

Registrerad av Bolagsverket 2017-01-03

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KONSTNÄREN 1, 769630-2855**

Stockholm
2016-12-29



Innehåll

A. Allmänna förutsättningar.....	2
Organisationsnummer och ändamål.....	2
Förvärvskostnad och årliga kostnader	2
Förvärv av fast egendom.....	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	2
Inflyttning	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
Gemensamma anordningar.....	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
Underhållsbehov	5
Försäkringar	5
C. Kostnad för föreningens fastighet.....	5
Taxeringsvärde	5
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande Inbetalningar och utbetalningar.....	6
F. Nyckeltal (SEK)	7
G. Lägenhetsredovisning	8
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys I	11
Inflationskänslighet	11
J. Känslighetsanalys II	11
Räntekänslighet	11

w

A. Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 (769630-2855), som registrerats hos Bolagsverket den 1 juli 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har den 21 december 2016 förvärvat fastigheten Uppsala Gränby 6:6 från Rikshem Uppsala KB (969649-7290).

På fastigheten uppförs ett flerbostadshus med 101 lägenheter och en lokal. Bostadsrätter kommer att upplåtas för de färdigställda bostadslägenheterna.

Den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten kommer att redovisas på en föreningsstämma innan upplåtelser sker.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt i februari 2017. I det fall några bostadsrätter inte är sålda vid tidpunkten för tillträde av aktuella bostadsrätter garanteras att bolag inom Rikshemkoncernen kommer förvärva dessa bostadsrätter.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske under tiden mars till maj 2017.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gränby 6:6
Adress:	Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala
Tomtens areal:	2 270 kvm
Antal byggnader:	2 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Ett flerbostadshus i 4-7 våningar med 82 lägenheter och en lokal samt ett flerbostadshus i 4 våningar med 19 lägenheter
Antal bostadslägenheter:	101 st
Lokaler:	1 lokal om 203 kvm
Boarea:	4566 kvm

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till Uppsala Vattens VA nät.
Uppvärmning:	Fjärrvärme från Vattenfall. Lägenheterna värms upp med vattenburet radiatorsystem.
El:	Fastigheten är ansluten till Vattenfalls elnät. Fastighetsmätare finns placerad i el-central. Varje lägenhet kommer ha en egen elmätare och eget el abonnemang.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Förvärmad tilluft till lägenheter via tilluftsdon bakom radiatorer.
Hiss:	En hiss per trapphus, totalt 6 st. Maskinrumslös linhiss av typ Kone MonoSpace 500.
Kabelteve/bredband:	Bostäderna kommer vara anslutna med fiber för leverans av TV, IP-telefoni och data via Telia.
Sophantering:	Sophantering kommer ske med nedgrävda behållare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Vind:	Inredd med lägenhetsförråd och cykelförvaring.
Antal våningar:	4-7 våningar och vind.

Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Stomme av trä.
Fasadbehandling:	Fasad i vit och grön puts samt stående limträpanel, oljad.
Yttertak:	Papptak.
Balkonger:	Balkongplan av komposit med kärna i trä. Vitmålad undersida med kanter och ovansida i grå kulör.
Fönster:	Vitmålade fönster i trä med aluminiumklädd utsida.
Trapphus:	6 stycken trapphus.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Ytskikt i hall, kök, vardagsrum och sovrum:

Golv	Ekparkett
Sockel	Brunlaserad träsockel
Vägg	Målad, vit
Tak	Målad, vit

Hall:

Golv innanför entré	Klinker
Övrigt	Kapphylla

Kök:

Köksinredning	Ballingslöv Solid, vitmålad
Bänkskiva	Laminat
Stänkskydd	Kakel
Fläktkåpa	Från Franke
Vitvaror	Från Cylinda
	- Separat kylskåp och frys alternativt kombinerat kylskåp/frys
	- Inbyggnadsugn
	- Induktionshäll
	- Diskmaskin
	- Inbyggnadsmikro

Vardagsrum, sovrum:

Övrigt	Fönsterbänk i kalksten
--------	------------------------

Badrum:

Golv	Klinker
Vägg	Kakel

WJ

Tak Målat, vitt
Övrigt Elektrisk komfortvärme i golv

Underhållsbehov

Underhållsbehovet bedöms som lågt då byggnaden är nybyggd. Ett belopp motsvarande 50 kr/kvm bostadsarea avsätts årligen för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Försäkringar

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

C. Kostnad för föreningens fastighet

Anskaffningskostnad*	232 968 910 kr
Disponibla medel (kassa)	100 000 kr
Summa	233 068 910 kr

*Innefattar kostnader för bl.a. förvärv av fastighet, entreprenad inklusive mervärdesskatt, lagfart och inteckning.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt men uppskattas till 74 204 000 SEK, varav 11 155 000 för mark och 63 049 000 för byggnad. Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2016-2018, värdeområde (0380085).

<u>Taxeringsvärde, tkr</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Bostäder	10 800	61 000	71 800
Lokal	355	2 049	2 404
Summa	11 155	63 049	74 204

Till följd av nybyggnationen kommer fastigheten åsättas värdeår 2017. Fastigheten kommer vara befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren från färdigställandet.

D. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor	Amortering	Summa
	(SEK)		(%)	år 1 (SEK)	år 1 (SEK)	år 1 (SEK)
Lån 1	14 206 250	5 år	2,65%	376 466	35 516	411 981
Lån 2	14 206 250	3 år	2,19%	311 117	35 516	346 633
Lån 3	14 206 250	2 år	2,01%	285 546	35 516	321 061
Lån 4	14 206 250	3-Mån	1,78%	252 871	35 516	288 387
Summa lån	56 825 000		2,16%	1 225 999	142 063	1 368 062
Insatser	175 720 000					
Upplåtelseavgifter	523 910					
Summa finansiering, SEK	233 068 910					

Villkoren för lånen är baserade på en offert från SBAB baserat på ränteläget per 2016-12-12. Samtliga räntor har ökats med 1 % från offerten för att kalkylen ska vara tillförlitlig om räntorna skulle stiga fram tills tidpunkten för tillträde. Om ränteläget är detsamma vid tidpunkten för tillträdet kan överskottet användas till att öka amorteringen.

Amorteringen är beräknad enligt serieplan där 0,25 % av det totala lånebeloppet amorteras år 1. Amorteringen ökas med 10 % varje år.

E. Beräknade löpande inbetalningar och utbetalningar

Kapitalkostnader

Räntor	1 225 999
Amorteringar	142 063
Avsättning för underhåll	228 300

Driftkostnader

Driftkostnader varav	1 895 000
----------------------	-----------

Värme	200 000
Vatten	250 000
El	160 000
Sophämtning	120 000
TV/Internet	280 000
Försäkring	75 000
Löpande underhåll	100 000
Snöröjning	85 000
Städning av trappor mm	115 000
Hisskötsel, jour och besiktningar	50 000
Fastighetsskötsel	150 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	230 000

Revision	15 000
Styrelsearvode	15 000
Övrigt	50 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör: Hushållsel, hemförsäkring, eventuell parkeringsplatsavgift samt eventuellt tillägg för tv-kanaler utöver basutbud, telefoni och bredband utöver hastigheten som ingår i årsavgiften.

<u>Summa utbetalningar år 1</u>	3 491 362
---------------------------------	------------------

Årsavgifter	3 232 448
--------------------	-----------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal	365 400
---------------------	---------

<u>Summa inbetalningar år 1</u>	3 597 848
---------------------------------	------------------

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	51 023
Belåning per kvm år 1	12 445
Driftkostnad per kvm år 1	415
Årsavgift per kvm BOA år 1	708

wl

G. Lägenhetsredovisning

Adress	Lgh.nr	Plan	Antal rum	Boarea	Insats	Upplåtelseavgifter för tillval	Andelstat ¹⁾	Arsavgift	Arsavgift/mån
Råbyvägen 55G	01-1001	0	2	53	1 695 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1002	0	2	69	2 195 000		0,01293	41 786	3 482
Råbyvägen 55G	01-1101	1	2	53	1 845 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1102	1	2	49	1 695 000		0,01056	34 119	2 843
Råbyvägen 55G	01-1103	1	2	53	1 845 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1201	2	2	53	1 895 000	13 200	0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1202	2	2	49	1 745 000	5 000	0,01056	34 119	2 843
Råbyvägen 55G	01-1203	2	2	53	1 895 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1301	3	2	53	1 945 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1302	3	2	49	1 795 000	7 000	0,01056	34 119	2 843
Råbyvägen 55G	01-1303	3	2	53	1 945 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1401	4	2	53	1 995 000	12 000	0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55G	01-1402	4	2	49	1 845 000		0,01056	34 119	2 843
Råbyvägen 55G	01-1403	4	2	53	1 995 000		0,01103	35 652	2 971
Råbyvägen 55F	02-1001	0	1	41	1 545 000	3 330	0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55F	02-1002	0	2	54	1 895 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1101	1	2	54	1 945 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1102	1	1	29	1 195 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1103	1	1	29	1 195 000	5 000	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1104	1	2	54	1 945 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1201	2	2	54	1 995 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1202	2	1	29	1 345 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1203	2	1	29	1 345 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1204	2	2	54	1 995 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1301	3	2	54	2 045 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1302	3	1	29	1 445 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1303	3	1	29	1 445 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1304	3	2	54	2 045 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1401	4	2	54	2 095 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1402	4	1	29	1 495 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1403	4	1	29	1 495 000	19 700	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1404	4	2	54	2 095 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1501	5	2	54	2 195 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1502	5	1	29	1 545 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1503	5	1	29	1 545 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1504	5	2	54	2 195 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1601	6	2	54	2 345 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55F	02-1602	6	1	29	1 595 000	20 200	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1603	6	1	29	1 595 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55F	02-1604	6	2	54	2 345 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1001	0	1	41	1 475 000	2 000	0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55E	03-1002	0	1	40	1 445 000		0,00878	28 368	2 364
Råbyvägen 55E	03-1101	1	2	54	1 845 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1102	1	1	29	1 095 000	7 700	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1103	1	1	29	1 095 000	5 000	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1104	1	2	59	1 875 000		0,01174	37 952	3 163
Råbyvägen 55E	03-1201	2	2	54	1 895 000	34 800	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1202	2	1	29	1 245 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1203	2	1	29	1 245 000	5 500	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1204	2	2	59	1 925 000		0,01174	37 952	3 163
Råbyvägen 55E	03-1301	3	2	54	1 945 000	19 600	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1302	3	1	29	1 345 000	9 500	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1303	3	1	29	1 345 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1304	3	2	59	1 975 000		0,01174	37 952	3 163
Råbyvägen 55E	03-1401	4	2	54	1 995 000	13 700	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1402	4	1	29	1 395 000	13 300	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1403	4	1	29	1 395 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1404	4	2	59	1 995 000	23 590	0,01174	37 952	3 163
Råbyvägen 55E	03-1501	5	2	54	2 095 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55E	03-1502	5	1	29	1 445 000	10 700	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1503	5	1	29	1 445 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55E	03-1504	5	2	59	2 095 000		0,01174	37 952	3 163

2017010200531

Råbyvägen 55C	04-1101	1	3	74	2 295 000	6 700	0,01399	45 236	3 770
Råbyvägen 55C	04-1102	1	3	73	2 295 000	35 800	0,01388	44 853	3 738
Råbyvägen 55C	04-1201	2	3	74	2 395 000	47 800	0,01399	45 236	3 770
Råbyvägen 55C	04-1202	2	3	73	2 395 000	33 300	0,01388	44 853	3 738
Råbyvägen 55C	04-1301	3	3	74	2 495 000	10 600	0,01399	45 236	3 770
Råbyvägen 55C	04-1302	3	3	73	2 495 000		0,01388	44 853	3 738
Råbyvägen 55A	05-1001	0	1	40	1 395 000	5 600	0,00878	26 368	2 364
Råbyvägen 55A	05-1002	0	2	54	1 785 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1101	1	2	54	1 845 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1102	1	1	29	995 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1103	1	1	29	995 000	37 650	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1104	1	2	54	1 845 000	3 000	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1201	2	2	54	1 895 000	17 500	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1202	2	1	29	1 145 000	5 000	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1203	2	1	29	1 145 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1204	2	2	54	1 895 000	11 000	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1301	3	2	54	1 845 000	46 200	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55A	05-1302	3	1	29	1 245 000		0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1303	3	1	29	1 245 000	5 500	0,00747	24 151	2 013
Råbyvägen 55A	05-1304	3	2	54	1 845 000	14 000	0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55H	06-1001	0	2	35	1 450 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1002	0	1	35	1 345 000		0,00818	26 451	2 204
Råbyvägen 55H	06-1003	0	2	54	1 845 000		0,01115	36 035	3 003
Råbyvägen 55H	06-1101	1	2	35	1 545 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1102	1	2	45	1 745 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1103	1	2	45	1 745 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1104	1	2	35	1 545 000	3 550	0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1201	2	2	35	1 595 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1202	2	2	45	1 795 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1203	2	2	45	1 795 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1204	2	2	35	1 595 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1301	3	2	35	1 645 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1302	3	2	45	1 845 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1303	3	2	45	1 845 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1304	3	2	35	1 645 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1401	4	2	35	1 695 000		0,00889	28 752	2 396
Råbyvägen 55H	06-1402	4	2	45	1 895 000	9 890	0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1403	4	2	45	1 895 000		0,01008	32 585	2 715
Råbyvägen 55H	06-1404	4	2	35	1 695 000		0,00889	28 752	2 396
				4 566	175 720 000	523 910	1,00	3 232 448	

¹⁾ Andelstalen är baserade på boarean och justerade efter lägenheterna bruksvärde.

Kostnad för värme, vatten, bredband och basutbud av tv-kanaler ingår i årsavgiften. Utöver årsavgift tillkommer utgifter för hemförsörjning med bostadsrätts tillägg, hushållsel, eventuell parkeringsplatsavgift samt eventuell tillägg för tv-kanaler utöver basutbud och för bredband utöver hastigheten som ingår i årsavgiften.

Årsavgifter fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas enligt andelstal.

H. Ekonomisk prognos

EKONOMISK PROGNOS	År	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA UTGIFTER								
Räntor		1 225 999	1 222 934	1 219 563	1 215 854	1 211 775	1 207 287	1 177 151
Amorteringar		142 063	156 269	171 896	189 085	207 994	228 793	368 474
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-
Varme		200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Vatten		250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Sopphämtning		160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
TV/Internet		120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Försäkring		280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	341 318
Köpande underhåll		75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Städning		100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Städning av trappor mm		85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Skötsel, Jour och årliga besiktningar		115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184
Fastighetsskötsel		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk och teknisk förvaltning		150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Revision		230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
Styrelsearvode		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Avsättn. Till yttre fond		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Summa utgifter		228 300	232 866	237 523	242 274	247 119	252 062	278 296
		3 491 362	3 544 969	3 600 540	3 658 202	3 718 097	3 780 375	4 133 916
Avskrivning ¹⁾		2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992
ÅRLIGA INBETALNINGAR								
Årsavgifter		3 232 448	3 297 097	3 363 039	3 430 300	3 498 906	3 568 884	3 940 336
Hyra lokaler		365 400	372 708	380 162	387 765	395 521	403 431	445 421
Summa		3 597 848	3 669 805	3 743 201	3 818 065	3 894 426	3 972 315	4 385 757
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		708	722	737	751	766	782	863
Likvid Överskott		106 486	124 836	142 661	159 863	176 330	191 940	251 841
Kassa och fond		100 000	434 786	792 488	1 172 673	1 574 809	1 998 258	4 403 588
Bokföringsmässigt underskott		- 2 454 629	- 2 435 857	- 2 415 573	- 2 393 633	- 2 369 879	- 2 344 137	- 2 178 222

1) Komponentavskrivning enligt SABO:s avskrivningsmodell med en genomsnittlig avskrivning på 1,43 % per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

I. Känslighetsanalys I

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för årsavgifterna per kvadratmeter och år.

Ränteantagande 2,16 %.

Inflationsnivå	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
1%	708	718	728	738	749	760	816
2%	708	722	737	751	766	782	863
3%	708	726	745	764	784	805	915
4%	708	730	754	778	803	828	971

J. Känslighetsanalys II

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för årsavgifterna per kvadratmeter och år. Inflationstakten är oförändrad.

Inflationsantagande 2 %.

Räntenivå	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
1,16%	583	598	613	628	643	659	743
2,16%	708	722	737	751	766	782	863
3,16%	832	846	860	875	889	904	982
4,16%	957	970	984	998	1012	1027	1102

För Bostadsrättsföreningen Konstnären 1

Denna ekonomiska plan har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 per den 29 december 2016

2017010200535



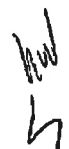
Mattias Månsson



Hans Ragnarsson



Erik Hävermark



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, Uppsala, organisationsnummer 769630-2855 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar enligt bilaga tillgängliga.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2016-12-29



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand

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

Bilaga till granskningsintyg till ekonomisk plan 2016-12-29 för
Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org nr. 769629-2855.

- a) Registreringsbevis Brf Konstnären 1, 2016-12-29
- b) Stadgar, 2015-07-01
- c) Fastighetsöverlåtelseavtal, 2016-12-21
- d) Fastighetsregisterutdrag Gränby 6:6, 2016-12-29
- e) Entreprenadkontrakt Lindbäckes Bygg, 2016-08-17
- f) Teknisk beskrivning, 2015-06-16
- g) Rumsbeskrivning, 2016-03-04
- h) Startbesked grundläggning, 2015-11-30
- i) Startbesked överbyggnad, 2016-04-05
- j) Bygglövsritningar, 2015-09-04
- k) Bygghandlingar planer, 2016-03-04
- l) Mail från arkitekt avseende lägenhetsstorlekar trapphus 4, 2015-09-18
- m) Mail från projektledare avseende lägenhetsstorlekar trapphus 3, 2016-02-02
- n) Planterings- och utrustningsplan, 2015-12-15
- o) Offert fjärrvärme, 2015-09-09
- p) Beställning elanslutning, 2015-09-21
- q) Anmälan om VA-anslutning, 2015-09-07
- r) Avtal med Telia, 2015-11-27
- s) Avtal Puls & Träning, 2015-09-16
- t) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-12-27
- u) Underlag för komponentavskrivning, 2016-02-04
- v) Energiberäkning Brf Konstnären, odaterad
- w) Låneoffert SBAB, 2016-12-12
- x) Amorteringsplan, odaterad

WJ

