

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSGATAN 66 TRE****Organisationsnummer: 769639-6204****Kommun: Uppsala kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2021-08-18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSGATAN 66 TRE


Lars-Erik Örd


Per-Åke Noaksson


Torsten Falk

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 67 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2022 och avslutas under första kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under tredje kvartalet 2021 och avslutas preliminärt under första kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-08-18. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-12-01.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 6 700 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 44:4, Uppsala kommun
Adress:	Kryddblandargatan 11-13 samt Sockergatan 6
Tomtens areal:	905 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 292 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 77 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i åtta till nio våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	67 st

Parkering

28 garageplatser i gemensamhetsanläggning
2 parkeringsplatser med carport i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet kommer att få förmån av servitut avseende soprum på fastigheten Kungsängen 44:1.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, yttre garage, garageinfarter, carportar, cykelparkering, hiss, gård och grönytor, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.
Andelstalen är ännu inte fastställda.

BRF KUNSGATAN 66 TRE

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral, elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Barnvagnsrum, rullstolsrum, städtrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Skivmaterial på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

BRF KUNGSGATAN 66 TRE

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd bakkantlist	Grängat	Spishäll och ugn Två kyl/frys>55 kvm En kyl/frys<=55 kvm Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare, lgh>55 kvm Kombinerad tvätt/tork, lgh<=55 kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschvägg alt duschhörna
Tvättstuga	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare Golvbrunn

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 262 700 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 262 700 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0380084

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 95 300 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 41 100 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 900 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	21 000 000	1	2,70%	567 000		567 000
Bottenlån	20 865 000	3	2,80%	584 220		584 220
Bottenlån	21 000 000	5	2,90%	609 000		609 000
Amortering					440 000	440 000
S:a lån	62 865 000			1 760 220	440 000	2 200 220
Insatser	119 360 000					
Upplåtelseavgifter	80 475 000					
S:a finansiering	262 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 200 220**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 258 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med

35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

131 070

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	85 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad	10 000	
Vattenavgifter	190 000	
Värmeavgifter	320 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	120 000	
Elavgifter (hushållsel)	239 025	
Sophämtning	80 000	
Teknisk förvaltning c)	235 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	50 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	176 880	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Övriga driftskostnader	25 000	
Summa driftskostnader		1 610 905
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	39 000	
		39 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 981 195
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 93 595 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 50 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 292	kvm		2 931 695
Årsavgift bredband				176 880
Årsavgift varmvatten *)				93 595
Årsavgift hushållsel *)				239 025
Hyra garage	23	st	1 500 kr/plats och mån	414 000
Hyra garage, laddplatser	5	st	1 700 kr/plats och mån	102 000
Avgift carport	2	st	1 000 kr/plats och mån	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 981 195
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÄTTELSE- AVGIFT		UPPLÄTTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET ⁶⁾	
							kr	kr				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	69		2 RK	M	1,5633%	1 866 000	829 000	2 695 000	983 000	45 832	3 819	2 640	220	48 472	4 039	1 293	108	3 055	255		
11002	77		3 RK	M	1,7125%	2 044 000	951 000	2 995 000	1 077 000	50 204	4 184	2 640	220	52 844	4 404	1 535	128	4 015	335		
11101	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	895 000	2 975 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11102	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	577 000	1 750 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11103	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	743 000	2 325 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11201	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 070 000	3 150 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11202	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	677 000	1 850 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11203	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	793 000	2 375 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11301	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 145 000	3 225 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11302	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	677 000	1 850 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11303	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	843 000	2 425 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11401	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 320 000	3 400 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11402	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	877 000	2 050 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11403	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 068 000	2 650 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11501	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 395 000	3 475 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11502	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	852 000	2 025 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11503	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 043 000	2 625 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11601	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 470 000	3 550 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11602	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	1 027 000	2 200 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11603	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 118 000	2 700 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11701	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 620 000	3 700 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
11702	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	1 027 000	2 200 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
11703	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 218 000	2 800 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
11801	78	17	3 RK		1,8314%	2 186 000	1 809 000	3 995 000	1 151 000	55 692	4 474	2 640	220	56 332	4 694	1 535	128	4 015	335		
11802	59	13	2 RK		1,4896%	1 778 000	1 517 000	3 295 000	936 000	43 671	3 639	2 640	220	46 311	3 859	1 293	108	3 055	255		
21001	71		2 RK	M	1,5935%	1 902 000	593 000	2 495 000	1 002 000	46 717	3 893	2 640	220	49 357	4 113	1 293	108	3 055	255		
21002	69		2 RK	M	1,5633%	1 866 000	829 000	2 695 000	983 000	45 832	3 819	2 640	220	48 472	4 039	1 293	108	3 055	255		
21101	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	668 000	2 250 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21102	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	577 000	1 750 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21103	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	895 000	2 975 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21201	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	718 000	2 300 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21202	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	627 000	1 800 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21203	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 270 000	3 350 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21301	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	868 000	2 450 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21302	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	777 000	1 950 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21303	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 145 000	3 225 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21401	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	893 000	2 475 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21402	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	777 000	1 950 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21403	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 320 000	3 400 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21501	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	968 000	2 550 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21502	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	927 000	2 100 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21503	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 395 000	3 475 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21601	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 043 000	2 625 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21602	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	927 000	2 100 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21603	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 670 000	3 750 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		
21701	55		2 RK		1,3254%	1 582 000	1 143 000	2 725 000	833 000	38 857	3 238	2 640	220	41 497	3 458	1 293	108	3 055	255		
21702	34		1 RK		0,9827%	1 173 000	1 127 000	2 300 000	618 000	28 811	2 401	2 640	220	31 451	2 621	1 100	92	3 055	255		
21703	79		3 RK		1,7426%	2 080 000	1 820 000	3 900 000	1 095 000	51 089	4 257	2 640	220	53 729	4 477	1 535	128	4 015	335		

LÄGENHETSTABELL

BRF KUNGSGATAN 66 TRE

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS AVGIFT	UPPLÄTTELSE- AVGIFT	UPPLÄTTELSE- INSATS OCH LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLEL ⁶⁾	
							kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
21801	59	13	2 RK	1 778 000	1 517 000	3 295 000	43 671	3 639	2 640	220	46 311	3 859	1 293	108	3 055	255
21802	78	17	3 RK	2 186 000	1 809 000	3 995 000	53 692	4 474	2 640	220	56 332	4 694	1 535	128	4 015	335
31001	49		2 RK	1 475 000	520 000	1 995 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31002	95		3 RK	2 364 000	1 131 000	3 495 000	58 064	4 839	2 640	220	60 704	5 089	1 535	128	4 015	335
31101	49		2 RK	1 235 888	700 000	2 175 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31102	114		5 RK	2 773 000	1 927 000	4 700 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31201	49		2 RK	1 475 000	750 000	2 225 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31202	114		5 RK	2 773 000	2 522 000	5 295 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31301	49		2 RK	1 475 000	800 000	2 275 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31302	114		5 RK	2 773 000	2 127 000	4 900 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31401	49		2 RK	1 475 000	1 000 000	2 475 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31402	114		5 RK	2 773 000	2 722 000	5 495 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31501	49		2 RK	1 475 000	1 000 000	2 475 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31502	114		5 RK	2 773 000	2 327 000	5 100 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31601	49		2 RK	1 475 000	1 175 000	2 650 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31602	114		5 RK	2 773 000	2 952 000	5 725 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31701	49		2 RK	1 475 000	1 175 000	2 650 000	36 229	3 019	2 640	220	38 869	3 239	1 293	108	3 055	255
31702	114		5 RK	2 773 000	2 577 000	5 350 000	68 110	5 676	2 640	220	70 750	5 896	2 017	168	5 355	446
31801	95	17	3 RK	2 489 000	2 206 000	4 695 000	61 134	5 095	2 640	220	63 774	5 315	1 535	128	4 015	335
Justering					10 000		-14				-14					
SUMMA	4 292	77	67	119 360 000	80 475 000	199 835 000	2 931 695		176 880		3 108 575		93 595		239 025	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller takbalkonger. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 31001 och 31002 har varken mark, balkong eller takbalkong.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på rinning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF KUNGSGATAN 66 TRE

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%

Driftskostnadsökning (inflation), per år 2,0%

Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr 136 400
Bostäder: per år
Garage: 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)								
Räntor	tkr -1 760	-1 748	-1 735	-1 720	-1 705	-1 689	-1 595	-1 477
Amorteringar	tkr -440	-473	-507	-540	-573	-607	-774	-940
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 611	-1 643	-1 676	-1 710	-1 744	-1 815	-2 004	-2 213
Fastighetsskatt garage	tkr -39	-40	-41	-41	-42	-43	-48	-52
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-134
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 850	-3 904	-3 959	-4 011	-4 064	-4 154	-4 421	-4 816
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 802	818	834	851	868	885	978	1 079

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 441	3 510	3 580	3 652	3 725	3 800	4 196	4 633
Övriga intäkter	tkr 540	545	550	556	562	568	598	628
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 981	4 055	4 130	4 208	4 287	4 368	4 794	5 261
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 131	151	171	197	223	214	373	445

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 131	282	453	650	873	1 087	2 618	4 950
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 131	262	393	524	655	786	1 441	2 096

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 258 -1 258 -1 258 -1 258 -1 258 -1 258 -1 258 -1 258

Bokföringsmässigt resultat tkr -818 -765 -711 -652 -593 -568 -242 -5

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF KUNGSGATAN 66 TRE

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 3 850	3 904	3 959	4 011	4 064	4 154	4 421	4 816

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-08-09 ökar med 2,0%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,8%
- innehåller räntenivå per 2021-08-09	0,8%
- och en reserv för ränteökning	2,0%
Total ränta i finansieringsplan	2,8%

B: Om räntenivån per 2021-08-09 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr 629	624	620	614	609	603	570	528
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 129	129	129	129	129	129	129	129
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -129	-149	-169	-195	-221	-211	-369	-441
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 629	604	580	548	517	521	330	216

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	16	33	51	69	89	201	342

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	38 150 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	60 128 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	45 739 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 389 kr	24%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	712 kr	
Årsavgift varmvatten	21 kr	
Årsavgift hushållsel	55 kr	
Driftskostnad	369 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	288 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	158 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	188 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	55 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 886 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 tre, med org.nr 769639-6204, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 67 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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 existerar 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.

Stockholm 2021-08-19


Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi 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 dat. 2021-08-18

Stadgar för Brf Kungsgatan 66 tre registrerade 2021-02-25

Registreringsbevis för Brf Kungsgatan 66 tre

Bygglov beviljat på fastigheten Kungsängen 44:2, Uppsala kommun dat. 2020-12-01

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 67 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Kungsängen 44:2, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kungsgatan 66 tre, dat. 2021-08-18

Köpekontrakt gällande fastigheten Kungsängen 44:2, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kungsgatan 66 tre, dat. 2021-08-18

Offert avseende finansieringen av Brf Kungsgatan 66 tre dat. 2020-04-21 samt accept dat. 2021-04-26

Uppdaterade räntor dat. 2021-08-09

Amorteringsplan dat. 2021-08-18

Areasammanställning dat. 2021-05-21

Underhållsplan dat. 2021-05-28

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

D