

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Smaragden

upprättad oktober 2015

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av kostnader och intäkter år 1
6. Nyckeltal
7. Likviditetsbudget år ett och elvaårsprognos
8. Känslighetsanalys
9. Redovisning av lägenheterna
10. Särskilda förhållanden

Bilaga: intyg

Registrerad av Bolagsverket 2015-10-30

1. Allmänna förutsättningar

Brf Smaragden (769623-0809) har sitt säte i Uppsala kommun Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 28 april 2011. Föreningens ändamål är att främja föreningens ekonomi genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Kåbo 55:5 i Uppsala genom att först förvärva samtliga aktier i Rosendal Padel AB (org. nr. 556825-9856) och därefter köper föreningen ut fastigheten från bolaget. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheten i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom torde frågan sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Exploatörerna Gabramian Invest AB (org.nr. 556677-2199) och Cheetah Invest AB (org.nr. 556765-0915) har i särskild skriftlig förbindelse åtagit sig följande:
 att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift vilket sker 2015.12.21
 att garantera hyresintäkterna för hyreslokaler och parkeringsplatser under maximalt tre år från samma tidpunkt
 att Rosendal Padel AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheten Kåbo 55:5 samt uppförande av byggnad
 att betala samtliga kostnader avseende kostnaden för bolagets avveckling sedan fastigheten överlåtit till bostadsrättsföreningen
 att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att fastighetens värdeår fastställts.
 Bygghälsöförsäkring har upphandlats med HDI Gerling.
 På fastigheten uppförs ett sexvåningars bostadshus med garage i källaren och 2 padeltennisbanor. Ovanpå garage och padeltennisbanorna finns en stor terrass, vilken ska fungera som gemensam samlingsplats för bostäder och lokaler.

För samtliga lägenheter har bindande förhandsavtal tecknats. Förskott har inbetalts för samtliga lägenheter.

Upplåtelse av lägenheterna påbörjas under november 2015 och inflytt sker i december 2015.

2 Beskrivning av fastigheten

Adress	Torgny Segerstedts allé Uppsala
Planförhållanden	bygglov nov. 2013
Inteckningar/servitut	46 000 000 kr , inga servitut
Ytor	2 312 kvm mark, 3 887 kvm BOA, BTA 7 545 kvm.

Parkeringsplatser	I garage 22 st. bilplatser och cirka 120 st. för cyklar.
Fastighetstyp	310 hyreshusenhet
Beräknat taxeringsvärde	byggnad 73 200 000 kr, mark 23 933 000 kr totalt 97 133 000 kr
Värdeår efter färdigställande	2016

Tekniska förhållanden

Byggnaderna

Grundläggning	betongplatta
Stomme	stomme och bärande mellanväggar i betong
Ytterväggar	utfackningsväggt
Yttertak	terrassbjälklag med tätskikt på tak och terrass. Tak över fläktrum med takpapp
Soprum	hushållssopor och källsortering
Fönster o terrassdörrar	trä/aluminium treglas termorutor
Uppvärmning	fjärrvärme
Ventilation/energi	mekanisk från- och tilluft med separat värmeväxlare i varje lägenhet. Beräknad energianvändning 59 kWh/kvm.
Förråd	ett mindre förråd till varje lägenhet
Hissar	två invändiga hissar
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	undertak slätspacklade, lägenhetsskiljande väggar 2-lagers gips på övriga väggar 1-lagers gips. I allrum förstärkt vägg för väggupphängning av tv.
Interiör	innerdörr av trä, tamburdörr säkerhetsdörr, askträparkett på golv. badrum fullkalkade med klinkergolv.
Media	tv, telefon och internet via bredband, fiber in i fastigheten och till lägenheterna. IP-telefoni via bredband
El	lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Tvätt tvättmaskin och tumlare i varje lägenhet, kombinerad maskin kan erbjudas vid tillgänglighetskrav.

Entreprenad Totalentreprenad tecknat med Peab.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	181 605 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	181 705 000 kr

4 Preliminär finansieringsplan

Lån i föreningen 3)	46 000 000 kr
Insatser bostäder 2)	135 705 000 kr
Summa finansiering	181 705 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna

2) Insatserna fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till ytorna

3) Bindningstiden för lån beräknas med en s.k korg innebärande att lånupptas med olika löptider. Slutligt fördelning sker på tillträdesdagen efter beslut i styrelsen. Låneoffert har erhållits från Nordea.

5. Beräkning av kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader		
Ränta (46 mkr x 3%)		1 380 000
Amortering		500 000
Summa kapitalkostnader		1 880 000
Driftskostnader och övriga kostnader		
Driftskostnader *)		1 665 900
Elkostnader		329 000
Comhem		273 600
Summa driftskostnad		2 268 500
*) inkl. fastighetsskatt och uppvärmt varmvatten		
Avsättning för yttre underhåll		
Fond för yttre underhåll,	68 kr/m ² BOA. 3.887 m ²	265 000
Summa toala kostnader		4 413 500
Årsavgifter		
Årsavgifter bostadslägenheter		2 244 200
Övriga intäkter		
Hyror garage	22 platser	264 000
Hysesintäkter lokaler ****)	exkl. fastighetsskatt	1 008 000
Comhem *)		273 600
Elintäkter bostäder och lokaler *)		329 000
Varmvatten bostäder och lokaler *)		200 000
Övriga intäkter, fastighetsskatt		94 700
*) Bedömda kostnader som vidarefaktureras bostäderna och lokalerna efter faktisk förbrukning		
Summa övriga intäkter		2 169 300
Summa intäkter		4 413 500
RESULTAT		0

AVSKRIVNINGAR

se avsnitt 10

6. Nyckeltal *)

Anskaffningskostnad	181 705 000 kr	46 747
Insatser	135 705 000 kr	34 913
Belåning år 1	46 000 000 kr	11 834
Driftskostnad år 1 **)	2 268 500 kr	584
Årsavgift år 1 ***)	2 244 200 kr	577

*) Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (3 887 kvm BOA)

***) Brutto före vidarefakturerade kostnader till bostadsrättshavarna

****) Exkl. kostnader ovan som bostadsrättshavaren har att erlagga utöver årsavgiften
d.v.s. hushållsel, media (Comhem) och varmvatten

*****) Beräknad på helår. Successiv inflyttning under 2016.

7 Likviditetsbudget och elvaårsprognos

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
<u>Kostnader 1)</u>							
Kapitalkostnader räntor	1 380 000 kr	1 364 100 kr	1 348 200 kr	1 332 300 kr	1 316 400 kr	1 300 500 kr	1 221 000 kr
Driftskostnader exkl. nedan spec. kostnader 1)	1 665 900 kr	1 699 218 kr	1 733 202 kr	1 767 866 kr	1 803 224 kr	1 839 288 kr	2 023 217 kr
Elkostnader 2)	329 000 kr	335 580 kr	342 292 kr	349 137 kr	356 120 kr	363 243 kr	399 567 kr
Comhem media 2)	273 600 kr	279 072 kr	284 653 kr	290 347 kr	296 153 kr	302 077 kr	332 284 kr
Avsättningar underhåll (68 kr/kvm 3 887 kvm)	265 000 kr	270 300 kr	275 706 kr	281 220 kr	286 845 kr	292 581 kr	321 840 kr
Amorteringar	500 000 kr	530 000 kr	530 000 kr	530 000 kr	530 000 kr	530 000 kr	530 000 kr
Totalt	4 413 500 kr	4 478 270 kr	4 514 053 kr	4 550 870 kr	4 588 742 kr	4 627 689 kr	4 827 908 kr
<u>Intäkter</u>							
Årsavgifter bostäder (beräknas öka med 0,5 %/år)	2 244 200 kr	2 255 421 kr	2 266 698 kr	2 278 032 kr	2 289 422 kr	2 300 869 kr	2 306 621 kr
Hysesintäkter lokaler	1 008 000 kr	1 028 160 kr	1 048 723 kr	1 069 698 kr	1 091 092 kr	1 112 913 kr	1 224 205 kr
Hysesintäkter garage	264 000 kr	269 280 kr	274 666 kr	280 159 kr	285 762 kr	291 477 kr	320 625 kr
Comhem media 2)	273 600 kr	279 072 kr	284 653 kr	290 347 kr	296 153 kr	302 077 kr	332 284 kr
Elintäkter bostäder o lokaler 2)	329 000 kr	335 580 kr	342 292 kr	349 137 kr	356 120 kr	363 243 kr	399 567 kr
Varmvatten bostäder o lokaler 3)	200 000 kr	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	242 898 kr
Övriga intäkter , fastighetsskatt	94 700 kr	96 594 kr	98 526 kr	100 496 kr	102 506 kr	104 556 kr	115 012 kr
Totalt	4 413 500 kr	4 468 107 kr	4 523 638 kr	4 580 110 kr	4 637 542 kr	4 695 951 kr	4 941 212 kr
Resultat/ årligt överskott	0 kr	-10 163 kr	9 584 kr	29 240 kr	48 800 kr	68 263 kr	113 304 kr

1) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen. I driftskostnaderna ingår bedömt styrelse-/revisionsarvode (60 000 kr). Avskrivningar se avsnitt 10.

2) fördelas via årsavgift på resp. bostadsrätt v preliminär månadsdebitering och retroaktivt debitering mot faktisk förbrukning

3) fördelas som 2) ovan samt att kostnaden ingår dels i kostnad uppvärmning och dels i kostnad vatten (här ingående i driftskostnad generellt)

8. Känslighetsanalys

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
<u>Räntekostnader</u>							
Lån (amortering först år 2)	46 000 000 kr	45 500 000 kr	45 000 000 kr	44 500 000 kr	44 000 000 kr	43 500 000 kr	41 000 000 kr
Korgränta 3 % år	1 380 000 kr	1 365 000 kr	1 350 000 kr	1 335 000 kr	1 320 000 kr	1 305 000 kr	1 230 000 kr
om ränteökning 1%	1 840 000 kr	1 820 000 kr	1 800 000 kr	1 780 000 kr	1 760 000 kr	1 740 000 kr	1 640 000 kr
Ränteökning	460 000 kr	455 000 kr	450 000 kr	445 000 kr	440 000 kr	435 000 kr	410 000 kr
Ränteökning / kvm / år	116 kr	115 kr	113 kr	112 kr	111 kr	110 kr	103 kr
Ränteökn/kvm/månad	10 kr	10 kr	9 kr	9 kr	9 kr	9 kr	9 kr
Ränteökning 2%	920 000 kr	910 000 kr	900 000 kr	890 000 kr	880 000 kr	870 000 kr	820 000 kr
Ränteökning / kvm*)	237 kr	234 kr	232 kr	229 kr	226 kr	224 kr	211 kr
Ränteökn/ kvm/månad	20 kr	20 kr	19 kr	19 kr	19 kr	19 kr	18 kr

Företsättningar:

OBS !

Amortering 500 000 kr/år, med bostadsrätt upplåten yta 3 887 kvm, räntesats 3 %

Om föreningen väljer att placera sina lån med delvis längre löptider, kommer effekten vid årliga genorella ränteökningar på marknaden inte påverkas så mycket som ovan redovisas.

<u>Driftskostnader</u>	2 268 500 kr	2 313 870 kr	2 360 147 kr	2 407 350 kr	2 455 497 kr	2 504 607 kr	2 755 068 kr
Driftskostnader	2 291 185 kr	2 337 009 kr	2 383 749 kr	2 431 424 kr	2 480 052 kr	2 529 653 kr	2 782 619 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	22 685 kr	23 139 kr	23 601 kr	24 074 kr	24 555 kr	25 046 kr	27 551 kr
Driftskostnadsökning	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	7 kr
Ökning / kvm / år	45 370 kr	46 277 kr	47 203 kr	48 147 kr	49 110 kr	50 092 kr	55 101 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	12 kr	12 kr	12 kr	12 kr	13 kr	13 kr	14 kr
Ökning / kvm / år							

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader - avsättning till underhåll

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

Upplåten yta 3887 kvm

Korgräntan bedöms oförändrad under prognosperioden

9. Redovisning av lägenheterna

2015103006285

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Typ	Loft/Ute plats	Andelstal (%)	Upplåtelseavgift, kr	Insats, kr	Årsavgift exkl triple play	Triple Play per år	Årsavgift		Schablon hushållsel kr/mån	Schablon varmvatten kr/mån	Beräknad månads-kostnad inkl hushållsel och vatten
									per månad inkl triple play				
1001	48	2 Rok	L/U	1,255467%	1 547 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1002	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1003	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1004	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1005	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1006	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 164 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1007	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1008	31	1 RoK	L/U	0,794024%	1 264 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1101	48	2 Rok	-	1,255467%	1 327 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1102	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1103	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1104	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1105	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1106	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1107	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1108	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1109	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1110	31	1 RoK	-	0,794024%	964 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1111	48	2 Rok	-	1,255467%	1 327 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1112	48	2 Rok	U	1,255467%	1 547 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1113	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1114	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1115	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1116	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1117	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1118	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1119	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1120	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1121	31	1 RoK	U	0,794024%	1 194 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1122	48	2 Rok	U	1,255467%	1 447 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1201	48	2 Rok	-	1,255467%	1 347 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1202	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1203	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1204	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1205	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1206	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1207	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1208	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1209	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1210	31	1 RoK	-	0,794024%	984 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1211	48	2 Rok	-	1,255467%	1 347 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1212	48	2 Rok	-	1,255467%	1 347 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1213	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1214	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1215	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1216	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1217	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1218	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1219	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1220	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1221	31	1 RoK	-	0,794024%	1 004 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1222	48	2 Rok	-	1,255467%	1 347 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1301	48	2 Rok	-	1,255467%	1 397 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030	
1302	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1303	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	
1304	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999	

LC

2015103006286

1305	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1306	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1307	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1308	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1309	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1310	31	1 RoK	-	0,794024%	1 024 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1311	48	2 Rok	-	1,255467%	1 397 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1312	48	2 Rok	-	1,255467%	1 397 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1313	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1314	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1315	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1316	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1317	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1318	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1319	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1320	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1321	31	1 RoK	-	0,794024%	1 044 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1322	48	2 Rok	-	1,255467%	1 397 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1401	48	2 Rok	-	1,255467%	1 447 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1402	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1403	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1404	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1405	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1406	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1407	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1408	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1409	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1410	31	1 RoK	-	0,794024%	1 064 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1411	48	2 Rok	-	1,255467%	1 447 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1412	48	2 Rok	-	1,255467%	1 447 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1413	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1414	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1415	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1416	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1417	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1418	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1419	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1420	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1421	31	1 RoK	-	0,794024%	1 084 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1422	48	2 Rok	-	1,255467%	1 447 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1501	30	1,5 RoK	U	0,770498%	1 465 000	30 000	17 292	2 280	1 631	200	120	1 951
1502	42	2 RoK	U	1,055491%	1 753 000	42 000	23 688	2 280	2 164	300	168	2 632
1503	40	1,5 RoK	U	1,007903%	1 705 000	40 000	22 620	2 280	2 075	300	160	2 535
1504	23	1 RoK	U	0,604207%	1 172 000	23 000	13 560	2 280	1 320	200	92	1 612
1505	40	1,5 RoK	U	1,007903%	1 705 000	40 000	22 620	2 280	2 075	300	160	2 535
1506	42	2 RoK	U	1,055491%	1 753 000	42 000	23 688	2 280	2 164	300	168	2 632
1507	30	1,5 RoK	U	0,770498%	1 340 000	30 000	17 292	2 280	1 631	200	120	1 951
1508	48	2 RoK	-	1,255467%	1 467 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030
1509	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1510	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1511	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1512	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1513	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1514	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1515	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1516	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1517	31	1 RoK	-	0,794024%	1 114 000	31 000	17 820	2 280	1 675	200	124	1 999
1518	48	2 RoK	-	1,255467%	1 467 000	48 000	28 176	2 280	2 538	300	192	3 030

3 887 100,00% 131 818 000 3 887 000 2 244 264 259 920 208 682 25 100 15 548 249 330

Le

10 Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Smaragden.

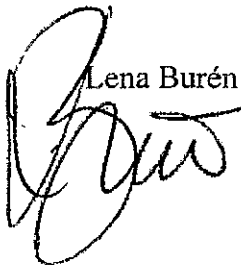
Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter.

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre fond. Därmed kommer föreningen att likviditetsmässigt klara sina utgifter med positivt resultat.

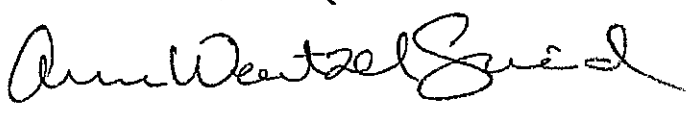
Bostadsrättsföreningen är dock skyldig att i den bokföringsmässiga redovisningen göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställandet enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år i enlighet med bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014. Det årliga avskrivningsbeloppet blir 1 361 039 kr. Föreningen kommer därför att bokföringsmässigt redovisa ett underskott.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Uppsala den 13 oktober 2015
Bostadsrättsföreningen Smaragden

Lena Burén


Leif Carlsson


Anna Wentzel Svärd


INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Smaragden (769623-0809) och vi får i detta uppdrag 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 överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan).

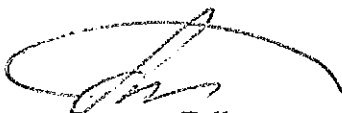
Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum, varvid genomsnittsräntan är satt med marginal i förhållande till offert. Driftskostnaderna bedöms ligga i nivå med normkostnader för liknande hus.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har ingått entreprenadavtalet för sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren förutsätts ta kostnaderna för avveckling av bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna avtalsmodell som sådan.

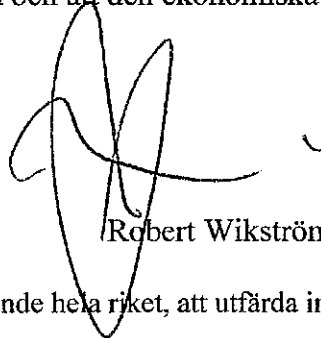
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 114 bostadslägenheter inom en byggnad avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 16 oktober 2015



Lennart Fällström



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

handlingar som har legat till grund för vår bedömning

Registreringsbevis

Teknisk besiktning

Förskottstillstånd med garanti

samt underlag fr garantpart

Byggförsäkring

Ramavtal SEB USIF

Stadgar

Energiberäkning

Garanti för slutlig kostnad,

Bankoffert

Ritningar

Fastighetsdata

Tax.värdeberäkning

osålda br & tomma hr

Entreprenadavtal

Bygglov