

Bostadsrättsföreningen Björkallén

Uppsala kommun

769632-6136

EKONOMISK PLAN

2018-09-25

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-6
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 7
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 8
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 8-9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 9-11
G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 12
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16	SID 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björkallén med säte i Uppsala kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2016-07-06. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 85 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Ultuna 5:1 belägen i Uppsala kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i oktober 2018.

Inflyttning beräknas påbörjas i maj 2019.

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 Besqab Projektutveckling AB, tecknat **2017-09-21** på köp av fastigheten Ultuna 5:1, Uppsala kommun.

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 Danske Bank.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Uppsala kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Ultuna 5:1	5 818 m ²
Summa	5 818 m²

Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har erhållits 2017-04-12.

ADRESS: Bäcklösavägen 1, 3, 5 och 7
756 51 Uppsala

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av fyra huskroppar innehållande 85 lägenheter samt garage i suterräng. Garaget är sammanbundet med tre av huskropparna. Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 5 708 m² Boarea uppmätt på ritning.

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

FÖRRÅD

Finns både i entréplan och på vindsplan.

BIL, BILPOOL OCH CYKELPARKERING

Garage med 43 stycken platser varav fyra med elbil-laddare samt 14 st markparkeringar samtliga med motorvärmarruttag.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING, G:A, SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Ingen samfällighet eller gemensamhetsanläggning finns på fastigheten.

Rättigheter som belastar föreningen såsom kraftledning, befintliga underjordiska teleledningar och elledningar.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK

Ytbeläggningar på mark: Marksten vid entréer och uteplatser. Uteplatser vid entréplan av trätrall.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning på pålar och delvis packad sprängsten.

STOMME/FASAD

Bärande stomme av betong, fasad av tegel samt träpanel vid entréer och balkonger/uteplatser.

TAKKONSTRUKTION

Prefabricerade taklagselement i trä med ytbeläggning av plåt. Takrännor och stuprör av plåt.

STOMKOMPLETTERING

Innerväggar av gips på plåtreglar. Badrumsväggar med våtrumsskiva. Entrépartier av aluminium. Fönster/fönsterdörrar av trä med aluminiumutsida.

INREDNING

Fabriksmålade innerdörrar och karmar inne i lägenheten. Foder av trä. Golvsocklar av trä. Fönsterbänkar av natursten. Kökssnickerier enligt ritningar och bofaktablad.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme och värmepump belägen i undercentral (UC). FTX-system för ventilation och värmeåtervinning. Enskild mätning av varmvattenförbrukning i varje lägenhet. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare. Diskmaskin.

EL, FIBER, TELE

Enskild mätning per lägenhet (eget elabonnemang) av hushållsel, gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, el-uttag på balkong, uttag för TV/data/telefoni, batteridriven brand varnare. Husen är anslutna till fibernätet i området. Elmätare finns i entréer och källare.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

ENTRÉ

GOLV: Klinker
 VÄGG: Målad
 TAK: Ljudabsorbent skivor
 ÖVRIGT: Postboxar

GROVENTRÉ

GOLV: Klinker
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Utslagsvask

FÖRRÅD PÅ ENTRÉPLAN

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Förrådsväggar av typ Troax

BARNVAGNSFÖRRÅD

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT:

TELE- ELRUM

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT:

UNDERCENTRAL

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT:

MILJÖSTATION

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT:

TRAPPHUS

GOLV: Klinker
 VÄGG: Målad
 TAK: Ljudabsorbent skivor
 ÖVRIGT: Tidningshållare

FÖRRÅD PÅ VIND

GOLV: Spånskivor
 VÄGG: Nätväggar
 TAK:
 ÖVRIGT: Förrådsväggar av typ Troax

GEMENSAM LOKAL

GOLV: Ekparkett
 VÄGG: Målad
 TAK: Undertak
 ÖVRIGT: Wc/Dusch med klinker och kakel, Pentrykök,

STÄDFÖRRÅD

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Hyllplan smat städkrokar

FLÄKTRUM

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT:

GARAGE

GOLV: Dammbunden betong
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Avvikande färg på pelare

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

2018100104124

HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad träsockel
VÄGG: Målad
TAK: Målat

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad träsockel
VÄGG: Målad
TAK: Målat

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad träsockel
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT:

KLK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad träsockel
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Hylla och klädstång

BADRUN

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Kommod med engreppsblendare, spegel med belysning, Vikbar duschvägg
Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin.
Bänk samt överskåp ovan tvättmaskin.
Förberett för handdukstork

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad träsockel
VÄGG: Målad, kakel över bänk
TAK: Målat
ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt bofaktablad, bänkskiva av laminat, kyl och frys alt komb. kyl/frys, spishäll, ugn, micro i överskåp, diskmaskin, fläktkåpa,

WC/DUSCH

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Handfat med engreppsblendare
Spegelskåp med belysning

Detaljerad beskrivning 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	253 900 000
Köpeavtal mark	36 000 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	290 000 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	145 389 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	46 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	2 389 000

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	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	24 766 667	5 år	3,20%	0	792 533	792 533
Lån 2	24 766 667	2 år	3,00%	0	743 000	743 000
Lån 3	24 766 666	3 mån	2,20%	371 500	544 867	916 367
SUMMA (AVRUNDAT)	74 300 000	(Snittränta	2,80%)	371 500	2 080 400	2 451 900
Insatser	215 700 000					
Upplåtelseavgifter	0					
Investeringsmoms	0					
SUMMA INSATSER, LÅN MM	290 000 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	2 080 400
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	199 780
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 711 000
Oförutsedda kostnader	420 218
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	23 890
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	2 354 888
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	4 435 288

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 130 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.

Fastighetslånen beräknas amorteras på 120 år. 0,5 % de första 15 åren och sedan 0,89 %. Amortering kan ske på valfri lånedel.

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 byggtreprenören.

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". Entreprenadkostnad 253 900 000 kr/ 120 år, enligt K2 regelverket.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2018100104127

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	290 000	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	90 000	
Kallvatten/Avlopp	165 000	
Hushållsavfall (sopsug)	70 000	
Källsortering	40 000	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	110 000	
Trappstädning	81 000	
Vinterunderhåll	80 000	
Kabel-TV/Internet	273 000	
Teknisk skötsel	80 000	
Serviceavtal Hiss	42 000	
Serviceavtal Jour	20 000	
Fastighetsförsäkring	75 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	40 000	
Styrelsearvoden	85 000	
Revisionsarvoden	30 000	
Förvaltningsarvode	100 000	
	<u>1 711 000</u>	1 711 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	23 890	
	<u>23 890</u>	23 890
	SUMMA KOSTNADER	1 734 890

⁴ Kostnader för hushållsel (200-300 kr/mån), uppvärmning av vatten (ca 300 kr/mån), p-plats och kostnader för telefon tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren. Abonnemang för bredband, telefoni och TV ingår i avgiften.

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 ÅRLIGA INTÄKTER

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		4 018 408 kr
Garage	43 platser * 800 hyra/månad (summa inkl vakans 10 %)	371 520 kr
Markparkering	14 platser * 300 hyra/månad (summa inkl vakans 10 %)	45 360 kr
SUMMA INTÄKTER		4 435 288 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

85

2018100104128

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
11-1001	4	92	1,4948	2 950 000	60 067	5 006
11-1101	4	96	1,5358	3 250 000	61 715	5 143
11-1102	1	38	0,7986	1 250 000	32 091	2 674
11-1103	2	56	1,0341	1 900 000	41 554	3 463
11-1201	4	96	1,5358	3 350 000	61 715	5 143
11-1202	1	38	0,7986	1 350 000	32 091	2 674
11-1203	2	56	1,0341	2 000 000	41 554	3 463
11-1301	4	96	1,5358	3 450 000	61 715	5 143
11-1302	1	38	0,7986	1 450 000	32 091	2 674
11-1303	2	56	1,0341	2 100 000	41 554	3 463
11-1401	4	96	1,5358	3 550 000	61 715	5 143
11-1402	1	38	0,7986	1 550 000	32 091	2 674
11-1403	2	56	1,0341	2 200 000	41 554	3 463
11-1501	4	96	1,5358	3 700 000	61 715	5 143
11-1502	1	38	0,7986	1 700 000	32 091	2 674
11-1503	2	56	1,0341	2 350 000	41 554	3 463
12-1101	2	56	1,0341	1 900 000	41 554	3 463
12-1102	1	38	0,7986	1 300 000	32 091	2 674
12-1103	5	105	1,6586	3 800 000	66 649	5 554
12-1201	2	56	1,0341	2 000 000	41 554	3 463
12-1202	1	38	0,7986	1 350 000	32 091	2 674
12-1203	1	38	0,7986	1 350 000	32 091	2 674
12-1204	3	77	1,3003	2 400 000	52 251	4 354
12-1301	2	56	1,0341	2 100 000	41 554	3 463
12-1302	1	38	0,7986	1 450 000	32 091	2 674
12-1303	1	38	0,7986	1 450 000	32 091	2 674
12-1304	3	77	1,3003	2 500 000	52 251	4 354
12-1401	2	56	1,0341	2 200 000	41 554	3 463
12-1402	1	38	0,7986	1 550 000	32 091	2 674
12-1403	1	38	0,7986	1 550 000	32 091	2 674
12-1404	3	77	1,3003	2 600 000	52 251	4 354
12-1501	2	56	1,0341	2 350 000	41 554	3 463
12-1502	1	38	0,7986	1 700 000	32 091	2 674
12-1503	1	38	0,7986	1 700 000	32 091	2 674
12-1504	3	77	1,3003	2 750 000	52 251	4 354
21-1001	4	90	1,4744	3 400 000	59 247	4 937
21-1101	4	90	1,4744	3 300 000	59 247	4 937
21-1102	3	74	1,2696	2 500 000	51 018	4 252
21-1103	2	57	1,0443	2 150 000	41 964	3 497
21-1104	3	70	1,2286	2 400 000	49 370	4 114
21-1201	4	90	1,4744	3 400 000	59 247	4 937
21-1202	3	74	1,2696	2 550 000	51 018	4 252
21-1203	2	57	1,0443	2 250 000	41 964	3 497
21-1204	3	76	1,2901	2 600 000	51 841	4 320
21-1301	4	90	1,4744	3 500 000	59 247	4 937
21-1302	3	74	1,2696	2 650 000	51 018	4 252

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
21-1303	2	57	1,0443	2 350 000	41 964	3 497
21-1304	3	76	1,2901	2 700 000	51 841	4 320
21-1401	4	90	1,4744	3 650 000	59 247	4 937
21-1402	3	74	1,2696	2 800 000	51 018	4 252
21-1403	2	57	1,0443	2 500 000	41 964	3 497
21-1404	3	76	1,2901	2 850 000	51 841	4 320
31-1001	4	90	1,4744	3 350 000	59 247	4 937
31-1002	3	73	1,2593	2 700 000	50 604	4 217
31-1101	4	90	1,4744	3 350 000	59 247	4 937
31-1102	3	74	1,2696	2 650 000	51 018	4 252
31-1103	2	57	1,0443	2 150 000	41 964	3 497
31-1104	3	70	1,2286	2 550 000	49 370	4 114
31-1201	4	90	1,4744	3 400 000	59 247	4 937
31-1202	3	74	1,2696	2 750 000	51 018	4 252
31-1203	2	57	1,0443	2 250 000	41 964	3 497
31-1204	3	76	1,2901	2 700 000	51 841	4 320
31-1301	4	90	1,4744	3 500 000	59 247	4 937
31-1302	3	74	1,2696	2 850 000	51 018	4 252
31-1303	2	57	1,0443	2 350 000	41 964	3 497
31-1304	3	76	1,2901	2 800 000	51 841	4 320
31-1401	4	90	1,4744	3 750 000	59 247	4 937
31-1402	3	74	1,2696	3 000 000	51 018	4 252
31-1403	2	57	1,0443	2 500 000	41 964	3 497
31-1404	3	76	1,2901	2 950 000	51 841	4 320
41-1001	5	105	1,6586	3 900 000	66 649	5 554
41-1002	1	34	0,7577	1 450 000	30 447	2 537
41-1003	2	56	1,0341	2 150 000	41 554	3 463
41-1101	5	105	1,6586	3 850 000	66 649	5 554
41-1102	1	34	0,7577	1 600 000	30 447	2 537
41-1103	2	56	1,0341	2 250 000	41 554	3 463
41-1104	3	78	1,3105	2 850 000	52 661	4 388
41-1201	5	105	1,6586	3 950 000	66 649	5 554
41-1202	1	34	0,7577	1 700 000	30 447	2 537
41-1203	2	56	1,0341	2 350 000	41 554	3 463
41-1204	3	78	1,3105	2 950 000	52 661	4 388
41-1301	5	105	1,6586	4 100 000	66 649	5 554
41-1302	1	34	0,7577	1 800 000	30 447	2 537
41-1303	2	56	1,0341	2 500 000	41 554	3 463
41-1304	3	78	1,3105	3 100 000	52 661	4 388
Differens			-0,0004			
SUMMA	85	5 708	100,0000	215 700 000	4 018 408	

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 35 kr * 5 708 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	199 780	199 780
2	3,7840%	200 779	400 559
3	3,8029%	201 783	602 342
4	3,8219%	202 792	805 133
5	3,8411%	203 806	1 008 939
6	3,8603%	204 825	1 213 764
7	3,8796%	205 849	1 419 613
8	3,8990%	206 878	1 626 491
9	3,9185%	207 912	1 834 403
10	3,9380%	208 952	2 043 355
11	3,9577%	209 997	2 253 352
12	3,9775%	211 047	2 464 399
13	3,9974%	212 102	2 676 501
14	4,0174%	213 163	2 889 663
15	4,0375%	214 228	3 103 891
16	4,0577%	215 299	3 319 191
17	4,0780%	216 376	3 535 567
18	4,0984%	217 458	3 753 025
19	4,1188%	218 545	3 971 570
20	4,1394%	219 638	4 191 208
21	4,1601%	220 736	4 411 944
22	4,1809%	221 840	4 633 783
23	4,2018%	222 949	4 856 732
24	4,2229%	224 064	5 080 796
25	4,2440%	225 184	5 305 980
SUMMA	100,00%	5 305 980	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 10

769632-6136

BJÖRKALLÉN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Antagna parametrar:

Kapitalkostnader
Ränta lån (snitt)
Ränta på kassan
Driftkostnadsutredning
Avgiftshöjning kostnader (snitt)

År 1 - 3
2,80%
0,25%
2,00%
2,00%

År 4 - 16
3,46%
0,25%
2,00%
2,15%

Yttering
Beräknad taxering kostnader
Beräknad taxering lokaler
Skattenssnitt lokaler
Beräknad fastighetskostn lokaler

Kommunal avgift bostäder *)
Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus
Kommunal avgift smidhus
Avgiftsfrikaste gäller för åren 1 - 15
Fria år 16 ingår i de avgift.
*) Avgifterna baseras utifrån enligt inkomsttabellerna

1 337 kr
7 812 kr

Likviditetsplan År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16

Inbetalning												
Avgifter	4 018 408	4 098 776	4 180 732	4 264 367	4 349 654	4 435 647	4 525 380	4 614 888	4 708 205	4 802 370	4 898 417	5 514 812
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520	371 520
Markparkering	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360	45 360
Övriga ränteinräkter	0	871	1 635	2 543	3 232	4 072	5 065	5 765	6 624	7 202	7 947	12 682
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 535 288	4 516 527	4 599 267	4 683 790	4 769 766	4 837 599	4 947 325	5 038 532	5 131 710	5 226 452	5 323 244	5 944 374

Utbetalning												
Räntekostnad	2 080 400	2 069 998	2 059 596	2 195 565	2 184 420	2 173 275	2 342 308	2 330 234	2 496 480	2 483 478	2 470 475	2 749 100
Drift	1 711 000	1 745 220	1 780 124	1 815 727	1 852 041	1 889 082	1 926 864	1 965 401	2 004 709	2 044 803	2 085 699	2 302 781
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132 950
Fastighetskostn lokaler/garage	23 890	24 368	24 855	25 352	25 859	26 376	26 904	27 442	27 991	28 551	29 122	32 153
Amortering lån	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	371 500	638 086
Summa utbetalningar	4 186 790	4 211 086	4 236 076	4 408 144	4 433 821	4 460 234	4 607 575	4 694 577	4 900 680	4 928 332	4 956 796	5 895 069

KASSA ACKUMULERAD	348 498	653 940	1 017 131	1 292 776	1 628 721	2 026 086	2 395 836	2 649 792	2 880 821	3 178 941	3 545 389	5 122 186
KASSA/ÅR	348 498	395 442	363 191	275 645	335 945	397 365	279 730	343 955	231 230	298 120	366 448	49 105
Lån	74 300 000	73 928 500	73 557 000	73 185 500	72 814 000	72 442 500	72 071 000	71 699 500	71 328 000	70 956 500	70 585 000	68 727 500

Avgifter per m2	704	718	732	747	762	777	793	809	825	841	858	966
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00
Höjning / minnad o lgh (i snitt)	0	79	80	82	84	85	87	89	91	92	94	157

Avskrivning *)	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833	2 115 833
Årets resultat efter avskrivning	-1 695 615	-1 639 671	-1 582 925	-1 671 480	-1 612 194	-1 551 793	-1 670 432	-1 667 256	-1 721 216	-1 635 165	-1 587 882	-1 623 742
Årets reservering till yttre fond	-199 780	-200 779	-201 783	-202 792	-203 806	-204 825	-205 849	-206 878	-207 912	-208 952	-209 997	-215 299
Yttre fond (ackumulerat)	199 780	400 559	602 342	805 133	1 008 939	1 213 764	1 419 613	1 626 491	1 834 403	2 043 355	2 253 352	3 319 191
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 695 615	-3 356 065	-5 120 773	-7 195 044	-9 011 044	-10 767 601	-12 643 942	-14 458 676	-16 387 205	-18 251 322	-20 049 201	-29 039 164

*) 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 fysiska 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.

I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

2018100104132

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	4 018 408 (704)	4 098 776 (718)	4 180 752 (732)	4 264 367 (747)	4 349 654 (762)	4 436 647 (777)	4 898 417 (858)	5 514 812 (966)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	4 761 408 (834)	4 838 061 (848)	4 916 322 (861)	4 996 222 (875)	5 077 794 (890)	5 161 072 (904)	5 604 267 (982)	6 202 087 (1 087)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	5 504 408 (964)	5 577 346 (977)	5 651 892 (990)	5 728 077 (1 004)	5 805 934 (1 017)	5 885 497 (1 031)	6 310 117 (1 105)	6 889 362 (1 207)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 275 408 (574)	3 359 491 (589)	3 445 182 (604)	3 532 512 (619)	3 621 514 (634)	3 712 222 (650)	4 192 567 (735)	4 827 537 (846)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	4 035 518 (707)	4 116 228 (721)	4 198 553 (736)	4 282 524 (750)	4 368 174 (765)	4 455 538 (781)	4 919 274 (862)	5 537 840 (970)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	4 052 628 (710)	4 151 133 (727)	4 252 131 (745)	4 355 689 (763)	4 461 873 (782)	4 570 753 (801)	5 158 147 (904)	5 931 027 (1 039)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	4 069 738 (713)	4 186 379 (733)	4 306 763 (755)	4 431 021 (776)	4 559 289 (799)	4 691 709 (822)	5 421 396 (950)	6 385 888 (1 119)
Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	50 806 kr							
Insats	37 789 kr							
Upplåtelseavgift	0 kr							
Lån	13 017 kr							
Årsavgifter	704 kr							
Drift	300 kr							
Belåningsgrad	25,62 %							
Amortering	65 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avskrivning	371 kr							
Kassaflöde	44 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	98 kr							

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).

2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Separat mätning av varmvattenförbrukning i varje lägenhet. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.

3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.


4. Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).

5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrätthavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2018-09-25


Lars-Erik Örde


Toni Lahdo


Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björkallén med org.nr 769632-6136, 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 85 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.

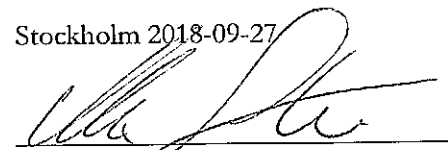
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

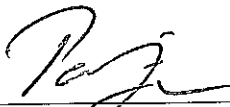
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2018-09-27



Maximilian Stea
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 dat. 2018-09-25

Stadgar för Brf Björkallén registrerade 2016-07-06

Registreringsbevis för Brf Björkallén

Bygglov beviljat 2017-04-12

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Besaqab Projektutveckling AB och Brf Björkallén, dat. 2017-09-21

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheten Ultuna 5:1, Uppsala kommun, tecknade mellan Brf Björkallén och Besaqab Mark AB dat. 2017-09-21

Offert för finansieringen av Brf Björkallén dat. 2018-09-24

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

W B