

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) LIVET I LILLÅN 2

Örebro kommun

Organisationsnummer 769629-7899

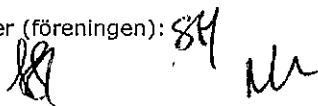
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerad av Bolagsverket 2017-10-26

Signaturer (föreningen):



Signaturer (Intygsgivare):



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 2 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens verksamhet kommer att utgöras av en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2015-03-20 och har sitt säte i Örebro kommun. Föreningens organisationsnummer är 769629-7899.

Föreningen har tillsammans med en annan förening (BRF Livet i Lillån 1) förvärvat fastigheten Rågången 1 i Örebro kommun. Fastighetens bokförda värde per datum för undertecknande av denna plan är 47,8 miljoner kronor för byggnaderna och 7,6 miljoner för marken. Uppdelningen i andel mellan föreningarna är 49,3/50,7. Meningen är att dessa två föreningar skall fusioneras till en förening omgående efter att medlemmarna i båda föreningarna har flyttat in. I och med detta kommer en förening att äga hela fastigheten. BRF Livet i Lillån 2 bebygger fastigheten med 20 stycken bostadslägenheter à 99 kvm tillsammans med ett förråd à 4 kvm per bostadslägenhet vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Parkeringsplatser finns att tillgå enligt situationsplanen.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Fastighetsköpet med aktieöverlåtelseavtal och entreprenadavtal (ABT06 med fast pris) genomförs först då alla bostadsrättslägenheter är sålda.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är preliminär.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilken motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt slutliga byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i under månaden innan datumet för denna ekonomiska plan. Bygget beräknas färdigställas i oktober/november 2017. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första upplåtelsen och inflyttningen beräknas till oktober/november 2017.

Kontrollansvarig för projektet är Tommy Larsson, Larsson Larsson AB (organisationsnummer 556253-0191). Vid tidpunkten för undertecknandet av denna plan så beskriver han projektets färdigställandegrad på följande sätt:

- För Hus I-K (bostadslägenhetsnummer 9:1 till 11:4 – 10 radhus) återstår viss komplettering med vitvaror, slutligt arbete på våtrum, målningsarbeten samt montage av inredning.

Signaturer (föreningen):

Signaturer (Intygsgivare):

- För Hus L-N (bostadslägenhetsnummer 12:1 till 14:4 – 10 radhus) återstår platsättning i våtrum, montage av vitvaror, målningsarbeten samt montage av inredning.

Det tekniska projektledningssystemet ger vid handen att färdigställandegraden vid tidpunkten för undertecknandet av denna plan är över 90%.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Rågången 1 i Örebro kommun.
Tomtareal: 14,370 kvm (hela fastigheten)

Byggnaderna består av 20 stycken identiska bostadslägenheter à 99 kvm i två plan. Den totala bostadsytan är 1,980 kvm BOA. Bostadslägenheternas area har uppmätts enligt SS 21054:2009. Bostadslägenheterna är grupperade i sex huskroppar. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd à 4 kvm (så totalt 20 stycken grupperade i två huskroppar med enbart förråd). Utöver detta finns två rena soprum och en byggnad som delas av ett soprum och ett teknikrum.

Radhusen värms upp med hjälp av frånluftsvärmepumpar genom vattenburen golvvärme på bottenvåningarna och väggradatorer i sov- och allrum på övervåningarna. Mekanisk ventilation. Husen har svarta betongtakpannor med matchande kompletteringsdetaljer som vita hängrännor, stuprör och vindskiveplåtar. Utvändigt är husen målade i ljusa kulörer. Fönster, fönsterdörrar samt ytterdörrar är vita (fabriksmålade). Bostadslägenheterna/radhusen uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.


Varje lägenhet har en uteplats om ca 12 kvm och en balkong på övervåningen. Körvägar, gångar och parkeringar asfalteras med stenläggning utanför entréerna. Gräsmattor rullas ut.

Varje bostadslägenhet har eget abonnemang för el och sophämtning (kan lösas gemensamt enligt senare överenskommelse med kommunen). Bostadslägenheterna förbrukar maximalt 40 kWh el per kvm och år i energiförbrukning. För närvarande är priset för 1 kWh ca 1 krona vilket innebär att elkostnaden för lägenheterna är ca 330 kronor per månad. Hushållselen utöver elen till frånluftsvärmepumparna beräknas ligga på 20% av energielen.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av uteplats, trädgård och bostadslägenheterna invändigt. Bostadsrättsföreningen ansvarar för utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Plats för sopkärl med källsortering i gemensamma soprum. Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd. Det är en fullvärdesförsäkring.

Signaturer (föreningen): 

Signaturer (Intygsgivare): 

Kortfattad byggnadsbeskrivning*Huvudbyggnader*

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Ytterväggar	Trä, gips, utvändigt målad träpanel.
Innerväggar	Träregel, gips 12 mm och spånplatta. Spånplatta och gips i lägenhetsskiljande vägg.
Yttertak	Tvåkupiga betongtakpannor, takpapp, råspont.
Fönster	Vitmålade sidohängda alternativt typ "H" fönster, 3-glas isolerglas.
Balkong	Balkongbjälklag i trä och räcken av aluminium
Ytterdörr	Ramträ i massivt trä. Dubbla, rostbeständiga stålskivor. Litet glasparti i klarglas. Fabrikat Nordan (modell Linjalen 838 G)
Plåt	Ytbehandlad stålplåt.

Sidobyggnad/kallförråd

Golv	Betongplatta på mark.
Väggar	Träregelstomme, utvändigt målad träpanel.

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett överallt utom i våtutrymmen som beläggs med klinker.
Väggar	Vit väv (microlite)/målning överallt utom i våtutrymmen där kakel sätts på väggarna.
Tak	Vitmålade gipsplank/takskivor.

Övrigt

Vita trälister.
 Vita golvsocklar av trä.
 Fönsterbänkar i marmor.
 Vita innerdörrar.
 Vita och släta garderobsluckor.
 Vita och släta köksluckor.
 Bänkskivor av trä alternativt granit.
 Stänkskydd av kakel.
 Inbyggd ugn, mikrovågsugn och fläkt.
 Infälld spishäll, diskmaskin, kyl och frys.

Signaturer (föreningen):





Signaturer (Intygsgivare):




Torktumlare och tvättmaskin.
 Tvättställ med skåp (vita och släta luckor).
 Vita spegelskåp/överskåp (badrum).
 Duschplats med termostatblandare.
 Vitt porslin.

Den detaljplan som gäller antogs 2013-08-29.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. **55 440 000 kr**

Summa slutlig anskaffningskostnad 55 440 000 kr

Finansiering

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt	22 176 000 kr
Per kvm (genomsnitt)	11 200 kr


Insatser

Totalt	33 264 000 kr
Per kvm (genomsnitt)	16 800 kr

Summa finansiering 55 440 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Signaturer (föreningen): 

Signaturer (intygsgivare): 

Räntesatser

Använd räntesats	2,00%
Räntebindningstid	3 månader
Antal amorteringsår	100
Rak amortering	

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER*Driftskostnader*

Försäkring	13 860 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	69 300 kr
Administrativ förvaltning	35 640 kr
Vatten och avlopp	59 400 kr
Löpande utvändigt underhåll exklusive uteplatser och trädgård	118 800 kr
Övrigt	69 300 kr
Summa driftskostnader	366 300 kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

Avskrivningar

Avskrivningen är rak och görs med följande procentsats på hela byggnadsvärdet:	1,0%
Den rena byggkostnaden per kvm BOA är	11 000 kr.
Härav följander att den totala avskrivningen per kvm och år är	110 kr.
En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år)	60 kr.

Signaturer (föreningen): 

Signaturer (Intygsgivare):

Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år

170 kr.

Sammanställning

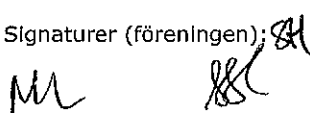
År 1


<i>Kapitalkostnader</i>	SEK	SEK/kvm år
Räntekostnad	439 085	222
Amortering	221 760	112
Avskrivning	217 800	110
Avsättning till yttre underhåll	118 800	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	366 300	185
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning	-217 800	-110
Summa årliga kostnader år	1 145 945	579
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	1 145 945	579
Summar årliga intäkter	1 145 945	579

Sammanställningen ovan avser belopp i reallt penningvärde.

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Lägenhetsnr	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
9:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
9:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
9:3	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
10:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
10:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
10:3	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775

Signaturer (föreningen): 

Signaturer (intygsgivare): 

11:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
11:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
11:3	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
11:4	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
12:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
12:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
12:3	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
13:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
13:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
13:3	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
14:1	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
14:2	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
14:3	99	1 623 000	5,00%	57 297	4 775
14:4	99	1 690 000	5,00%	57 297	4 775
Totalt	1 980	33 264 000	100,00%	1 145 945	



F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i ekonomisk plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna ekonomiska plan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid fastighetens försäljning realiserar uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.

Signaturer (föreningen):

Signaturer (intygsgivare):

9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt huvudregeln. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Fastighetens taxeringsvärde enligt Skatteverket är 13,200,000 kronor varar 2,640,000 kronor är mark och 10,560,000 kronor är byggnad.

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	1 146	1 151	1 157	1 162	1 168	1 174	1 208	1 380
Driftskostnader	-366	-374	-381	-389	-396	-404	-447	-493
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-133
Driftsnetto	780	778	776	774	772	770	761	754
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-439	-435	-430	-426	-421	-417	-395	-373
Avskrivningar								
Amorteringar	-222	-222	-222	-222	-222	-222	-222	-222
Avskrivning	-218	-218	-218	-218	-218	-218	-218	-218
Återföring avskrivning	218	218	218	218	218	218	218	218
Fondavsättning	-119	-121	-124	-126	-129	-131	-145	-160
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat*	-218	-436	-653	-871	-1 089	-1 307	-2 396	-3 485
Ackumulerat kassaflöde**	119	240	364	490	618	749	1 446	2 214

* När den övriga avskrivningen inte återförs.

** Inkluderar inget användande av fonden utan bara avsättningar till den över åren.

Signaturer (föreningen):

Signaturer (Intygsgivare):

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt från dagens 2% till 4% per år (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt från dagens 2,0 % till 5,0 % per år.

Scenario 0: Grunden

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	1 145 945	1 151 212	1 156 672	1 162 331	1 168 192	1 174 258	1 207 827	1 380 438
Driftskostnader	-366 300	-373 626	-381 099	-388 720	-396 495	-404 425	-446 518	-492 992
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-133 241
Driftsnetto	779 645	777 586	775 574	773 611	771 697	769 834	761 309	754 206
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-439 085	-434 650	-430 214	-425 779	-421 344	-416 909	-394 733	-372 557
Amortering	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760
Avskrivningar	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800
Återföring avskrivningar	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800
Fondavsättning	-118 800	-121 176	-123 600	-126 072	-128 593	-131 165	-144 817	-159 889
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-217 800	-435 600	-653 400	-871 200	-1 089 000	-1 306 800	-2 395 800	-3 484 800
Ackumulerat kassaflöde	118 800	239 976	363 576	489 647	618 240	749 405	1 445 643	2 214 347

Scenario 1: Inflation

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		0	0	0	0	0	0	0
Inkomster/kostnader								

Signaturer (föreningen):

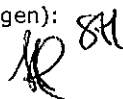
Signaturer (Intygsgivare):

Intäkter/årsavgifter	1 145 945	1 151 212	1 159 146	1 169 926	1 183 775	1 200 966	1 300 614	1 596 519
Driftskostnader	-366 300	-373 626	-382 967	-394 456	-408 262	-424 592	-516 581	-628 500
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-169 865
Driftsnetto	779 645	777 586	776 180	775 471	775 513	776 374	784 033	798 155
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-439 085	-434 650	-430 214	-425 779	-421 344	-416 909	-394 733	-372 557
Amorteringar	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760
Avskrivningar	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800
Återföring avskrivningar	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800
Fondavsättning	-118 800	-121 176	-124 205	-127 932	-132 409	-137 706	-167 540	-203 838
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-217 800	-435 600	-653 400	-871 200	-1 089 000	-1 306 800	-2 395 800	-3 484 800
Ackumulerat kassaflöde	118 800	239 976	364 181	492 113	624 522	762 228	1 537 920	2 481 667

Scenario 2: Räntesatsen

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	1 150 380	1 265 418	1 378 432	1 489 427	1 598 406	1 705 374	1 711 222	1 950 362
Driftskostnader	-366 300	-373 626	-381 099	-388 720	-396 495	-404 425	-446 518	-492 992
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-133 241
Driftsnetto	784 080	891 792	997 334	1 100 707	1 201 911	1 300 949	1 264 705	1 324 129
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-443 520	-548 856	-651 974	-752 875	-851 558	-948 024	-898 128	-942 480
Amorteringar	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760	-221 760
Avskrivningar	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800	-217 800
Återföring avskrivningar	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800	217 800
Fondavsättning	-118 800	-121 176	-123 600	-126 072	-128 593	-131 165	-144 817	-159 889
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-217 800	-435 600	-653 400	-871 200	-1 089 000	-1 306 800	-2 395 800	-3 484 800
Ackumulerat kassaflöde	118 800	239 976	363 576	489 647	618 240	749 405	1 445 643	2 214 347

Signaturer (föreningen):

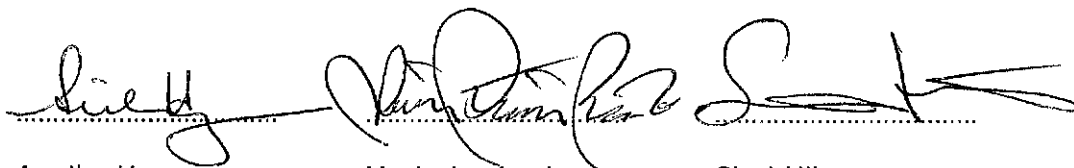
Signaturer (intygsgivare):




Örebro 2017-10-09

Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 2, Örebro kommun

2017102500148




Annika Hagman

Marie-Louise Lantz

Sissi Hilmersson

Intygsgivarna signerar varje sida i den ekonomiska planen.

Signaturer (föreningen): 



Signaturer (intygsgivare):



BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

2017102500149

Signaturer (föreningen):



Signaturer (Intygsgivare):

Sidan 13

Sköldeberg FastighetsVärdering

2017102500150

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 2** (769629-7899) i Örebro kommun 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, eftersom vi erhållit intyg från kontrollansvarig om byggnationens aktuella skede.

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

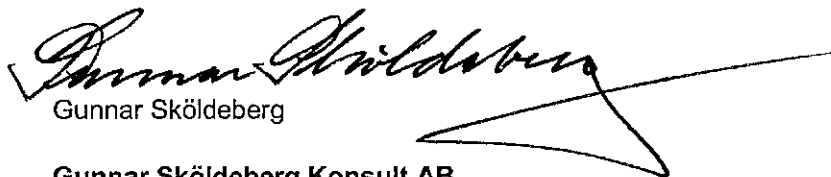
Intyget avse den preliminär kostnad.

Förhandsavtal har tecknats för alla lägenheter, så lägenheterna kommer att upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2017-10-17



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- | | | |
|---------------------------|------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning | Brf Livet i Lillån 2 | 2017-10-09 |
| ▪ Föreningsstadgar | Brf stämma | 2015-03-10 |
| ▪ Registreringsbevis | Bolagsverket | 2015-03-20 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag | Metria | 2017-09-09 |
| ▪ Besiktningens utlåtande | LarssonLarsson AB | 2017-10-10 |
| ▪ Detaljplan | Örebro kommun, antagen | 2013-08-29 |
| ▪ Bygglöv och startbesked | Örebro kommun | 2016-10-31 |

- Enhetskarta Brf odaterad
- Koncernstruktur, transakt.proc. Bygga Bostäder april 2015
- Taxeringsvärdesberäkning Bygga Bostäder 2015-05-30
- Aktieöverlåtelseavtal Brf / Ettlingen Förvaltn. AB 2015-12-17
- Köpebrev, fastighet Livet i Lillån 1-2 AB/ Eriksson*2015-04-11
- Entreprenadavtal Brf / CHR Bygga Bost. Ent.AB2015-12-01
- Låneoffert Nordea 2017-10-06
- Revers CHR Bygga Bost. Entr. AB 2017-10-10
- Kostnadsberäkning CHR Bygga Bost. Entr. AB odaterad
- Garantiförbindelse CHR Bygga Bost. Entr. AB 2017-10-09
- Förhandsavtal, 46 st 46 st köpare/ Brf Livet i Lillån 2015



*1 Lillian Orgulan och Hasse Lennart Eriksson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 2, orgnr. 769629 - 7899 i Örebro kommun får härmed avge följande intyg.

Uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Handlingarna framgår enligt nedan. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

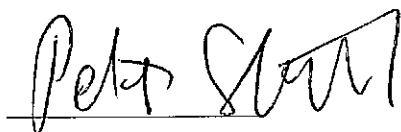
Förhandsavtal har tecknats för alla lägenheter. Bostadsrättsförenings fastighet har inte besökts, då intyg från kontrollansvarig om byggnationens aktualitet.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Uppdragsbeställning brf Livet Lillån 2017-10-09
- Stadgar, brf stämma 2015-03-10
- Registreringsbevis, Bolagsverket 2015-03-20
- Fastighetsdatautdrag, Metria 2017-09-20
- Besiktningsutlåtande, Larsson AB 2017-10-10
- Detaljplan, antagen Örebro kmn 2013-08-29
- Bygglov och starbesked, Örebro kmn 2016-10-31
- Koncernstruktur och transaktionsprocess Bygga Bostäder 2015-04
- Taxeringsvärdeberäkning Bygga bostäder 2015-05-30
- Köpebrev Livet i Lillån 1-2 AB/ Eriksson 2015-04-11
- Aktieöverlåtelseavtal brf/ Ettingen Förv. AB 2015-12-17
- Låneoffert, Nordea 2017-10-06
- Entreprenadavtal Brf/ CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB 2015-12-01
- Revers, CHR Bygga Bostäder 2017-10-10
- Förhandsavtal, 46 st. Köpare / brf Livet i Lillån
- Kostnadsberäkning, CHR Bygga bostäder, odaterad
- Garantiförbindelse, CHR Bygga Bostäder 2017-10-09

Kalmar den 19 oktober 2017



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN

Kaggensgatan 17

392 32 Kalmar

Tel 0480-42 00 90

Fax 0480-42 00 92

www.varderingsbyran.se

Org nr: 556720-5678

Styrelsens säte: Kalmar