

**EKONOMISK PLAN FÖR****Bostadsrättsförening Älgkronan****Org. nr: 769639-5099**

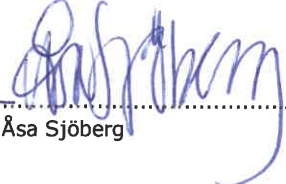
Denna Ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1
5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING
7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1-6, 11 & 16
8. NYCKELTAL

**Styrelsen ansöker härmed att den ekonomiska planen registreras.**

Umeå 2023-06-05

Bostadsrättsförening Älgkronan

  
.....  
Jens Kägström  
.....  
Ulrika Lundholm  
.....  
Åsa Sjöberg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Älgkronan

Organisationsnummer 769639-5099, ("Föreningen") registrerades hos bolagsverket den 20210125.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska

intressen genom att i föreningens hus upplåta bostads lägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

En upplåtelse med bostadsrätt, får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till huset eller del av huset.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat Umeå Äloxen 24 genom förvärv av Kronälgen Bostäder AB org nr 559306-1236 enligt aktieöverlåtelseavtal daterat 2021 10 19. Bolaget har projekterat, sökt bygglov, organiserat projektorganisation, samt genomfört försäljning och tecknande av förhandsavtal på 27 lägenheter. Föreningen har tecknat ett totalentreprenadsavtal med Rekab Entreprenad AB, för uppförande av huskropparna med 30 lägenheter samt parkering om 19 platser, 5 st öppna och 14 st i garage. I samand med förvärvet av bolaget har fastigheten och projektet överförts till föreningen bostadsrättsförening Älgkronan ägo. Därefter har bolaget likviderats.

Köpeskillingen för Älgkronan Bostäder AB kommer att regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned, vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska, ökar priset för aktierna, detta regleras via tilläggsköpeskillning för aktierna. Totalkostnaden för projektet kommer således bli oförändrad.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket och planen registrerats, vilket beräknas att ske under Q2 2023. Inflyttning sker November 15 - December 15 2023. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål. Insatsgaranti kommer att tecknas. 27 av 30 lägenheter är teckande med förhandsavtal.

I enighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden då planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under Maj 2023.

Säljarna av Älgkronan Bostäder AB, NNJ Fastigheter och Rekab Entreprenad AB, har lämnat skriftlig garanti om förvärv och kostnadstäckning av föreningsavgifter för lägenheter som inte upplåtits på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggsäkerhet lämnas av EULER HERMES, 10% av entreprenads summan under entreprenadtiden och 5% under garantitiden enligt ABT06.

Byggnaden, som under entreprenadtiden är brandförsäkrad av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars och allriskförsäkringar för styrelsen.

Projektet finansieras av SEB i Umeå.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats som upplåtelse avgift.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till hel och halv tal i enlighet med Svensk Standard. Mätning av lägenheternas areor har gjorts på ritning.

Varje bostadsrättshavare svarar utöver årsavgiften för avgifter för hemförsäkring, telefon, TV-avgifter och löpande ev. extra tv/ bredbandsavgifter. Bas finns upphandlat med 1 GB per lgh och bas utbud TV

Bilplatserna i garaget och öppna platser upplåts med sedvanliga avtal. Kostnad för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift.

Färdigställandegrad vid planens upprättande: 70%

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 Fastighets beteckning och areal m.m

Fastighetsbeteckning:	Umeå Älgoxen 24	
Adress:	Järnvägsg. 13A-B & Nygatan 80, 90331 Umeå	
Areal:	775 m <sup>2</sup>	
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	17 000 000 kr
	Mark garage	800 000 kr
	Byggnad Bostäder	57 000 000 kr
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad garage	1 655 000 kr
	Totalt	76 455 000 kr
Värdeår:	2023	
Byggår:	2021-2023	
Antal bostadslägenheter:	30	
Lägenhetsytor BOA:	2 131,0 m <sup>2</sup>	
Summa	2 131,0 m <sup>2</sup>	
Parkering	19 Parkeringar varav 14 st i garage och 5 st öppna.	

**Planer** Älgoxen 1 m.fl Detaljplan Laga kraft 2020-10-20 2480K-P2020/18

**Samfälligheter** UMEÅ ÄLGOXEN S:3 (Andelstal 39)

Marksamfällighet

**Gemensamhetsanläggning**

G:a 5 2480K-2023/55

Underjordiskt garage, grönytor, parkeringar, sophandering, dagvattenhantering etc.

Andelstal 39

**Rättighet**

Servitut/Last 2480K-2021/33.1

Gång och Cykelväg, rätt att använda, underhålla och förnya, området skall vara tillgängligt till en frihöjd om 3 meter

### Översiktlig byggnadsbeskrivning

Flerfamiljshus i 3-4 våningar, jämte förrådsvind, utan källare, 3 trapphus med hiss

<b>Grundläggning</b>	Pålad grundläggning, anslutning garage via källare
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Mellanbjälklag</b>	Betong
<b>Bärande väggar</b>	Betong. På vindsplan av gips på träregel eller betong
<b>Icke bärande väggar</b>	Gipsskivor på stålreglar alt. Träregel
<b>Yttertak</b>	Takstomme av trä, underlagstak av råspont och papp, yttertaksbeklädnad av tegel/papp
<b>Lägenhets-skiljande väggar</b>	Betong
<b>Fasad</b>	Socklar av fibercementklädd cellplast, fasadbeklädnad av tegel/puts
<b>Balkonger</b>	Fönsterbleck, listbeslag och dyligt av plastbelagd plåt Beläggning av betong, tak omålad betong
<b>Fönster</b>	Balkongräcken av aluminium alt.stål 3- glas med aluminium beklätt trä
<b>Entrepertier/dörrar</b>	Entrédörrar: aluminiumpartier. Tamburdörrar: säkerhetsklass 1.
<b>Värme</b>	Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme
<b>Vatten och avlopp</b>	Kommunalt
<b>EI</b>	Ett abonnemang för fastigheten. Individuell Mätning av hushållsel se lgh/förteckning
<b>Ventilation</b>	Mekanisk från/tilluft med värmeväxlare
<b>TV, Telefon och data</b>	Fiber, 1GB kapacitet + grundutbud TV
<b>Förråd</b>	30 st Lägenhetsförråd
<b>Förråd</b>	Cyklar
<b>Garage</b>	14 platser
<b>Öppna Parkeringar</b>	5 platser

**Lägenhetsbeskrivning:**

**Hall** Parkett alt. keramiska plattor  
**Kök** Parkett, elspis, kyl/frys, köksfläkt, diskmaskin, micro, skåp och bänkinredning med luckor

**Wc/bad, hygien** Keramiska plattor på golvet, keramiska plattor på vägg  
Duschplats, tvättställskåp, spegelskåp, wc-stol, tvättmaskin och torktumlare

**Vardagsrum** Parkett

**Övriga rum** Parkett

Tapetsering alt. målning där inget annat anges.

**Allmänna utrymmen****Trapphus**

Plan och stegbeläggning av keramik, keramik golv och sockel, målade väggar

Ljudabsorbenter och målning tak, räcke och handledare av stål alt. trä

Rörelsevaktstyrd belysning, postfack, våningsregister,

Stålglättad betong, dammbindande behandling, målade väggar

Stålglättad betong, dammbindande behandling, målade väggar

Stålglättad betong, dammbindande behandling, målade väggar

Beläggning av betongplattor, tak av högkorrugerad plåt på stålstomme

ytterbeklädnad av plåt alt. papp

**Förråd****Lägenhets förråd****Teknik utrymmen****Cykelport**

**3. KOSTNADER OCH FINANSIERING****3.1 Kostnader föreningens förvärv**

Anskaffningskostnad: takpris entreprenadbyggnation+aktielikvid , byggherrekostnader, moms	123 400 000 kr
Privata tillval	1 422 090 kr
<b>Summa:</b>	<b>124 822 090 kr</b>

**3.2 Finansiering**

Insatser:	100 400 000 kr
Upplåtelseavgifter(Privata tillval)	1 422 090 kr
Lån:	23 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>124 822 090 kr</b>

**4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter ink. hushålls el och internet anslutnings avgift (totalt): 1 581 375 kr

Hysesavgifter:	Garage platser	14 platser	1 445 kr /mån	242 760 kr
	Carport platser	5 platser	695 kr /mån	41 700 kr

**SUMMA INTÄKTER:****1 865 835 kr****5. FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER****5.1 Räntekostnad**

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m	Räntekost/År
10 000 000 kr	4,41%	3 mån	441 000 kr
7 000 000 kr	4,17%	3 år	291 900 kr
6 000 000 kr	4,11%	5 år	246 600 kr
Räntegaranti 3å	3,00%		-289 500 kr
Amortering	0,80%		184 000 kr
Summa			874 000 kr
Medelränta	4,23%		

**Summa (inklusive amortering)****874 000 kr**

NNJ 8, och dess ägare Ekström Invest, Rekab Entreprenad AB garanterar med denna räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3% för samtliga lån under en period av 3 år från , garantin betalas ut löpande 15 dagar innan räntebetalning skall ske av föreningen.

Amortering 0,8% per år

**5.2 Utgifter för drift och underhåll**

<b>Driftkostnader</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Per år</b>
Administration, Ekonomisk och Teknisk förvaltning.	70 kr	150 000 kr
Revision	7 kr	15 000 kr
Styrelsearvoden	14 kr	30 000 kr
Vatten och Avlopp	47 kr	100 000 kr
Uppvärmning Fjärrvärme	57 kr	121 500 kr
Elförbrukning allmänna ytor och anläggningar	21 kr	45 000 kr
Hushållsel enligt shablon ex.moms	83 kr	177 000 kr
OVK	5 kr	10 000 kr
Sophantering/Renhållning	32 kr	68 000 kr
Försäkring	14 kr	30 000 kr
Snöröjning Och Sandning	12 kr	25 000 kr
Internet	29 kr	61 200 kr
Driftreserv	14 kr	30 000 kr
Drift garage (Nybildad G:A)	14 kr	30 000 kr
<b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>	<b>419 kr</b>	<b>892 700 kr</b>

Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 87% av fastighetens anskaffningsvärde (123 400 000 kronor) vilket är 93763733 kronor.

Driftkostnaderna är erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

**Summa:****892 700 kr**

### 5.3 Statlig skatt och kommunal avgift

Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2013 och senare är undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter:	0 kr
Fastighetsskatt garage (Beräknat tax.värde 2455´)	24 550 kr
<b>Summa:</b>	<b>24 550 kr</b>

### 5.4 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa 100-årig rak avskrivning på fastigheten i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:		<b>93 763 733 kr</b>
Avskrivningsbelopp:	<b>1,00%</b>	<b>937 637 kr</b>

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

### 5.5 Fondavsättning

<b>Summa:</b>	<b>74 585 kr</b>
---------------	------------------

<b>SUMMA UTGIFTER:</b> (Exklusive avskrivning)	<b>1 865 835 kr</b>
---	---------------------

### 5.6 RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

#### Resultatprognos

Årsavgifter bostäder	1 581 375 kr
Hysesintäkter Garage och Parkering	284 460 kr

<b>Summa</b>	<b>1 865 835 kr</b>
--------------	---------------------

Driftkostnader	892 700 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 470 kr
Avskrivningar	937 637 kr
Räntekostnader	690 000 kr

<b>Summa kostnader</b>	<b>2 554 807 kr</b>
------------------------	---------------------

#### Årets Resultat

Avsättning underhållsfond	-688 972 kr
	74 585 kr

#### Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 865 835 kr
Summa kostnader	-2 554 807 kr
Återföring avskrivningar	937 637 kr

<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>248 665 kr</b>
--------------------------------------	-------------------

Amorteringar	-184 000 kr
--------------	-------------

<b>Summa kassaflöde</b>	<b>64 665 kr</b>
-------------------------	------------------

## 7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### 7.1 EKONOMISK PROGNOIS

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 & 16.

Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per boarea som upplåtits med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-3 (3%). Årsavgifterna år 1-5 i denna prognos räknats upp med en årlig höjning om 6%.

Amortering sker enligt en rak plan, med 0,8% per år.

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Resultat Prognos</b>								
Årsavgift totalt	1581375	1676258	1771140	1866023	1960905	1992533	2150670	2308808
Intäkter parkering	284460	289315	294170	299026	303881	308736	333012	357288
<b>Summa intäkter</b>	<b>1865835</b>	<b>1965573</b>	<b>2065310</b>	<b>2165048</b>	<b>2264786</b>	<b>2301269</b>	<b>2483682</b>	<b>2666096</b>
Driftkostnader	892700	910554	928408	946262	964116	981970	1071240	1160510
Fastighetsavgift	24550	25041	25532	26023	26514	27005	29460	70 712
Avskrivningar	937637	937637	937637	937637	937637	937637	937637	937637
Räntekostnader	690000	684480	678960	949550	941767	933984	895068	856152
<b>Summa kostnader</b>	<b>2544887</b>	<b>2557712</b>	<b>2570537</b>	<b>2859473</b>	<b>2870035</b>	<b>2880596</b>	<b>2933405</b>	<b>3025011</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-679052</b>	<b>-592140</b>	<b>-505227</b>	<b>-694425</b>	<b>-605249</b>	<b>-579328</b>	<b>-449723</b>	<b>-358916</b>
Avsättning underhållsfond	74585	79060	83535	88010	92485	96961	119336	141712
Fritt eget kapital	0	-599992	-1021684	-1628098	-2140862	-2623229	-4579126	-5813919
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1865835	1965573	2065310	2165048	2264786	2301269	2483682	2666096
Summa kostnader	-2544887	-2557712	-2570537	-2859473	-2870035	-2880596	-2933405	-3025011
Återföring avskrivningar	937637	937637	937637	937637	937637	937637	937637	937637
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>258585</b>	<b>345498</b>	<b>432410</b>	<b>243213</b>	<b>332389</b>	<b>358310</b>	<b>487914</b>	<b>578722</b>
Amorteringar	-184000	-184000	-184000	-184000	-184000	-184000	-184000	-184000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>74585</b>	<b>161498</b>	<b>248410</b>	<b>59213</b>	<b>148389</b>	<b>174310</b>	<b>303914</b>	<b>394722</b>
Ackumulerat kassaf. ex. förändringar rörelsekapital	0	74585	161498	248410	59213	148389	277993	407598
<b>Avskrivningar + avsättn. underhållsfond</b>	<b>1012222</b>	<b>1016697</b>	<b>1021173</b>	<b>1025648</b>	<b>1030123</b>	<b>1034598</b>	<b>1056973</b>	<b>1079349</b>
Kr/kvm	475	477	479	481	483	485	496	506
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	3,00%	3,00%	3,00%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%	4,23%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Bokföringsmässigt resultat år 1-16</b>	<b>-679052</b>	<b>-592140</b>	<b>-505227</b>	<b>-694425</b>	<b>-605249</b>	<b>-579328</b>	<b>-449723</b>	<b>-358916</b>

## 7.2 KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1581375	1676258	1771140	1866023	1960905	1992533	2150670	2308808
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	742	787	831	876	920	935	1009	1083
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1% (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1811375	1906258	2001140	2096023	2190905	2222533	2380670	2538808
Årsavgift, kr/kvm(snitt)	850	895	939	984	1028	1043	1117	1191
Årsavgift, kr/kvm(snitt)+/-	108	108	108	108	108	108	108	108
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2% (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2041375	2136258	2231140	2326023	2420905	2452533	2610670	2768808
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	958	1002	1047	1092	1136	1151	1225	1299
Årsavgift, kr/kvm (snitt) +/-	216	216	216	216	216	216	216	216
<b>Enligt ekonomisk prognos med inflation + 1%</b>								
Årsavgift, totalt	1581375	1703039	1798457	1893875	1989293	2021456	2182272	2343087
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	742	799	844	889	934	949	1024	1100
Årsavgift, kr/kvm (snitt) +/-	0	13	13	13	13	14	15	16
<b>Enligt ekonomisk prognos med inflation + 2%</b>								
Årsavgift, totalt	1581375	1711966	1807562	1903159	1998755	2031097	2192805	2354514
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	742	803	848	893	938	953	1029	1105
Årsavgift, kr/kvm (snitt) +/-	0	17	17	17	18	18	20	21

Antagande om ränta under kalkylperioden	4,23%
Antagande om årlig ökning av Avgift år 1-5	6,00%
Antagande om årlig ökning av Avgift år 6-16	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnader	2,00%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	2,00%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,00%
Inflation om 1% utöver årlig ökning (3%)	3,00%
Inflation om 2% utöver årlig ökning (4%)	4,00%

## 8. Nyckeltal. Sek/Kvm BOA kvm

Insatser upplåtelseavgifter	47 114 kr
Belåning kr per kvm BOA	10 793 kr
Driftkostnader kr per kvm BOA	419 kr
Årsavgift kr per kvm BOA	742 kr
Avskrivningar per kvm BOA	440 kr
Parkeringsintäkter per kvm BOA,	114 kr
Avsättning underhållsfond per kvm BOA	35 kr
Amortering per kvm BOA	86 kr



## 6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med bland annat uppgifter om andelstal, insats och årsavgift för respektive lägenhet  
All Boarea skall upplåtas med bostadsrätt.

I enighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet

	Lghnr	Boarea	Rum	Upplåtelse avgift			Årsavgift	Årsavgift ink. EL/år	Årsavgift/kvm	Årsavgift *	Årsavgift**	Årsavgift ink. Internet & EL/mån
				Insats	Privata tillval	Andelstal				El schablon Per År	Internet Per År	
V.1	A1-1001	80	3	3 595 000 kr	52 445 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
	A1-1002	93	4	3 795 000 kr	44 350 kr	4,0549%	54 464 kr	61 642	663	7 177	2 040	5 307
V.2	A1-1101	80	3	3 795 000 kr	11 800 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
	A1-1102	30	1	1 595 000 kr	20 870 kr	1,9855%	26 668 kr	30 182	1 006	3 514	2 040	2 685
	A1-1103	96	4	4 195 000 kr	69 617 kr	4,1534%	55 788 kr	63 140	658	7 352	2 040	5 432
V.3	A1-1201	80	3	3 995 000 kr	11 145 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
	A1-1202	30	1	1 645 000 kr	17 290 kr	1,9855%	26 668 kr	30 182	1 006	3 514	2 040	2 685
	A1-1203	96	4	4 395 000 kr	15 400 kr	4,1534%	55 788 kr	63 140	658	7 352	2 040	5 432
B V.1	B1-1001	93	4	3 795 000 kr	29 914 kr	4,0549%	54 464 kr	61 642	663	7 177	2 040	5 307
	B1-1002	80	3	3 595 000 kr	65 575 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
V.2	B1-1101	96	4	4 195 000 kr	148 437 kr	4,1534%	55 788 kr	63 140	658	7 352	2 040	5 432
	B1-1102	30	1	1 595 000 kr	22 200 kr	1,9855%	26 668 kr	30 182	1 006	3 514	2 040	2 685
	B1-1103	80	3	3 795 000 kr	47 575 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
V.3	B1-1201	96	4	4 395 000 kr	28 676 kr	4,1534%	55 788 kr	63 140	658	7 352	2 040	5 432
	B1-1202	30	1	1 645 000 kr	22 200 kr	1,9855%	26 668 kr	30 182	1 006	3 514	2 040	2 685
	B1-1203	80	3	3 945 000 kr	55 653 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
V.4	B1-1301	96	4	4 495 000 kr	69 800 kr	4,1534%	55 788 kr	63 140	658	7 352	2 040	5 432
	B1-1302	30	1	1 695 000 kr	24 600 kr	1,9855%	26 668 kr	30 182	1 006	3 514	2 040	2 685
	B1-1303	80	3	4 195 000 kr	63 194 kr	3,6279%	48 729 kr	55 150	689	6 421	2 040	4 766
C V.1	C1-1001	74	3	3 395 000 kr	65 975 kr	3,4308%	46 081 kr	52 154	705	6 072	2 040	4 516
	C1-1002	87	4	3 645 000 kr	71 575 kr	3,8578%	51 817 kr	58 646	674	6 828	2 040	5 057
V.2	C1-1101	77	3	3 645 000 kr	26 800 kr	3,5293%	47 405 kr	53 652	697	6 247	2 040	4 641
	C1-1102	29	1	1 595 000 kr	18 650 kr	1,9526%	26 227 kr	29 683	1 024	3 456	2 040	2 644
	C1-1103	92	4	3 845 000 kr	23 725 kr	4,0221%	54 023 kr	61 142	665	7 119	2 040	5 265
V.3	C1-1201	77	3	3 895 000 kr	65 278 kr	3,5293%	47 405 kr	53 652	697	6 247	2 040	4 641
	C1-1202	29	1	1 645 000 kr	0 kr	1,9526%	26 227 kr	29 683	1 024	3 456	2 040	2 644
	C1-1203	92	4	4 145 000 kr	98 560 kr	4,0221%	54 023 kr	61 142	665	7 119	2 040	5 265
V.4	C1-1301	77	3	4 195 000 kr	129 745 kr	3,5293%	47 405 kr	53 652	697	6 247	2 040	4 641
	C1-1302	29	1	1 695 000 kr	13 471 kr	1,9526%	26 227 kr	29 683	1 024	3 456	2 040	2 644
	C1-1303	92	4	4 345 000 kr	87 570 kr	4,0221%	54 023 kr	61 142	665	7 119	2 040	5 265
	30	2 131		100 400 000 kr	1 422 090 kr	100,0000%	1 343 175 kr	1 520 175	742	177 000	61 200	1 581 375

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring, och parkering.

30% av andelstalet är delat lika per/lgh

70% av andelstalet fördelas på lgh yta

\* Mäts och regleras efter verklig förbrukning. Denna varierar med levnadsvanor och hushållets sammansättning.

\*\* Debiteras med en fast avgift per månad.

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Älgkronan, orgnr. 769639-5099, Umeå kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 5 juni 2023, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

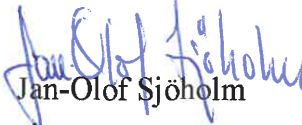
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 2023-06-05

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2023-06-05 för Brf Älgkronan**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-05-25

Föreningens Stadgar registrerade 2021-01-25

Bankkoffert 2023-05-03

Fastighetsfakta 2023-03-16

Bygglov 21-09-22

Aktieöverlåtelseavtal 2021-10-19

Köpeavtal fastighet 2021-10-19

Totalentreprenadkontrakt 2021-09-03

Räntegaranti 2023

Lantmäterihandlingar

Beräkning Taxvärde

Planer, fasader, sektion, situationsplan.

## Överenskommelse om räntegaranti.

Denna överenskommelse ("Räntegarantin") har träffats mellan:

- NNJ 8 AB ("NNJ 8"), org.nr 559055-9760
- Bostadsrättsföreningen Älgkronan ("Bostadsrättsföreningen"), org. 769639-5099

- BAKGRUND.

Innan Bostadsrättsföreningens medlemmar får möjlighet att teckna upplåtelseavtal med Bostadsrättsföreningen registreras en ekonomisk plan, innefattande en teknisk och ekonomisk beskrivning av bostadsrättsföreningens verksamhet. Den ekonomiska planens uppgift är att ge information om föreningen och dess ekonomi. Planen beskriver bland annat Bostadsrättsföreningens byggnader men också att årsavgifter och eventuella hyresinbetalningar motsvarar de utbetalningar bostadsrättsföreningen har för drift och underhåll samt för lån.

Räntegarantin syftar till att under räntegarantins giltighetstid skydda köpare från att kommande räntehöjningar slår igenom i höjda månadsavgifter samt ge en ökad tydlighet och trygghet för köparen. I praktiken garanterar NNJ 8 att Bostadsrättsföreningens räntekostnad avseende de lån som anges i den ekonomiska planen ("Lånen") inte överstiger 3,0 procent i tre år under Räntegarantins giltighetstid. Om till exempel den aktuella räntan är 4 procent betyder det att NNJ 8 kompenserar föreningen för skillnaden från 3,0 procent, alltså 1,0 procent.

- RÄNTEGARANTINS GILTIGHETSTID

Räntegarantin gäller från den tidpunkt då godkänd slutbesiktningen av bostadsrättsföreningens hus föreligger och minst en köpare beretts tillfälle att flytta in i sin lägenhet upplåten med bostadsrätt och upphör tre (3) år från slutplacering av bostadsrättsföreningens bostadsrättsföreningens lån ("Garantitiden").

- NNJ 8 FÖRPLIKTELSE

NNJ 8 förpliktigar sig att under Garantitiden:

- 1) Ersätta Bostadsrättsföreningen för föreningens räntekostnader hänförlig till den del av den samlade räntan för Lånen som överstiger 3,0 procent.
- 2) Efter redovisad total räntebetalning från föreningen skall NNJ 8 ersätta det som överstiger 3,0 procent till föreningen, 15 dagar innan föreningen skall reglera sina totala räntekostnader eller när föreningen har redovisat sina kostnader.
- 3) Inte överlåta NNJ 8 rättigheter eller skyldigheter enligt denna räntegaranti (överlåtelseförbud).

Förpliktelserna upphör om Bostadsrättsföreningen inte fullgör föreningens förpliktelser enligt punkten 4 (Bostadsrättsföreningens förpliktelser).

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FÖRPLIKTELSER

Bostadsrättsföreningen förpliktigar sig att under Garantitiden:

- Använda Räntegarrantin i sin helhet till att betala Bostadsrättsföreningens

räntekostnader för Lånen och inte till annat, såsom till exempel amorteringar, inköp med mera, Bostadsrättsföreningen har emellertid möjlighet att, i stället för att betala räntor, öka sin amortering på Lånen, under förutsättning att en kvalificerad majoritet (2/3) på en stämma röstar för ökad amortering i stället för att använda Räntegarrantin till att betala Bostadsrättsföreningens räntor.

- Placera två tredjedelar av Lånen med rörlig ränta (tre månader) och en tredjedel av Lånen till en fast ränta på fem år.
- Redovisa Bostadsrättsföreningens samlade räntekostnader för Lånen i enlighet med punkten 5 (Bostadsrättsföreningens redovisning av räntor).
- Inte överlåta Bostadsrättsföreningens rättigheter eller skyldigheter enligt denna Räntegarranti (överlåtelseförbud).

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS REDOVISNING AV RÄNTOR

Bostadsrättsföreningen ska kvartalsvis, i samband med att Bostadsrättsföreningen erhåller räntefakturor från sin bank avseende Lånen, tillstålla NNJ 8 dessa underlag. Bostadsrättsföreningen ska översända underlagen enligt instruktioner från NNJ.

- UTBETALNING AV RÄNTEGARANTIN

Ersättningen ska erläggas 15 dagar innan räntebetaling skall göras av föreningen. Genom inbetalning av faktura till anvisat konto i bostadsrättsföreningen efter att NNJ 8 erhållit redovisning av Bostadsrättsföreningen i enlighet med punkten 5 (Bostadsrättsföreningens redovisning av räntor).

- ÅTERBETALNING

Har räntan för Lånen under en viss tid av Garantitiden varit högre än 3,0% och räntan därefter blir lägre än 3,0%, innebärande en besparing för Bostadsrättsföreningen, ska besparingen användas till att återbetala utbetald ersättning som bostadsrättsföreningen erhållit genom räntegarrantin.

Återbetalad ersättning ska aldrig överstiga det belopp som NNJ 8 har utbetalat under Garantitiden.

- SKATT

Eventuella skattekonsekvenser som är en direkt följd av betalningar under räntegarrantin ska NNJ 8 svara för.

- ÖVRIGT

Efter Garantitidens utgång ska NNJ 8 upprätta en sammanställning över gjorda betalningar under räntegarantin, som efter bostadsrättsföreningens granskning ska godkännas av NNJ 8 och bostadsrättsföreningen.

- TVIST

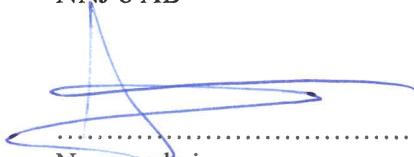
Twist med anledning av räntegarantin ska avgöras i allmän domstol.

Denna överenskommelse har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Umeå 200521

Ort/Datum

NNJ 8 AB

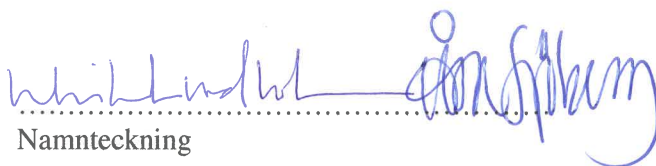


Namnteckning

SARA ERSTRÖM

Namnförtydligande

BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄLGKRONAN



Namnteckning



ULRIKA LUNDHOLM ISÅ SJÖBORG

Namnförtydligande

JENS KÄGSTROM

# Verifikat

Titel: Räntegaranti Brf Älgkronan

ID: bcf1cc80-ffb5-11ed-b13a-f76fd665f536

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-31

## Underskrifter

NNJ 8 i Umeå AB

Jörgen Andersson

jorgen.andersson@wastbygg.se

Signerat: 2023-05-31 15:32 BankID JÖRGEN ANDERSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
SKM_C25823052416290.pdf	372.5 kB	400b 4cb9 bbe4 14ef 9c88 d90c a6fd 443f f68b 4619 7bdd 6b85 846d bff0 4b2b 1e91

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-31	15:21	Skapat   Mikael Lundgren, Rekab Entreprenad . IP: 80.87.63.98
2023-05-31	15:32	Signerat   Jörgen Andersson, NNJ 8 i Umeå AB Genomfört med: BankID av JÖRGEN ANDERSSON. IP: 158.174.237.138



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17