

# Ekonomisk plan

## Bostadsrättsföreningen Solitär

upprättad i januari 2022

### INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Kostnader och intäkter år 1
6. Nyckeltal
7. Budget och prognoser åren 1 - 11
8. Redovisning av lägenheterna
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilaga: intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Solitär (org nr 769631-4207) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 23 december 2015. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden samt uthyrning av lokaler och garageplatser. Tillträde beräknas ske i etapper under perioden 15 juni – 15 juli 2022. Upplåtelse beräknas ske 5 månader innan tillträde.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärvet av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomfördes först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter har bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser.

Föreningen har genom förvärvet av fastigheterna övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Som garant för projektet har Junior Living Holding AB (org.nr 556933-3338), i särskilt skriftligt avtal med föreningen åtagit sig följande:

att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att nytt värdeår fastställts,

att svara för samtliga kostnader för ej upplåtna lägenheter efter dagen för slutbesiktning, dock senast den 1 augusti 2022, samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att bostadsrättsföreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k. äkta bostadsrättsförening när så erfordras om uthyrning av eventuellt ej upplåtna lägenheter sker,

att Fyrisvallsgatans Fastighets AB och Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och Librobäck 12:9 i Uppsala samt hantering av dessa fastigheter och uppförande av föreningens byggnad,

att betala samtliga kostnader avseende avvecklingen av bolagen Fyrisvallsgatans Fastighets AB och Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB sedan fastigheterna överlåtits till bostadsrättsföreningen,

att lämna en hyresgaranti för hyresintäkter under 36 månader. Hyresgarantin börja gälla från första månadsskiftet efter att slutfinansieringen är placerad.

Junior Living Holding AB ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta görs tidigast första månadsskiftet efter att slutfinansieringen är placerad. Detta planeras senast till augusti 2022.

På fastigheterna uppför föreningen en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3 161 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 25 och 43 kvadratmeter. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvadratmeter samt ett parkeringsgarage med 23 platser. Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter. Offert på försäkring har erhållits från Länsförsäkringar. Till föreningen återbetald investeringsmoms tillfaller Junior Living Holding AB. Föreningen kommer att momsregistreras för mätning av individuell förbrukning samt frivillig skattskyldighet för lokaluthyrning.

Förskottsgaranti har ställts hos Bolagsverket genom försäkring via Brim AB.

De i denna ekonomiska plan redovisade driftkostnaderna är föreningens preliminära kostnader.

Planen är baserad på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Fyrisvallsgatan 10-12, 752 20 Uppsala.
Fastighetsbeteckning:	Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9.
Planförhållanden	Detaljplan 0380K-P2020/18
Inteckningar	Uttaga inteckningar på fastigheterna uppgår till 60 300 000 kr. Dessa kommer att lämnas som säkerhet för de lån som föreningen kommer att uppta vid projektets färdigställande. Lånen kommer maximalt att uppgå till 41 093 000 kr vid slutfinansieringen.
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering samt tillfartsväg.
Ytor	Ca 2 416 kvm mark efter fastighetsreglering, 3 161 kvm BOA, 361 kvm LOA
Cykelparkering	Ca 125 cykelparkeringar
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	byggnad 99 600 000 kr, mark 34 779 000 kr totalt 134 379 000 kr
Tekniska förhållanden	
<u>Byggnaden</u>	
Grundläggning	Pålad betongplatta, slagna stålrörspålar.
Stomme	Betongstomme av prefabricerade väggar och bjälklag av HDF.
Fasad	Huvudsakligen skivor av kompaktlaminat.
Ytterväggar	Prefabricerade betongelement med mineralull.
Yttertak	Ytskikt av papp.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/sandwichpaneler av plåt, stenull, plywood och gips.
Ytterdörr	Ståldörrar.
Miljöstation	Hushållsavfall och källsortering.
Fönster	Treglasfönster.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	Till- och frånluft med värmeåtervinning, individuell FTX-ventilation
Vatten/avlopp	Kommunal anslutning.
Förråd	Förråd till samtliga lägenheterna i enlighet med bofaktablad
Gemensamma ytor	I källarvåning: ytor för tekniska installationer, 2 st tvättstugor, lägenhetsförråd, cykelparkeringar, cykelverkstad, garage för bilar. I entréplan: miljöstation och barnvagnsrum. På översta våningen: Orangeri/gemensamhetslokal
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv.
Kök	Skåp med släta luckor, köksbänk med ho och engreppsblendare, diskmaskin, induktionshäll, inbyggnadsugn, uttag för micro i överskåp samt kyl/frys och köksfläkt.
Badrum	Komfortvärme i golv (el), spegel ovan tvättställ, vägghängd WC, dusch med en glasvägg samt plats för tvättmaskin/torktumlare och handdukstork. Kakel på väggar och klinker på golv.
Interiör	alla väggar och innerväggar med osb-skiva och gips som ytskikt.
Media	TV, IP-telefoni och bredband enligt gruppavtal.
El	lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet har egen elmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen elförbrukning för hushållsel.
Vatten	Varje lägenhet har egen kall- och varmvattenmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen kall- och varmvattenförbrukning. Föreningen planerar att momsbelägga förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten i enlighet med Skatteverkets anvisningar.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	226 098 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	226 198 000 kr

### 4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	41 093 000 kr
Insatskapital bostäder 2)	185 105 000 kr
Summa finansiering	226 198 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.  
Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet.



## 5. Kostnader och intäkter år 1

### Kapitalkostnader

Ränta	1 027 325
Amortering år 1	821 860
Avskrivning av byggnad kommer att göras utifrån en linjär avskrivningsplan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.	
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 849 185</b>

### Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	2 417 715
<b>Summa driftskostnad</b>	<b>2 417 715</b>
Kommunal Fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt, lokaler	<u>73 800</u>
Summa kostnader	4 340 700

### Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 598 000
-------------------------------	-----------

### Övriga intäkter

Hysesintäkter, lokaler och parkering	797 100
Bredband/Kabel-TV/IP-telefoni	308 200
Hushållsel, enligt individuell mätning	270 000
Varm- o kallvatten, enligt individuell mätning	398 400
Övriga intäkter, Fastighetsskatt mm	<u>127 050</u>
Summa intäkter	4 498 750
Överskott	158 050

### Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 50,00 kr/m <sup>2</sup> BOA.	158 050
Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2024.	

**RESULTAT** **0**

1). Specifikation driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning. Variation över året förekommer, enskilda poster kan även bli både högre eller lägre.

Fastighetsskötsel, städ, hiss m.m.	295 000
Underhåll och serviceavtal	110 000
Elektricitet, vatten o värme	1 063 400
Renhållning, fastighetsförsäkring o bredband m.m.	566 000
Administration, revision, övriga kost.	<u>383 315</u>
	2 417 715

## 6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	71 559 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	58 559 kr/kvm
Belåning	13 000 kr/kvm
Driftskostnad år 1, (inkl arvoden)	765 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering)	585 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, exkl TV/bredband/IP-telefon, hushållsel och vatten	822 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, gruppavtal TV/bredband/IP-telefoni	98 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, kall- och varmvatten, schablon	126 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, hushållsel, schablon	85 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond, år 1	50 kr/kvm
Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om ca 100 år	515 kr/kvm
Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea BOA. (BOA= 3 161 m <sup>2</sup> )	

*Handwritten signature*

## 7. Budget och prognoser år 1 - 16

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
<b>Kostnader</b>																
Kapitalkostnader räntor 1)	1 027 325 kr	1 006 779 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	986 232 kr	965 686 kr	965 686 kr	1 027 910 kr	1 027 910 kr	945 139 kr	1 109 511 kr	1 109 511 kr	1 150 604 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr	1 006 779 kr
Avskrivningar 1)	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>2 655 235 kr</b>	<b>2 634 689 kr</b>	<b>2 634 689 kr</b>	<b>2 614 142 kr</b>	<b>2 614 142 kr</b>	<b>2 593 596 kr</b>	<b>2 593 596 kr</b>	<b>2 655 820 kr</b>	<b>2 655 820 kr</b>	<b>2 573 049 kr</b>	<b>2 737 421 kr</b>	<b>2 737 421 kr</b>	<b>2 778 514 kr</b>	<b>2 778 514 kr</b>	<b>2 634 689 kr</b>	<b>2 634 689 kr</b>
Driftskostnader inkl arvoden 2)	2 417 715 kr	2 466 069 kr	2 466 069 kr	2 515 391 kr	2 515 391 kr	2 565 698 kr	2 565 698 kr	2 417 715 kr	2 417 715 kr	2 617 012 kr	2 669 353 kr	2 669 353 kr	2 947 181 kr	2 947 181 kr	3 253 926 kr	3 253 926 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 3)	73 800 kr	75 276 kr	75 276 kr	76 782 kr	76 782 kr	78 317 kr	78 317 kr	73 800 kr	73 800 kr	79 883 kr	81 481 kr	81 481 kr	89 962 kr	89 962 kr	337 091 kr	337 091 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 146 750 kr</b>	<b>5 176 034 kr</b>	<b>5 176 034 kr</b>	<b>5 206 314 kr</b>	<b>5 206 314 kr</b>	<b>5 237 611 kr</b>	<b>5 237 611 kr</b>	<b>5 146 750 kr</b>	<b>5 146 750 kr</b>	<b>5 269 945 kr</b>	<b>5 488 255 kr</b>	<b>5 488 255 kr</b>	<b>5 815 657 kr</b>	<b>5 815 657 kr</b>	<b>6 225 706 kr</b>	<b>6 225 706 kr</b>
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter bostäder 4)	2 598 000 kr	2 649 960 kr	2 649 960 kr	2 702 959 kr	2 702 959 kr	2 757 018 kr	2 757 018 kr	2 598 000 kr	2 598 000 kr	2 812 159 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	3 166 948 kr	3 166 948 kr	3 496 566 kr	3 496 566 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	270 000 kr	275 400 kr	275 400 kr	280 908 kr	280 908 kr	286 526 kr	286 526 kr	270 000 kr	270 000 kr	292 257 kr	298 102 kr	298 102 kr	329 128 kr	329 128 kr	363 384 kr	363 384 kr
Årsavgifter, vatten o lägenhetsavgift 6)	398 400 kr	406 368 kr	406 368 kr	414 495 kr	414 495 kr	422 785 kr	422 785 kr	398 400 kr	398 400 kr	431 241 kr	439 866 kr	439 866 kr	485 647 kr	485 647 kr	536 194 kr	536 194 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	308 200 kr	314 364 kr	314 364 kr	320 651 kr	320 651 kr	327 064 kr	327 064 kr	308 200 kr	308 200 kr	333 606 kr	340 278 kr	340 278 kr	375 694 kr	375 694 kr	414 797 kr	414 797 kr
Övriga intäkter	924 150 kr	942 633 kr	942 633 kr	961 486 kr	961 486 kr	980 715 kr	980 715 kr	924 150 kr	924 150 kr	1 000 330 kr	1 020 336 kr	1 020 336 kr	1 126 534 kr	1 126 534 kr	1 243 784 kr	1 243 784 kr
<b>Totalt</b>	<b>4 498 750 kr</b>	<b>4 588 725 kr</b>	<b>4 588 725 kr</b>	<b>4 680 500 kr</b>	<b>4 680 500 kr</b>	<b>4 774 109 kr</b>	<b>4 774 109 kr</b>	<b>4 498 750 kr</b>	<b>4 498 750 kr</b>	<b>4 869 592 kr</b>	<b>4 966 984 kr</b>	<b>4 966 984 kr</b>	<b>5 483 951 kr</b>	<b>5 483 951 kr</b>	<b>6 054 725 kr</b>	<b>6 054 725 kr</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-648 000 kr</b>	<b>-587 309 kr</b>	<b>-587 309 kr</b>	<b>-525 815 kr</b>	<b>-525 815 kr</b>	<b>-463 502 kr</b>	<b>-463 502 kr</b>	<b>-648 000 kr</b>	<b>-648 000 kr</b>	<b>-400 353 kr</b>	<b>-521 271 kr</b>	<b>-521 271 kr</b>	<b>-331 706 kr</b>	<b>-331 706 kr</b>	<b>-170 980 kr</b>	<b>-170 980 kr</b>
Avsättning yttre reparationsfond	158 050 kr	173 855 kr	173 855 kr	191 241 kr	191 241 kr	210 365 kr	210 365 kr	158 050 kr	158 050 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>-806 050 kr</b>	<b>-761 164 kr</b>	<b>-761 164 kr</b>	<b>-717 055 kr</b>	<b>-717 055 kr</b>	<b>-673 866 kr</b>	<b>-673 866 kr</b>	<b>-806 050 kr</b>	<b>-806 050 kr</b>	<b>-631 754 kr</b>	<b>-775 812 kr</b>	<b>-775 812 kr</b>	<b>-741 647 kr</b>	<b>-741 647 kr</b>	<b>-783 179 kr</b>	<b>-783 179 kr</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>																
Summa intäkter	4 498 750 kr	4 588 725 kr	4 588 725 kr	4 680 500 kr	4 680 500 kr	4 774 109 kr	4 774 109 kr	4 498 750 kr	4 498 750 kr	4 869 592 kr	4 966 984 kr	4 966 984 kr	5 483 951 kr	5 483 951 kr	6 054 725 kr	6 054 725 kr
Summa kostnader	5 146 750 kr	5 176 034 kr	5 176 034 kr	5 206 314 kr	5 206 314 kr	5 237 611 kr	5 237 611 kr	5 146 750 kr	5 146 750 kr	5 269 945 kr	5 488 255 kr	5 488 255 kr	5 815 657 kr	5 815 657 kr	6 225 706 kr	6 225 706 kr
Återföringar avskrivningar	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr
Kassaflöde från löpande drift	979 910 kr	1 040 601 kr	1 040 601 kr	1 102 095 kr	1 102 095 kr	1 164 408 kr	1 164 408 kr	979 910 kr	979 910 kr	1 227 557 kr	1 106 639 kr	1 106 639 kr	1 296 204 kr	1 296 204 kr	1 456 930 kr	1 456 930 kr
Amorteringar	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr
Investeringar (yttre fond)	158 050 kr	173 855 kr	173 855 kr	191 241 kr	191 241 kr	210 365 kr	210 365 kr	158 050 kr	158 050 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>0 kr</b>	<b>44 886 kr</b>	<b>44 886 kr</b>	<b>88 995 kr</b>	<b>88 995 kr</b>	<b>132 184 kr</b>	<b>132 184 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>174 296 kr</b>	<b>30 238 kr</b>	<b>30 238 kr</b>	<b>64 403 kr</b>	<b>64 403 kr</b>	<b>22 871 kr</b>	<b>22 871 kr</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	44 886 kr	44 886 kr	133 881 kr	133 881 kr	266 065 kr	266 065 kr	0 kr	0 kr	440 360 kr	470 598 kr	470 598 kr	535 001 kr	535 001 kr	557 872 kr	557 872 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korräntan vara 3,5%. Avskrivning på genomsnitt 100 år.  
 2) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen.  
 3) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.  
 4) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2% årligen.  
 5) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.  
 6) varm- och kallvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning görs mot faktisk förbrukning. Lägenhetsavgift fördelas lika per lgh.  
 7) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

## 7. Budget och prognoser år 1 - 16

## Likviditetsbudget

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
<b>Kostnader</b>																
Kapitalkostnader räntor 1)	1 027 325 kr	1 006 779 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	986 232 kr	965 686 kr	965 686 kr	945 139 kr	945 139 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr
Amorteringar 2)	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	1 849 185 kr	1 828 639 kr	1 828 639 kr	1 808 092 kr	1 808 092 kr	1 787 546 kr	1 787 546 kr	1 766 999 kr	1 766 999 kr	1 643 720 kr	1 643 720 kr	1 643 720 kr	1 643 720 kr	1 972 464 kr	1 828 639 kr	1 828 639 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	2 417 715 kr	2 466 069 kr	2 466 069 kr	2 515 391 kr	2 515 391 kr	2 565 698 kr	2 565 698 kr	2 617 012 kr	2 617 012 kr	2 617 012 kr	2 669 353 kr	2 669 353 kr	2 669 353 kr	2 947 181 kr	3 253 926 kr	3 253 926 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	73 800 kr	75 276 kr	75 276 kr	76 782 kr	76 782 kr	78 317 kr	78 317 kr	79 883 kr	79 883 kr	79 883 kr	81 481 kr	81 481 kr	81 481 kr	89 962 kr	337 091 kr	337 091 kr
<b>Summa kostnader</b>	4 340 700 kr	4 369 984 kr	4 369 984 kr	4 400 264 kr	4 400 264 kr	4 431 561 kr	4 431 561 kr	4 463 895 kr	4 463 895 kr	4 463 895 kr	4 682 205 kr	4 682 205 kr	4 682 205 kr	5 009 607 kr	5 419 656 kr	5 419 656 kr
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter bostäder 5)	2 598 000 kr	2 649 960 kr	2 649 960 kr	2 702 959 kr	2 702 959 kr	2 757 018 kr	2 757 018 kr	2 812 159 kr	2 812 159 kr	2 812 159 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	3 166 948 kr	3 496 566 kr	3 496 566 kr
Årsavgifter, hushållsel 6)	270 000 kr	275 400 kr	275 400 kr	280 908 kr	280 908 kr	286 526 kr	286 526 kr	292 257 kr	292 257 kr	292 257 kr	298 102 kr	298 102 kr	298 102 kr	329 128 kr	363 384 kr	363 384 kr
Årsavgifter, vatten o lägenhetsavgift 7)	398 400 kr	406 368 kr	406 368 kr	414 495 kr	414 495 kr	422 785 kr	422 785 kr	431 241 kr	431 241 kr	431 241 kr	439 866 kr	439 866 kr	439 866 kr	485 647 kr	536 194 kr	536 194 kr
Årsavgift, TV/bredband, gruppavtal 8)	308 200 kr	314 364 kr	314 364 kr	320 651 kr	320 651 kr	327 064 kr	327 064 kr	333 606 kr	333 606 kr	333 606 kr	340 278 kr	340 278 kr	340 278 kr	375 694 kr	414 797 kr	414 797 kr
Hysesintäkt, lokal mm	924 150 kr	942 633 kr	942 633 kr	961 486 kr	961 486 kr	980 715 kr	980 715 kr	1 000 330 kr	1 000 330 kr	1 000 330 kr	1 020 336 kr	1 020 336 kr	1 020 336 kr	1 126 534 kr	1 243 784 kr	1 243 784 kr
<b>Totalt</b>	4 498 750 kr	4 588 725 kr	4 588 725 kr	4 680 500 kr	4 680 500 kr	4 774 109 kr	4 774 109 kr	4 869 592 kr	4 869 592 kr	4 869 592 kr	4 966 984 kr	4 966 984 kr	4 966 984 kr	5 483 951 kr	6 054 725 kr	6 054 725 kr
Avsättning till yttre reparationsfond 9)	158 050 kr	173 855 kr	173 855 kr	191 241 kr	191 241 kr	210 365 kr	210 365 kr	231 401 kr	231 401 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
<b>Resultat</b>	0 kr	44 886 kr	44 886 kr	88 995 kr	88 995 kr	132 184 kr	132 184 kr	174 296 kr	174 296 kr	174 296 kr	30 238 kr	30 238 kr	30 238 kr	64 403 kr	22 871 kr	22 871 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korräntan vara 3,5%.

2) amortering sker varje år med 2% (ej procentenheter), avskrivning kommer att göras linjärt vilket kan innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.

3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

4) fastighetsavgift utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.

5) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2% årligen.

6) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

7) varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

8) lägenhetsavgift avseende vatten fördelas lika per lgh.

9) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

9) schablonavsättning med 50 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas öka med 10% årligen.

## 8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Balkong, Uteplats, Terrass	Andelstal (%)	Insats, kr	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Bredband / Kabel-TV	Årsavgift inkl bredband/ Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband/ Kabel-TV	Schablon hushållsel kr/mån	Schablon vatten kr/mån inkl lägenhetsavgift	Beräknad månads-kostnad inkl. hushållsel och vatten
1001	29	B, U	0,921457%	1 745 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1002	43	B, U	1,290963%	2 495 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1003	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1004	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1005	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1006	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1007	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1008	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1009	43	B, U	1,290963%	2 495 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1010	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1011	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1101	43	B	1,290963%	2 395 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1102	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1103	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1104	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1105	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1106	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1107	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1108	43	B	1,290963%	2 395 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1109	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1110	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1111	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1112	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1113	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1114	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1115	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735



1116	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1117	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1118	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1119	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1120	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1121	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1122	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1123	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1124	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1125	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1201	43	B	1,290963%	2 445 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1202	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1203	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1204	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1205	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1206	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1207	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1208	43	B	1,290963%	2 445 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1209	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1210	29	B	0,921457%	1 675 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1211	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1212	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1213	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1214	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1215	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1216	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1217	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1218	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1219	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1220	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1221	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1222	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1223	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1224	29	B	0,921457%	1 585 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735

1225	29	B	0,921457%	1 635 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1301	43	B	1,290963%	2 495 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1302	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1303	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1304	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1305	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1306	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1307	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1308	43	B	1,290963%	2 495 000	33 540	2 880	36 420	3 035	300	400	3 735
1309	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1310	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1311	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1312	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1313	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1314	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1315	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1316	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1317	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1318	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1319	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1320	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1321	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1322	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1323	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1324	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1325	29	B	0,921457%	1 695 000	23 940	2 880	26 820	2 235	200	300	2 735
1401	35	B, T	1,083116%	2 395 000	28 140	2 880	31 020	2 585	300	400	3 285
1402	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1403	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1404	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1405	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1406	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1407	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1408	35	B, T	1,083116%	2 395 000	28 140	2 880	31 020	2 585	300	400	3 285

1409	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1410	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1411	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1412	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1413	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1414	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1415	35	B, T	1,083116%	2 345 000	28 140	2 880	31 020	2 585	300	400	3 285
1419	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1420	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1421	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1422	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1423	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
1424	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 880	23 880	1 990	200	300	2 490
	<b>3161</b>		<b>100,00%</b>	<b>185 105 000</b>	<b>2 598 060</b>	<b>308 160</b>	<b>2 906 220</b>	<b>242 185</b>	<b>22 500</b>	<b>33 200</b>	<b>297 885</b>

B = Balkong  
 U = Uteplats  
 T = Terrass

## 9. Känslighetsanalys

### Räntekostnader

Lån 1)

Korgränta 2)

om ränteökning 1%

Ränteökning / kvm / år

Ränteökning / kvm / månad

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
41 093 000 kr	40 271 140 kr	39 449 280 kr	38 627 420 kr	37 805 560 kr	36 983 700 kr	32 874 400 kr	28 765 100 kr	
1 027 325 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	965 686 kr	945 139 kr	1 109 511 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr	
410 930 kr	402 711 kr	394 493 kr	386 274 kr	378 056 kr	369 837 kr	328 744 kr	287 651 kr	
130 kr	127 kr	125 kr	122 kr	120 kr	117 kr	104 kr	91 kr	
11 kr	11 kr	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	9 kr	8 kr	
821 860 kr	805 423 kr	788 986 kr	772 548 kr	756 111 kr	739 674 kr	657 488 kr	575 302 kr	
260 kr	255 kr	250 kr	244 kr	239 kr	234 kr	208 kr	182 kr	
22 kr	21 kr	21 kr	20 kr	20 kr	20 kr	17 kr	15 kr	

Förutsättningar:

1) Amortering görs med 2% (ej procentenheter) per år

2) Korgränta beräknas år 1-5 till 2,5%, år 6-10 till 3,0% samt från år 11 till 3,5%

### Driftskostnader

Driftskostnader

Driftskostnad om inflation + 1%

Driftskostnadsökning

Ökning / kvm / år

Ökning / kvm / månad

Driftskostnad om inflation + 2%

Ökning / kvm / år

2 417 715 kr	2 466 069 kr	2 515 391 kr	2 565 698 kr	2 617 012 kr	2 669 353 kr	2 947 181 kr	3 253 926 kr
2 441 892 kr	2 490 730 kr	2 540 545 kr	2 591 355 kr	2 643 183 kr	2 696 046 kr	2 976 652 kr	3 286 464 kr
24 177 kr	24 661 kr	25 154 kr	25 657 kr	26 170 kr	26 694 kr	29 471 kr	32 538 kr
8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	9 kr	10 kr
1 kr	0 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr
48 354 kr	49 321 kr	50 308 kr	51 314 kr	52 340 kr	53 387 kr	58 942 kr	65 077 kr
15 kr	16 kr	16 kr	16 kr	17 kr	17 kr	19 kr	21 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen

Upplåten yta 3 161 kvm

## 10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Solitär, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt.

De angivna ytorna har beräknats genom mätning på framtagna ritningar.

Fastighetsförsäkringen innefattar, förutom skada genom vatten och brand, även skadedjur och styrelseansvar.

Vid färdigställandet kommer föreningen att skattemässigt klassificeras som äkta privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

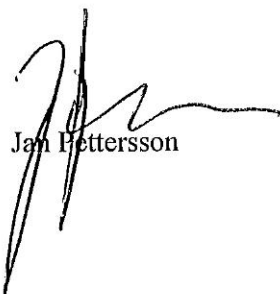
Föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt K3, huvudregelverket för ekonomiska föreningar, och komponentavskrivning kommer att göras.

Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlagga vissa konsumtionsavgifter etc.

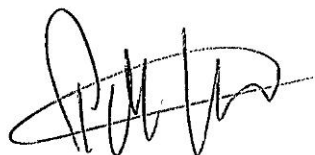
Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan ske med anledning härav.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 5 januari 2022  
Bostadsrättsföreningen Solitär



Jan Pettersson



Peter Björck



Magnus Bouveng

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Solitär (769631-4207) daterad den 5 januari 2022 och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Föreningen förvärvar fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv från det bolag som äger fastigheterna samt överför därefter fastigheterna till föreningen och bolaget likvideras. Detta förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövd metod och vi har tagit del av revisorsyttrande över transaktionen.

Vi har själva inte besökt fastigheterna, men tagit del av kontrollansvariges intyg.

Föreningen kommer att inneha två fastigheter med en bostadsbyggnad innehållande totalt 107 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 3 lokaler och en källare med 23 garageplatser. Fastigheterna ligger intill varandra.

Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättslägenheterna kommer att föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 11 januari 2022

  
Lennart Fällström

  
Bo Wolwan

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och därtill försäkrade.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2021-12-28
Stadgar	2020-11-05
Taxeringsvärdeberäkning	odaterad
Fastighetsdatautdrag	2021-12-21
Aktieöverlåtelseavtal	2021-02-25
Stämmobeslut slutlig kostnad	2022-01-05
Utlåtande kontrollansvarig	2021-12-28
Finansieringsoffert Nordea	2021-12-22
Ritningar och situationsplan	2020-03-15
Energiberäkning	2020-11-18
Teknisk beskrivning	2020-11-11
Budget 2022	
Totalentreprenadavtal	2020-12-15
Överlåtelse entreprenadavtal	2021-02-25
Garantiåtagande	2020-11-12
Årsredovisning garant	2021-12-22
Mäklarintyg	2021-12-22
Revisorsintyg	2021-12-22
Försäkringsoffert	2022-01-04