

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Längta

Upplands Väsby kommun

ORG. NR: 769639-9380

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	7
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
G.	Lägenhetsredovisning	10-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Längta som har sitt säte i Upplands Väsby kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 6 maj 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj 2022 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från augusti 2022 till januari 2023. Med anledning av brist på material och påverkade leveranskedjor hänförligt till såväl pandemi som krig kan tidpunkt för inflyttning komma att förskjutas och tidplanen revideras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Bostadsrättsföreningen har per den 31 maj 2022 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Edsby. Föreningen har också per den 31 maj 2022 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 33 lägenheter i form av radhus i två plan samt en verktygsbod.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Varje lägenhet har en tillhörande parkeringsplats.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Edsby 1:110 i Upplands Väsby kommun
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Eds sjöväg 18-32, Vitklövergatan 1-5, Ängsgröegatan 3-21, 14-36
Fastighetens areal:	7 331 kvm
Bostadsarea:	3 914 kvm
Antal bostadslägenheter:	33 radhus
Bygglov:	Bygglov beviljades den 14 januari 2021
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i augusti 2021 och beräknas vara färdigställda januari 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	Sju huskroppar med 33 lägenheter i form av radhus i två plan samt en verktygsbod. Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Grusade gångtytor samt fyra gemensamma gästparkeringar och en parkering för rörelsehindrade. Lekplats med sandlåda, gungdjur samt rutschkana. Gemensam verktygsbod på ca fem kvm. Elskåp samt fiberskåp.

### Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Stående bärande träreglar
Altaner:	Trädäck av impregnerat trä
Ytterväggar:	Stomme av stående bärande träreglar med mellanliggande isolering.
Fasad:	Fasaden utförs med stående träpanel i olika kulörer
Mellanbjälklag:	Träbjälkar. På ovansida golvspånskiva som underlag för golv, undersida beklätt med slätt målat gipstak.
Lägenhetsskiljande väggar:	Träfiberskiva och två lager gips.
Innerväggar:	Regelkonstruktion som är klädda med träfiber- och gipsskiva. I våtrum våtrumsskiva och gips.
Yttertak:	Råspont, underlagspapp och betongtakpannor. Papptak på förråd.
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas fönster i trä med aluminiumbeklädning i mellangrå kulör utvändigt. Vitmålade invändigt.
Entrédörr:	Målad trädörr med parti av frostat glas. Vitmålad insida.
Förråd:	Bärande träreglar. Invändigt träfiberskiva på vägg och täckmålad trädörr.
Värme:	Vattenburen golvvärme på entrévåning och radiatorer för vattenburen värme på ovanvåning.
Vatten/ avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation frånluft:	Varje hus har en separat frånluftsvärmepump för uppvärmning och ventilation.
Ventilation tilluft:	Friskluft tas in via vägg- och fönsterventiler. Köksfläkt ventileras via separat imkanal.
El:	Automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad i elcentral.
Sophantering:	Plats för kärl vid entrén. Enskilda abonnemang per hushåll.
TV/bredband/telefoni:	Uttag för fiber för TV, bredband och telefoni.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade/ Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys Integrerad diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Integrerad fläkt i överskåp Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning.
WC/Dusc:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegelskåp och kommod Vikbara duschväggar i klarglas, 2 st. Duschset Förberett för elektrisk handdukstork
WC/Bad:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegelskåp och kommod Emaljbadkar med halvfront Duschset till badkar Handdukstork med timer
Tvättstuga:	Klinker	Målade	Målat	Tvättmaskin och torktumlare Bänkskiva i laminat Vask nedfälld i bänkskiva Väggskåp över tvättmaskin och torktumlare Frånluftsvärmepump
Förråd:	Dammbunden betong	Träfiberskiva	Trä	Täckmålad trädörr Öppna hyllor med två lådor Armatyr i tak

Komplementbyggnad

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Gemensam Verktygsbod	Dammbunden betong	Trä	Trä	Oisolerat förråd för verktyg

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

**Försäkringar/Garantier**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Ikano Bostadsutveckling AB.

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	185 442 543 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	30 000 kr
<b>BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>185 472 543 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 21 747 000 kr för mark och 55 242 000 kr för byggnad.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amort <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	11 959 386	ca 3 mån	1,42	169 823	41 858	211 681
Lån 2	11 959 386	ca 3 år	3,24	387 484	41 858	429 342
Lån 3	11 959 386	ca 4 år	3,34	399 443	41 858	441 301
Lån 4	11 959 386	ca 5 år	3,40	406 619	41 858	448 477
Summa	47 837 543			1 363 369	167 432	1 530 801
Insatser	137 635 000					
Summa Finansiering	<b>185 472 543</b>					
<b>Kapitalkostnader</b>				1 363 369	167 432	<b>1 530 801</b>

- 1) Säkerhet för lån är pantbrev.
- 2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.
- 3) Antagna räntesatser är enligt ränteindikation vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.
- 4) Amortering är initalt 167 432 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

## E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BOA)	39 904 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm (BOA)	35 165 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	12 222 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	542 kr
5. Genomsnittligt belopp för el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) per BOA	152 kr
6. Driftskostnad kr per kvm upplåten lägenhetsarea	121 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	492 kr
8. Amortering per kvm (BOA)	43 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	98 kr

## F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 530 801

### Driftskostnader, inklusive moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	60 000	
Styrelsearvode	41 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	10 000	
Fastighetsförsäkring inkl brf-tillägg	56 959	
Fastighetsjour	30 000	
Mark, trädgård, snöröjning	15 000	
Service tekniska installationer	20 000	
Gemensam vattenförbrukning	15 000	
El gemensam	20 000	
Sotning, OVK	10 000	
Vatten vidarefakturerering	133 848	
TV, bredband och telefoni	47 916	
<b>Summa driftskostnader</b> <sup>1,2</sup>	<b>474 723</b>	<b>474 723</b>
Avsättning till yttre underhåll		117 420
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3</sup>		0
<b>Summa beräknade kostnader år ett, kronor</b>		<b>2 122 944</b>

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av kvarterets utformning, husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på graden av självförvaltning. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) El (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.



## Föreningens intäkter år ett

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning ska täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet. Vatten debiteras efter förbrukning.

Årsavgifter <sup>1</sup>	1 941 180
Årsavgift TV/bredband/telefoni <sup>2</sup>	47 916
Årsavgift vatten <sup>3</sup>	133 848
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 122 944</b>

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 452 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för vatten, debiteras månadsvis enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning. Moms tillkommer.

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT <sup>4</sup>		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		PREL. ÅRSAVGIFT VATTEN <sup>6</sup>		ÅRSAVGIFT TOTALT <sup>7</sup>	
	Lägenhets-nummer	Storlek <sup>1</sup>	Boarea m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Mark, Balkong, <sup>3</sup>	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Vitklövergatan 5	1	5	125	Mark	3,1937%	4 545 000	61 992	5 166	1 452	121	4 056	338	67 500	5 625
Vitklövergatan 3	2	5	124	Mark	3,1681%	4 595 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Vitklövergatan 1	3	5	125	Mark	3,1937%	4 495 000	61 992	5 166	1 452	121	4 056	338	67 500	5 625
Eds Sjöväg 32	4	4	111	Mark	2,8360%	3 495 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
Eds Sjöväg 30	5	4	110	Mark	2,8104%	3 595 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Eds Sjöväg 28	6	5	126	Mark	3,2192%	4 495 000	62 496	5 208	1 452	121	4 056	338	68 004	5 667
Ångsgrödegatan 14	7	6	140	Mark	3,5769%	4 995 000	69 432	5 786	1 452	121	4 056	338	74 940	6 245
Ångsgrödegatan 16	8	5	124	Mark	3,1681%	4 145 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 18	9	5	124	Mark	3,1681%	4 195 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 20	10	5	124	Mark	3,1681%	4 345 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 22	11	5	124	Mark	3,1681%	4 445 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 24	12	5	125	Mark	3,1937%	4 545 000	61 992	5 166	1 452	121	4 056	338	67 500	5 625
Ångsgrödegatan 26	13	5	125	Mark	3,1937%	4 395 000	61 992	5 166	1 452	121	4 056	338	67 500	5 625
Ångsgrödegatan 28	14	5	124	Mark	3,1681%	4 295 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 30	15	5	124	Mark	3,1681%	4 195 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 32	16	5	124	Mark	3,1681%	4 045 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 34	17	5	124	Mark	3,1681%	3 995 000	61 500	5 125	1 452	121	4 056	338	67 008	5 584
Ångsgrödegatan 36	18	6	140	Mark	3,5769%	4 695 000	69 432	5 786	1 452	121	4 056	338	74 940	6 245
Ångsgrödegatan 3	19	4	111	Mark	2,8360%	4 295 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
Ångsgrödegatan 5	20	4	110	Mark	2,8104%	3 945 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 7	21	4	110	Mark	2,8104%	3 995 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 9	22	4	110	Mark	2,8104%	3 995 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 11	23	4	111	Mark	2,8360%	4 045 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
Ångsgrödegatan 13	24	4	111	Mark	2,8360%	3 995 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
Ångsgrödegatan 15	25	4	110	Mark	2,8104%	3 945 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 17	26	4	110	Mark	2,8104%	3 895 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 19	27	4	110	Mark	2,8104%	3 895 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Ångsgrödegatan 21	28	4	111	Mark	2,8360%	4 145 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
Eds Sjöväg 26	29	5	126	Mark	3,2192%	4 395 000	62 496	5 208	1 452	121	4 056	338	68 004	5 667
Eds Sjöväg 24	30	4	110	Mark	2,8104%	3 695 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Eds Sjöväg 22	31	4	110	Mark	2,8104%	3 795 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Eds Sjöväg 20	32	4	110	Mark	2,8104%	3 895 000	54 552	4 546	1 452	121	4 056	338	60 060	5 005
Eds Sjöväg 18	33	4	111	Mark	2,8360%	4 165 000	55 056	4 588	1 452	121	4 056	338	60 564	5 047
<b>Sum</b>	<b>33 lgh</b>		<b>3 914</b>		<b>100,0000%</b>	<b>137 635 000</b>	<b>1 941 180</b>		<b>47 916</b>		<b>133 848</b>		<b>2 122 944</b>	

Noter följer på nästa sida

- 1) RoK = antal rum och kök.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area.
- 3) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet
- 4) Årsavgiften är exklusive uppvärmning, vatten, hushållsol, TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Preliminär årsavgift för vatten, debiteras månadsvis enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras.
- 7) Kostnad för el (hushållsol, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) tillkommer genom eget abonnemang och debiteras bostadsrättshavarna direkt av leverantör och nätagare. Kostnaden beräknas till cirka 1 500 kr/mån men varierar beroende på levnadsvanor samt hushållets storlek.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	1 941 180	1 990 004	2 019 604	2 059 998	2 101 196	2 143 220	2 366 288	2 612 573
<b>Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>	181 764	185 399	189 107	192 889	196 747	200 682	221 569	244 630
<b>Genomsnittlig årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	542	553	564	576	587	599	661	730
<b>Summa intäkter</b>	2 122 944	2 165 403	2 208 711	2 252 885	2 297 943	2 343 902	2 567 857	2 857 203
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 363 370	1 358 598	1 353 585	1 348 320	1 342 788	1 336 977	1 303 211	1 260 013
Amorteringar	167 431	175 886	184 769	194 099	203 901	214 198	274 029	350 572
<b>Driftskostnader</b>	474 723	484 217	493 902	503 780	513 855	524 133	576 685	638 915
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift								389 862
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	2 005 524	2 018 702	2 032 256	2 046 199	2 060 544	2 075 307	2 155 924	2 639 362
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	117 420	119 768	122 164	124 607	127 099	129 641	143 134	158 032
Akkumulerad fondavsättning	117 420	237 188	359 352	483 959	611 058	740 700	1 428 851	2 188 625
<b>Likviditetsöverskott</b>								
Kassa från finansiering	30 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	26 933	54 291	82 079	110 299	138 953	288 798	59 810
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	30 000	56 933	111 224	193 303	303 603	442 556	1 582 456	3 114 797
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	147 420	294 121	470 576	677 263	914 661	1 183 255	3 011 307	5 303 422
<b>Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning &amp; överskott</b>	2 122 944	2 165 403	2 208 711	2 252 885	2 297 943	2 343 902	2 567 857	2 857 203
Avskrivning enl K3-regelverket	1 807 409	1 807 409	1 807 409	1 807 409	1 807 409	1 807 409	1 807 409	1 807 409
<b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>	-1 522 558	-1 484 822	-1 446 185	-1 408 623	-1 366 109	-1 324 616	-1 101 448	-1 238 996

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	47 837 543	47 670 112	47 494 226	47 309 457	47 115 358	46 911 457	45 726 693	44 210 997

### Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 167 431 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	542	553	564	576	587	599	661	730
Antagen räntenivå + 1%	665	675	686	696	707	719	778	843
Antagen räntenivå + 2%	787	797	807	817	828	839	895	956
Antagen räntenivå - 1%	420	431	443	455	467	479	544	617
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	542	555	567	580	594	607	680	779
Antagen inflationsnivå + 2%	542	556	571	585	600	616	701	834
Antagen inflationsnivå - 1%	542	552	561	571	581	591	644	689

I årsavgiften ingår kostnad för vatten (schablon) TV, bredband och telefoni men inte el (hushållsel, uppvärmning av vatten, uppvärmning av bostad) och sophämtning.

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

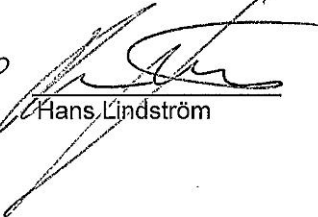
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och uteplats samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Upplands Väsby den 31 maj 2022

Bostadsrättsföreningen Längta

  
Håkan Erson

  
Inger Ersberg Söderin

  
Hans Lindström

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2012-05-31 för bostadsrättsföreningen Längta, org. nr: 769639-9380.

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.

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.

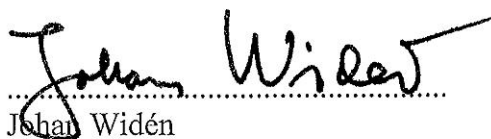
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm 2022-06-01



Björn Olofsson  
Civ. Ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö



Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 17 STOCKHOLM

Handwritten text, possibly a signature or initials, located at the bottom left of the page.



## Bilaga till granskningsintyg dat 2022-06-01 för Brf Längta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-05-06
2. Registreringsbevis	2022-05-13
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-05-31
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-05-31
5. Kreditoffert SBAB	2021-03-08
6. Gatunummer	odaterad
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
8. Bygglövsbeslut	2021-01-14
9. Beräkning av antagen låneränta	odaterad
10. Information från kontrollansvarig	2022-05-16
11. Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
13. Aktuella räntor per 2022-05-19	2022-05-19
14. Förenklad underhållsplan	2022-05-24
15. Bekräftelse av BTA	odaterad

2022061505932

*ju*