

Bostadsrättsföreningen Blomsterkungen

Uppsala kommun

769640-0857

Ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för Föreningens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

F. Beräkning av föreningens intäkter år 1

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg (enligt bilaga)

Datum enligt digital signering

Håkan Erson

Toni Lahdo

Åsa Lennmor



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blomsterkungen med säte i Uppsala kommun har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-14. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

Föreningen uppför 98 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt omgivande finplanerad mark på fastigheten Gränby 26:3 belägen i Uppsala kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas i december 2022 efter att Bolagsverkets tillstånd har erhållits.

Verksamheten avses bedrivas som ett äkta privatbostadsföretag.

Inflyttning/tillträde beräknas påbörjas under april månad 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med TL BYGG AB, på köp av fastigheten Gränby 26:3, Uppsala kommun genom förvärv av samtliga aktier i ATRIUM LJUNGBERG GRÄNBY PARK 2 AB (markbolaget). Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen genom underprisöverlåtelse (bokfört värde). Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Latent skatt är beräknad till 13 000 000 kr. Latent skatt blir endast aktuell om föreningen skulle sälja hela eller del av fastigheten. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr. Kostnader för likvidation av markbolaget betalas av Atrium Ljungberg.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Svenska Handelsbanken AB.

Bygglov har erhållits 2021-03-25.

Atrium Ljungberg AB (publ) alternativt annan garantiutställare har utfärdat en moderbolagsborgen/ insatsgarantiförsäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser och i förekommande fall upplåtelseavgift till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Uppsala kommun.

Fastighetsbeteckning:

Gränby 26:3

Areal:

2 779 m²

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Marknadsgatan 30 A-B, 40, 44, 48
754 45 UPPSALA

Fastigheterna och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av flerfamiljshus innehållande 98 lägenheter och underliggande garage samt omgivande finplanerad mark. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Areor

Boarea (avrundad): c:a 5 832 m²

Garagearea (avrundad): c:a 1 006 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckning.

Förråd

Lägenhetsförråd är belägna i källarplan och på vind.

Parkering

38 st garageplatser varav 7 st med laddbox. Uthyrningen av garageplatserna kommer att ske via parkeringsbolag och utgör momspliktig verksamhet.

Servitut. samfällighetsförening och G:A

Förrättning av G:A och servitut pågår för gemensamt garage och gård mellan fastigheterna Gränby 26:1, 26:2, 26:3.

KORTFATTAD BYGGNADS- OCH LÄGENHETSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong.
Balkonger	Balkongplatta i betong. Belysningsarmatur med eluttag.
Balkongfronter	Pinnräcke eller perforerade fronter.
Ytterväggar	Utfackningsväggar. Gavlar i betong.
Ytskikt yttervägg	Ytskikt gathus tegel i bottenvåningar och träpanel. Ytskikt gårdshus cederspån.
Mellanbjälklag	Betong.
Yttertak	Plåt med solceller.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lättväggar	Gipsskivor på reglar. Enstaka väggar förstärkta med plyfa enligt bofaktablad.
Fönster	Träfönster med aluminiumbeklädning.
Entrépartier	Metall.
Värme, vatten och sanitet	Fjärrvärme och vattenradiatorer.
El	Gruppcentral i lägenhet med jordfelsbrytare och automatsäkring.
Ventilation	Till- och frånluft med värmeväxlare (FTX-system).
Fiber	Fiber till lägenhetens multimediaskåp.
Uteplats	Betongplattor, belysningsarmatur med eluttag (lamellhus mot Marknadsgatan, parkhuset har vanliga balkonger).

Förråd	Lägenhetsförråd i källare eller på vind.
Cykelförråd	Cykelförvaring i källare samt på gård.
Soprum	Soprum i entréplan i gatuhus.
Garage	Garageplats kan hyras i underbyggt garage.
Postboxar	Placerade i trapphusentréerna.
Övriga gemensamma utrymmen	Förråd för rullstolar och barnvagnar i källare eller entréplan.

LÄGENHETSDESCRPTION

Hall

Golv	Trestavig parkett ask, mattlackad.
Väggar	Vitmålade.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Inredning	Släta garderober med takanslutning från Ballingslöv, pärlgrå. Inredning, hyllplan och klädstång.
Övrigt	Hatthylla.

Vardagsrum/kök

Golv	Trestavig parkett ask, mattlackad.
Väggar	Vitmålade.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Snickerier	Slät lucka med takanslutning, pärlgrå. Push-Open beslag på väggskåp. Handtag på bänkskåp krom med naturläder. Dekorhylla i ask, ej i lgh 40-1003, 48-1001 och 30B-1001. Arbetsbänk av laminat, stänkskydd av laminat, uppvikt 15 cm, ovan målas vägg. Diskho underlimmad. Induktionshäll. Kolfilterfläkt. Inbyggnadsugn under häll. Diskmaskin integrerad. Kyl, integrerad. Frys, integrerad alt Kyl/frys – kombi, integrerad. Micro, inbyggd micro i överskåp för 1-3 rok, placerad i högskåp i 4 rok. Bänkbelysning.

Sovrum

Golv	Trestavig parkett ask, mattlackad.
Väggar	Vitmålade.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Garderober	Ingen takanslutning på garderober i sovrum.
Övrigt	Släta garderober, pärlgrå. Inredning hyllplan och klädstång. Garderobsväggar i sovrum är takanslutna, övriga garderober i sovrum är fristående.

Klädkammare

Golv	Trestavig parkett ask, mattlackad.
Väggar	Vitmålade.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Inredning	Enklare förvaring med bärlist, hängskenor samt hyllplan med stång, vita.

WC/Dusch

Golv	Klinker, grå, 150x150 mm.
Väggar	Kakel, vit blank, 150x150 mm, halvstensförband.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Tvättställ	Kommod med skåp inkl. tvättställ.
Övrigt	Spegel Ø50 cm, fast duschvägg klarglas, WC-stol.

Bad

Golv	Klinker, grå, 150x150 mm.
Väggar	Kakel, vit blank, 150x150 mm, halvstensförband.
Tak	Vitmålade, synliga skarvar och ventilationsdon.
Inredning	Kommod med två lådor inkl. tvättställ. Tvättmaskin/Torktumlare alt Kombimaskin.
Förvaring	Skåp ovan bänk. Ingen bänk ovan kombimaskin. Handtag krom. Belysning
Övrigt	Spegel Ø75 cm, fast duschvägg klarglas, WC-stol. Inspektionslucka på vägg.

Allmänt om lägenheten

Rumshöjd	Rumshöjd ca 2,50 m.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr.
Innerdörrar	Vita släta.
Persiennor	Ingår i öppningsbara fönster, dock ej för dörr till balkong/uteplats.
Dörrfoder	Fabriksmålade vita. Synliga spik/skruvhuvuden.
Sockel	Fabriksmålade. Synliga spik/skruvhuvuden.
Dörrhandtag	Rostfritt stål.
Fönsterbänk	Natursten.
El	Strömbrytare och vägguttag vita.
Linneskåp	Ett linneskåp med hyllplan per lägenhet, resterande garderober förses med klädstång och en hylla.

Med reservation för ändringar.

Detaljerad beskrivning, bofakta samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	242 400 000
Överlåtelseavtal mark (transportköp)	10 610 000
Aktiebolagsköp (inkl avdrag för fastighetens bokförda värde)	68 770 000

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	321 780 000
---	--------------------

Taxering

Taxeringsvärde för bostäder och mark beräknas bli c:a	154 689 000
varav taxeringsvärde för lokaler och mark c:a	3 689 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1, 2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta			Ränta	Kapitalkostnad
			2022-11-03	Kalkylränta	Amortering ²		
Lån 1	5 år	27 676 667	4,14%	4,71%	0	1 304 401	1 304 401
Lån 2	4 år	27 676 667	4,10%	4,67%	0	1 293 331	1 293 331
Lån 3	3 mån	27 676 666	2,90%	3,47%	415 150	961 211	1 376 361
Räntebidrag enligt utfästelse från Atrium Ljungberg ²						-600 000	
Summa		83 030 000	Snittränta	3,71%	4,29%	415 150	2 958 943
							3 374 093
Insatser		160 298 720					
Upplåtelseavgifter		78 451 280					
summa insatser, lån mm		321 780 000					

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan	3 374 093
Fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	174 960
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	2 244 000
Driftsreserv	241 852
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler/garage	36 890
Summa utgifter och fonderingar	2 697 702
Summa beräknade årliga utgifter	6 071 795

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 142 kr per m2

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Utfästelse har erhållits från Atrium Ljungberg med ett räntebidrag som maximalt uppgår till 600 000 kr per år under 48 månader (4 år). Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras 0,5 % per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

Kostnadsslag		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	420 000	
Fastighetsel	150 000	
Varmvatten, TV-bredband	528 000	
Kallvatten/Avlopp	120 000	
Hushållsavfall	91 000	
Källsortering	50 000	
Trädgårdsskötsel	45 000	
Trappstädning	104 000	
Vinterunderhåll	45 000	
Teknisk skötsel	81 000	
Serviceavtal Hiss	41 000	
Serviceavtal Jour	23 000	
Fastighetsförsäkring	94 000	
Gemensamhetsanläggning	50 000	
Kostnad parkeringsbolag	82 000	
Övriga fastighetskostnader	39 000	
Styrelsearvoden	91 000	
Revisionsarvoden	37 000	
Förvaltningsarvode	107 000	
Övrig administration	46 000	
	2 244 000	2 244 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	36 890	
	36 890	36 890
	Summa kostnader	2 280 890

⁴ Medlemmar tecknar eget avtal för hushållsel. Varmvattenförbrukning debiteras efter förbrukning och TV-bredband, enligt gruppavtal, debiteras utöver avgiften. Beräkning av tillkommande kostnad för elförbrukning beräknas till 600 kr, varmvatten beräknas till 350 kr och TV-fiber beräknas till 99 kr per månad. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av föreningens intäkter år 1

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		5 021 075 kr
Prel. årsavgift v.vatten, TV-bredband inkl mervärdesskatt		528 000 kr
Garage (exkl mervärdesskatt)	31 platser * 1080 hyra/månad	401 760 kr
Garage, laddplats (exkl mervärdesskatt)	7 platser * 1440 hyra/månad	120 960 kr
Summa intäkter		6 071 795 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Lgh-nr	Rok (*)	BOA, m ² (**)	Andelstal (***)	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad	Preliminär avgift TV, bredband, varmvatten
30A: 1001	3	54,5	0,9574	1 532 160	567 840	2 100 000	48 070	4 006	421
30A: 1002	3	68,5	1,1460	1 834 080	565 920	2 400 000	57 540	4 795	504
30A: 1003	2	52,5	0,9486	1 518 080	631 920	2 150 000	47 628	3 969	417
30A: 1101	2	43,0	0,7769	1 243 360	531 640	1 775 000	39 010	3 251	342
30A: 1102	3	54,5	0,9574	1 532 160	617 840	2 150 000	48 070	4 006	421
30A: 1103	3	68,5	1,1460	1 834 080	615 920	2 450 000	57 540	4 795	504
30A: 1104	2	52,5	0,9486	1 518 080	681 920	2 200 000	47 628	3 969	417
30A: 1201	2	43,0	0,7769	1 243 360	556 640	1 800 000	39 010	3 251	342
30A: 1202	3	54,5	0,9574	1 532 160	667 840	2 200 000	48 070	4 006	421
30A: 1203	3	68,5	1,1460	1 834 080	665 920	2 500 000	57 540	4 795	504
30A: 1204	2	52,5	0,9486	1 518 080	731 920	2 250 000	47 628	3 969	417
30A: 1301	2	43,0	0,7769	1 243 360	581 640	1 825 000	39 010	3 251	342
30A: 1302	3	54,5	0,9574	1 532 160	717 840	2 250 000	48 070	4 006	421
30A: 1303	3	68,5	1,1460	1 834 080	715 920	2 550 000	57 540	4 795	504
30A: 1304	2	52,5	0,9486	1 518 080	781 920	2 300 000	47 628	3 969	417
30A: 1401	2	43,0	0,7769	1 243 360	606 640	1 850 000	39 010	3 251	342
30A: 1402	3	54,5	0,9574	1 532 160	767 840	2 300 000	48 070	4 006	421
30A: 1403	3	68,5	1,1460	1 834 080	765 920	2 600 000	57 540	4 795	504
30A: 1404	2	52,5	0,9486	1 518 080	831 920	2 350 000	47 628	3 969	417
30A: 1501	2	43,0	0,7769	1 243 360	756 640	2 000 000	39 010	3 251	342
30A: 1502	3	54,5	0,9574	1 532 160	917 840	2 450 000	48 070	4 006	421
30A: 1503	3	68,5	1,1460	1 834 080	915 920	2 750 000	57 540	4 795	504
30A: 1504	2	52,5	0,9486	1 518 080	981 920	2 500 000	47 628	3 969	417
30B: 1001	1	28,0	0,5153	824 640	575 360	1 400 000	25 872	2 156	227
40: 1001	3	78,5	1,3133	2 101 760	798 240	2 900 000	65 940	5 495	578
40: 1002	2	43,5	0,7860	1 257 920	542 080	1 800 000	39 463	3 289	346
40: 1003	1	32,0	0,5889	942 400	632 600	1 575 000	29 568	2 464	259
40: 1101	3	78,5	1,3133	2 101 760	748 240	2 850 000	65 940	5 495	578
40: 1102	2	43,5	0,7860	1 257 920	517 080	1 775 000	39 463	3 289	346
40: 1103	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	553 760	2 100 000	48 510	4 043	425
40: 1201	3	78,5	1,3133	2 101 760	798 240	2 900 000	65 940	5 495	578
40: 1202	2	43,5	0,7860	1 257 920	542 080	1 800 000	39 463	3 289	346
40: 1203	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	603 760	2 150 000	48 510	4 043	425
40: 1301	3	78,5	1,3133	2 101 760	848 240	2 950 000	65 940	5 495	578
40: 1302	2	43,5	0,7860	1 257 920	567 080	1 825 000	39 463	3 289	346
40: 1303	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	653 760	2 200 000	48 510	4 043	425
40: 1401	3	78,5	1,3133	2 101 760	898 240	3 000 000	65 940	5 495	578
40: 1402	2	43,5	0,7860	1 212 000	638 000	1 850 000	39 463	3 289	346
40: 1403	2,5	55,0	0,9374	1 500 320	749 680	2 250 000	47 070	3 923	412
40: 1501	3	78,5	1,3133	2 101 760	948 240	3 050 000	65 940	5 495	578
40: 1502	2	43,5	0,7860	1 257 920	617 080	1 875 000	39 463	3 289	346
40: 1503	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	753 760	2 300 000	48 510	4 043	425
40: 1601	3	78,5	1,3133	2 151 760	1 148 240	3 300 000	65 940	5 495	578
40: 1602	2	43,5	0,7860	1 257 920	767 080	2 025 000	39 463	3 289	346
40: 1603	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	953 760	2 500 000	48 510	4 043	425
44: 1001	2	43,5	0,7860	1 257 920	542 080	1 800 000	39 463	3 289	346
44: 1002	3	78,5	1,3133	2 101 760	698 240	2 800 000	65 940	5 495	578
44: 1101	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	553 760	2 100 000	48 510	4 043	425
44: 1102	2	43,5	0,7860	1 257 920	517 080	1 775 000	39 463	3 289	346
44: 1103	3	78,5	1,3133	2 101 760	648 240	2 750 000	65 940	5 495	578
44: 1201	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	603 760	2 150 000	48 510	4 043	425
44: 1202	2	43,5	0,7860	1 257 920	542 080	1 800 000	39 463	3 289	346
44: 1203	3	78,5	1,3133	2 101 760	698 240	2 800 000	65 940	5 495	578
44: 1301	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	653 760	2 200 000	48 510	4 043	425
44: 1302	2	43,5	0,7860	1 257 920	567 080	1 825 000	39 463	3 289	346
44: 1303	3	78,5	1,3133	2 101 760	748 240	2 850 000	65 940	5 495	578
44: 1401	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	703 760	2 250 000	48 510	4 043	425
44: 1402	2	43,5	0,7860	1 257 920	592 080	1 850 000	39 463	3 289	346
44: 1403	3	78,5	1,3133	2 101 760	798 240	2 900 000	65 940	5 495	578
44: 1501	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	753 760	2 300 000	48 510	4 043	425
44: 1502	2	43,5	0,7860	1 257 920	617 080	1 875 000	39 463	3 289	346
44: 1503	3	78,5	1,3133	2 101 760	848 240	2 950 000	65 940	5 495	578
44: 1601	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	853 760	2 400 000	48 510	4 043	425
44: 1602	2	43,5	0,7860	1 257 920	667 080	1 925 000	39 463	3 289	346
44: 1603	3	78,5	1,3133	2 101 760	948 240	3 050 000	65 940	5 495	578
44: 1701	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	1 003 760	2 550 000	48 510	4 043	425
44: 1702	2	43,5	0,7860	1 257 920	767 080	2 025 000	39 463	3 289	346
44: 1703	3	78,5	1,3133	2 101 760	1 098 240	3 200 000	65 940	5 495	578
44: 1801	2,5	55,0	0,9661	1 546 240	1 203 760	2 750 000	48 510	4 043	425

Lgh-nr	Rok (*)	BOA, m ² (**)	Andelstal (***)	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad	Preliminär avgift TV, bredband, varmvatten
44: 1802	2	43,5	0,7860	1 257 920	917 080	2 175 000	39 463	3 289	346
44: 1803	3	78,5	1,3133	2 101 760	1 298 240	3 400 000	65 940	5 495	578
48: 1001	1	35,0	0,6441	1 030 880	594 120	1 625 000	32 340	2 695	283
48: 1002	1	29,5	0,5429	868 800	656 200	1 525 000	27 258	2 272	239
48: 1003	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 133 960	3 525 000	75 012	6 251	657
48: 1101	3	79,5	1,3300	2 128 640	621 360	2 750 000	66 780	5 565	585
48: 1102	1	29,5	0,5429	868 800	631 200	1 500 000	27 258	2 272	239
48: 1103	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 058 960	3 450 000	75 012	6 251	657
48: 1201	3	79,5	1,3300	2 128 640	671 360	2 800 000	66 780	5 565	585
48: 1202	1	29,5	0,5429	868 800	656 200	1 525 000	27 258	2 272	239
48: 1203	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 133 960	3 525 000	75 012	6 251	657
48: 1301	3	79,5	1,3300	2 128 640	721 360	2 850 000	66 780	5 565	585
48: 1302	1	29,5	0,5429	868 800	681 200	1 550 000	27 258	2 272	239
48: 1303	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 208 960	3 600 000	75 012	6 251	657
48: 1401	3	79,5	1,3300	2 128 640	771 360	2 900 000	66 780	5 565	585
48: 1402	1	29,5	0,5429	868 800	706 200	1 575 000	27 258	2 272	239
48: 1403	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 283 960	3 675 000	75 012	6 251	657
48: 1501	3	79,5	1,3300	2 128 640	821 360	2 950 000	66 780	5 565	585
48: 1502	1	29,5	0,5429	868 800	731 200	1 600 000	27 258	2 272	239
48: 1503	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 358 960	3 750 000	75 012	6 251	657
48: 1601	3	79,5	1,3300	2 128 640	921 360	3 050 000	66 780	5 565	585
48: 1602	1	29,5	0,5429	868 800	756 200	1 625 000	27 258	2 272	239
48: 1603	4	94,0	1,4939	2 391 040	1 508 960	3 900 000	75 012	6 251	657
48: 1701	3	79,5	1,3300	2 128 640	1 071 360	3 200 000	66 780	5 565	585
48: 1702	1	29,5	0,5429	868 800	881 200	1 750 000	27 258	2 272	239
48: 1703	4	94,0	1,4939	2 491 040	1 708 960	4 200 000	75 012	6 251	657
48: 1801	3	79,5	1,3300	2 128 640	1 271 360	3 400 000	66 780	5 565	585
48: 1802	1	29,5	0,5429	868 800	1 056 200	1 925 000	27 258	2 272	239
48: 1803	4	94,0	1,4939	2 541 040	1 958 960	4 500 000	75 012	6 251	657
Differens		-0,5	-0,0015						
Summa		5 832	100,0000	160 298 720	78 451 280	238 750 000	5 021 075		

*)För lägenheternas utformning se ritning eller bofaktablad.

**) Ytor är avrundade till närmaste halv kvm.

***)Andelstalen är beräknade i relation till ytor och antal rum

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 30 kr * 5 832 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 2,00%

År	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,1220%	174 960	174 960
2	3,1845%	178 459	353 419
3	3,2482%	182 028	535 448
4	3,3131%	185 669	721 117
5	3,3794%	189 382	910 499
6	3,4470%	193 170	1 103 669
7	3,5159%	197 033	1 300 702
8	3,5862%	200 974	1 501 676
9	3,6580%	204 994	1 706 670
10	3,7311%	209 093	1 915 763
11	3,8058%	213 275	2 129 038
12	3,8819%	217 541	2 346 579
13	3,9595%	221 892	2 568 471
14	4,0387%	226 329	2 794 800
15	4,1195%	230 856	3 025 656
16	4,2019%	235 473	3 261 129
17	4,2859%	240 183	3 501 312
18	4,3716%	244 986	3 746 298
19	4,4590%	249 886	3 996 184
20	4,5482%	254 884	4 251 068
21	4,6392%	259 981	4 511 049
22	4,7320%	265 181	4 776 230
23	4,8266%	270 485	5 046 715
24	4,9231%	275 894	5 322 609
25	5,0216%	281 412	5 604 021
SUMMA	100,00%	5 604 021	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen Blomsterkungen 769640-0857												
Antagna parametrar;												
	År 1 - 5		År 6 - 16		Taxering		151 000 000 kr		Kommunal avgift bostäder ¹⁾			
	4,29%		4,76%		Beräknad taxering bostäder		3 689 000 kr		Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus			
	2,00%		2,00%		Beräknad taxering lokaler				Kommunal avgift småhus			
	2,00%		2,00%		Skattetsats lokaler		1 %		Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15			
					Beräknad fastighetskatt lokaler		36 890 kr		Från år 16 utgår hel avgift.			
									*) (Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)			
Likviditetsplan År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Arsavgifter	5 021 075	5 121 496	5 223 926	5 328 405	5 434 973	5 543 672	5 654 546	5 767 637	5 882 989	6 000 649	6 120 662	6 757 706
Örel. årsavgift v.vatten, TV-bredband inkl mervärdesskat	528 000	538 560	549 331	560 318	571 524	582 955	594 614	606 506	618 636	631 009	643 629	710 618
Garagehyra exkl mervärdesskatt	401 760	409 795	417 991	426 351	434 878	443 576	452 447	461 496	470 726	480 140	489 743	540 716
Garagehyra, laddplats exkl mervärdesskatt	120 960	123 379	125 847	128 364	130 931	133 550	136 221	138 945	141 724	144 558	147 450	162 796
Summa inbetalningar	6 071 795	6 193 231	6 317 095	6 443 437	6 572 306	6 703 752	6 837 827	6 974 584	7 114 075	7 256 357	7 401 484	8 171 836
Utbetalning												
Räntekostnad (inkl räntebidrag år 1-4)	2 958 943	2 941 148	2 923 353	2 905 558	3 487 764	3 521 510	3 583 990	3 645 640	3 706 459	3 766 448	3 825 607	4 108 947
Drift	2 244 000	2 288 880	2 334 658	2 381 351	2 428 978	2 477 557	2 527 108	2 577 651	2 629 204	2 681 788	2 735 423	3 020 129
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204 300
Fastighetskatt lokaler (garage)	36 890	37 628	38 380	39 148	39 931	40 730	41 544	42 375	43 223	44 087	44 969	49 649
Amortering lån	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150	415 150
Summa utbetalningar	5 654 983	5 682 806	5 711 541	5 741 207	6 371 822	6 454 947	6 567 793	6 680 815	6 794 035	6 907 473	7 021 149	7 798 175
KASSA ACKUMULERAD	416 812	927 237	1 532 791	2 235 022	2 435 505	2 684 310	2 954 345	3 248 113	3 568 153	3 917 037	4 297 372	6 560 277
KASSA/ÅR	416 812	510 425	605 554	702 230	200 484	248 805	270 035	293 768	320 040	348 884	380 335	373 662
Lån	83 030 000	82 614 850	82 199 700	81 784 550	81 369 400	80 954 250	80 539 100	80 123 950	79 708 800	79 293 650	78 878 500	76 802 750
Avgifter per m2	861	878	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 049	1 159
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	85	87	89	91	92	94	96	98	100	102	113
Avskrivning *)	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813	1 944 813
Årets resultat efter avskrivning	-1 287 810	-1 197 697	-1 106 137	-1 013 101	-1 518 561	-1 474 027	-1 456 661	-1 436 868	-1 414 616	-1 389 872	-1 362 603	-1 391 474
Årets reservering till yttre fond	-174 960	-178 459	-182 028	-185 669	-189 382	-193 170	-197 033	-200 974	-204 994	-209 093	-213 275	-235 473
Yttre fond (ackumulerat)	174 960	353 419	535 448	721 117	910 499	1 103 669	1 300 702	1 501 676	1 706 670	1 915 763	2 129 038	3 261 129
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 287 810	-2 663 966	-3 952 131	-5 150 902	-6 858 845	-8 526 042	-10 179 737	-11 817 579	-13 437 189	-15 036 154	-16 612 033	-24 261 622
*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den faktiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningsunderlaget uppgår till 242 400 000 kr												

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgift (inkl varmvatten och TV-bredband) med:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	5 549 075 (951)	5 660 056 (971)	5 773 257 (990)	5 888 723 (1 010)	6 006 497 (1 030)	6 126 627 (1 051)	6 764 291 (1 160)	7 468 324 (1 281)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	6 379 375 (1 094)	6 486 205 (1 112)	6 595 254 (1 131)	6 706 568 (1 150)	6 820 191 (1 169)	6 936 169 (1 189)	7 553 076 (1 295)	8 236 352 (1 412)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	7 209 675 (1 236)	7 312 353 (1 254)	7 417 251 (1 272)	7 524 414 (1 290)	7 633 885 (1 309)	7 745 712 (1 328)	8 341 861 (1 430)	9 004 379 (1 544)
4. Antagen räntenivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	8 039 975 (1 379)	8 138 502 (1 395)	8 239 248 (1 413)	8 342 259 (1 430)	8 447 579 (1 448)	8 555 254 (1 467)	9 130 646 (1 566)	9 772 407 (1 676)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 718 775 (809)	4 833 908 (829)	4 951 260 (849)	5 070 877 (869)	5 192 803 (890)	5 317 084 (912)	5 975 506 (1 025)	6 700 297 (1 149)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	5 549 075 (951)	5 684 615 (975)	5 823 602 (999)	5 966 129 (1 023)	6 112 287 (1 048)	6 262 173 (1 074)	7 071 081 (1 212)	7 991 206 (1 370)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	5 549 075 (951)	5 709 173 (979)	5 874 438 (1 007)	6 045 052 (1 037)	6 221 203 (1 067)	6 403 087 (1 098)	7 405 882 (1 270)	8 589 922 (1 473)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	5 549 075 (951)	5 733 732 (983)	5 925 766 (1 016)	6 125 508 (1 050)	6 333 307 (1 086)	6 549 526 (1 123)	7 770 945 (1 332)	9 274 614 (1 590)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad (BTA)	32 882 kr							
Anskaffningskostnad	55 175 kr							
Insats	27 486 kr							
Upplåtelseavgift	13 452 kr							
Lån	14 237 kr							
Årsavgifter	861 kr							
Drift	385 kr							
Belåningsgrad	26 %							
Amortering	71 kr							
Avsättning yttre fond	30 kr							
Avskrivning	333 kr							
Kassaflöde	71 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	212 kr							
(Hushållsel, varmvatten, TV-bredband)								

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Blomsterkungen, med org.nr 769640-0857, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2022-10-18

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglövsbeslut dat. 2021-03-25

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-01-18 samt 2021-05-10 och därtill partneringsavtal dat. 2021-01-19 och 2021-05-06 jämte överlåtelse av avtalen till Föreningen dat. 2022-03-14

Överlåtelse av totalentreprenadkontrakt dat. 2022-03-14

Entreprenadavtal avseende parkeringsgarage dat. 2022-03-14

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-03-14

Köpebrev dat. 2022-03-09

Transportköp dat. 2022-03-14

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-11-03

Räntegaranti dat. 2022-11-09

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557481418472

Dokument

Brf Blomsterkungen ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-11-14 14:54:29 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2022-11-15 10:38:19 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-11-15 10:07:31 CET (+0100)

MaximilianEldberg (M)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-11-15 10:38:19 CET (+0100)

Håkan Erson (HE)

hakan.erson@herob.se

Signerade 2022-11-14 22:40:46 CET (+0100)

Åsa Lennmor (ÅL)

asa.lennmor@fylgia.se

Signerade 2022-11-14 15:50:40 CET (+0100)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2022-11-15 10:06:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

