

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSALIA 1****Organisationsnummer: 769633-8677****Kommun: Uppsala**

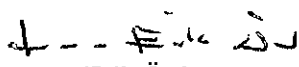
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

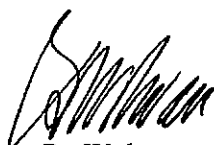
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 -6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos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

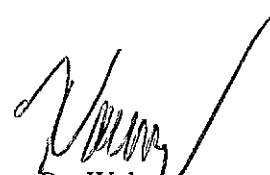
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2018-08-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSALIA 1


Lars-Erik Örd


Bo Wolwan


Per Walegren

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosalia 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 53 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under december 2019 och avslutas under februari 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under september 2018 och avslutas under februari 2020.

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 2018-08-29. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea Bank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-10-10.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Kåbo 64:1, Uppsala kommun
Adress:	Amanuengsgatan 1,3 och 5
Tomtens areal:	ca 1 933 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 974 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i sex till åtta våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	53 st

Parkering

27 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut med ändamål väg, gång- och cykeltrafik.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende anordning för avledande av dagvatten, förgårdsmark, gård, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelförråd, cykelverkstad, kompoststrum och belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens fastighet skall också delta i en gemensamhetsanläggning för gång-och cykelväg.

Gemensamhetsanläggningar (forts.)

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna 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 för fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Soprum, städrum, barnvagn- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar samt platta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong
Ytterväggar:	Tegel samt cederträ på utfackningsvägg
Innervägg, lgh skiljande:	Betong
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt samt papp med sedumbeläggning
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning med 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

FTX-ventilation, fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF ROSALIA 1

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Inredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys 1 st i lgh 1-2 rok Kyl/ frys 2 st i lgh ≥3 rok Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Vikbar duschskärm i lgh 1-2 rok förutom i lgh 21001, 31102, 31203, 31303, 31403, 31503, 11602 och 11702 som har duschskärm med duschdraperistång Duschskärm med duschdraperistång i övriga lgh Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 54 kvm Kombitvättmaskin i lgh ≤ 54 kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperiskena/ duschdraperistång

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 202 700 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 202 700 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0380089

Taxeringsvärde bostäder ca 96 800 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 300 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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	17 100 000	1	2,80%	478 800		478 800
Bottenlån	17 175 000	3	3,10%	532 425		532 425
Bottenlån	17 100 000	5	3,60%	615 600		615 600
Amortering					308 000	308 000
S:a lån	51 375 000			1 626 825	308 000	1 934 825
Insatser	90 793 000					
Upplåtelseavgifter	60 532 000					
S:a finansiering	202 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 934 825

- 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: 3,2%
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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 153 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 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

119 220

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	65 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad	7 000	
Vattenavgifter	100 000	
Värmeavgifter	230 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	120 000	
Sophämtning	85 000	
Teknisk förvaltning c)	150 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	80 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	139 920	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Övrigt	20 000	
Summa driftskostnader		1 061 920

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	23 000	
		23 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 138 965
--	------------------

- 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 90 996 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två 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 gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 80 000 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	3 974	kvm		2 551 649
Årsavgift bredband				139 920
Årsavgift varmvatten				90 996
Hyra garage	27	st	1 100 kr/plats och mån	356 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 138 965
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
		Storlek ²⁾	Mark			%	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
11001	35	1 RK		1,1267%	1 023 000	172 000	1 195 000	28 750	2 396	2 640	220	31 390	2 616	1 230			
11002	52	2 RK	M	1,4461%	1 313 000	732 000	2 045 000	36 901	3 075	2 640	220	39 541	3 295	1 450			
11003	107	4 RK	M	2,4716%	2 244 000	1 451 000	3 695 000	63 065	5 255	2 640	220	65 705	5 475	2 166			
11101	83	3 RK		2,0343%	1 847 000	1 228 000	3 075 000	51 908	4 326	2 640	220	54 548	4 546	1 725			
11102	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	439 000	1 645 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
11103	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 109 000	2 895 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
11201	83	3 RK		2,0343%	1 847 000	1 328 000	3 175 000	51 908	4 326	2 640	220	54 548	4 546	1 725			
11202	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	489 000	1 695 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
11203	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 209 000	2 995 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
11301	83	3 RK		2,0343%	1 847 000	1 428 000	3 275 000	51 908	4 326	2 640	220	54 548	4 546	1 725			
11302	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	539 000	1 745 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
11303	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 309 000	3 095 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
11401	83	3 RK		2,0343%	1 847 000	1 528 000	3 375 000	51 908	4 326	2 640	220	54 548	4 546	1 725			
11402	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	589 000	1 795 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
11403	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 409 000	3 195 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
11501	83	3 RK		2,0343%	1 847 000	1 628 000	3 475 000	51 908	4 326	2 640	220	54 548	4 546	1 725			
11502	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	639 000	1 845 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
11503	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 559 000	3 345 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
11601	90	3 RK		2,1521%	1 954 000	1 741 000	3 695 000	54 915	4 576	2 640	220	57 555	4 796	1 725			
11602	49	2 RK		1,3955%	1 267 000	728 000	1 995 000	35 608	2 967	2 640	220	38 248	3 187	1 450			
11701	90	3 RK		2,1521%	1 954 000	1 941 000	3 895 000	54 915	4 576	2 640	220	57 555	4 796	1 725			
11702	49	2 RK		1,3955%	1 267 000	878 000	2 145 000	35 608	2 967	2 640	220	38 248	3 187	1 450			
21001	59	2 RK	M	1,5970%	1 450 000	745 000	2 195 000	40 751	3 396	2 640	220	43 391	3 616	1 450			
21002	118	5 RK	M	2,6896%	2 442 000	1 703 000	4 145 000	68 630	5 719	2 640	220	71 270	5 939	2 276			
21101	81	3 RK		2,0013%	1 817 000	1 158 000	2 975 000	51 065	4 255	2 640	220	53 705	4 475	1 725			
21102	54	2 RK		1,4792%	1 343 000	702 000	2 045 000	37 744	3 145	2 640	220	40 384	3 365	1 450			
21103	118	5 RK		2,6896%	2 442 000	1 603 000	4 045 000	68 630	5 719	2 640	220	71 270	5 939	2 276			
21201	81	3 RK		2,0013%	1 817 000	1 258 000	3 075 000	51 065	4 255	2 640	220	53 705	4 475	1 725			
21202	54	2 RK		1,4792%	1 343 000	752 000	2 095 000	37 744	3 145	2 640	220	40 384	3 365	1 450			
21203	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 209 000	2 995 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
21301	81	3 RK		2,0013%	1 817 000	1 358 000	3 175 000	51 065	4 255	2 640	220	53 705	4 475	1 725			
21302	54	2 RK		1,4792%	1 343 000	802 000	2 145 000	37 744	3 145	2 640	220	40 384	3 365	1 450			
21303	79	3 RK		1,9671%	1 786 000	1 309 000	3 095 000	50 194	4 183	2 640	220	52 834	4 403	1 725			
21401	113	5 RK		2,6059%	2 366 000	1 729 000	4 095 000	66 494	5 541	2 640	220	69 134	5 761	2 276			
21402	101	4 RK		2,3702%	2 152 000	1 793 000	3 945 000	60 480	5 040	2 640	220	63 120	5 260	2 166			
21501	113	5 RK		2,6059%	2 366 000	1 879 000	4 245 000	66 494	5 541	2 640	220	69 134	5 761	2 276			
21502	101	4 RK		2,3702%	2 152 000	1 943 000	4 095 000	60 480	5 040	2 640	220	63 120	5 260	2 166			
31001	41	2 RK	M	1,2611%	1 145 000	150 000	1 295 000	32 179	2 682	2 640	220	34 819	2 902	1 450			
31002	45	2 RK		1,3283%	1 206 000	189 000	1 395 000	33 893	2 824	2 640	220	36 533	3 044	1 450			
31101	77	3 RK		1,9330%	1 755 000	940 000	2 695 000	49 323	4 110	2 640	220	51 963	4 330	1 725			

Nr	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾			kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	
	kvm		%										
31102	62	2 RK	1,6477%	1 496 000	599 000	2 095 000	42 044	3 504	2 640	220	44 684	3 724	1 450
31201	100	4 RK	2,3537%	2 137 000	1 458 000	3 595 000	60 058	5 005	2 640	220	62 698	5 225	2 166
31202	77	3 RK	1,9330%	1 755 000	1 140 000	2 895 000	49 323	4 110	2 640	220	51 963	4 330	1 725
31203	62	2 RK	1,6477%	1 496 000	649 000	2 145 000	42 044	3 504	2 640	220	44 684	3 724	1 450
31301	100	4 RK	2,3537%	2 137 000	1 558 000	3 695 000	60 058	5 005	2 640	220	62 698	5 225	2 166
31302	77	3 RK	1,9330%	1 755 000	1 240 000	2 995 000	49 323	4 110	2 640	220	51 963	4 330	1 725
31303	62	2 RK	1,6477%	1 496 000	699 000	2 195 000	42 044	3 504	2 640	220	44 684	3 724	1 450
31401	100	4 RK	2,3537%	2 137 000	1 658 000	3 795 000	60 058	5 005	2 640	220	62 698	5 225	2 166
31402	77	3 RK	1,9330%	1 755 000	1 340 000	3 095 000	49 323	4 110	2 640	220	51 963	4 330	1 725
31403	62	2 RK	1,6477%	1 496 000	749 000	2 245 000	42 044	3 504	2 640	220	44 684	3 724	1 450
31501	100	4 RK	2,3537%	2 137 000	1 808 000	3 945 000	60 058	5 005	2 640	220	62 698	5 225	2 166
31502	77	3 RK	1,9330%	1 755 000	1 490 000	3 245 000	49 323	4 110	2 640	220	51 963	4 330	1 725
31503	62	2 RK	1,6477%	1 496 000	849 000	2 345 000	42 044	3 504	2 640	220	44 684	3 724	1 450
Justering			0,0001%				-1				-1		
SUMMA	3 974	53	100,0000%	90 793 000	60 532 000	151 325 000	2 551 649		139 920		2 691 569		90 996

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

Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Lägenhet nr 11001 och 31002 har varken mark eller balkong.

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

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

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

2,0%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

1,0%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2,0%

Räntenivå, genomsnitt

3,2%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder:

96 800

per år

2,0%

1,0%

Garage:

2 300

2,0%

1,0%

År:**1****2****3****4****5****6****11****16****Kalenderår:****2020****2021****2022****2023****2024****2025****2030****2035****Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-1 627	-1 617	-1 607	-1 595	-1 582	-1 569	-1 488	-1 383
Amorteringar	tkr	-308	-338	-367	-396	-426	-455	-602	-749
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 062	-1 083	-1 105	-1 127	-1 150	-1 209	-1 335	-1 474
Fastighetsskatt garage	tkr	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-28	-31
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-97
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 020	-3 061	-3 103	-3 142	-3 183	-3 258	-3 453	-3 734

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm

700

714

729

743

758

773

854

943

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	2 783	2 839	2 896	2 954	3 013	3 073	3 393	3 746
Övriga intäkter	tkr	356	360	364	368	372	376	396	416
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 139	3 199	3 260	3 322	3 385	3 449	3 789	4 162
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	119	138	157	180	202	191	336	428

Föreningens kassa

Ingående saldo

0

KASSABEHÅLLNING**119****257****414****594****796****987****2 360****4 493**

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

119

238

357

476

595

714

1 309

1 904

Avskrivning för löpande räkningsår 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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	tkr	-1 153	-1 153	-1 153	-1 153	-1 153	-1 153	-1 153	-1 153
-------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr

-845

-796

-748

-696

-644

-626

-334

-95

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 hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 020	3 061	3 103	3 142	3 183	3 258	3 734

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-08-14 ökar med 2,0%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2018-08-14	1,1%
- och en reserv för ränteökning	2,0%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2018-08-14 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	514	511	507	504	500	495	470
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	119	119	119	119	119	119	119
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-119	-138	-157	-180	-202	-191	-336
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	514	492	469	443	417	423	253
								128

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	11	22	33	46	59	133
ökar den totala kostnaden med:								225

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	28 838 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	51 007 kr
Insats och upplåtelseavgift	38 079 kr
Lån	12 928 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	677 kr
Årsavgift varmvatten	23 kr
Driftskostnad	267 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering³	114 kr
Fondavsättning och amortering³	144 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	41 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 7 029 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 augusti 2018 för bostadsrättsföreningen Rosalia 1, org. nr: 769633-8677.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

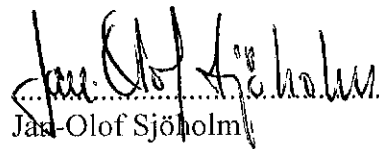
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

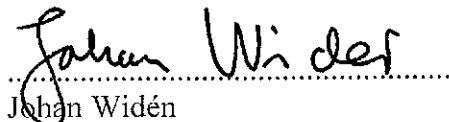
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 30 augusti 2018



Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-08-30 för Brf Rosalia 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-05-15
2. Registreringsbevis	2018-05-15
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-08-29
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-08-29
5. Kreditoffert Nordea	2017-06-08
6. Indikativa räntor per 2018-08-14	2018-08-14
7. Köpeavtal för exploatering	2017-10-31
8. Utdrag från fastighetsregistret	2018-08-12
9. Beräkning av taxeringsvärde	2017-02-21
10. Bygglovsbeslut	2017-10-10
11. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
12. Underhållsplan sammandrag	2018-02-27
13. Areasammanställning	2018-03-16
14. Garageöversikt P-platser	2018-05-25
15. Bekräftelse av fastighetsarea	2018-05-25
16. Adressbekräftelse	2017-02-06

fw