

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN METEOROLOGEN 1****Organisationsnummer: 769640-3752****Kommun: Uppsala kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN METEOROLOGEN 1

Per-Åke Noaksson

Lars-Erik Örde

Torsten Falk

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Meteorologen 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 69 lägenheter pågår och inflyttning pågår med start under fjärde kvartalet 2023 och avslutas under första kvartalet 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna har skett med start under första kvartalet 2023 och avslutas under första kvartalet 2024, dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2023-02-22 samt avtal om ändring av entreprenadkontrakt 2023-12-19. 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-06-23.

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:	Gränby 19:6, Uppsala kommun
Adress:	Tövädersgatan 1B, Gränby Bilgata 26 och 28
Tomtens areal:	3 156 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 779 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 4-5 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	69 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

33 garageplatser i gemensamhetsanläggning, varav två för MC
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende väg för ut- och tillfart.
Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut avseende dagvattenledning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:
GA:1 Innergård, gemensam med fastigheten Gränby 19:7.
GA:2 Garage, gemensamt med fastigheten Gränby 19:7.
Andelstalen är ännu inte fastställda.

BRF METEOROLOGEN 1

Gemensamhetsanläggningarna avses förvaltas genom delägarförvaltning. 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 på tomtmark

Komplementbyggnad med cykelrum och fastighetsförråd
Grönytor, gångvägar och planteringar

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, städtrum, rullstols- och barnvagnsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Takterass

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Skifferplattor och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

BRF METEOROLOGEN 1

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärmar Tvättmaskin och torktumlare i lägenheter >55m ² , kombitvätt- maskin i övriga lägenheter Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 192 125 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 192 125 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0380085

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 95 900 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 21 800 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 500 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	15 900 000	2	4,00%	636 000		636 000
Bottenlån	15 900 000	3	3,80%	604 200		604 200
Bottenlån	15 900 000	4	3,80%	604 200		604 200
Amortering					334 000	334 000
S:a lån	47 700 000			1 844 400	334 000	2 178 400
Insatser	97 903 000					
Upplåtelseavgifter	46 522 000					
S:a finansiering	192 125 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 178 400**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2, 3 och 4 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.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,9%
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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 122 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 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

BRF METEOROLOGEN 1

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	113 370
------------------------------------	-----------	----------------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	87 625	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administrationskostnad	15 000	
Vattenavgifter	245 000	
Värmeavgifter	235 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	230 000	
Elavgifter (hushållsel)	329 535	
Sophämtning	90 000	
Teknisk förvaltning c)	280 000	
Teknisk förvaltare d)		
Besiktning och service hissar e)		
Gemensamhetsanläggning GA1 f)	60 000	
Gemensamhetsanläggning GA2 f)	35 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	190 440	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Köldmediekontroll	15 000	
Övriga driftskostnader	50 000	
Summa driftskostnader		1 970 600

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	45 000	
		45 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 307 370
--	------------------

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 129 713 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. Avseende teknisk förvaltning bistår Entreprenören med upphandling av dessa tjänster med extern part för Beställarens räkning.

d) Teknisk förvaltare och service av dörrautomatk betalas under två år av entreprenören. Kostnaden fr o m år 3 beräknas till totalt 58 000 kr per år där 50 000 kr är hänförligt till teknisk förvaltare och 8000 kr till service av dörrautomatik.

e) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från och med år 6 kan beräknas till 75 000 kr per år.

f) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 110 000 kr per år.

g) 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	3 779	kvm		3 108 682
Årsavgift bredband				190 440
Årsavgift varmvatten *)				129 713
Årsavgift hushållsel *)				329 535
Hyra garage	22	st	1 350 kr/plats och mån	356 400
Hyra garage, laddplatser **)	9	st	1 650 kr/plats och mån	178 200
Hyra garage, mc-platser	2	st	600 kr/plats och mån	14 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				4 307 370
--	--	--	--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

***) Projektets laddplatser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF METEOROLOGEN 1

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾	
		Storlek ²⁾	Mark						per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
11001	78	3 RK	M	1,8784%	1 839 000	556 000	2 395 000	896 000	58 393	4 866	2 760	230	61 153	5 096	2 022	169	5 015	418
11002	88	4 RK	M	2,0735%	2 030 000	565 000	2 595 000	989 000	64 458	5 372	2 760	230	67 218	5 602	2 507	209	5 855	488
11003	40	2 RK	M	1,1981%	1 173 000	277 000	1 450 000	571 000	37 246	3 104	2 760	230	40 006	3 334	1 699	142	4 355	363
11004	55	3 RK	M	1,4412%	1 411 000	584 000	1 995 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11101	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	288 000	1 350 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
11102	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	739 000	2 150 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11103	88	4 RK		2,0735%	2 030 000	565 000	2 595 000	989 000	64 458	5 372	2 760	230	67 218	5 602	2 507	209	5 855	488
11104	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	584 000	1 995 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11105	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	684 000	2 095 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11201	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	333 000	1 395 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
11202	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	839 000	2 250 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11203	88	4 RK		2,0735%	2 030 000	665 000	2 695 000	989 000	64 458	5 372	2 760	230	67 218	5 602	2 507	209	5 855	488
11204	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	684 000	2 095 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11205	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	784 000	2 195 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11301	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	433 000	1 495 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
11302	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	984 000	2 395 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11303	88	4 RK		2,0735%	2 030 000	865 000	2 895 000	989 000	64 458	5 372	2 760	230	67 218	5 602	2 507	209	5 855	488
11304	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	784 000	2 195 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
11305	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	939 000	2 350 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
21001	84	4 RK	M	2,0081%	1 966 000	684 000	2 650 000	958 000	62 426	5 202	2 760	230	65 186	5 432	2 507	209	5 855	488
21002	32	1 RK	M	1,0367%	1 015 000	280 000	1 295 000	495 000	32 229	2 686	2 760	230	34 989	2 916	1 321	110	4 055	338
21003	48	2 RK	M	1,3278%	1 300 000	395 000	1 695 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21004	48	2 RK	M	1,3278%	1 300 000	295 000	1 595 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21101	54	3 RK		1,4249%	1 395 000	980 000	2 375 000	680 000	44 295	3 691	2 760	230	47 055	3 921	2 022	169	5 015	418
21102	84	4 RK		2,0081%	1 966 000	829 000	2 795 000	958 000	62 426	5 202	2 760	230	65 186	5 432	2 507	209	5 855	488
21103	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	483 000	1 720 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
21104	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	350 000	1 650 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21105	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	495 000	1 795 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21201	54	3 RK		1,4249%	1 395 000	1 055 000	2 450 000	680 000	44 295	3 691	2 760	230	47 055	3 921	2 022	169	5 015	418
21202	84	4 RK		2,0081%	1 966 000	929 000	2 895 000	958 000	62 426	5 202	2 760	230	65 186	5 432	2 507	209	5 855	488
21203	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	483 000	1 720 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
21204	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	425 000	1 725 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21205	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	595 000	1 895 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21301	54	3 RK		1,4249%	1 395 000	1 125 000	2 520 000	680 000	44 295	3 691	2 760	230	47 055	3 921	2 022	169	5 015	418
21302	84	4 RK		2,0081%	1 966 000	1 084 000	3 050 000	958 000	62 426	5 202	2 760	230	65 186	5 432	2 507	209	5 855	488
21303	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	533 000	1 770 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
21304	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	695 000	1 995 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
21401	54	3 RK		1,4249%	1 395 000	1 280 000	2 675 000	680 000	44 295	3 691	2 760	230	47 055	3 921	2 022	169	5 015	418
21402	49	2 RK		1,3442%	1 316 000	934 000	2 250 000	641 000	41 787	3 482	2 760	230	44 547	3 712	1 699	142	4 355	363
21403	104	4 RK		2,3319%	2 283 000	1 712 000	3 995 000	1 112 000	72 491	6 041	2 760	230	75 251	6 271	2 507	209	5 855	488
21404	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	850 000	2 150 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31001	31	1 RK		1,0204%	999 000	196 000	1 195 000	487 000	31 721	2 643	2 760	230	34 481	2 873	1 321	110	4 055	338
31002	39	1 RK	M	1,1828%	1 158 000	237 000	1 395 000	564 000	36 770	3 064	2 760	230	39 530	3 294	1 321	110	4 055	338

- Distribuerat av Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾	
		Storlek ²⁾	Mark						per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr		
31003	48	2 RK	M	1,3278%	1 300 000	450 000	1 750 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31004	32	1 RK	M	1,0367%	1 015 000	335 000	1 350 000	495 000	32 229	2 686	2 760	230	34 989	2 916	1 321	110	4 055	338
31005	55	3 RK	M	1,4412%	1 411 000	684 000	2 095 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31006	55	3 RK	M	1,4412%	1 411 000	659 000	2 070 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31101	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	333 000	1 395 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
31102	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	495 000	1 795 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31103	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	395 000	1 695 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31104	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	413 000	1 650 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
31105	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	684 000	2 095 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31106	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	659 000	2 070 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31201	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	388 000	1 450 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
31202	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	570 000	1 870 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31203	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	450 000	1 750 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31204	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	458 000	1 695 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
31205	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	784 000	2 195 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31206	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	714 000	2 125 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31301	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	433 000	1 495 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
31302	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	575 000	1 875 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31303	44	2 RK		1,2635%	1 237 000	558 000	1 795 000	603 000	39 278	3 273	2 760	230	42 038	3 503	1 699	142	4 355	363
31304	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	839 000	2 250 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31305	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	814 000	2 225 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
31401	35	1 RK		1,0847%	1 062 000	533 000	1 595 000	517 000	33 721	2 810	2 760	230	36 481	3 040	1 321	110	4 055	338
31402	48	2 RK		1,3278%	1 300 000	695 000	1 995 000	633 000	41 278	3 440	2 760	230	44 038	3 670	1 699	142	4 355	363
31403	104	4 RK		2,3319%	2 283 000	1 967 000	4 250 000	1 112 000	72 491	6 041	2 760	230	75 251	6 271	2 507	209	5 855	488
31404	92	4 RK		2,1378%	2 093 000	1 602 000	3 695 000	1 020 000	66 458	5 538	2 760	230	69 218	5 768	2 507	209	5 855	488
31405	55	3 RK		1,4412%	1 411 000	959 000	2 370 000	687 000	44 803	3 734	2 760	230	47 563	3 964	2 022	169	5 015	418
Justering				0,0014%				14 000		9				9				
SUMMA	3 779	69		100,0000%	97 903 000	46 522 000	144 425 000	47 700 000	3 108 682		190 440		3 299 122		129 713		329 535	

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

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkonger som är upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 31001 har varken mark eller balkong.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF METEOROLOGEN 1

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	Uppräkning FastighetsSkatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 117 700	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 4 500	2,0% 1,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,9%		

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-1 845	-1 832	-1 818	-1 803	-1 787	-1 770	62	185
Amorteringar	tkr	-334	-359	-385	-410	-435	-460	-587	-714
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *) och **)	tkr	-1 971	-2 010	-2 108	-2 150	-2 193	-2 312	-2 552	-2 817
Fastighetsskatt garage	tkr	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-55	-61
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-151
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 195	-4 247	-4 358	-4 411	-4 464	-4 592	-3 132	-3 558

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	994	1 014	1 035	1 055	1 076	1 098	1 212	1 338
-----------------------	--------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	3 758	3 833	3 910	3 988	4 068	4 149	4 581	5 057
Övriga intäkter	tkr	549	554	560	566	572	578	608	638
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 307	4 387	4 470	4 554	4 640	4 727	5 189	5 695
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	113	140	112	143	176	135	2 057	2 137

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	113	253	365	508	684	819	8 976	19 790
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	113	226	339	452	565	678	1 243	1 808

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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 (byggnad)	tkr	-1 122	-1 122	-1 122	-1 122	-1 122	-1 122	-1 122	-1 122
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-789	-736	-738	-682	-624	-640	1 409	1 617
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	-------	-------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

***) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 195	4 247	4 358	4 411	4 464	4 592	3 132	3 558

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-12-12 ökar med 0,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,87%
- innehåller räntenivå per 2023-12-12	3,73%	
- och en reserv för ränteökning	0,14%	
Total ränta i finansieringsplan		3,87%

B: Om räntenivån per 2023-12-12 ökar med 2% , dvs ca 1,9% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	906	900	893	886	878	870	-31	-91
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	113	113	113	113	113	113	113	113
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-113	-140	-112	-143	-176	-135	-2 057	-2 137
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	906	873	894	856	815	848	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	20	40	62	85	109	246	418

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	30 128 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	50 840 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	38 218 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	12 622 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	873 kr	
Årsavgift varmvatten³	34 kr	
Årsavgift hushållsel	87 kr	
Driftskostnad	521 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	139 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	169 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	67 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 377 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Meteorologen 1 med org.nr 769640-3752, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-09-23

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2021-06-23

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 69 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Gränby 19:6, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2023-02-22

Avtal om ändring av ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-12-19

Köpekontrakt gällande fastigheten Gränby 19:6, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen dat. 2023-02-22

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-02-24, accept av offert dat. 2022-03-02 samt uppdaterade räntor dat. 2023-12-12

Underhållsplan dat. 2022-11-17

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557507154552

Dokument

Intyg Ekplan Brf Meteorologen 1, JM, 231220 Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2023-12-20 09:06:06 CET (+0100) av Per Envall (PE)</i> <i>Färdigställt 2023-12-20 09:07:00 CET (+0100)</i>	2023-12-19 Ekonomisk plan Brf Meteorologen 1 Bilaga 1 15 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Per Envall (PE)</i>
--	---

Signerare

Per Envall (PE) GarBo <i>per.envall@gar-bo.se</i> +46706647348 <i>Signerade 2023-12-20 09:06:07 CET (+0100)</i>	Maximilian Eldberg (ME) <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2023-12-20 09:07:00 CET (+0100)</i>
--	--

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557507086470

Dokument

2023-12-19 Ekonomisk plan Brf Meteorologen 1
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-12-19 11:38:32 CET (+0100) av Karin Persson (KP)
Färdigställt 2023-12-19 16:43:18 CET (+0100)

Initierare

Karin Persson (KP)
JM AB
karin.persson@jm.se

Signerare

Per-Åke Noaksson (PN)
Identifierad med svenskt BankID som "PER-ÅKE NOAKSSON"
Brf Meteorologen 1
noaksson.perake@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE NOAKSSON"
Signerade 2023-12-19 14:20:35 CET (+0100)

Lars-Erik Örde (LÖ)
Identifierad med svenskt BankID som "LARS-ERIK ÖRDE"
Brf Meteorolgen 1
018341117@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ERIK ÖRDE"
Signerade 2023-12-19 15:35:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507086470

Torsten Falk (TF)

Identifierad med svenskt BankID som "TORSTEN FALK"

Brf Meteorologen 1

falktorsten258@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TORSTEN FALK"

Signerade 2023-12-19 16:43:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

