

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LICENTIATEN 3  
ORGNR 769637-4102**

**Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år 1
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Särskilda förutsättningar

**Intyg enligt bostadsrättslagen**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3, Org.nr 769637-4102, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen har förvärvat fastigheten Licentiaten 3 i Umeå kommun. Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenad- och uppdragsavtal med VNB Byggproduktion AB, Org.nr 556267-6154 6077 i syfte att på fastigheten uppföra tio radhuslägenheter samt två parhus. De fjorton lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse tillika tillträde av bostadsrätterna kommer att ske i två etapper; Etapp 1, nio lgh, 2020-10-31, Etapp 2, fem lgh 2020-12-15

VNB Invest AB, Org.nr 559237-0257, garanterar att de vid inflyttning köper eventuellt osålda lägenheter. Vid upprättande av denna ekonomiska plan är samtliga lägenheter bokade.

**Förvärvskostnad enligt avsnitt D betraktas som fast då eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.** Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan utgör en schablonränta på 2,5% och i planen görs årligen en schablonmässig höjning till 4%. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Planen innehåller avrundningar.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Licentiaten 3 i Umeå kommun genom köp av samtliga aktier i bolaget Projektutveckling i Umeå AB, Org.nr 559057-3167, som vid tidpunkten var civilrättslig ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen har i en efterföljande transaktion förvärvat fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten har skett till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9. Detta innebär att efter att fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av fastigheter med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten köps från aktiebolaget för och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 100.000 kronor samt en årlig avsättning på 30

Handwritten initials 'JP' and a signature 'B' with a circular stamp containing the number '10'.

kr/kvm. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Föreningen har ingått ett entreprenad- och uppdragsavtal med VNB Byggproduktion AB, Org.nr 556267-6154, som löpande kommer att fakturera föreningen för detta. I detta avtal ingår följande moment:

- Att på totalentreprenad uppföra tre byggnader innehållande tio radhus och två parhus, om totalt fjorton lägenheter på Fastigheten Licentiaten 3.
- Ombesörja och bekosta föreningens verksamhet och administration under projektiden
- Åtagande hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenaden
- Samtliga kostnader som åvilar byggherren som anslutningsavgifter, byggnadskreditiv, in-teckningskostnader, myndighetskostnader, förstudier mm ingår i uppdraget
- Upphandla finansiering ingår i uppdraget
- Ombesörja och bekosta försäljningen ingår i uppdraget
- Kostnaden för pantbrev, ränta på byggnadskreditivet samt övriga moms fria poster debiteras bostadsrättsföreningen direkt och avräknas från beställningssumman
- Anbudet förutsätter att föreningen förvärvar samtliga aktier i Transportbolaget.
- Eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGETEN

### Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Licentiaten 3 i Umeå
Adress	Assistentvägen, 907 32 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens Län
Tomt	2 577 kvm

### Byggnadsbeskrivning

Byggnad:	Tre byggnader, varav två parhus i två plan och en radhuslänga i tre plan. Soprum och lägenhetsförråd.
Byggnadsår:	2020
Antal lägenheter:	Fjorton lägenheter, Total bostadsyta 1 792 kvm
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä.
Mellanbjälklag:	Trä.
Bärande väggar:	Trä.
Icke bärande väggar:	Trä- och stålregel med skivor av gips

Yttertak:	Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av papp.
Fasad:	Sockel av cementburen skiva. Fasadbeklädnad av tegel och fasadskivor. Fönsterbleck, listbeslag, avvattnings av behandlad plåt.
Takterrasser:	Trall. Väggar av klädda med fasadskivor. Räcke av glas och aluminium.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med golvvärme och vattenradiatorer. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning, FTX-aggregat.
Fönster:	3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Trä.

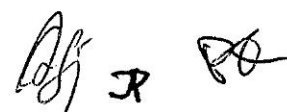
#### Gemensamma anordningar

Byggnaden ansluts till Umeå Energis Fjärrvärmenät för värmeleverans.

Ledningar för värme, vatten, spill och dagvatten samt kraft och belysning.

#### Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Keramiska plattor på golv. Målade väggar och tak. Trälister.
Kök:	Ekparkett. Inbyggnadsugn under induktionshäll, köksfläkt, diskmaskin. Kyl-och frys. Vitvaror av instegsmodell. Skåp och bänkinredning med luckor. Typ Sentens Kust eller likvärdig. Målade väggar och tak. Trälister.
Hygienrum:	Keramiska plattor på golv. Keramiska plattor på vägg. Badkar Duschhörna med glasdörrar plan 1, kommod med handfat, Wc stol. Tvättmaskin och torktumlare. Målade väggar och tak. Trälister.
Vardagsrum:	Ekparkett. Målade väggar och tak. Trälister.
Övriga rum:	Ekparkett. Målade väggar och tak. Trälister.



### Allmänna utrymmen

- Lägenhetsförråd: Trästomme, fasad av fasadskivor golv av synlig betong.
- Soprum: Trästomme, fasad av fasadskivor golv av synlig betong.
- Parkering. Föreningen har fjorton parkeringsplatser i carport samt fyra öppna parkeringsplatser som hyrs ut enligt separat avtal. Föreningen har ytterligare två öppna parkeringsplatser som är avsedda som besöksplatser.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, sophantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

## C. FÖRSÄKRING

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

I det fall föreningen vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan, eller på en föreningsstämma, måste föreningen ha Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av insats. Sådan kostnad avseende säkerhet utgör inte en Löpande kostnad enligt avsnitt E utan en Förvärvskostnad enligt avsnitt D.

AS  
X  
RA

## D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Offererad köpeskillning för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc)	51 870 000 kr
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>51 870 000 kr</b>
<b>Likviditetsreserv/Initial reparationsfond</b>	<b>100 000 kr</b>
<b>Summa att finansiera / Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>51 970 000 kr</b>
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till;	
för byggnader	25 908 000 kr (74%)
för mark	8 918 000 kr (26%)
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>34 826 000 kr</b>
Beräkningen utgår från att fastigheten kommer att taxeras som småhus.	

## E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	5 230 000 kr	Pantbrev	1 år	2,50%	Ej fastställd
Nytt lån	5 230 000 kr	Pantbrev	3 år	2,50%	Ej fastställd
Nytt lån	5 230 000 kr	Pantbrev	5 år	2,50%	Ej fastställd
		<b>Snittränta lån:</b>		<b>2,50%</b>	
Summa lån:	15 690 000 kr				
Insatser:	36 280 000 kr				
<b>Summa finansiering</b>	<b>51 970 000 kr</b>				

Lånen kommer att amorteras på 100 år

I kalkylen används en schablonränta på 2,5%, Schablonräntan överstiger ränta enligt offert.

Genomsnittsränta enligt offert från Swedbank för motsvarande bindningstider uppgår till 1,19%.

## F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntor	392 250 kr	219 kr/kvm
Avskrivningar *	385 875 kr	215 kr/kvm
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>778 125 kr</b>	<b>434 kr/kvm</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	20 000 kr	11 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	15 000 kr	8 kr/kvm
Försäkringar	45 000 kr	25 kr/kvm
Uppvärmning	0 kr	0 kr/kvm
Gemensam elförbrukning	15 000 kr	8 kr/kvm
Hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Vatten och avlopp	55 000 kr	31 kr/kvm
Städning	0 kr	0 kr/kvm
Sophantering	20 000 kr	11 kr/kvm
Väg och samfällighetskostnad	25 000 kr	14 kr/kvm
Fastighetskötsel inkl teknisk förvaltning/jour	0 kr	0 kr/kvm
TV och bredband	0 kr	0 kr/kvm
Övrigt	10 000 kr	6 kr/kvm
<b>Summa driftskostnader **</b>	<b>205 000 kr</b>	<b>114 kr/kvm</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	0 kr	0 kr/kvm
<b>Summa bokföringsmässiga kostnader år 1</b>	<b>983 125 kr</b>	<b>549 kr/kvm</b>
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	53 760 kr	30 kr/kvm
Räntor	392 250 kr	219 kr/kvm
Amorteringar	156 900 kr	88 kr/kvm
Summa driftskostnader	205 000 kr	114 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm
<b>Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1</b>	<b>807 910 kr</b>	<b>451 kr/kvm</b>

<b>Årsavgifter, *****</b>	<b>740 000 kr</b>	<b>413 kr/kvm</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Hysesintäkter *****	79 200 kr	44 kr/kvm
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>79 200 kr</b>	<b>44 kr/kvm</b>
<b>Summa intäkter år 1,</b>	<b>819 200 kr</b>	<b>457 kr/kvm</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	819 200 kr	457 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-983 125 kr	-549 kr/kvm
Återföring avskrivning	385 875 kr	215 kr/kvm
<b>Summa kassaflöde från löpande drift år 1</b>	<b>221 950 kr</b>	<b>124 kr/kvm</b>
Amortering	-156 900 kr	-88 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
<b>Summa kassaflöde år 1</b>	<b>65 050 kr</b>	<b>36 kr/kvm</b>
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	100 000 kr	56 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	165 050 kr	92 kr/kvm

\* Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

\*\* Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

\*\*\* Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå för småhus är 8 349 kr/hus. Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\* Styrelsen skall upprätta en underhållsplan samt göra årlig avsättning för att täcka det bedömda underhållskostnaderna. Avsättning har i kalkylen beräknas schablonmässigt med 30 kr/kvm.

\*\*\*\*\* I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

\*\*\*\*\* Övriga hyresintäkter avser 14 parkeringsplatser i carport och 4 parkeringsplatser med motorvärmastolpe. Parkeringsplatserna hyrs ut enligt separat avtal. Parkeringsplats i carport 400 kr / månad och motorvärmastolpe 250 kr / månad.

JA JP PQ

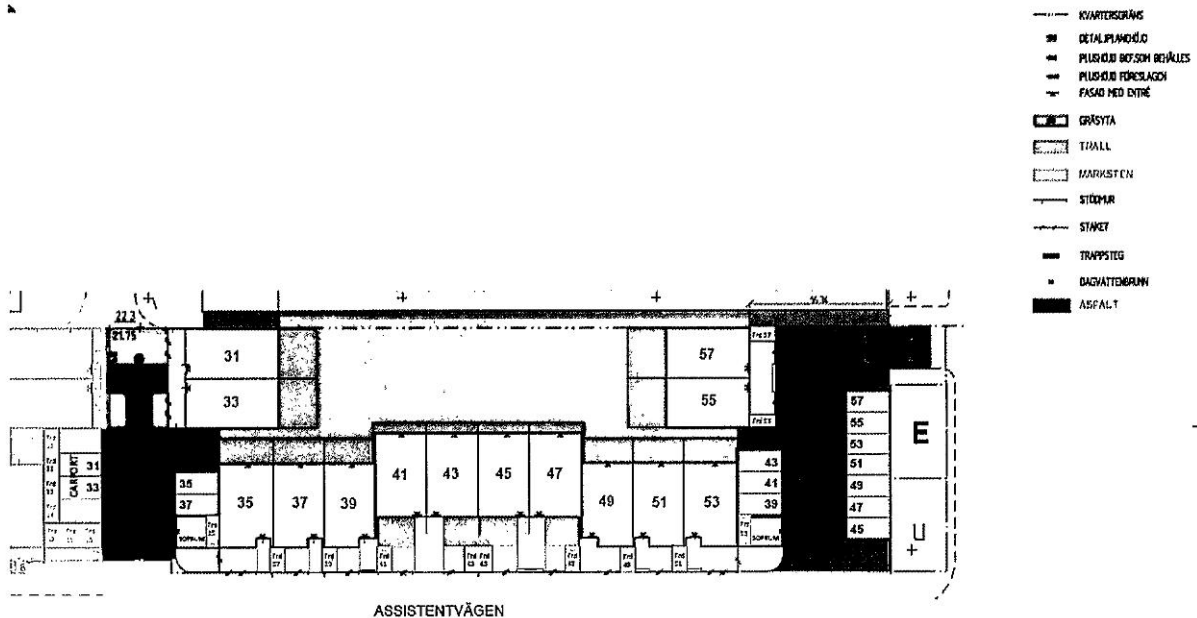


## G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årskostnad värme	Beräknad årskostnad hushållsel	Andelstal
31	4 RoK	109	2 295 000	21 055	3 751	45 011	413	10 500	8 600	6,083%
33	4 RoK	109	2 245 000	20 596	3 751	45 011	413	10 500	8 600	6,083%
35	5 RoK	134	2 695 000	20 112	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
37	5 RoK	134	2 695 000	20 112	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
39	5 RoK	134	2 695 000	20 112	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
41	5 RoK	138	2 795 000	20 254	4 749	56 987	413	10 500	8 600	7,701%
43	5 RoK	138	2 795 000	20 254	4 749	56 987	413	10 500	8 600	7,701%
45	5 RoK	138	2 795 000	20 254	4 749	56 987	413	10 500	8 600	7,701%
47	5 RoK	138	2 795 000	20 254	4 749	56 987	413	10 500	8 600	7,701%
49	5 RoK	134	2 695 000	20 112	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
51	5 RoK	134	2 595 000	19 366	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
53	5 RoK	134	2 595 000	19 366	4 611	55 335	413	10 500	8 600	7,478%
55	4 RoK	109	2 295 000	21 055	3 751	45 011	413	10 500	8 600	6,083%
57	4 RoK	109	2 295 000	21 055	3 751	45 011	413	10 500	8 600	6,083%
14		1792	36 280 000	20 246	61 667	740 000	413			100,000%

Arean per lgh. är mätt på ritning

Kostnaden för lägenhetens förbrukning, värme och bredband ingår ej i "årsavgift" ovan. Ovan ser ni en schablonberäkning för en familj med fyra personer i hushållet. Hushållsel har schablonmässigt beräknats med en förbrukning på ca 4 000 kWh/år och värme med en förbrukning på ca 10 000 kWh/år. Kostnad avseende bredband kan skilja mycket beroende på typ abonnemang men beräknas mellan 3 600 – 6 000 kronor per år. En hemförsäkring för ett radhus uppgår till ca 4 200 kronor per år.



SKALA  
0 5 10 15 20 30 40  
METER

VBC	
Brf. Licentiaten 3	
KÖPEAVTAL FÖR RÄTTIGHET, RÄTTIGHET	
1. ANVÄNDNING:	BYGGNADSRITNING
2. ÖPPNINGSÅR:	2023-03-01
3. ÖPPNINGSTID:	14:00-18:00
4. ÖPPNINGSTAD:	STOCKHOLM
5. ÖPPNINGSGRUPP:	BYGGNADSRITNING
6. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
7. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
8. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
9. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
10. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
11. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
12. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
13. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
14. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
15. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
16. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
17. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
18. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
19. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
20. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
21. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
22. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
23. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
24. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
25. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
26. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
27. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
28. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
29. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
30. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
31. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
32. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
33. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
34. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
35. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
36. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
37. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
38. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
39. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
40. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
41. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
42. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
43. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
44. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
45. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
46. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
47. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
48. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
49. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
50. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
51. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
52. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
53. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
54. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
55. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
56. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
57. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
58. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
59. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
60. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
61. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
62. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
63. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
64. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
65. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
66. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
67. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
68. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
69. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
70. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
71. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
72. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
73. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
74. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
75. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
76. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
77. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
78. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
79. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING
80. ÖPPNINGSPÅSÄTTARE:	BYGGNADSRITNING

Handwritten signatures and initials: "B1 JP" and "P2".

## H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Resultatprognos</b>																
Årsavgifter	740 000	754 800	769 896	785 294	801 000	817 020	833 360	850 027	867 028	884 369	902 056	920 057	938 499	957 269	976 414	995 943
Övriga intäkter	79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	89 192	90 976	92 795	94 651	96 544	98 475	100 445	102 454	104 503	106 593
Summa intäkter	819 200	835 584	852 296	869 342	886 728	904 463	922 552	941 003	959 823	979 020	998 600	1 018 572	1 038 944	1 059 723	1 080 917	1 102 535
Driftskostnader	205 000	209 100	213 282	217 548	221 899	226 337	230 863	235 481	240 190	244 994	249 894	254 892	259 990	265 189	270 493	275 903
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetskost) 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875
Räntenetto 1)	392 250	403 861	415 157	426 140	436 810	447 165	457 207	466 934	476 348	485 449	494 235	502 708	510 866	518 711	526 243	533 460
Summa kostnader	983 125	998 836	1 014 314	1 029 563	1 044 583	1 059 376	1 073 945	1 088 290	1 102 413	1 116 317	1 130 004	1 143 474	1 156 731	1 169 776	1 182 611	1 195 251
Årets resultat	-163 925	-163 252	-162 019	-160 221	-157 855	-154 913	-151 393	-147 287	-142 590	-137 298	-131 404	-124 902	-117 787	-110 053	-101 694	-250 016
Avsättning underhållsfond	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-217 685	-217 012	-215 779	-213 981	-211 615	-208 673	-205 153	-201 047	-196 350	-191 058	-185 164	-178 662	-171 547	-163 813	-155 454	-303 776
Fritt eget kapital ackumulerat	-217 685	-434 696	-650 475	-864 456	-1 076 071	-1 284 745	-1 489 897	-1 690 944	-1 887 294	-2 078 351	-2 263 515	-2 442 177	-2 613 724	-2 777 537	-2 932 991	-3 236 767
Bundet eget kapital ackumulerat	36 280 000	36 335 760	36 387 520	36 441 280	36 495 040	36 548 800	36 602 560	36 656 320	36 710 080	36 763 840	36 817 600	36 871 360	36 925 120	36 978 880	37 032 640	37 086 400
Summa eget kapital ackumulerat	36 062 315	35 899 064	35 737 045	35 576 824	35 418 969	35 264 055	35 112 663	34 965 376	34 822 786	34 685 489	34 554 085	34 429 183	34 311 396	34 201 343	34 099 649	33 849 633
<b>Kassaflödesprognos</b>																
Summa intäkter	819 200	835 584	852 296	869 342	886 728	904 463	922 552	941 003	959 823	979 020	998 600	1 018 572	1 038 944	1 059 723	1 080 917	1 102 535
Summa kostnader	-983 125	-998 836	-1 014 314	-1 029 563	-1 044 583	-1 059 376	-1 073 945	-1 088 290	-1 102 413	-1 116 317	-1 130 004	-1 143 474	-1 156 731	-1 169 776	-1 182 611	-1 195 251
Återföring avskrivningar	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875	385 875
Kassaflöde från löpande drift	221 950	222 623	223 856	225 654	228 020	230 961	234 482	238 588	243 285	248 577	254 471	260 973	268 088	275 822	284 181	135 859
Amorteringar	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900	-156 900
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparationer och underhåll	0	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Likviditetsreserv/initial reparationsfond	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	165 050	50 723	51 956	53 754	56 120	59 061	62 582	66 688	71 385	76 677	82 571	89 073	96 188	103 922	112 281	-36 041
<b>Accumulerat kassaflöde</b>																
exklusive förändringar rörelsekapital	165 050	215 773	267 730	321 483	377 603	436 665	499 247	565 936	637 320	713 998	796 569	885 642	981 830	1 085 751	1 198 033	1 161 992
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635	439 635
Kalkylränta för respektive år	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	2,90%	3,00%	3,10%	3,20%	3,30%	3,40%	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%

Not

1) Antagen ränta uppgår år 1 till 2,5% med en årlig höjning så att räntan år 16 uppgår till 4%.

\*) Antagen inflation är 2% årligen

## I.KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Räntekänslighet</b>																
Ändring av räntesats mot nuläge:	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%											
Räntesats	1,50%	2,50%	3,50%	4,50%	5,50%											
Räntekostnad	235 350	392 250	549 150	706 050	862 950											
Avgifter/justerat för ny ränta	319	413	494	582	669											
Förändring av årsavgifter/justerat för ny ränta i %	-29%	0%	20%	41%	62%											
Avgift per kvm	522 339	740 000	885 610	1 042 510	1 199 410											
<b>Anskaffning och finansiering</b>																
Anskaffningsutgift	29 001															
Insatser och Upplåtelser	20 246															
Lån	8 756															
			1% av anskaffningsutgift		69,8%	30,2%		100,0%								
<b>Per.Ör</b>																
Lån	8 756	8 668	8 580	8 493	8 405	8 318	8 230	8 143	8 055	7 968	7 880	7 792	7 705	7 617	7 530	7 442
Räntekostnader	219	225	232	238	244	250	255	261	266	271	276	281	285	289	294	298
Årsavgifter	413	421	430	438	447	456	465	474	484	494	503	513	524	534	545	556
Övriga intäkter	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
Driftskostnader	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	139	142	145	148	151	154
Kassaflöde från löpande Drift	124	124	125	126	127	129	131	133	136	139	142	146	150	154	159	164
Avsättning UH-fond plus avskrivning	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
Avskrivningar	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
Avsättning UH-fond	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Kalkylränta för respektive år	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	2,90%	3,00%	3,10%	3,20%	3,30%	3,40%	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter:</b>																
Enligt prognos:	413	421	430	438	447	456	465	474	484	494	503	513	524	534	545	556
Läneränta + 1 procentenhet	484	546	554	562	569	577	584	591	598	605	612	618	625	631	637	731
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	22%	19%	18%	18%	17%	17%	16%	16%	16%	15%	15%	14%	14%	14%	13%	11%
Inflation + 1 procentenhet	407	461	471	480	490	500	509	519	528	538	547	556	566	575	584	695
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,2%	0,5%	0,8%	1,0%	1,3%	1,5%	1,8%	2,1%	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,6%	3,9%	5,8%

Not

1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

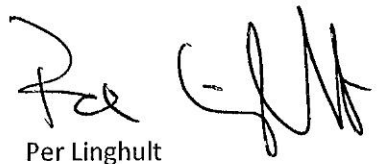
- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens värme, förbruknings el, kabel-tv/bredband. Varje lägenhetsinnehavare har egen elmätare och abonnemang. Kostnaden kan därmed komma att variera i relation till förbrukning. Beräkningar enligt schablon finns under punkt G, Lägenhetsförteckning.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter/hus i sin helhet är färdigställda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3 och VNB Byggproduktion AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, VNB Byggproduktion AB.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

*Signatursida följer*




Umeå den 2020-09-21

Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3, Org.nr 769637-4102

  
Per Linghult

  
Per-Erik Nyman

  
Pontus Quick

2020092901044



## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Vi har för det syfte som avses i bostadsrättslagen 5 kap. 3 § granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3, org nr 769637-4102 i Umeå kommun. Planen är daterad 2020-09-21. Vi får efter granskning lämna följande intyg.

Enligt planen kommer det att finnas 14 lägenheter i radhus/parhus avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen utgör en lämplig och ändamålsenlig förvaltningsenhet.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med vad som är känt för oss. Gjorda beräkningar är baserade på såväl kända som preliminära uppgifter. Vi bedömer att de uppgifter som kalkylen baseras på är vederhäftiga varför kalkylen framstår som hållbar.

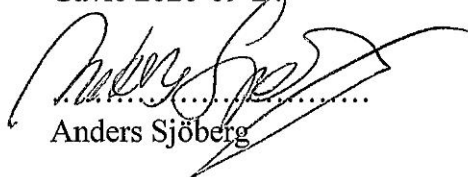
Den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd.

Vid vår granskning har följande handlingar varit tillgängliga:

- Ekonomisk plan daterad 2020-09-21
- Kostnadskalkyl daterad 2019-06-14 med intyg 2019-06-18
- Registreringsbevis Bolagsverket 2020-09-17
- Fastighetsregisteruppgifter från Metria 2020-09-17
- Styrelseprotokoll 2020-09-18 utvisande beslut om slutlig anskaffningskostnad
- Låneoffert Swedbank 2020-08-26
- Stadgar antagna 2020-09-18
- Entreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Licentiaten 3 och VNB Byggproduktion AB, 2019-04-10
- Beräknat taxeringsvärde 2019-06-14
- Ytbehandlingsplan 2019-03-25
- Teknisk beskrivning och rumsbeskrivningar 2018-09-10
- Startbesked 2018-05-09
- Förhandsavtal avseende samtliga 14 bostadsrätter.

Platsbesök av intygsgivare Anders Sjöberg 2020-07-29.

Gävle 2020-09-24



Anders Sjöberg



Jan Pettersson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Noteras att intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna 2 - 13 har signerats av intygsgivarna.