

2011062312298

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SYSSLOMANSGATAN 7

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-27

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL MM	3
2.2	BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH BYGGNADSBESKRIVNING	3
2.3	BESKRIVNING AV VÅNINGSPANEN OCH LÄGENHETER	4
2.4	GEMENSAMMA ANORDNINGAR	4
2.5	FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV	4
2.6	FÖRSÄKRING	5
2.7	TAXERINGSVÄRDE	5
2.8	SERVITUT	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1	KAPITALKOSTNADER, FINANSIERING	6
5.2	DRIFTSKOSTNADER	6
5.3	SKATTER	6
5.4	FONDAVSÄTTNINGAR	7
5.5	LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
5.6	EKONOMISK PROGNOZ	9
5.7	KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSKOSTANDEN	9
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
7	INTYG	11

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sysslomansgatan 7, 769622-2418, har till ändamål att inneha fastigheten Fjärdingen 10:6 med adress Sysslomansgatan 7, Uppsala, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas starta under sommaren 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Fjärdingen 10:6, Uppsala
Adress:	Sysslomansgatan 7
Markareal:	745 kvm
Bostadsarea:	1 431 kvm
Lokalarea:	751 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation
Vatten och avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnadsår:	1965
Ombyggnadssår:	2011

Areor:	Bostäder	1431 kvm
	Lokaler	751 kvm
Stomme:	Betong	
Fasader:	Tegel/puts	
Tak:	Falsad plåt	
Grund:	Grundmurar av betong	
Värmedistribution:	Vattenradiatorer	

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Plan kv:	Del av lokaler om ca 259 kvm
Plan bv:	2 lokaler om ca 492 kvm
Plan 1:	17 bostadslägenheter om ca 477 kvm
Plan 2:	17 bostadslägenheter om ca 477 kvm
Plan 3:	17 bostadslägenheter om ca 477 kvm

Byggnaden inrymmer 2 lokaler och 51 bostadslägenheter.

2.4 Gemensamma anordningar

- Trapphus med hiss
- Sopkärl på baksidan av byggnaden
- Förråd i källaren
- Undercentral för fjärrvärme

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden är i gott skick. Vattenstammar, elstammar, elsystem i lägenheter, badrum är utbytt överallt. Det beräknas inte finnas kostnader för underhåll eller andra åtgärder av betydelse.

2.6 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten beräknas få följande taxeringsvärde:

Bostäder	27 800 000: -
Lokaler	7 521 000: -
Taxeringsvärde	35 321 000: -

Fastigheten har typkod 325.

2.8 Servitut

Fastigheten belastas inte av servitut.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling inklusive omkostnader 102 635 000: -

Summa anskaffningskostnad 102 635 000: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

- Insatser 72 635 000: -
- Lån 30 000 000: -

Summa finansiering 102 635 000: -

4 FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder 1 060 401: -

Lokalhyror 907 609: -

Summa intäkter 1 968 010 kr

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningens lån om 30 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 4,25 procent.

Räntekostnad per år: 1 275 000: -

5.2 Driftskostnader

Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 590 000 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på en schablonmässig uppskattning. Trapphusstädningen kommer att utföras av medlemmar eller städbolag.

Fjärrvärme, vatten, el:	380 000: -
Renhållning/sotning:	70 000: -
Försäkring:	20 000: -
Kameral förvaltning:	60 000: -
Fastighetsskötsel & löpande reparationer	60 000: -

Totalt 590 000: -

5.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fram till och med år 2016 utgår ingen avgift för bostadsdelen, därefter utgår halv avgift för år 6 - 10 (idag uppgår avgiften till 1277 kr/lgh/år). För lokaldelen utgår skatt med en procent av lokalens taxeringsvärde.

75 210:-

5.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av byggnadens taxeringsvärde.

0,1 % x 27 800 000

27 800: -

Avskrivning på byggnaden antas komma att rymmas inom fondavsättning.

Summa kostnader

1 968 010 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Arsavgift	Månadsavgift
1101	1	1	33	2,0964%	1 550 000	22 230	1 853
1102	1	1	34	2,1663%	1 550 000	22 971	1 914
1103	1	1	34	2,1663%	1 550 000	22 971	1 914
1104	1	1	34	2,1663%	1 550 000	22 971	1 914
1105	1	1	28	1,9567%	1 445 000	20 749	1 729
1106	1	1	25	1,8868%	1 240 000	20 008	1 667
1107	1	1	25	1,8868%	1 240 000	20 008	1 667
1108	1	1	25	1,8868%	1 220 000	20 008	1 667
1109	1	1	25	1,8868%	1 240 000	20 008	1 667
1110	1	1	25	1,8868%	1 220 000	20 008	1 667
1111	1	1	25	1,8868%	1 220 000	20 008	1 667
1112	1	1	23	1,7470%	1 210 000	18 525	1 544
1113	1	1	21	1,6073%	1 190 000	17 044	1 420
1114	1	1	35	2,1663%	1 495 000	22 971	1 914
1115	1	1	27	1,8868%	1 470 000	20 008	1 667
1116	1	1	28	1,9567%	1 395 000	20 749	1 729
1117	1	1	30	2,0964%	1 445 000	22 230	1 853
1201	2	1	33	2,0964%	1 600 000	22 230	1 853
1202	2	1	34	2,1663%	1 650 000	22 971	1 914
1203	2	1	34	2,1663%	1 600 000	22 971	1 914
1204	2	1	34	2,1663%	1 600 000	22 971	1 914
1205	2	1	28	1,9567%	1 495 000	20 749	1 729
1206	2	1	25	1,8868%	1 270 000	20 008	1 667
1207	2	1	25	1,8868%	1 290 000	20 008	1 667
1208	2	1	25	1,8868%	1 270 000	20 008	1 667
1209	2	1	25	1,8868%	1 290 000	20 008	1 667
1210	2	1	25	1,8868%	1 270 000	20 008	1 667

2011062312305

1211	2	1	25	1,8868%	1 270 000	20 008	1 667
1212	2	1	23	1,7470%	1 260 000	18 525	1 544
1213	2	1	21	1,6073%	1 240 000	17 044	1 420
1214	2	1	35	2,1663%	1 545 000	22 971	1 914
1215	2	1	27	1,8868%	1 520 000	20 008	1 667
1216	2	1	28	1,9567%	1 445 000	20 749	1 729
1217	2	1	30	2,0964%	1 475 000	22 230	1 853
1301	3	1	33	2,0964%	1 700 000	22 230	1 853
1302	3	1	34	2,1663%	1 650 000	22 971	1 914
1303	3	1	34	2,1663%	1 650 000	22 971	1 914
1304	3	1	34	2,1663%	1 875 000	22 971	1 914
1305	3	1	28	1,9567%	1 645 000	20 749	1 729
1306	3	1	25	1,8868%	1 320 000	20 008	1 667
1307	3	1	25	1,8868%	1 320 000	20 008	1 667
1308	3	1	25	1,8868%	1 320 000	20 008	1 667
1309	3	1	25	1,8868%	1 340 000	20 008	1 667
1310	3	1	25	1,8868%	1 320 000	20 008	1 667
1311	3	1	25	1,8868%	1 320 000	20 008	1 667
1312	3	1	23	1,7470%	1 310 000	18 525	1 544
1313	3	1	21	1,6073%	1 290 000	17 044	1 420
1314	3	1	35	2,1663%	1 595 000	22 971	1 914
1315	3	1	27	1,8868%	1 620 000	20 008	1 667
1316	3	1	28	1,9567%	1 495 000	20 749	1 729
1317	3	1	30	2,0964%	1 545 000	22 230	1 853
SUMMA			1431	100,0000%	72 635 000	1 060 400	

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

Lokal	Totalyta	Typ	Förfall	Arshyra
Bokhandel	572	Butik	2014-01-31	643 609
Restaurang	179	Restaurang	2016-04-30	264 000
SUMMA	751			907 609

5.6 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2%. Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 4,25% under hela kalkylperioden.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	590 000	601 800	613 836	626 113	638 635	651 408	719 207
Fondavsättningar	27 800	28 356	28 923	29 502	30 092	30 693	33 888
Fastighetsavgift	75 210	76 714	78 248	79 813	81 410	83 038	91 681
Summa kostnader	1 968 010	1 981 870	1 996 008	2 010 428	2 025 136	2 040 139	2 119 775
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Hyresintäkter	907 609	925 761	944 276	963 162	982 425	1 002 074	1 108 370
Årsavgifter	1 060 401	1 056 109	1 051 731	1 047 266	1 042 711	1 038 065	1 013 405
Summa intäkter	1 968 010	1 981 870	1 996 008	2 010 428	2 025 136	2 040 139	2 119 775
Arsavgift/kvm/år	741	738	735	732	729	725	708

5.7 Känslighetsanalys för årskostanden

Arsavgift om år:	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå 2% och antagen							
1. räntenivå	1 060 401	1 056 109	1 051 731	1 047 266	1 042 711	1 038 065	1 013 405
2. räntenivå + 0,5%	1 210 401	1 206 109	1 201 731	1 197 266	1 192 711	1 188 065	1 163 405
3. räntenivå +1%	1 360 401	1 356 109	1 351 731	1 347 266	1 342 711	1 338 065	1 313 405
4. räntenivå +1,5%	1 510 401	1 506 109	1 501 731	1 497 266	1 492 711	1 488 065	1 463 405
5. räntenivå -0,5%	910 401	906 109	901 731	897 266	892 711	888 065	863 405
6. räntenivå -1%	760 401	756 109	751 731	747 266	742 711	738 065	713 405
7. räntenivå -1,5%	610 401	606 109	601 731	597 266	592 711	588 065	563 405
Antagen räntenivå och antagen							
8. inflationsnivå +1%	1 060 401	1 053 211	1 045 790	1 038 131	1 030 227	1 022 070	1 025 217
9. inflationsnivå +2%	1 060 401	1 051 817	1 041 325	1 030 383	1 018 970	1 007 089	1 011 308
10. inflationsnivå -1%	1 060 401	1 058 255	1 056 088	1 053 898	1 051 687	1 049 454	1 047 199
11. inflationsnivå -2%	1 060 401	1 060 401	1 060 401	1 060 401	1 060 401	1 060 401	1 060 401

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för varmvatten.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Stockholm den 20 juni 2011



Joakim Holgersson



Anders Rudengren



David Tomsic

**Intyg av ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen
Syslomansgatan 7**

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Brf Syslomansgatan 7, org nr 769622-2418, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, och i övrigt med förhållanden kända för oss.

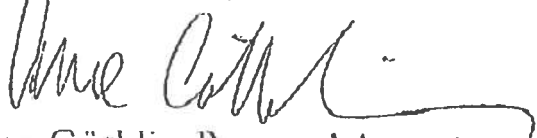
I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har besökt fastigheten, av planen framgår även att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

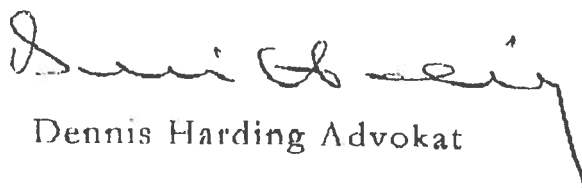
Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 20 juni 2011



Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 20 juni 2011



Dennis Harding Advokat

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

2011062312308