

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättföreningen Begonian Umeå,

Org nr: 769635-8493

Umeå kommun

		Sid
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	5
E	Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader	6
F	Resultat- och kassaflödesprognos	7
G	Nyckeltal	7
H	Redovisning av lägenheterna	8
I	Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos	11
J	Känslighetsanalys och nyckeltal	12
K	Särskilda förutsättningar	13

Till denna Ekonomiska plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Begonian Umeå (769635-8493), som registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket juli 2022.

Inflyttning beräknas ske med början i september månad 2022 och avslutas i oktober månad 2022.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på kända och/eller gjorda bedömningar i juni 2022.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OF Bygg.

Föreningen avser att inhämta Bolagsverkets tillstånd för föreningen att upplåta bostadsrätt.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas via Moderna Garanti

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bygglov erhöles 2019-08-21

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Umeå Begonian 1
Fastighetsarea:	5002 m ²
Beräknat byggnadsår:	2022 år
Bruttoarea, BTA ovan mark:	8816 m ²
Bostadsarea, BOA:	5614 m ²
Antal bostadslägenheter:	79 st

Byggnadernas antal och utformning:

Tre huskroppar. Hus 1 inrymmer 42 bostadslägenheter, Hus 2 inrymmer 12 bostadslägenheter och en övernattningsslägenhet samt Hus 3 inrymmer 24 bostadslägenheter. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongstomme grundlagd på fast berggrund
Ytterväggar:	Betong med pigmenterat betongyttskikt
Bjälklag:	Betong
Bärande stomme:	Betong
Balkonger:	Balkonger av prefabricerad betong med räcken av glas
Yttertak:	Papp
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/gipsskivor
Innerväggar:	Gipsskivor
Invändiga dörrar:	Släta trädörrar, fabriksmålade inom lägenheter
Fönster:	Öppningsbara 3-glasfönster med aluminiumbeklätt trä
Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr med fanerad/målad träyta
Entréportar:	Entrépartier i lackat aluminium
Hiss:	En hiss per trapphus, totalt 6 st
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Från – och tilluftsventilation med värmeåtervinning
Trapphus:	Målade väggar. Golvbeläggning av sten
Garageport:	Motordriven taksjutport

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Golv med klinker och parkett, ek
Kök:	Häll, kyl/frys enheter, köksfläkt, mikrovågsugn
Badrum:	Kakel golv. Klinker vägg Duschkväll, tvättställskommod och spegelskåp, wc-stol Tvättmaskin och torktumlare Golvvärme, el
Badrum 2:	Klinker vägg och kakel golv Tvättställ och spegelskåp, wc-stol
Övriga rum:	Parkett, ek

Tapetsering alt målning där annat inte anges.

Allmänna utrymmen

Trapphus:	Målade väggar. Golvbeläggning av sten Ljudabsorbenter och målade tak Räcke och handledare av stål Rörelsevaktstyrd belysning Postfack Våningsregister
Förråd:	Stålglättad betong Målade väggar och tak Förrådsväggar av Troax eller likvärdigt Hyllinredning
Gym/Relax:	Bastu och duschutrymme med klinker vägg o kakel golv Målade väggar o tak
Hobbyrum:	Betonggolv Rostfri tvättbänk o tålig arbetsbänk
Teknikutrymmen:	Stålglättad betong Målade väggar och tak

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Totalentreprenadkostnad inkluderande: Byggherrekostnader, anslutningsavgifter, köpeskilling för föreningens fastighet, lagfartskostnader och mervärdesskatt.

Fastpris utan indexreglering: 251 489 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 251 489 000 kr

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder: 31 000 000 kr

Byggnad bostäder: 129 000 000 kr

Byggnad lokal (garage): 4 648 000 kr

Summa 164 648 000 kr

Bostadshyreshus nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1 % för lokaler. Fastighetsskatten för garaget är preliminärt beräknat och kan slutligen fastställas när fastighetstaxeringen är satt.

Summa fastighetsskatt garage: 46 480 kr

Summa fastighetsavgift bostäder, år 16: 188 193 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp , kr	***Bindningstid	Räntesats (%)	Räntekostnad, kr	**Amortering,kr
Lån*	67 404 000	3 mån - 5 år	3,0	2 022 120	674 000
Insatser	184 085 000				
S:a Finansiering	251 489 000				

*Lånevillkoren för lånen är baserade på en offert från Handelsbanken daterad 2022-06-30. Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. Observera att redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras. **I kalkylen räknar föreningen med att amortera lånen på 100 år.

***Lånens bindningstid fördelas mellan 3 månader och 5 år. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

Avskrivningar beräknas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter	kr	kr/kvm BOA
Årsavgifter bostäder	3 680 173	656
Årsavgifter el * inkl moms	214 000	38
Övriga intäkter, garageplatser**	897 000	160
Övriga intäkter, uthyrningsrum***	25 000	4
Summa intäkter	4 816 173	858

*Föreningen kommer att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukning kommer att debiteras i efterskott, enligt förbrukning som en separat del av årsavgiften till föreningen.

** 65 platser á 1150 kr /månad. *** ca 50 övernattningar per år

Kapitalkostnader

	kr	kr/kvm BOA
Räntor	2 022 120	360
Avskrivningar*	1 991 575	355
S:a kapitalkostnader	4 013 695	715

Driftskostnader

Försäkringspremier	80 000	14
Fastighetsförvaltning , teknisk o ekonomisk	370 000	66
Trappstädning	66 000	12
Föreningens rörliga avgifter för vatten och avlopp	151 000	27
Hushållsförbrukning av kallvatten o uppvärmning av varmvatten	264 000	47
Uppvärmning fjärrvärme	380 000	68
Elförbrukning för gemensamma ytor o anläggningar	140 000	25
Hushållsförbrukning av El enligt schablon**inkl moms	214 000	38
Sophantering och återvinning	84 000	15
Bredbandsgrundutbud	70 000	12
Styrelsearvode	46 000	8
Revision	25 000	4
S:a driftskostnader	1 890 000	337

S:a bokföringsmässiga kostnader år 1 **5 903 695** **1 052**

Avsättning underhållsfond ***	168 810	30
Räntor	2 022 120	360
Amorteringar	674 000	120
Summa driftskostnader	1 890 000	337
Fastighetsbeteal garage	46 480	8
S:a utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1	4 801 410	855

*Avskrivningen är rak och beräknas på totala/anskaffningskostnaden minus köpeskillning mark fördelat på 120 år. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet som kommer att bli negativt *** Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen tar beslut om underhållsplan år två. Första årets avsättning enligt ekonomisk plan, minst 30 kr/ m2 BOA. ** hushållsfe debiteras enligt schablon, avräkning mot verklig förbrukning sker kvartalsvis.

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal*
Årsavgifter bostäder	3 680 173	656
Årsavgifter el **	214 000	38
Övriga intäkter, garageplatser	897 000	160
Övriga intäkter, uthyrningsrum	25 000	4
Summa intäkter	4 816 173	858
Driftkostnader	-1 890 000	-337
Fastighetsavgift garage	-46 480	-8
Avskrivningar	-1 991 575	-355
Räntekostnader	-2 022 120	-360
Summa kostnader	-5 950 175	-1 060
Avsättning underhållsfond	-168 810	-30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 816 173	858
Summa kostnader	-5 950 175	-1 060
Återföring avskrivningar	1 991 575	355
Kassaflöde från löpande drift	857 573	153
Amorteringar	-674 000	-120
Summa kassaflöde exkl fondavsättning	183 573	33
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea BOA kvm	5 614,00	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 614,00	

*) kr per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

**) hushållsel debiteras enligt schablon, avräkning mot verklig förbrukning sker kvartalsvis.

G. NYCKELTAL

	Belopp
Insatser per upplåten kvm (BOA)	32 790
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 006
Driftskostnader per kvm (BOA)	337
Årsavgift bostad per upplåten kvm (BOA)	656
Årsavgift hushållsel per kvm (BOA)	38
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	33
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm (BOA)	385
Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm (BOA)	150
Anskaffningsvärde per kvm (BOA)	44 797

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, såsom hus, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hela m²), insats, andelstal, årsavgift, månadsavgift

Lägenhetstyper		Antal RoK	Area m ² , ca 1)	Pris/kvm		Andelstal	Årsavgift Kr/år 2)	Avgift Kr/mån
Hus 2 Plan	Nr			Insats				
Plan 10	2A-1001	1	25	1 095 000	43 800	0,00444	16 355	1 363
Plan 10	2A-1002	4	97	2 870 000	29 588	0,01729	63 637	5 303
Plan 10	2A-1003	4	97	2 870 000	29 588	0,01729	63 637	5 303
Plan 10	2A-1004	Uthrsrum	13		0	0,00000	0	0
Plan 11	2A-1101	4	97	2 995 000	30 876	0,01729	63 637	5 303
Plan 11	2A-1102	2	50	1 645 000	32 900	0,00897	33 026	2 752
Plan 11	2A-1103	4	97	2 995 000	30 876	0,01729	63 637	5 303
Plan 12	2A-1201	4	97	3 095 000	31 907	0,01729	63 637	5 303
Plan 12	2A-1202	2	50	1 675 000	33 500	0,00897	33 026	2 752
Plan 12	2A-1203	4	97	3 095 000	31 907	0,01729	63 637	5 303
Plan 13	2A-1301	4	97	3 170 000	32 680	0,01729	63 637	5 303
Plan 13	2A-1302	2	50	1 695 000	33 900	0,00897	33 026	2 752
Plan 13	2A-1303	4	97	3 170 000	32 680	0,01729	63 637	5 303

Lägenhetstyper Hus 3

Plan	Nr	Antal RoK	Area m ² , ca 1)	Pris/kvm		Andelstal	Årsavgift Kr/år 2)	Avgift Kr/mån
				Insats				
Plan 10	3A-1001	3	76	2 305 000	30 329	0,01354	49 843	4 154
Plan 10	3A-1002	2	54	1 645 000	30 463	0,00958	35 270	2 939
Plan 10	3A-1003	3	76	2 355 000	30 987	0,01354	49 843	4 154
Plan 11	3A-1101	3	90	2 745 000	30 500	0,01601	58 912	4 909
Plan 11	3A-1102	2	54	1 695 000	31 389	0,00958	35 270	2 939
Plan 11	3A-1103	3	76	2 445 000	32 171	0,01354	49 843	4 154
Plan 12	3A-1201	3	90	2 795 000	31 056	0,01601	58 912	4 909
Plan 12	3A-1202	2	54	1 725 000	31 944	0,00958	35 270	2 939
Plan 12	3A-1203	3	76	2 495 000	32 829	0,01354	49 843	4 154
Plan 13	3A-1301	3	90	2 845 000	31 611	0,01601	58 912	4 909
Plan 13	3A-1302	2	54	1 755 000	32 500	0,00958	35 270	2 939
Plan 13	3A-1303	3	76	2 545 000	33 487	0,01354	49 843	4 154
Plan 10	3B-1001	3	76	2 355 000	30 987	0,01354	49 843	4 154
Plan 10	3B-1002	2	54	1 685 000	31 204	0,00958	35 270	2 939
Plan 10	3B-1003	3	76	2 395 000	31 513	0,01354	49 843	4 154
Plan 11	3B-1101	3	76	2 445 000	32 171	0,01354	49 843	4 154
Plan 11	3B-1102	2	54	1 715 000	31 759	0,00958	35 270	2 939
Plan 11	3B-1103	3	90	2 995 000	33 278	0,01601	58 912	4 909
Plan 12	3B-1201	3	76	2 495 000	32 829	0,01354	49 843	4 154
Plan 12	3B-1202	2	54	1 745 000	32 315	0,00958	35 270	2 939
Plan 12	3B-1203	3	90	3 045 000	33 833	0,01601	58 912	4 909
Plan 13	3B-1301	3	76	2 545 000	33 487	0,01354	49 843	4 154
Plan 13	3B-1302	2	54	1 785 000	33 056	0,00958	35 270	2 939
Plan 13	3B-1303	3	90	3 095 000	34 389	0,01601	58 912	4 909

Lägenhetstyper
Hus 1

Plan	Nr	Antal RoK	Area		Pris/kvm		Andelstal	Årsavgift Kr/får 2)	Avgift Kr/mån
				m ² , ca 1)	Insats				
Plan 10	1A-1001	3	76	2 345 000	30 855	0,01354	49 843	4 154	
Plan 10	1A-1002	2	66	1 695 000	25 682	0,01179	43 402	3 617	
Plan 11	1A-1101	2	66	1 745 000	26 439	0,01179	43 402	3 617	
Plan 11	1A-1102	2	54	1 695 000	31 389	0,00958	35 270	2 939	
Plan 11	1A-1103	3	76	2 405 000	31 645	0,01354	49 843	4 154	
Plan 12	1A-1201	2	66	1 795 000	27 197	0,01179	43 402	3 617	
Plan 12	1A-1202	2	54	1 720 000	31 852	0,00958	35 270	2 939	
Plan 12	1A-1203	3	76	2 455 000	32 303	0,01354	49 843	4 154	
Plan 13	1A-1301	2	66	1 845 000	27 955	0,01179	43 402	3 617	
Plan 13	1A-1302	2	54	1 745 000	32 315	0,00958	35 270	2 939	
Plan 13	1A-1303	3	76	2 515 000	33 092	0,01354	49 843	4 154	
Plan 14	1A-1401	2	66	1 895 000	28 712	0,01179	43 402	3 617	
Plan 14	1A-1402	2	54	1 795 000	33 241	0,00958	35 270	2 939	
Plan 14	1A-1403	3	76	2 585 000	34 013	0,01354	49 843	4 154	
Plan 15	1A-1502	4	121	4 545 000	37 562	0,02166	79 728	6 644	
Plan 15	1A-1503	3	76	2 645 000	34 803	0,01354	49 843	4 154	
Plan 16	1A-1602	4	121	5 045 000	41 694	0,02166	79 728	6 644	
Plan 16	1A-1603	3	76	2 745 000	36 118	0,01354	49 843	4 154	
Plan 17	1A-1702	4	121	5 245 000	43 347	0,02166	79 728	6 644	
Plan 17	1A-1703	3	76	2 795 000	36 776	0,01354	49 843	4 154	
Plan 10	1B-1001	3	76	2 385 000	31 382	0,01354	49 843	4 154	
Plan 10	1B-1002	3	76	2 365 000	31 118	0,01354	49 843	4 154	
Plan 11	1B-1101	3	76	2 425 000	31 908	0,01354	49 843	4 154	
Plan 11	1B-1102	1	33	1 145 000	34 697	0,00580	21 344	1 779	
Plan 11	1B-1103	3	76	2 445 000	32 171	0,01354	49 843	4 154	
Plan 12	1B-1201	3	76	2 475 000	32 566	0,01354	49 843	4 154	
Plan 12	1B-1202	1	33	1 175 000	35 606	0,00580	21 344	1 779	
Plan 12	1B-1203	3	76	2 495 000	32 829	0,01354	49 843	4 154	
Plan 13	1B-1301	3	76	2 525 000	33 224	0,01354	49 843	4 154	
Plan 13	1B-1302	1	33	1 195 000	36 212	0,00580	21 344	1 779	
Plan 13	1B-1303	3	76	2 545 000	33 487	0,01354	49 843	4 154	
Plan 14	1B-1401	3	76	2 595 000	34 145	0,01354	49 843	4 154	
Plan 14	1B-1402	1	33	1 215 000	36 818	0,00580	21 344	1 779	
Plan 14	1B-1403	3	76	2 645 000	34 803	0,01354	49 843	4 154	

Plan	Nr	Antal	Area	Pris/kvm		Andelstal	Årsavgift	Avgift
		RoK	m ² , ca 1)	Insats			Kr/år 2)	Kr/mån
Plan 10	1C-1001	3	76	2 445 000	32 171	0,01354	49 843	4 154
Plan 10	1C-1002	3	76	2 405 000	31 645	0,01354	49 843	4 154
Plan 11	1C-1101	3	76	2 465 000	32 434	0,01354	49 843	4 154
Plan 11	1C-1102	1	33	1 145 000	34 697	0,00580	21 344	1 779
Plan 11	1C-1103	3	76	2 495 000	32 829	0,01354	49 843	4 154
Plan 12	1C-1201	3	76	2 505 000	32 961	0,01354	49 843	4 154
Plan 12	1C-1202	1	33	1 175 000	35 606	0,00580	21 344	1 779
Plan 12	1C-1203	3	76	2 545 000	33 487	0,01354	49 843	4 154
S:a	79 st lght		5627	184 085 000	32 715	1	3 680 173	306 681

* RoK= antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area.

2) Årsavgift inklusive bl a värme, bredbandsanslutning och vatten.

Preliminär årsavgift för individuell förbrukning hushållsel debiteras av föreningen med 38 kr/kvm upplåten BOA tillkommer utöver redovisat i ovan tabell.

I. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter		3 894 173	3 953 000	4 012 000	4 072 000	4 133 000	4 195 000	4 520 000	4 870 000
Övriga intäkter		922 000	935 830	949 867	964 115	978 577	993 256	1 070 019	1 152 714
Summa intäkter		4 816 173	4 888 830	4 961 867	5 036 115	5 111 577	5 188 256	5 590 019	6 022 714
Driftkostnader		1 890 000	1 928 000	1 967 000	2 006 000	2 046 000	2 132 000	2 353 300	2 599 300
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt)		46 480	47 000	48 000	49 000	50 000	51 000	56 000	249 139
Avskrivningar		1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575
Räntekostnader	1)	2 022 120	2 049 000	2 074 000	2 099 000	2 122 000	2 145 000	2 245 000	2 292 000
Summa kostnader		5 950 175	6 015 575	6 080 575	6 145 575	6 209 575	6 319 575	6 645 875	7 132 014
Årets resultat		-1 134 002	-1 126 745	-1 118 708	-1 109 460	-1 097 998	-1 131 319	-1 055 856	-1 109 300
Avsättning underhållsfond		168 810	168 810	168 810	168 810	168 810	168 810	168 810	168 810
Årets resultat efter avsättning UH-fond		-1 302 812	-1 295 555	-1 287 518	-1 278 270	-1 266 808	-1 300 129	-1 224 666	-1 278 110
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter		4 816 173	4 888 830	4 961 867	5 036 115	5 111 577	5 188 256	5 590 019	6 022 714
Summa kostnader		-5 950 175	-6 015 575	-6 080 575	-6 145 575	-6 209 575	-6 319 575	-6 645 875	-7 132 014
Återföring avskrivningar		1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575	1 991 575
Kassaflöde från löpande drift		857 573	864 830	872 867	882 115	893 577	860 256	935 719	882 275
Amorteringar		-674 000	-674 000	-674 000	-674 000	-674 000	-674 000	-674 000	-674 000
Summa kassaflöde inkl fond		183 573	190 830	198 867	208 115	219 577	186 256	261 719	208 275
Ackumulerat kassaflöde		183 573	374 403	573 270	781 386	1 000 963	1 187 219	2 329 201	3 785 479
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond		2 160 385	2 160 385	2 160 385	2 160 385	2 160 385	2 160 385	2 160 385	2 160 385
Kalkylränta för respektive år		3,00%	3,07%	3,14%	3,21%	3,28%	3,35%	3,70%	4,00%

Not

1) Antagen ränta uppgår år 1 till 3 % med en årlig höjning så att räntan år 16 uppgår till 4,00 %

Antagen inflation är 2 % årligen.

Årsavgift höjs med 1,5 % årligen. Övrig intäkt höjs med 1,5 % årligen.

Hisservice ingår fem år, men tillkommer år 6 med 6 st à ca 7500 kr inkl moms.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

<u>Räntekänslighet</u>									
Ändring av räntesats mot nuläge:	i %	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%			
Räntesats	i %	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	6,00%			
Räntekostnad	i Kronor	1 348 080	2 022 120	2 696 160	3 370 200	4 044 240			
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	574	694	814	934	1 054			
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta	i %	-17,3%	0,0%	17,3%	34,6%	51,9%			
<u>Anskaffning och finansiering</u>		<u>Not</u>							
Anskaffningsutgift	Per Kvm (1)	44 797							
Insatser	Per Kvm (1)	32 790							
Lån	Per Kvm (1)	12 006							
									100,00%
<u>Per år</u>		<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 11</u>	<u>År 16</u>
Kalkylränta för respektive år		3,00%	3,07%	3,14%	3,21%	3,28%	3,35%	3,70%	4,00%
<u>Nödvändig nivå på årsavgifter:</u>									
Enligt prognos:		694	704	715	725	736	747	805	867
Låneränta + 1 procentenhet		814	823	832	842	852	861	913	970
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		17,3%	16,9%	16,5%	16,1%	15,7%	15,3%	13,4%	11,8%
Inflation + 1 procentenhet		694	707	722	736	751	766	849	909
Ändring av nödvändig nivå årsavgift		0,0%	0,4%	1,0%	1,5%	2,0%	2,6%	5,5%	4,8%
<u>Not</u>									
1) Beräknat på Uppläden Bostadsrättsförsamling									
Antagen inflation är 2 % årligen									

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall erlägga årsavgift för lägenhetens elförbrukning.
4. Bostadsrättshavarna behöver själva beställa och bekosta bredbandstjänster utöver grundutbud. Tjänsteutbudet begränsas till de leverantörer som levererar bredbandstjänster i Umeå Energi Umenet AB:s bredbandsnät.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
6. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg.
7. Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
9. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Begonian Umeå

Umeå den 30 juni 2022


Gunnar Ahlgren


Andreas Hansson


Sven Oskarsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-06-30 för bostadsrättsföreningen Begonian Umeå, org. nr: 769635-8493

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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

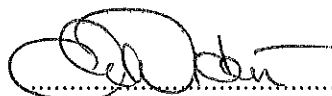
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-06-30



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-06-30 för Brf Begonian Umeå

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-01-08
Registreringsbevis	2022-06-15
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-02-01
Köpekontrakt	2020-06-01
Avskrivningsplan 120 år och Amorteringsplan 100 år	odaterad
Kreditoffert	2022-06-13
Ränteindikation	2022-06-30
Bekräftelse BTA, Arkinova	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret	2022-06-29
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-08-21
Försäljningsläge mm	2022-06-28
Information från kontrollansvarig	2022-06-28
Offert teknisk och ekonomisk förvaltning	2022-03-22
Bekräftelse att hisservice ingår 5 år enl. beställning Schindlers hiss sid 27	2020-06-23
Stadgeändring ännu registrerad men beslutad på extra föreningsstämma	2022-06-29
Lägenhetsnummer A01 som bekräftar plan, nr, RoK och area	2019-02-06
Bofakta som bekräftar plan, nr, RoK och area för Igh 2A-1102,1202,1302	odaterad
Ritning garage A-40-1-090 som bekräftar garageplatser och förråd	2020-07-01
Riktpris hisskostnader	2022-06-30