

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSHÖJDEN I SKELLEFTEÅ (Org. nr 769636-3824)

SKELLEFTEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2022-05-25

Enligt senare digital signering

Bostadsrättsföreningen Älvshöjden i Skellefteå

.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Älvshöjden i Skellefteå som har sitt säte i Skellefteå kommun, Västerbottens län och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-06-04, namnändrat 2018-06-04 (org. nr 769636-3824) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 29 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under november månad 2022.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Skellefteå Sälen 2
 Fastighetens areal, ca: 2 009 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 1 613 m²
 Bruttoarea (BTA), ca: 2 318 m²
 Antal lägenheter: 29 st.
 Antal parkeringsplatser 23 st. (varav 1 HKP)
 Byggnadernas antal och utformning: Ett flerbostadshus med en trappuppgång.
 Bygglov erhöles 2020-03-26.
 Mätning av area har skett enligt ritning.
 Byggnaden ligger så att ändamålsenligt samverkan uppnås.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägna i sutterängplan i byggnaderna som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus och gemensamt utrymme för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i plan. Gemensamt teknikutrymme som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Förrådsbyggnader och sophantering idel av förrådsbyggnad finns på gården.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 22 st. parkeringsplatser samt 1 st. HKP.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EI, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play. Tjänster utöver grundutbud svarar bostadsrättshavaren för.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med platsgjuten betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med platsgjutet bjälklag av betong.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad skivfasad och betongsockel i suterrängvåning. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs inbrottsskyddade enligt SS-EN-1627. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar vid ytterväggar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i suterrängplan. Fläktrum i vindsplan. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källarplan, samt i förrådsbyggnader på gård. Cykelparkering i cykelställ på gård. Sopphantering med källsortering i soprum på gården.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad, vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad, vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad, vit, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
WC/D	Golv	Klinker
	Sockel	Lika vägg
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad, vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Allmänna utrymmen	Golv	Klinker/Granitkeramik
Entré	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	13 700 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	60 665 500 kr
Summa kostnader	74 365 500 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	34 435 000 kr
varav bostäder	30 000 000 kr
varav mark	4 435 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 100 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering år 1-16	0,50%
Beräknad amortering från år 17	1,00%
Beräknad avskrivning	606 655 kr

Finansiering

Lån	21 775 500 kr
Insatser	40 325 000 kr
Upplåtelseavgifter	12 265 000 kr

Summa finansiering 74 365 500 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	7 258 500	Rörligt	1,85%	36 293	134 282	170 575	1,35%
Lån 2	7 258 500	1 år	2,50%	36 293	181 463	217 755	1,83%
Lån 3	7 258 500	2 år	3,44%	36 293	249 692	285 985	2,51%
Summa lån	21 775 500		2,60%	108 878	565 437	674 315	1,90%

Genomsnittsränta 1,90 % och amortering 0,5% enligt offert daterad den 2022-05-05.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,60%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,40 % och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	565 437 kr
Avskrivning	606 655 kr

Summa kapitalkostnader 1 172 092 kr

D Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	70 000
Elförbrukning	48 000
Uppvärmning	100 000
Fastighetsskötsel ink. teknisk förvaltning och städning	75 000
IMD	10 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	25 000
Sophämtning	30 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	12 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Fastighetsförsäkringar	20 000
Revision	25 000
Styrelsearvoden	30 000
Övrigt	1 500
Summa driftskostnader	501 500 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	133 073 kr
Triple play	58 812 kr

Summa kostnader år 1 inklusive ränta och avskrivning 1 865 477 kr

D Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	1 114 583 kr
Årsavgifter hushållsel inkl. moms	133 073 kr
Årsavgifter triple play	58 812 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	81 000 kr
Intäkter parkeringsplatser med laddplats exkl. el	45 000 kr
Summa intäkter år 1	1 432 468 kr

Bokföringsmässigt resultat år 1**-433 009 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, 40 kr/BOA	64 520 kr
-------------------------------------	-----------

E NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	32 082 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	32 604 kr/kvm
Belåning	13 500 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	29 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och Triple play	119 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play	311 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play	430 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play	810 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play	691 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	416 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	108 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvud data såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area förändrar ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong/förråds/teplats	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift el 1'	Prel. Månadsavgift el	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
1-0901	3 rok	utepl förråd	73	4,23610	470 000	1 825 000	2 295 000	47 215	3 935	6 023	502	2 028	169	55 266	922 432
1-0902	2 rok	utepl förråd	48	3,10179	45 000	1 200 000	1 245 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-0903	2 rok	utepl förråd	48	3,10179	95 000	1 200 000	1 295 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-0904	2 rok	utepl förråd	48	3,10179	95 000	1 200 000	1 295 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-0905	2 rok	utepl förråd	48	3,10179	295 000	1 200 000	1 495 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1001	3 rok	balkong förråd	67	3,99518	420 000	1 675 000	2 095 000	44 530	3 711	5 528	461	2 028	169	52 086	869 970
1-1002	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	265 000	1 200 000	1 465 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1003	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	275 000	1 200 000	1 475 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1004	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	325 000	1 200 000	1 525 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1005	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	290 000	1 200 000	1 490 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1006	3 rok	balkong förråd	78	4,43686	545 000	1 950 000	2 495 000	49 452	4 121	6 435	536	2 028	169	57 915	966 148
1-1101	3 rok	balkong förråd	67	3,99518	620 000	1 675 000	2 295 000	44 530	3 711	5 528	461	2 028	169	52 086	869 970
1-1102	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	360 000	1 200 000	1 560 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1103	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	345 000	1 200 000	1 545 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1104	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	370 000	1 200 000	1 570 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1105	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	335 000	1 200 000	1 535 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1106	3 rok	balkong förråd	78	4,43686	745 000	1 950 000	2 695 000	49 452	4 121	6 435	536	2 028	169	57 915	966 148
1-1201	3 rok	balkong förråd	67	3,99518	720 000	1 675 000	2 395 000	44 530	3 711	5 528	461	2 028	169	52 086	869 970
1-1202	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	385 000	1 200 000	1 585 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1203	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	375 000	1 200 000	1 575 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1204	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	395 000	1 200 000	1 595 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1205	3 rok	balkong förråd	48	3,10179	365 000	1 200 000	1 565 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1206	3 rok	balkong förråd	78	4,43686	795 000	1 950 000	2 745 000	49 452	4 121	6 435	536	2 028	169	57 915	966 148
1-1301	3 rok	balkong förråd	67	3,99518	770 000	1 675 000	2 445 000	44 530	3 711	5 528	461	2 028	169	52 086	869 970
1-1302	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	435 000	1 200 000	1 635 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1303	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	425 000	1 200 000	1 625 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1304	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	445 000	1 200 000	1 645 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1305	2 rok	balkong förråd	48	3,10179	415 000	1 200 000	1 615 000	34 572	2 881	3 960	330	2 028	169	40 560	675 430
1-1306	3 rok	balkong förråd	78	4,43686	845 000	1 950 000	2 795 000	49 452	4 121	6 435	536	2 028	169	57 915	966 148
Diff.			1613	100,00006	12 265 000	40 323 000	52 590 000	1 114 583		133 073		58 812		1 306 468	
				-0,00006											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter			1 114 583 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms			133 073 kr
Årsavgifter triple play			58 812 kr
Intäkter parkeringsplatser	450 kr/mån/st	15 st.	81 000 kr
Intäkter parkeringsplatser med laddplats ³⁾ exkl. el	750 kr/mån/st	5 st.	45 000 kr
Summa intäkter		1)	1 432 468 kr

1) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,50 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

2) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om ca 10 %.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,60%
Amortering år 1-16	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		1 115	1 137	1 160	1 183	1 206	1 231	1 359	1 500
Årsavgifter hushållsel		133	136	138	141	144	147	162	179
Årsavgifter triple play		59	60	61	62	64	65	72	79
Intäkter parkeringsplatser laddplatser		45	46	47	48	49	50	55	61
Intäkter parkeringsplatser		81	83	84	86	88	89	99	109
Summa intäkter		1432	1461	1490	1520	1551	1582	1746	1928
Drift/underhållskostnader		-501	-512	-522	-532	-543	-554	-611	-675
Hushållsel		-133	-136	-138	-141	-144	-147	-162	-179
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-52
Triple play		-59	-60	-61	-62	-64	-65	-72	-79
Summa kostnader		-693	-707	-721	-736	-751	-766	-845	-985
DRIFTSNETTO		739	754	769	784	800	816	901	943

Räntekostnader	-565	-563	-560	-557	-554	-551	-537	-523
Amortering	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109	-109
KASSAFLÖDE EXKL. FOND	65	82	100	118	137	156	255	310
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	65	147	247	366	503	659	1 732	3 274

Intäkter	1432	1461	1490	1520	1551	1582	1746	1928
Driftskostnader	-693	-707	-721	-736	-751	-766	-845	-985
Ränta	-565	-563	-560	-557	-554	-551	-537	-523
Avskrivning linjär/rak	-607	-607	-607	-607	-607	-607	-607	-607
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-433	-415	-397	-379	-361	-342	-243	-187
ACKUMULERAT RESULTAT	-433	-848	-1 246	-1 625	-1 986	-2 328	-3 744	-4 690

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	34 435	35 124	35 826	36 543	37 274	38 019	41 976	46 345
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Fond för yttre underhåll	-65	-66	-67	-68	-70	-71	-79	-87
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

Antagen räntenivå		2,60%								
Antagen kostnadsökning/inflation		2,00% per år								
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		810	826	843	860	877	894	987	1090	
Ökning av antagen räntenivå med	1%	945	960	976	993	1009	1026	1116	1215	
Ändring av årsavgift		16,7%	16,3%	15,9%	15,5%	15,1%	14,7%	13,0%	11,5%	
Ökning av antagen räntenivå med	2%	1080	1095	1110	1126	1141	1158	1244	1341	
Ändring av årsavgift		33,3%	32,5%	31,7%	30,9%	30,2%	29,4%	26,0%	23,0%	
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	810	831	852	874	897	920	1046	1195	
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,1%	1,7%	2,3%	2,9%	5,9%	9,6%	
Ökning av antagen inflationsnivå med	2%	810	836	862	889	918	947	1110	1272	
Ändring av årsavgift		0,0%	1,1%	2,3%	3,5%	4,7%	5,9%	12,4%	16,6%	

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det syfte som avses i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat ekonomiska planen för Brf Älvshöjden i Skellefteå (org.nr. 769636-3824) med säte i Västerbottens län, Skellefteå kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas totalt tjugonio (29) st. bostadslägenheter i en nyproducerad huskropp, belägen på fastigheten Skellefteå Sälen 2 i Skellefteå kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt. Samt andel i separat förrädsbyggnad med lgh-förråd och p-platser (totalt 23 st.).

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Enligt redovisningen ur Metria FastighetSök, 5 maj 2022 finns det en inteckning på 21.775.500 SEK uttagen på fastigheten.

Fastigheten inklusive tillbehör är i enlighet med TE-kontraktet §5.2 fullt försäkrad genom totalentreprenörens försorg.

Vi uppmärksammar styrelsen på det i ekonomiska planen vid beräkning av medlemmarnas årsavgifter inte ingår kostnader för avskrivningar, vilket ska innefattas då detta föreskrivs i bostadsrättsföreningens stadgar §7, 2a st.

Upplåtelser av bostadsrätter får inte göras förrän Insatsgarantiförsäkring i enlighet med kap 4 §2 i bostadsrättslagen tecknats och finns på plats.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2022-05-27



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB

Hjulbäck 2022-05-27



Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

INTYG EKONOMISK PLAN

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till nedanstående handlingar:

Ekonomisk plan daterad 2022-05-25, som signeras digitalt vid senare data.

Stadgar för Brf Älvshöjden i Skellefteå (org.nr. 769636-3824) registrerade av Bolagsverket 2021-02-27.

Registreringsbevis för Brf Älvshöjden i Skellefteå (org.nr. 769636-3824), objektets registreringsdatum 2018-06-24, företagsnamnets registreringsdatum 2018-06-24, dokumentet skapat 2021-10-18.

Utdrag ur Metria FastighetSök allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (5 maj 2022) för fastigheten Skellefteå Sälen 2

Bygglov, Skellefteå kommun, 2020-03-26.

Köpekontrakt fastighet, 2020-12-14

Totalentreprenadavtal (ABT 06), exkl. bilagor samt tillägg till TE-avtal, 2020-12-02 samt 2022-05-06.

Affärsförslag Danske Bank, 2022-05-05.

Situationsplan, "orienteringsfigur", 2020-03-31

Beräkning av taxeringsvärde, odaterad