

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa

Uppsala kommun, Uppsala län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 26 april 2018

Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa


Hans Lindström


Sven Larsson


Kjell Augustsson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa, som registrerats av Bolagsverket den 15 mars 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under november 2016 har bostadsrättsföreningen, på fastigheterna Kungsängen 26:3 samt del av Kungsängen 26:1, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 79 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 29 oktober 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske från kvartal 4, 2018 till kvartal 1, 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheterna Kungsängen 26:3 samt del av Kungsängen 26:1 Uppsala kommun har förvärvats från NCC Boende AB i enlighet med tecknade köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inklusive bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Kungsängen 26:3 samt del av Kungsängen 26:1, Uppsala kommun
Fastighetsareal	c:a 2 561 m ²
Boarea	c:a 6 619 m ²
Byggtotalyta	c:a 8 346 m ²
Antal bostadslägenheter	79 st
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 55 parkeringsplatser i garage och 2 MC-platser varav 15 parkeringsplatser i intilliggande garage genom en gemensamhetsanläggning. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde bostäder	149 000 000 kr.
Prel. Taxeringsvärde garage	3 880 000 kr

Gemensamma utrymmen

Utrymme för barnvagn, rullatorer och permobiler, inkl laddningsuttag, finns i källar- och garageplan. Utrymmen för cyklar finns i garageplan och på innergård. Förråd i källarplan.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening.

- GA Parkeringsgarage med ramp, rampöverbyggnad, garageport i gatuplan med tillhörande passersystem, belysning och tillhörande elledningar, ytor för in-och utfart till garage. Gångvägar, innergård inkl. belysning, gräs- och planteringsytor, trädvegetation, lek- och samvaroytor, kommunikationsytor på innergård och mot omgivande gator, växthus, cykelställ samt interngata
Häcken mot de privata innergårdarna.

Gräsyta som finns på de privata innergårdarna.
Ledningsnät och dräneringsdiken för bortledning av dagvatten.
Gatubelysning.
Undercentral.
Cykelparkering i garageplan.
Avloppsledningssystem och ledningssystem för kallvatten.
Ledningar för varmvatten och värme från undercentralens värmeväxlare.

GA:26 Föreningen deltar genom 15 p-platser.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Undercentral	Fjärrvärmemätning
El	Fastighetsmätare i elcentral och individuella mätare i respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system med värmeåtervinning.
TV/Tele/Data	Tripleplay-lösning.
Hiss	En hiss per trapphus
Post / tidningar	Anslagstavla och postfack i entréplan. Tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Soprum med källsortering finns i markplan.

Servitut

Brf Gustav Vasa kommer att ha tillgång till 6 förråd genom servitut i Kungsängen 26:2.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark med källare och garage.
Antal våningar:	Sex resp. sju våningar med garage och källare.
Stomme:	Betongstomme med stålpelare i yttervägg.
Ytterväggar:	Ytterväggar utförs av utfackningsväggar med stålstomme.
Yttertak:	Bandtäckning av plåt.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med mekanisk ringklocka och cylinderlås.
Innerväggar:	Bärande av betong, icke bärande av gipsskivor.
Balkonger:	Balkonger av betong. Pinnräcke av aluminium.
Uteplatser:	Trall samt gräsyta.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium. Fönsterdörrar i markplan är försedda med cylinderlås.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Dörrarna är försedda med nyckel- och kodlås.
Trapphus:	Golv av klinker på alla våningsplan, trappor och vilplan med cementmosaik. Trappor med synmarkeringar för första och sista trappsteg. Målade väggar av betong. Tak av målad betong samt akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/Parkett	Målade	Målat	Klinker. Skjutdörrsgarderob alt. hatthylla.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av marmor.
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Skjutdörrsgarderob alt. klädkammare.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning och vitvaror
Dusch/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och tumlare alt. kombimaskin i alla lägenheter. Komfortgolvvärme och handuksstork.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Klädstång med hylla

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	355 870 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	355 920 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	26 700 000	2,84%	758 280	50	93 450	851 730
Fastighetslån nr 2 1b)	35 600 000	2,70%	961 200	50	124 600	1 085 800
Fastighetslån nr 3 1c)	26 700 000	2,88%	768 960	50	93 450	862 410
Summa fastighetslån	89 000 000					
Upplåtelseavgifter	66 730 998					
Insatser	200 189 002					
Summa finansiering	355 920 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 488 440	---	311 500	2 799 940

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 2 386 830 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 488 440	
Amortering	311 500	
Summa kapitalkostnader		2 799 940
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	200 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelse och revisorer	70 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	270 000	
Pref. varmvattenförbrukning i bostad	198 570	
Uppvärmning gemensam, fast	250 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	90 000	
Prel. elförbrukning i bostad	364 045	
Mätaväsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	110 000	
Försäkring	52 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	220 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Parkering	15 000	
Hissar	30 000	
Driftmarginal	72 640	
Summa driftskostnader		2 232 255
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	38 800	
Summa övriga kostnader		38 800
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	199 000	
Summa avsättningar		199 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		5 269 995

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	6 619 m ²	620 kr/m ² år		4 103 780	
Intäkt bilplatser, garage/carport	Vakansgrad 0 % 55 st	900 kr/månad*		594 000	
Intäkt MC-platser	Vakansgrad 0 % 2 st	400 kr/månad		9 600	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år		198 570	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år		364 045	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1					5 269 995

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	53 772
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	42 646
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	40 326
Belåning kr per m2 BOA	13 446
Årsavgift kr per m2 BOA	705 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	337 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	38
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	391
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	77

2018051107016

Brf Gustav Vasa

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. pret. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsvatten kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelseavgift. kr	Summa insats och uppl. avg. kr
09B-1001	10	83	3 RK M	1,2553	51 515	4 565	2 490	58 570	4 881	2 512 905	632 015	3 145 000
09B-1002	10	77	3 RK M	1,1987	49 192	4 235	2 310	55 737	4 645	2 399 678	295 322	2 695 000
09C-1001	10	81	3 RK M	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	419 851	2 895 000
09D-1001	10	89	3 RK M	1,3119	53 838	4 895	2 670	61 403	5 117	2 626 293	618 707	3 245 000
09D-1002	10	79	3 RK M	1,2176	49 968	4 345	2 370	56 683	4 724	2 437 513	557 487	2 995 000
011-1001	10	104	4 RK B	1,4913	61 200	5 720	3 120	70 040	5 837	2 985 433	764 567	3 750 000
011-1002	10	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	405 607	2 295 000
011-1003	10	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	644 179	3 195 000
009-1001	10	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	644 179	3 195 000
009-1002	10	46	1 RK M	0,8117	33 311	2 530	1 380	37 221	3 102	1 624 942	570 068	2 195 000
009-1003	10	58	2 RK B	0,9722	39 897	3 190	1 740	44 827	3 736	1 946 247	498 753	2 445 000
09B-1101	11	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	544 179	3 095 000
09B-1102	11	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	483 197	2 995 000
09C-1101	11	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	619 851	3 095 000
09C-1102	11	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	940 238	3 850 000
09D-1101	11	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	728 074	3 600 000
09D-1102	11	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	650 833	3 145 000
011-1101	11	108	4 RK B	1,5290	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	789 095	3 850 000
011-1102	11	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	401 978	2 745 000
011-1103	11	94	4 RK B	1,3969	57 326	5 170	2 820	65 316	5 443	2 796 454	1 003 546	3 800 000
009-1101	11	90	3 RK B	1,3214	54 228	4 950	2 700	61 878	5 157	2 645 311	699 689	3 345 000
009-1102	11	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	555 607	2 445 000
009-1103	11	62	2 RK B	1,0099	41 444	3 410	1 880	46 714	3 893	2 021 719	573 281	2 595 000
09B-1201	12	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	694 179	3 245 000
09B-1202	12	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	513 197	3 045 000
09C-1201	12	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	769 851	3 245 000
09C-1202	12	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	1 040 238	3 950 000
09D-1201	12	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	828 074	3 700 000
09D-1202	12	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	750 833	3 245 000
011-1201	12	108	4 RK B	1,5290	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	889 095	3 950 000
011-1202	12	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	451 976	2 795 000
011-1203	12	94	4 RK B	1,3969	57 326	5 170	2 820	65 316	5 443	2 796 454	1 193 546	3 950 000
009-1201	12	90	3 RK B	1,3214	54 228	4 950	2 700	61 878	5 157	2 645 311	899 689	3 545 000
009-1202	12	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	605 607	2 495 000
009-1203	12	62	2 RK B	1,0099	41 444	3 410	1 880	46 714	3 893	2 021 719	623 281	2 645 000
09B-1301	13	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	784 179	3 345 000
09B-1302	13	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	613 197	3 145 000
09C-1301	13	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	869 851	3 345 000
09C-1302	13	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	1 140 238	4 050 000
09D-1301	13	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	928 074	3 800 000
09D-1302	13	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	850 833	3 345 000
011-1301	13	108	4 RK B	1,5290	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	989 095	4 050 000
011-1302	13	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	501 976	2 845 000
011-1303	13	94	4 RK B	1,3969	57 326	5 170	2 820	65 316	5 443	2 796 454	1 253 546	4 050 000

2018051107017

Brf Gustav Vasa

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tel %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållet kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- lätelese- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
009-1301	13	90	3 RK B	1,3214	54 228	4 950	2 700	61 878	5 157	2 645 311	999 688	3 645 000
009-1302	13	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	655 607	2 545 000
009-1303	13	62	2 RK B	1,0099	41 444	3 410	1 860	46 714	3 893	2 021 719	673 281	2 695 000
09B-1401	14	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	894 179	3 445 000
09B-1402	14	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	713 197	3 245 000
09C-1401	14	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	969 851	3 445 000
09C-1402	14	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	1 240 238	4 150 000
09D-1401	14	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	1 028 074	3 900 000
09D-1402	14	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	950 833	3 445 000
011-1401	14	108	4 RK B	1,5260	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	1 089 095	4 150 000
011-1402	14	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	551 976	2 895 000
011-1403	14	94	4 RK B	1,3969	57 328	5 170	2 820	65 316	5 443	2 796 454	1 353 546	4 150 000
009-1401	14	90	3 RK B	1,3214	54 228	4 950	2 700	61 878	5 157	2 645 311	1 049 688	3 695 000
009-1402	14	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	705 607	2 595 000
009-1403	14	62	2 RK B	1,0099	41 444	3 410	1 860	46 714	3 893	2 021 719	723 281	2 745 000
09B-1501	15	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	994 179	3 545 000
09B-1502	15	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	813 197	3 345 000
09C-1501	15	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	1 069 851	3 545 000
09C-1502	15	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	1 340 238	4 250 000
09D-1501	15	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	1 123 074	3 995 000
09D-1502	15	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	1 050 833	3 545 000
011-1501	15	108	4 RK B	1,5260	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	1 189 095	4 250 000
011-1502	15	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	651 976	2 995 000
011-1503	15	94	4 RK B	1,3969	57 328	5 170	2 820	65 316	5 443	2 796 454	1 503 546	4 300 000
009-1501	15	90	3 RK B	1,3214	54 228	4 950	2 700	61 878	5 157	2 645 311	1 199 688	3 845 000
009-1502	15	55	2 RK B	0,9438	38 732	3 025	1 650	43 407	3 617	1 889 393	805 607	2 695 000
009-1503	15	62	2 RK B	1,0099	41 444	3 410	1 860	46 714	3 893	2 021 719	823 281	2 845 000
09B-1601	16	85	3 RK B	1,2742	52 291	4 875	2 550	59 516	4 960	2 550 821	1 094 179	3 645 000
09B-1602	16	84	3 RK B	1,2647	51 901	4 820	2 520	59 041	4 920	2 531 803	1 013 197	3 545 000
09C-1601	16	81	3 RK B	1,2364	50 739	4 455	2 430	57 624	4 802	2 475 149	1 169 851	3 645 000
09C-1602	16	100	4 RK B	1,4535	59 649	5 500	3 000	68 149	5 679	2 909 762	1 490 238	4 400 000
09D-1601	16	98	4 RK B	1,4346	58 873	5 390	2 940	67 203	5 600	2 871 926	1 278 074	4 150 000
09D-1602	16	82	3 RK B	1,2459	51 129	4 510	2 460	58 099	4 842	2 494 167	1 200 833	3 695 000
011-1601	16	108	4 RK B	1,5260	62 747	5 940	3 240	71 927	5 994	3 060 905	1 339 095	4 400 000
011-1602	16	74	3 RK B	1,1704	48 031	4 070	2 220	54 321	4 527	2 343 024	801 976	3 145 000
SUMMA	9 618		SUMMA	100,0000	4 103 760	364 045	198 570	4 666 395		200 189 002	66 730 998	266 920 000
Antal lgh	79 st		Differens	-0,0006	4	0	0	0		0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållet ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	4 666 395	795
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplätelseavgift	266 920 000	40 326
B: Balkong, T: Takterrass			

2018051107018

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1. RÄNTEKOSTNADER	2 488 440	2 479 730	2 471 021	2 482 311	2 453 602	2 444 892	2 422 610	2 387 113
Låneräntor	2 488 440	2 479 730	2 471 021	2 462 311	2 453 602	2 444 892	2 422 610	2 387 113
2. DRIFTSKOSTNADER	2 232 255	2 276 900	2 322 438	2 368 887	2 416 265	2 464 590	2 721 107	3 004 322
Driftskostnader	1 669 640	1 703 033	1 737 094	1 771 836	1 807 273	1 843 418	2 035 283	2 247 117
Prel. Driftkostnader	562 615	573 867	585 344	597 051	608 992	621 172	685 824	757 205
3. ÖVRIGA KOSTNADER	38 800	39 576	40 368	41 175	41 998	42 838	47 297	194 376
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	38 800	39 576	40 368	41 175	41 998	42 838	47 297	194 376
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-603 600	-615 672	-627 986	-640 546	-653 357	-666 424	-735 785	-812 366
Hyror lokaler, P-platser mm	-603 600	-615 672	-627 986	-640 546	-653 357	-666 424	-735 785	-812 366
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	510 500	514 480	518 540	522 681	526 905	350 877	451 526	600 684
Amorteringar, lån	311 500	311 500	311 500	311 500	311 500	131 164	208 946	332 854
Avsättningar, underhåll	199 000	202 980	207 040	211 181	215 405	219 713	242 580	267 830
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	2 386 830	2 386 830	2 386 830	2 386 830	2 386 830	2 386 830	2 386 830	2 386 830
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 876 330	-1 872 350	-1 868 290	-1 864 149	-1 859 925	-2 035 953	-1 935 304	-1 786 146
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	249 000	451 980	659 020	870 201	1 085 606	1 305 319	2 471 580	3 759 230

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	6 619	6 619	6 619	6 619	6 619	6 619	6 619	6 619

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	4 666 395	4 695 014	4 724 381	4 754 508	4 785 413	4 836 773	4 906 755	5 374 129
Kostnader per m2 BOA	705	709	714	718	723	701	741	812

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	4 666 395	4 695 014	4 724 381	4 754 508	4 785 413	4 636 773	4 906 755	5 374 129
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	705	709	714	718	723	701	741	812
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	5 555 124	5 580 632	5 606 889	5 633 905	5 661 699	5 509 949	5 771 973	6 226 669
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	839	843	847	851	855	832	872	941
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 666 395	4 717 337	4 770 142	4 824 866	4 881 571	4 759 978	5 185 612	5 847 588
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	705	713	721	729	738	719	783	883

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gustav Vasa, org. nr: 769631-8836.

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.

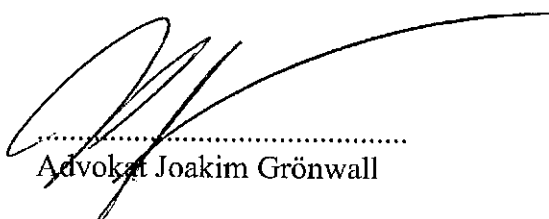
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 april 2018


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2018-04-26 avseende ekonomisk plan för
Brf Gustav Vasa, org. nr: 769631-8836**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2016-03-15
2	Stadgar, föreningen	2016-10-20
3	Entreprenadkontrakt med bilagor	2016-11-15
4	Omprövning av anläggningsbeslut	2017-10-11
5	Tidplan	2017-02-02
6	Köpekontrakt, Kungsängen 26:1	2016-11-15
7	Förnyelseavtal	2017-11-14
8	Offert finansiering	2016-10-14
9	Accept finansieringsoffert	2016-11-11
10	Beräkning taxeringsvärde	2018-04-16
11	Fastighetsdatautdrag	2018-04-16
12	Beslut om bygglov	2015-10-29
13	Fotografi över området	odaterat
14	Budget för gemensamhetsanläggning	2016-02-22