

Ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen** **Orrspel**

Org.nr. 769638-3954

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	7
8.1	Nyckeltal	8
9	Särskilda förhållanden	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Orrspel med org. nr. 769638-3954, som registrerats hos Bolagsverket 2020-02-11 har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra två radhuslängor med totalt 30 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 300 kvadratmeter. Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal två 2021. Inflyttning beräknas till kvartal tre och fyra 2021.

Byggnaderna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETÄCKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Vrå 1:554
Adress:	Orrspelsgatan 11c-11q, Orrspelsgatan 13c-13q
Kommun:	Knivsta
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	5 905 kvadratmeter
Lägenhetsarea:	3 300 kvadratmeter
Antal lägenheter:	30 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2020-2021
Byggnadstyp:	Radhuslängor i två plan med tillhörande förråd
Detaljplan:	0330-PO7/1
Servitut:	D-2019-00379984:1, 0330-2018/42.2
GA:	Vrå ga:47
Samfällighet	Knivsta Vrå s:22
Aktuell status:	Under uppbyggnad
Parkering:	60 st parkeringsplatser (2 st/lägenhet)

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme.
Stomme:	Trästomme med energiregelsystem för optimal isolering och täthet med en fasad av liggande panel.
Bjälklag:	Mellanbjälklag av trä med spångolv och stegljudsisolering.
Yttertak:	Ytbelagd takpanna i betong - mellangrå färg.
Uteplats:	Uteplats till varje lägenhet.
Fönster:	Aluminiumbeklädda lågenergifönster.
Mellanväggar:	70 mm träregel med 1 lager gips på vardera sida om regel.
Lägenhetsdörrar:	Glasad vit ytterdörr.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Golvvärme (bottenvåning) Radiatorer (övertvåning) frånluftsvärmepump.
Ventilation:	Friskluftsintag via spaltventiler i fönster samt freshventiler i yttervägg, samt frånluft.
Elektricitet:	Via Vattenfall.
Tv, telefon, dator:	Fiber finns indraget i fastigheten (abonnemang tecknas av respektive kund direkt med Telia).
Lägenhetsförråd:	Ja / ingår ett förråd per lägenhet.

Inredning i bostäder

Tak	Vitmålade gipsplank.
Väggar:	Vitmålade väggar.
Golv:	Ekiparkett 13mm 3-stav.
Kök:	Marbodal Kök, vitmålade luckor, spishäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin och bänkskiva.
WC/Dusch:	Helkaklade väggar med klinkergolv, kommod och spegel med belysning.
Vardagsrum:	Vitmålade väggar med parkettgolv.
Sovrum:	Vitmålade väggar med parkettgolv.
Entréutrymme:	Klinkers på golv och förråd under trappan.
Klädkammare:	Klädkammare finns på övertvåningen.
Tvättstuga:	Tvättstugan har ett klinkergolv och väggar med målad glasfiberväv. Tvättmaskin och torktumlare, tvätt bänk med vask och blandare.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/kvadratmeter, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 42 180 000 kr varav bostäder 31 230 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkoden 230. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxeringsvärde byggnad	31 230 000 kr
<u>Taxeringsvärde mark</u>	<u>10 950 000kr</u>
Totalt taxeringsvärdevärde	42 180 000kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Knilsta Vrå 1:554, 1:806-1:809, 1:814-1:816 som nu är Vrå 1:554. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom Interntransaktion från bolagen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolagen kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskillning mark och aktier*	44 700 000 kr
Entreprenadskostand**	73 614 250 kr
Lagfart	76 375 kr
Pantbrevskostnad	<u>759 375 kr</u>
Anskaffningskostnad	119 150 000 kr
Kassa	<u>50 000 kr</u>
Summa att finansiera	119 200 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 18 600 000kr

** Entreprenadform : Totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 119 200 000 kr i en garantiutfästelse från Upplands Invest Holding 2 AB (559231-2986). Upplands Invest Holding 2 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	37 950 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	<u>81 250 000 kr</u>
Summa	119 200 000 kr

*säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 0,8% (303 600 kr) de första 5 åren, därefter enligt 95-årig serieplan. Enligt föreningens erhållna bankoffert blir den genomsnittliga räntan ca 1,30 % (1 år, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (736 143 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och lanspråktagande av underhållsfonden.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad 2%		759 000
Vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år.		
Amortering 0,8%		303 600
Planenlig avskrivning*	736 143 kr	
Driftskostnader**		376 050
Administration	60 000 kr	
Vatten och avlopp	214 000 kr	
Försäkringar	55 000 kr	
Övrigt	47 050 kr	
Kommunal fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr/kvadratmeter)***		<u>132 000</u>
Summa kostnader		1 570 650

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

**Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

***Enligt föreningens stadgar §38 ska avsättning årligen ske enligt upprättad underhållsplan.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSAVGIFTER; HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>1 570 650</u>
Summa intäkter	1 570 650

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

G. Lägenhetsredovisning					
Lgh	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m2	%	kr	kr	kr/mån
1	110	3,333%	2 795 000	52 355	4 363
2	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
3	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
4	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
5	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
6	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
7	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
8	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
9	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
10	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
11	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
12	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
13	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
14	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
15	110	3,333%	2 795 000	52 355	4 363
16	110	3,333%	2 795 000	52 355	4 363
17	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
18	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
19	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
20	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
21	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
22	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
23	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
24	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
25	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
26	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
27	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
28	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
29	110	3,333%	2 695 000	52 355	4 363
30	110	3,333%	2 795 000	52 355	4 363
	3 300	100%	81 250 000	1 570 650	130 890

Kostnaden för lägenhetens värme, renhållning, förbrukningsel, kabel-tv/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgiften medlemmar" ovan. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg kostar i snitt 250 kr/mån. Kostnaderna är uppskattade och är individuella beroende på förbrukning.

Area	Värme	Renhållning	EL	Bredband
m ²	ca kr/mån	ca kr/mån	ca kr/mån	ca kr/mån
110	777-832	181	605	350

Renhållning är beräknad med en fast avgift om 1 090 kr/år per hushåll plus en rörlig kostnad för samtliga hushåll för restavfall och matavfall.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORRSPEL

8.1 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² BOA	36 106 kr
Förenings lån per m ² BOA	11 500 kr
Insats, snitt per m ² BOA	24 621 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	476 kr
Driftskostnad i snitt per m ² BOA	114 kr
Uppskattad värmekostnad per m ²	86 kr
Uppskattad renhållningskostnad per m ²	20 kr
Amortering per m ²	92 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivning per m ² BOA	223 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler ss 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4% och för mindre avvikelser än 4% sker ingen justering av andelstalet, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl.a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutat. Någon rätt för bostadsrättshavarna att kräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

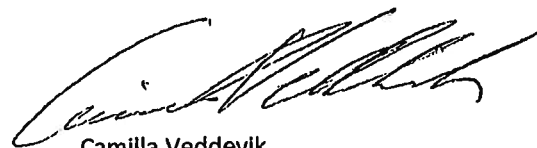
Uppsala den

1/2 21

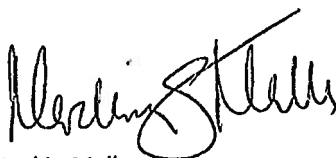
Bostadsrättsföreningen Orrspel



Richard Veddevik



Camilla Veddevik



Mazkin Malla

BILAGA 1 PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader												
Räntor	759 000 kr	752 928 kr	746 856 kr	740 784 kr	734 712 kr	728 640 kr	722 559 kr	716 410 kr	710 252 kr	704 065 kr	697 849 kr	666 326 kr
Avskrivningar	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr	736 143 kr
Driftkostnader												
Driftkostnader	376 050 kr	383 571 kr	391 242 kr	399 067 kr	407 049 kr	415 190 kr	423 493 kr	431 963 kr	440 603 kr	449 415 kr	458 403 kr	506 114 kr
Fastighetsskatt/kommunal avgift	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	344 160 kr
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning till underhåll	132 000 kr	134 640 kr	137 333 kr	140 079 kr	142 881 kr	145 739 kr	148 653 kr	151 627 kr	154 659 kr	157 752 kr	160 907 kr	177 655 kr
Amortering	303 600 kr	303 600 kr	303 600 kr	303 600 kr	303 600 kr	305 029 kr	306 464 kr	307 906 kr	309 355 kr	310 811 kr	312 273 kr	319 690 kr
Ertoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 570 650 kr	1 574 739 kr	1 579 031 kr	1 583 531 kr	1 588 242 kr	1 594 597 kr	1 601 150 kr	1 607 906 kr	1 614 869 kr	1 622 042 kr	1 629 432 kr	2 013 945 kr
Årsavgift kr/kvm/år	476 kr	477 kr	478 kr	480 kr	481 kr	483 kr	485 kr	487 kr	489 kr	492 kr	494 kr	610 kr
Underskott avskrivningar - avsättning underhåll - amortering	- 300 543 kr	- 297 903 kr	- 295 210 kr	- 292 464 kr	- 289 662 kr	- 285 376 kr	- 281 026 kr	- 276 610 kr	- 272 129 kr	- 267 580 kr	- 262 962 kr	- 238 798 kr
Ödsvändig nivå årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 570 650 kr	1 574 739 kr	1 579 031 kr	1 583 531 kr	1 588 242 kr	1 594 597 kr	1 601 150 kr	1 607 906 kr	1 614 869 kr	1 622 042 kr	1 629 432 kr	2 013 945 kr
Kassaflöde												
Intäkter	1 570 650 kr	1 574 739 kr	1 579 031 kr	1 583 531 kr	1 588 242 kr	1 594 597 kr	1 601 150 kr	1 607 906 kr	1 614 869 kr	1 622 042 kr	1 629 432 kr	2 013 945 kr
Kostnader	- 1 135 050 kr	- 1 136 499 kr	- 1 138 098 kr	- 1 139 851 kr	- 1 141 761 kr	- 1 143 830 kr	- 1 146 033 kr	- 1 148 373 kr	- 1 150 855 kr	- 1 153 479 kr	- 1 156 252 kr	- 1 516 600 kr
Kassaflöde för löpande drift	435 600 kr	438 240 kr	440 933 kr	443 679 kr	446 481 kr	450 767 kr	455 117 kr	459 533 kr	464 014 kr	468 563 kr	473 181 kr	497 345 kr
Amortering	- 303 600 kr	- 303 600 kr	- 303 600 kr	- 303 600 kr	- 303 600 kr	- 305 029 kr	- 306 464 kr	- 307 906 kr	- 309 355 kr	- 310 811 kr	- 312 273 kr	- 319 690 kr
Summa kassaflöde	132 000 kr	134 640 kr	137 333 kr	140 079 kr	142 881 kr	145 739 kr	148 653 kr	151 627 kr	154 659 kr	157 752 kr	160 907 kr	177 655 kr
Prognosförutsättningar												
Räntebestämmande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationssantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyrstigningar	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Taxeringsvärde	42 180 000 kr	43 023 600 kr	43 884 072 kr	44 761 753 kr	45 656 989 kr	46 570 128 kr	47 501 531 kr	48 451 561 kr	49 420 593 kr	50 409 005 kr	51 417 185 kr	56 768 727 kr
Föreningslån	37 950 000 kr	37 646 400 kr	37 342 800 kr	37 039 200 kr	36 735 600 kr	36 432 000 kr	36 126 971 kr	35 820 507 kr	35 512 601 kr	35 203 246 kr	34 892 436 kr	33 316 305 kr

Fastigheten förvärfvas under 2020. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år 1/1-31/12

Föreningen gör linjär avskrivning med 736 143 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS												
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå, dagens räntenivå och årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	476 kr	477 kr	478 kr	480 kr	481 kr	483 kr	485 kr	487 kr	489 kr	492 kr	494 kr	610 kr
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens ränta +1%	591 kr	591 kr	592 kr	592 kr	593 kr	594 kr	595 kr	596 kr	597 kr	598 kr	600 kr	711 kr
2. Dagens ränta +2%	706 kr	705 kr	705 kr	704 kr	704 kr	704 kr	704 kr	704 kr	705 kr	705 kr	705 kr	812 kr
1. Dagens räntenivå -1%	361 kr	363 kr	365 kr	368 kr	370 kr	373 kr	376 kr	379 kr	382 kr	385 kr	388 kr	509 kr
2. Dagens räntenivå -2%	246 kr	249 kr	252 kr	255 kr	259 kr	262 kr	266 kr	270 kr	274 kr	278 kr	282 kr	408 kr
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	476 kr	479 kr	482 kr	485 kr	488 kr	492 kr	496 kr	500 kr	504 kr	508 kr	513 kr	643 kr
2. Dagens inflationsnivå +2%	476 kr	480 kr	485 kr	490 kr	495 kr	501 kr	507 kr	513 kr	520 kr	527 kr	534 kr	680 kr
1. Dagens inflationsnivå -1%	476 kr	476 kr	475 kr	475 kr	475 kr	475 kr	475 kr	475 kr	476 kr	476 kr	476 kr	582 kr
2. Dagens inflationsnivå -2%	476 kr	474 kr	472 kr	470 kr	469 kr	467 kr	466 kr	464 kr	463 kr	461 kr	460 kr	557 kr

GARANTI OCH UTFÄSTELSE

Upplands Invest Holding 2 AB, org nr 559231-2986, ("Garanten") lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Orrspel, org. nr 769638-3954. ("Bostadsrättsföreningen")

Garanten, garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 119 200 000 kronor. Det innebär att Garanten i alla avseenden garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att den slutliga kostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigtställt skick i enlighet med den ekonomiska planen skall vara 119 200 000 kronor.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigtställt skick skulle överstiga 119 200 000 kronor, utfäster sig Garanten att erlægga mellanskillnaden till Bostadsrättsföreningen. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Bostadsrättsföreningen själv övertar förvaltningen av fastigheten, normalt kallad avräkningsdagen. Som motprestation utfäster sig Bostadsrättsföreningen,

att till Garanten, erlægga mellanskillnaden i det fall anskaffningskostnaden, enligt ovan, skulle understiga 119 200 000 kronor samt,

att för det fall de sammanlagda insatserna och upplåtelseavgifterna till Bostadsrättsföreningen överstiger de beräknade insatserna och upplåtelseavgifterna enligt Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, till Garanten erlægga det överskjutande beloppet.

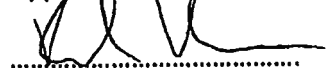
Beloppen enligt de två att-satserna ovan, skall erläggas i form av en tilläggsköpeskilling för Bostadsrättsföreningens köp av aktier vid föreningens fastighetsförvärv.

Vidare garanterar Garanten gentemot Bostadsrättsföreningen, att betala årsavgifterna samt eventuella övriga kostnader för föreningen avseende osålda bostadsrätter, intill dess att de är slutligt sålda. Detta får ske genom att Garanten förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser och upplåtelseavgifter som finns angivna i föreningens registrerade ekonomiska plan. Om Bostadsrättsföreningen nekar Garanten att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta dessa i andra hand upphör garantin i detta stycke.

Ovanstående garanti och utfästelse upphör att gälla om krav enligt dessa inte framställts inom två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden på fastigheten.

Uppsala den 1/2-21

Upplands Invest Holding 2 AB



Richard Veddevik

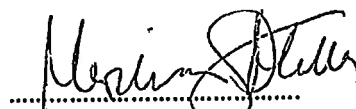
Bostadsrättsföreningen Orrspel



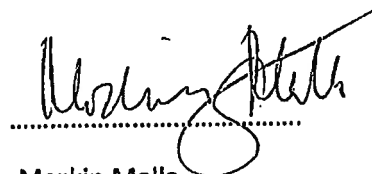
Richard Veddevik



Camilla Veddevik



Mazkin Malla



Mazkin Malla

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Orrspel*, organisationsnummer 769638-3954, daterad 2021-02-01 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

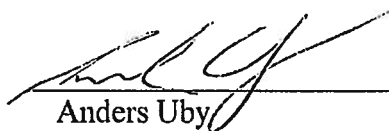
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021-02-18



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2020-05-18
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Lantmäteriet underrättelse om avslutad förrättning 2020-07-16
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Beräkning av driftskostnader
Amorteringsplan
Bygglov Knivsta kommun starbesked 2020-09-25
Protokoll tekniskt samråd 2020-09-24
Entreprenadavtal, Svensk Husproduktion AB, 2020-01-07, 2020-01-10 samt 2020-02-07
Köpebrev 2020-04-08
Transportköp 2020-04-08
Bankoffert SEB, 2021-01-26
Garanti och utfästelse, Upplands Invest Holding 2 AB, 2021-02-01