | 1 054 756 | 1 049 260 | 1 043 765 | 1 016 288 | 988 810 |
| 2. DRIFTSKOSTNADER | 1 109 522 | 1 131 713 | 1 154 347 | 1 177 434 | 1 200 983 | 1 225 003 | 1 352 503 | 1 493 273 |
| Driftskostnader | 834 139 | 850 822 | 867 838 | 885 195 | 902 899 | 920 957 | 1 016 811 | 1 122 642 |
| Prel. Driftkostnader | 275 383 | 280 891 | 286 509 | 292 239 | 298 084 | 304 046 | 335 692 | 370 631 |
| 3. ÖVRIGA KOSTNADER | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 82 931 |
| Fastighetskatt / fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 82 931 |
| 4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter | -203 040 | -207 101 | -211 243 | -215 468 | -219 778 | -224 174 | -247 505 | -273 266 |
| Hyrer lokaler, P-platser mm | -203 040 | -207 101 | -211 243 | -215 468 | -219 778 | -224 174 | -247 505 | -273 266 |
| 5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR | 282 407 | 284 127 | 285 881 | 287 670 | 289 495 | 291 357 | 301 240 | 312 152 |
| Amorteringar, lån | 196 407 | 196 407 | 196 407 | 196 407 | 196 407 | 196 407 | 196 407 | 196 407 |
| Avsättningar, underhåll | 86 000 | 87 720 | 89 474 | 91 263 | 93 088 | 94 950 | 104 833 | 115 745 |
| 6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT | | | | | | | | |
| Avskrivningar (årliga) | 890 722 | 890 722 | 890 722 | 890 722 | 890 722 | 890 722 | 890 722 | 890 722 |
| Årets bokföringsmässiga resultat | -608 315 | -606 595 | -604 841 | -603 052 | -601 227 | -599 365 | -589 482 | -578 570 |
| 7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE | 136 000 | 223 720 | 313 194 | 404 457 | 497 545 | 592 495 | 1 096 502 | 1 652 871 |

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Låneräntor, viktat medel | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total BOA | 2 839 | 2 839 | 2 839 | 2 839 | 2 839 | 2 839 | 2 839 | 2 839 |

ÅRSavgIFT

| | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter | 2 260 131 | 2 274 486 | 2 289 236 | 2 304 392 | 2 319 960 | 2 335 951 | 2 422 526 | 2 603 900 |
| Kostnader per m2 BOA | 796 | 801 | 806 | 812 | 817 | 823 | 853 | 917 |

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

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens åretsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förvänlade 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 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2033 | 2038 |
| Beräknad enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 2 260 131 | 2 274 486 | 2 289 236 | 2 304 392 | 2 319 960 | 2 335 951 | 2 422 526 | 2 603 900 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m² | 796 | 801 | 806 | 812 | 817 | 823 | 853 | 917 |
| Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 2 642 718 | 2 655 110 | 2 667 898 | 2 681 090 | 2 694 696 | 2 708 724 | 2 785 485 | 2 957 047 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m² | 931 | 935 | 940 | 944 | 949 | 954 | 981 | 1 042 |
| Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet | | | | | | | | |
| Årlig inflation | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Årsavgifter | 2 260 131 | 2 285 580 | 2 311 981 | 2 339 363 | 2 367 754 | 2 397 188 | 2 561 127 | 2 839 226 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m² | 796 | 805 | 814 | 824 | 834 | 844 | 902 | 1 000 |

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 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lav Beta, org nr: 769638-4572

Kostnadskalkylen 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 kalkylen 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 kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

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 och fotografier över tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 augusti 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2020-08-26 avseende kostnadskalkyl för
Brf Lav Beta, org nr: 769638-4572**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | | |
|----|--|------------|
| 1 | Registreringsbevis | 2020-02-25 |
| 2 | Stadgar | 2020-02-25 |
| 3 | Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB | 2020-08-26 |
| 4 | Finansieringsoffert | 2020-06-18 |
| 5 | Taxeringsvärdesberäkning | 2020-08-19 |
| 6 | Fastighetsdatautdrag | 2020-08-20 |
| 7 | Ritningar, bygglovshandlingar | 2019-06-14 |
| 8 | Tidplan | 2020-08-07 |
| 9 | Fotografier över fastigheten | odaterade |
| 10 | Exploateringsavtal | 2019-10-14 |