

Bostadsrättsföreningen Arboristen

Uppsala kommun

769635-1357

Ekonomisk plan

2021-10-04

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 prognos 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 Arboristen med säte i Uppsala kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-08-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Ultuna 2:24 belägna i Uppsala kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i dec 2021.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 2 2022.

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 upprättade entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2020-06-16 samt 2020-08-17, på köp av fastigheten Ultuna 2:24, 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 SBAB.

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. Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Uppsala kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Ultuna 2:24	4 542 m ²
Summa	4 542 m²

Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har erhållits 2020-04-23

Adress: Göte Turessons väg 5A,5B,7A & 7B
756 59 Uppsala

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerbostadshus innehållande 90 lägenheter med

totalt 4 trapphus. Markparkering finns med 47 st bilparkeringsplatser. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske. Det finns ett gästrum, två kontor/förråd samt extra förråd tillhörande föreningen i byggnaden.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 5 348 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Mark

Utrustning på tomtmark

Trätrall eller stenläggning på uteplatser

På tomtmark kan förekomma brunnslock för inspektion och rensbrunnar till markförlagda ledningar

Utrustning i omfattning enligt markhandling

Grundkonstruktion

Betongplatta på mark på pålar

Isolering under platta med cellplastskivor

Förråd

Oisolerade förråd på vind

Oisolerad takkonstruktion av trä med plåttak.

Stomme

Rumshöjder är ca 2,5 m. Lägre takhöjd kan förekomma i förråd, WC/Dusch och lokalt vid installationer, snedtak eller där det erfordras av konstruktiva skäl.

Prefabricerade balkongplattor

Väggar

Isolerad bärande betongstomme

Lägenhetsskiljande väggar i betong

Innerväggar av enkel gips på plåttregelstomme

Mellanbjälklag

Bjälklag utförs med RD-plattor

Takkonstruktion

Råspont

Oisolerad träkonstruktion och takstolar av trä

Isolering i golv på vindar

Fasadbeklädnad

Betong

Fönster, fönsterdörrar

Fönster och fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad

Sidohängda inåtgående fönster samt fasta fönster

Utåtgående fönsterdörrar

Låsbara fönster i markplan

Fönsterdörrar med cylinderlås och bakkantssäkring

Ytterdörr

Fabrikslackerade entrépartier av aluminium

Ståldörr alt. massiva trädörrar till bostäder

Yttertak

Taktäckning av plåt

Hängränna och stuprör av lackerad plåt

Stomkomplettering

Innerväggar

Lätta innerväggar av gipsskiva på trä/stålsreglar

Våtrumsväggar med godkänt skivmaterial

Golv

Ekiparkett, mattlackad 3-stav

Klinker i WC/Dusch och badrum

Eklaserad golvsockel av furu

Innerdörrar

Lätta vita släta innerdörrar

Snickerier

Kökssnickerier från Vedum med stommar enligt köksritning

Klädkammare med inredning enligt planhandling

Garderob enligt planhandling

Inredning för städutrustning och låsbart medicinskåp

Vitvaror

Rostfria vitvaror från Electrolux
Induktionshäll
Inbyggnadsugn under induktionshäll
Mikro i väggskåp
Kylskåp och frysskåp alt kombinerad kyl/frys i i
omfattning enligt planritning
Spiskåpa
Diskmaskin
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i
omfattning enligt planritning

Övrig inredning

Fönsterbänkar i natursten i fönsternisch

Installationer**VVS-installationer***Värme*

Uppvärmning via fjärrvärme
Vattenburna radiatorer

Utrustning

Termostatblandare med duschset
Övriga blandare är av engreppstyp
Golvstående toalettstol
Handfat med lådor i kommod

Ventilation

FTX-ventilation
Spiskåpa i kök
Fläktrum på vind

El

El/IT-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Batteridrivna brandvarnare
Fasadbelysning vid entré och på balkong
Fasta armaturer i klädkammare, wc/dusch samt vid
bänk i kök. Belysning ovan spegel i wc/dusch

Tv och data

TV-/IT-uttag i kök, vardagsrum, allrum och sovrum

Rumsbeskrivning

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG,
T=TAK, Ö=ÖVRIGT

Allmänna utrymmen**TRAPPHUS ETRÈPLAN**

G	Klinker
S	Målad träsockel
V	Målat
T	Målat /undertak
Ö	Namntavla Postfack Nedsänkt dörrmatta Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

G	Terazzo
S	Målad träsockel
V	Målat
T	Målat/undertak
Ö	Tidningshållare Belysningsarmaturer

FÖRRÅD / DISP. UTRYMMEN

G	Stålglättad betong, dammbindning alt. spånskiva på vind
V	Skivvägg el. Troax nät
T	Målat

RULLSTOLS- BARNVAGNS- & CYKELFÖRRÅD

G	Stålglättad betong, dammbindning
V	Målat
T	Målat

MILJÖSTATION / TEKNIK / ELRUM / UC

G	Stålglättad betong, dammbindning
V	Målat
T	Målat

Rumsbeskrivning

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG,
T=TAK, Ö=ÖVRIGT

Bostaden**HALL**

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad
T	Målat
Ö	Garderob enl. ritning Kapphylla enl. ritning

KÖK

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad Kakel eller laminatskiva ovan arbetsbänk
T	Målat
Ö	Skåpssnickerier enl. ritning Bänkskiva av laminat, infälld ho Kyl och frys alt komb kyl/frys Induktionshäll Ugn i högskåp Micro i högskåp Diskmaskin Spiskåpa med belysning Fönsterbänk av natursten

WC/DUSCH

G	Klinker
V	Kakel
T	Undertak målat
Ö	Kommod Spegelskåp med belysning och eluttag Toalett-pappershållare Vikbara duschväggar Duschstäng Handdukskrokar

KLÄDKAMMARE

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad
T	Målat
Ö	Väggskena med inredning enl. ritning Belysningsarmatur

SOVRUM

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad
T	Målat
Ö	Garderob enl. ritning Skjutdörrsgarderob med inredning enl. ritning

GÄSTRUM

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad
T	Målat
Ö	Pentry WC

VARDAGSRUM

G	Ekparkett
S	Träsockel, vitmålad
V	Målad
T	Målat
Ö	Fönsterbänk av natursten

BADRUM

G	Klinker
V	Kakel
T	Undertak med spottar
Ö	Kommod Spegelskåp med belysning och eluttag Toalettappershållare Duschvägg Duschstång Handdukskrokar Tvättmaskin och torktumlare Bänkskiva över TM, TT Väggskåp enl. ritning

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	225 400 000
Köpeavtal mark	38 000 000
Likviditetsreserv	100 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	263 500 000

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	135 000 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	36 000 000

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.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta 2021-09-09	Beräknad ränta	Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
Lån 1	5 år	23 136 667	1,19%	3,00%	0	694 100	694 100
Lån 2	2 år	23 136 667	0,94%	2,50%	0	578 417	578 417
Lån 3	3 mån	23 136 666	0,84%	2,00%	347050	462 733	809 783
summa		69 410 000	Snittränta 0,99%	2,50%	347050	1 735 250	2 082 300
Insatser		190 400 000					
Upplåtelseavgifter		3 690 000					
Investeringsmoms		0					
summa insatser, lån mm		263 500 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen) **1 735 250**

fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	213 920
Driftskostnader ¹ (se specifikation)	1 867 600
Oförutsedda kostnader	577 152
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	0
summa utgifter och fonderingar	2 658 672
summa beräknade årliga utgifter	4 393 922

Ann.: 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 slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen.

Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas.

Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år.

Offererad amortering enligt överenskommelse.

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 byggentreprenören.

Avskrivning

Värdenminskning 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 225 400 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2021110801664

föreningen		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	260 000	
Fastighetsel	120 000	
Kallvatten/Avlopp	275 000	
Hushållsavfall (sopsug)	85 000	
Källsortering	40 000	
Trädgårdsskötsel	90 000	
Trappstädning	81 000	
Vinterunderhåll	90 000	
Kabel-TV/Internet	273 000	
Teknisk skötsel	80 000	
Serviceavtal Hiss	33 600	
Serviceavtal Jour	20 000	
Fastighetsförsäkring	100 000	
Övriga fastighetskostnader	40 000	
Styrelsearvoden	90 000	
Revisionsarvoden	40 000	
Förvaltningsarvode	100 000	
	1 867 600	1 867 600
Fastighetsskatt bostäder	0	
	0	0
	summa kostnader	1 867 600

⁴ Kostnader för hushållsel och varmvatten tillkommer och mäts och debiteras av bostadsrättsföreningen.

Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 200 kr/mån. Varmvatten ca 200 kr/mån.

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		3 930 722 kr
Lokaler		12 000 kr
Markparkering	47 platser * 800 hyra/månad	451 200 kr
summa intäkter		4 393 922 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

90

202110801665

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
11-1001	2	62	1,1192	1 755 000	0	1 755 000	43 993	3 666	776 837
11-1002	5	111	1,7573	3 595 000	0	3 595 000	69 075	5 756	1 219 742
11-1101	4	85	1,4540	2 895 000	0	2 895 000	57 153	4 763	1 009 221
11-1102	5	111	1,7573	3 755 000	0	3 755 000	69 075	5 756	1 219 742
11-1201	4	85	1,4540	3 095 000	0	3 095 000	57 153	4 763	1 009 221
11-1202	5	111	1,7573	3 855 000	0	3 855 000	69 075	5 756	1 219 742
11-1301	4	85	1,4540	3 195 000	0	3 195 000	57 153	4 763	1 009 221
11-1302	5	111	1,7573	3 955 000	0	3 955 000	69 075	5 756	1 219 742
11-1401	4	85	1,4540	3 395 000	0	3 395 000	57 153	4 763	1 009 221
11-1402	5	111	1,7573	4 255 000	0	4 255 000	69 075	5 756	1 219 742
12-1001	1	29	0,7218	870 000	0	870 000	28 372	2 364	501 001
12-1002	3	75	1,3075	2 395 000	0	2 395 000	51 394	4 283	907 536
12-1003	1	35	0,7845	970 000	0	970 000	30 836	2 570	544 521
12-1004	1	30	0,7322	995 000	0	995 000	28 781	2 398	508 220
12-1005	3	72	1,2762	2 295 000	0	2 295 000	50 164	4 180	885 810
12-1101	4	85	1,4540	3 095 000	0	3 095 000	57 153	4 763	1 009 221
12-1102	3	75	1,3075	2 495 000	0	2 495 000	51 394	4 283	907 536
12-1103	1	35	0,7845	1 075 000	0	1 075 000	30 836	2 570	544 521
12-1104	1	30	0,7322	970 000	0	970 000	28 781	2 398	508 220
12-1105	3	72	1,2762	2 395 000	0	2 395 000	50 164	4 180	885 810
12-1201	4	85	1,4540	3 195 000	0	3 195 000	57 153	4 763	1 009 221
12-1202	3	75	1,3075	2 595 000	0	2 595 000	51 394	4 283	907 536
12-1203	1	35	0,7845	1 100 000	0	1 100 000	30 836	2 570	544 521
12-1204	1	30	0,7322	1 055 000	0	1 055 000	28 781	2 398	508 220
12-1205	3	72	1,2762	2 495 000	0	2 495 000	50 164	4 180	885 810
12-1301	4	85	1,4540	3 295 000	0	3 295 000	57 153	4 763	1 009 221
12-1302	3	75	1,3075	2 695 000	0	2 695 000	51 394	4 283	907 536
12-1303	1	35	0,7845	1 150 000	0	1 150 000	30 836	2 570	544 521
12-1304	1	30	0,7322	1 095 000	0	1 095 000	28 781	2 398	508 220
12-1305	3	72	1,2762	2 595 000	0	2 595 000	50 164	4 180	885 810
12-1401	2	49	0,9833	2 095 000	0	2 095 000	38 651	3 221	682 509
12-1402	3	75	1,3075	2 855 000	0	2 855 000	51 394	4 283	907 536
12-1403	1	35	0,7845	1 275 000	0	1 275 000	30 836	2 570	544 521
12-1404	1	30	0,7322	1 195 000	0	1 195 000	28 781	2 398	508 220
12-1405	3	72	1,2762	2 695 000	0	2 695 000	50 164	4 180	885 810
21-1001	2	31	0,7427	1 195 000	200 000	1 395 000	29 193	2 433	515 508
21-1002	3	72	1,2762	2 325 000	70 000	2 395 000	50 164	4 180	885 810
21-1003	1	30	0,7322	995 000	100 000	1 095 000	28 781	2 398	508 220
21-1004	1	35	0,7845	1 040 000	155 000	1 195 000	30 836	2 570	544 521
21-1005	3	75	1,3075	2 425 000	0	2 425 000	51 394	4 283	907 536
21-1006	1	29	0,7218	945 000	130 000	1 075 000	28 372	2 364	501 001
21-1101	3	72	1,2762	2 425 000	170 000	2 595 000	50 164	4 180	885 810
21-1102	1	30	0,7322	1 045 000	110 000	1 155 000	28 781	2 398	508 220
21-1103	1	35	0,7845	1 130 000	125 000	1 255 000	30 836	2 570	544 521
21-1104	3	75	1,3075	2 525 000	0	2 525 000	51 394	4 283	907 536
21-1105	4	85	1,4540	3 135 000	160 000	3 295 000	57 153	4 763	1 009 221
21-1201	3	72	1,2762	2 525 000	170 000	2 695 000	50 164	4 180	885 810
21-1202	1	30	0,7322	1 105 000	120 000	1 225 000	28 781	2 398	508 220
21-1203	1	35	0,7845	1 175 000	175 000	1 350 000	30 836	2 570	544 521
21-1204	3	75	1,3075	2 625 000	0	2 625 000	51 394	4 283	907 536
21-1205	4	85	1,4540	3 235 000	160 000	3 395 000	57 153	4 763	1 009 221
21-1301	3	72	1,2762	2 625 000	170 000	2 795 000	50 164	4 180	885 810
21-1302	1	30	0,7322	1 145 000	130 000	1 275 000	28 781	2 398	508 220
21-1303	1	35	0,7845	1 225 000	200 000	1 425 000	30 836	2 570	544 521
21-1304	3	75	1,3075	2 725 000	0	2 725 000	51 394	4 283	907 536
21-1305	4	85	1,4540	3 335 000	160 000	3 495 000	57 153	4 763	1 009 221
21-1401	3	72	1,2762	2 725 000	225 000	2 950 000	50 164	4 180	885 810
21-1402	1	30	0,7322	1 245 000	80 000	1 325 000	28 781	2 398	508 220
21-1403	1	35	0,7845	1 325 000	170 000	1 495 000	30 836	2 570	544 521
21-1404	3	75	1,3075	2 885 000	10 000	2 895 000	51 394	4 283	907 536
21-1405	2	49	0,9833	2 120 000	175 000	2 295 000	38 651	3 221	682 509
22-1001	3	75	1,3075	2 425 000	0	2 425 000	51 394	4 283	907 536
22-1002	1	35	0,7845	1 045 000	0	1 045 000	30 836	2 570	544 521
22-1003	2	42	0,9100	1 280 000	0	1 280 000	35 770	2 981	631 631
22-1004	1	30	0,7322	995 000	0	995 000	28 781	2 398	508 220
22-1005	3	72	1,2762	2 325 000	0	2 325 000	50 164	4 180	885 810
22-1101	4	85	1,4540	3 135 000	60 000	3 195 000	57 153	4 763	1 009 221

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
22-1102	3	75	1,3075	2 525 000	0	2 525 000	51 394	4 283	907 536
22-1103	1	35	0,7845	1 125 000	0	1 125 000	30 836	2 570	544 521
22-1104	2	42	0,9100	1 380 000	0	1 380 000	35 770	2 981	631 631
22-1105	1	30	0,7322	1 045 000	0	1 045 000	28 781	2 398	508 220
22-1106	3	72	1,2762	2 425 000	70 000	2 495 000	50 164	4 180	885 810
22-1201	4	85	1,4540	3 235 000	60 000	3 295 000	57 153	4 763	1 009 221
22-1202	3	75	1,3075	2 625 000	0	2 625 000	51 394	4 283	907 536
22-1203	1	35	0,7845	1 175 000	0	1 175 000	30 836	2 570	544 521
22-1204	2	42	0,9100	1 480 000	0	1 480 000	35 770	2 981	631 631
22-1205	1	30	0,7322	1 105 000	0	1 105 000	28 781	2 398	508 220
22-1206	3	72	1,2762	2 525 000	70 000	2 595 000	50 164	4 180	885 810
22-1301	4	85	1,4540	3 335 000	60 000	3 395 000	57 153	4 763	1 009 221
22-1302	3	75	1,3075	2 725 000	0	2 725 000	51 394	4 283	907 536
22-1303	1	35	0,7845	1 225 000	0	1 225 000	30 836	2 570	544 521
22-1304	2	42	0,9100	1 580 000	0	1 580 000	35 770	2 981	631 631
22-1305	1	30	0,7322	1 145 000	0	1 145 000	28 781	2 398	508 220
22-1306	3	72	1,2762	2 625 000	70 000	2 695 000	50 164	4 180	885 810
22-1401	2	49	0,9833	2 120 000	0	2 120 000	38 651	3 221	682 509
22-1402	3	75	1,3075	2 885 000	10 000	2 895 000	51 394	4 283	907 536
22-1403	1	35	0,7845	1 325 000	0	1 325 000	30 836	2 570	544 521
22-1404	2	42	0,9100	1 720 000	0	1 720 000	35 770	2 981	631 631
22-1405	1	30	0,7322	1 245 000	0	1 245 000	28 781	2 398	508 220
22-1406	3	72	1,2762	2 725 000	125 000	2 850 000	50 164	4 180	885 810
Differens			0,0001						69
summa	90	5 348	100,0000	190 400 000	3 690 000	194 090 000	3 930 722		69 410 000

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 40 kr * 5 348 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	213 920	213 920
2	3,7840%	214 990	428 910
3	3,8029%	216 065	644 974
4	3,8219%	217 145	862 119
5	3,8411%	218 231	1 080 350
6	3,8603%	219 322	1 299 671
7	3,8796%	220 418	1 520 090
8	3,8990%	221 520	1 741 610
9	3,9185%	222 628	1 964 238
10	3,9380%	223 741	2 187 979
11	3,9577%	224 860	2 412 839
12	3,9775%	225 984	2 638 824
13	3,9974%	227 114	2 865 938
14	4,0174%	228 250	3 094 187
15	4,0375%	229 391	3 323 578
16	4,0577%	230 538	3 554 116
17	4,0780%	231 691	3 785 807
18	4,0984%	232 849	4 018 656
19	4,1188%	234 013	4 252 669
20	4,1394%	235 183	4 487 852
21	4,1601%	236 359	4 724 212
22	4,1809%	237 541	4 961 753
23	4,2018%	238 729	5 200 481
24	4,2229%	239 922	5 440 404
25	4,2440%	241 122	5 681 526
SUMMA	100,00%	5 681 526	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Bostadsrättsföreningen	Arboristen		769635-1357									
Antagna parametrar;												
	<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>				<u>Kommunal avgift bostäder *)</u>				
	Ränta lån (snitt)	2,50%	3,42%	Beräknad taxering bostäder	135 000 000	kr		Kommunal avgift lägenher i flerbostadshus		1 459	kr	
	Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	0	kr		Kommunal avgift småhus		7 812	kr	
	Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%					Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15				
	Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1	%		Från år 16 utgår hel avgift.				
				Beräknad fastighetskatt lokaler	0	kr		*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)				
Likviditetsplan År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter	3 930 722	4 009 336	4 089 523	4 171 314	4 254 740	4 339 835	4 426 631	4 515 164	4 605 467	4 697 577	4 791 528	5 290 234
Lokaler	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	13 514	13 784	14 060	14 341	14 628	16 150
Markparkering	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200	451 200
Övriga räntetäckter	0	1 360	2 599	3 968	4 616	5 232	5 904	6 635	7 429	8 289	9 136	13 315
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 493 922	4 474 136	4 555 807	4 639 217	4 723 546	4 809 516	4 897 249	4 986 783	5 078 156	5 171 407	5 266 492	5 770 900
Utbetalning												
Räntekostnad	1 735 250	1 726 574	1 717 898	2 051 066	2 108 676	2 131 755	2 154 486	2 176 871	2 198 909	2 253 743	2 307 883	2 247 149
Drift	1 867 600	1 904 952	1 943 051	1 981 912	2 021 550	2 061 981	2 103 221	2 145 285	2 188 191	2 231 955	2 276 594	2 513 544
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176 720
Amortering lån	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	347 050	614 774
Summa utbetalningar	3 949 900	3 978 576	4 007 999	4 380 028	4 477 276	4 540 786	4 604 757	4 669 206	4 734 150	4 832 748	4 931 526	5 552 187
KASSA ACKUMULERAD	544 022	1 039 583	1 587 391	1 846 580	2 092 850	2 361 579	2 654 071	2 971 648	3 315 655	3 654 314	3 989 280	5 544 816
KASSA/ÅR	544 022	495 561	547 808	259 189	246 269	268 730	292 492	317 577	344 006	338 659	334 965	218 713
Lån	69 410 000	69 062 950	68 715 900	68 368 850	68 021 800	67 674 750	67 327 700	66 980 650	66 633 600	66 286 550	65 939 500	64 204 250
Avgifter per m2	735	750	765	780	796	811	828	844	861	878	896	989
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	73	74	76	77	79	80	82	84	85	87	96
Avskrivning *)	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333	1 878 333
Årets resultat efter avskrivning	-1 301 181	-1 250 712	-1 199 539	-1 489 239	-1 503 244	-1 481 875	-1 459 210	-1 435 227	-1 409 905	-1 416 365	-1 421 178	-1 275 384
Årets reservering till yttre fond	-213 920	-214 990	-216 065	-217 145	-218 231	-219 322	-220 418	-221 520	-222 628	-223 741	-224 860	-230 538
Yttre fond (ackumulerat)	213 920	428 910	644 974	862 119	1 080 350	1 299 671	1 520 090	1 741 610	1 964 238	2 187 979	2 412 839	3 554 116
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 301 181	-2 766 883	-4 182 487	-5 888 871	-7 610 346	-9 311 543	-10 991 171	-12 647 919	-14 280 452	-15 920 558	-17 566 596	-25 682 305

*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker 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

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 930 722 (735)	4 009 336 (750)	4 089 523 (765)	4 171 314 (780)	4 254 740 (796)	4 339 835 (811)	4 791 528 (896)	5 290 234 (989)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 624 822 (865)	4 699 966 (879)	4 776 682 (893)	4 855 002 (908)	4 934 958 (923)	5 016 582 (938)	5 450 923 (1 019)	5 932 277 (1 109)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	5 318 922 (995)	5 390 595 (1 008)	5 463 841 (1 022)	5 538 691 (1 036)	5 615 176 (1 050)	5 693 330 (1 065)	6 110 318 (1 143)	6 574 319 (1 229)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 236 622 (605)	3 318 707 (621)	3 402 364 (636)	3 487 625 (652)	3 574 522 (668)	3 663 087 (685)	4 132 133 (773)	4 648 192 (869)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 949 398 (738)	4 028 386 (753)	4 108 954 (768)	4 191 133 (784)	4 274 955 (799)	4 360 455 (815)	4 814 294 (900)	5 315 370 (994)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 968 074 (742)	4 066 485 (760)	4 167 436 (779)	4 270 994 (799)	4 377 230 (818)	4 486 215 (839)	5 075 030 (949)	5 744 544 (1 074)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 986 750 (745)	4 104 958 (768)	4 227 068 (790)	4 353 221 (814)	4 483 562 (838)	4 618 241 (864)	5 362 374 (1 003)	6 241 036 (1 167)
Nyckeltal (snitt) per m ² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	49 271 kr							
Insats	35 602 kr							
Upplåtelseavgift	690 kr							
Lån	12 979 kr							
Årsavgifter	735 kr							
Drift	349 kr							
Belåningsgrad	26 %							
Amortering	65 kr							
Avsättning yttre fond	40 kr							
Avskrivning	351 kr							
Kassaflöde	105 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	101 kr							

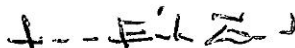
J. Särskilda förhållanden

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. Undermätare för varmvattenförbrukning i respektive lägenhet är belägen i fördelarskåp i 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. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarna 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. Bostadsrättshavarna 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.

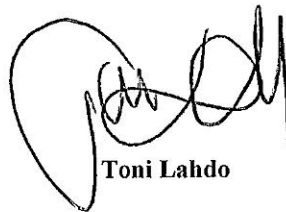
2021-10-04



Hans Svedberg



Lars-Erik Örde



Toni Lahdo

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Arboristen, med org.nr 769635-1357, 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.

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 har funnits 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.

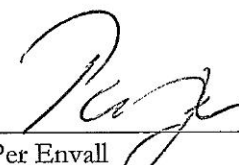
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2021-11-01



Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi 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. 2021-10-04

Stadgar för Brf Arboristen registrerade 2020-03-19

Registreringsbevis för Brf Arboristen

Bygglov för fastigheten Ultuna 2:24, Uppsala kommun dat. 2020-04-23

Köpekontrakt och köpebrev avseende fastigheten Ultuna 2:24, Uppsala kommun, tecknat mellan Besqab Mark AB och Brf Arboristen dat. 2020-06-10

Två totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av totalt 90 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Ultuna 2:24, Uppsala kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Arboristen 2020-06-16 samt 2020-08-17

Offert för finansieringen av Brf Arboristen dat. 2021-09-09

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

