

ORG.NR: 769638-4572

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lav Beta

Umeå kommun, Västerbottens 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

Umeå den 24 mars 2021

Bostadsrättsföreningen Lav Beta

Eva Bondelid Ager

Hans Lindström

Patrik Zander

A. Allmänna förutsättningar

Brf 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.

Under hösten 2020 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kålhagen 2 i Umeå kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 43 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 16 januari 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 1, 2022.

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 Kålhagen 2 i Umeå kommun har förvärvats från Bonava Sverige 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 brandförsäkrade 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.

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	Ett flerbostadshus
Bilplats	Det kommer att finnas 34 bilplatser i parkeringshus samt 2 HCP-plats på gården. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	45 000 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral med utslagsback och fläktrum
Cykelrum
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd
Förråd till samtliga lägenheter
Hobbyrum

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer vara delaktig i en gemensamhetsanläggning, Kålhagen GA:1 samt delägare i blivande Samfällighetsförening som ska förvalta ett parkeringshus.

Kålhagen GA:1	Gemensam gård med bastu, cykelförråd, körytor, parkeringsplatser, planteringsytor, lekytor, uteplatser, avfallshantering, ytterbelysning, el samt vattenledningar. Förvaltningen kommer ske genom delägarförvaltning. Deltagande fastigheter Kålhagen 1 (Brf Lav Alfa) och Kålhagen 2 (Brf Lav Beta).
Parkeringshus	Parkeringshus uppförs av samfällighetsförening på närliggande fastighet i området. Brf Lav Beta kommer att bli delägare tillsammans med flera andra fastighetsägare och kommer erhålla 34 p-platser. Preliminärt kommer parkeringshuset att vara färdigställt under Q4 2022. Under byggnation av parkeringshuset kommer Brf Lav Beta ha tillgång till 34 markparkeringsplatser placerade c:a 70 meter väster om föreningens fastighet.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
EI	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Två trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Underjordisk avfallsbehållare för hushållsavfall och matavfall.
Parkering	34 p-platser i parkeringshus samt 2 HCP-parkering på gården

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Antal våningar	5 våningar med underliggande källare.
Stomme	Betongbjälklag. Bärande betongväggar och stålpelare i ytterväggar.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasadytskickt i puts, plåt och trä.
Yttertak	Trätakstolar och taktäckning av plåt och takpapp.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med ringklocka och tittöga.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke typ pinnräcke på balkonger mot gata. Balkongräcke av glas på övriga balkonger.
Uteplatser	Belagd med trädäck. Skärmar av trä mellan närliggande uteplatser.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Entréer	Entrépartier av stål.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i granitkeramik. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

2021032900940



Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målade	Grängat	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, stänkskydd, spishäll integrerad i bänkskiva, ugn, spiskåpa.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, spegel. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, spegelskåp. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
WC	Klinker	Målade Kakel ovan tvättställ	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla och klädstång

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	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. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

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 921 252 kr.


h

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		
Fastighetsskötsel	102 000	
Ekonomisk förvaltning	72 500	
Styrelse och revisorer	42 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	151 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	85 170	
Uppvärmning gemensam, fast	115 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	46 000	
Prel. elförbrukning i bostad	190 213	
Mätavläsning	9 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	10 000	
Renhållning	62 000	
Försäkring	23 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	90 000	
Gemensamhetsanläggning inkl fastighetsskatt för parkeringshus	88 800	
Driftmarginal	2 839	
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 för lokaler/garage	0	
Tomträttsavgäld	0	
Summa övriga kostnader		0

	SEK	SEK
Avsättningar för fastighetsunderhåll		
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	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 utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 839 m ²	699 kr/m ² år		1 984 748	
Intäkt bilplatser, garage*	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 garaget momsregistreras tillkommer moms på angivet belopp.

h

2021032900943

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	44 151
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	35 579
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	30 666
Belåning kr per m2 BOA	13 486
Årsavgift kr per m2 BOA	796 inkl. prel. debitering 97 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	391 inkl. prel. debitering 97 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	48
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	355
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	99

2021032900944

AK
u

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löpnr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upplätlelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	årsavgifter 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	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
4	1-1102	67	3 RK F	2,3555	46 752	4 489	2 010	53 251	4 438	1 332 980	512 020	1 845 000
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	2-1002	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
17	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
18	2-1102	54	2 RK F	1,9932	39 559	3 618	1 620	44 797	3 733	1 127 906	367 094	1 495 000
19	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
20	2-1104	63	3 RK B F	2,2750	45 153	4 221	1 890	51 264	4 272	1 287 408	557 592	1 845 000
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
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	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	3-1001	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
42	4-1001	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
43	5-1001	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
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

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

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel 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

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

2021032900945

H. Ekonomisk prognos

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
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
Hyror 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)	921 252	921 252	921 252	921 252	921 252	921 252	921 252	921 252
Årets bokföringsmässiga resultat	-638 845	-637 125	-635 371	-633 582	-631 757	-629 895	-620 012	-609 100
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	136 000	223 720	313 194	404 457	497 545	592 495	1 096 502	1 652 971

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	2 274 466	2 289 236	2 304 392	2 319 960	2 335 951	2 422 526	2 603 900
Kostnader per m ² BOA	796	801	806	812	817	823	853	917

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

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

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	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/m ²	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/m ²	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	2 285 680	2 311 981	2 339 363	2 367 754	2 397 189	2 561 127	2 839 226
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	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.

afk
4

2021052900947

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lav Beta, nr 769638-4572.

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. 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, fotografi och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 24 mars 2021


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2021-03-24 avseende ekonomisk plan för
Brf Lav Beta nr 769638-4572**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2020-02-25
2	Stadgar	2020-02-25
3	Köpekontrakt	2020-10-02
4	Bilaga köpekontrakt, styrprogram parkeringshus	2019-03-15
5	Entreprenadavtal	2020-10-02
6	Finansieringsoffert	2020-06-18
7	Accept finansiering	2020-07-03
8	Taxeringsvärdesberäkning	2021-03-24
9	Värdeområdeskarta	2021-03-24
10	Fastighetsdatautdrag	2021-03-24
11	Bygglovshandling	2020-01-16
12	Ritningar bygglov	2019-06-14
13	Tidplan	2021-03-18
14	Förrättningshandling, avstyckning	2020-06-04
15	Förrättningshandling, GA 1	2020-06-04
16	Fotografi över byggnation	odaterat
17	Mail angående gemensamma anordningar	2021-03-24

