

**Ekonomisk plan för**

**Bostadsrättsföreningen**

**Ulrika Eleonora**

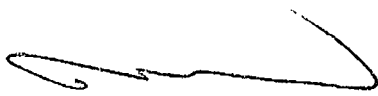
**Uppsala kommun, Uppsala län.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

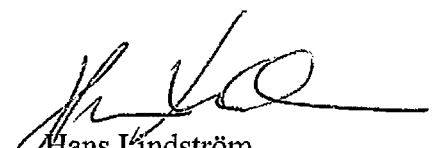
|  | Sid |
|--|-----|
| A. Allmänna förutsättningar                              | 2   |
| B. Beskrivning av fastigheten                            | 3   |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 6   |
| D. Finansieringsplan                                     | 6   |
| E. Beräknade löpande kostnader och intäkter              | 7   |
| F. Nyckeltal   | 7   |
| G. Lägenhetsredovisning                                  | 8   |
| H. Ekonomisk prognos                                     | 9   |
| I. Känslighetsanalys                                     | 10  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala den 20 oktober 2014  
**Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora**

  
 Sven Larsson

  
 Christer Bentzer

  
 Hans Lindström

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora, som registrerats av Bolagsverket den 1 augusti 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under november 2014 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Kungsängen 26:1, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 68 st. bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under sommaren 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Del av fastigheten Kungsängen 26:1, Uppsala kommun har förvärvats från NCC AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

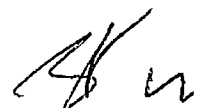
Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Swedbank.



## B. Beskrivning av fastigheterna

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning        | Del av Kungsängen 26:1, Uppsala kommun   |
| Fastighetsareal             | c:a 3 484 m <sup>2</sup>   |
| Boarea                      | c:a 5 655 m <sup>2</sup>   |
| Antal bostadslägenheter     | 68 st.   |
| Byggnadens utformning       | 2 lamellhus med 3 respektive 2 trappuppgångar.   |
| Bilplats                    | Föreningen har genom gemensamhetsanläggningar tillgång till 48 platser i garage "under gården". Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. |
| Prel. Taxeringsvärde        | 121 000 000 kr   |
| Prel. Taxeringsvärde garage | 2 891 000 kr   |

### Gemensamma utrymmen

Utrymme för barnvagn, rullatorer och permobiler, inkl. laddningsuttag, finns i källar- och garageplan. Utrymme för cyklar finns i garageplan och på innergård.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

- GA Parkeringsgarage med ramp, rampöverbyggnad, garageport i gatuplan med tillhörande passersystem, belysning och tillhörande elledningar, ytor för in-och utfart till garage.  
 Gångvägar, innergård inkl. belysning, gräs- och planteringsytor, trädvegetation, lek- och samvaroytor, kommunikationsytor på innergård och mot omgivande gator, växthus, cykelställ samt interngata  
 Häcken mot de privata innergårdarna.  
 Gräsytan som finns på de privata innergårdarna.  
 Ledningsnät och dräneringsdiken för bortledning av dagvatten.  
 Gatubelysning.  
 Undercentral.  
 Cykelparkering i garageplan.  
 Avloppsledningssystem och ledningssystem för kallvatten.  
 Ledningar för varmvatten och värme från undercentralens värmeväxlare.  
 2 st. brandgasfläktar.  
 Övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.  
 Avser fastigheten Kungsängen 26:1, lotten A, B och C, Uppsala kommun.  
 Uppskattat andelstal är 37/100.

## Gemensamma anordningar

|                  |  |
|------------------|--|
| Vatten / avlopp  | Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.                                 |
| Uppvärmning      | Fjärrvärme.  |
| Undercentral     | Fjärrvärmemätning.   |
| El               | Fastighetsmätare i elcentral och individuella mätare i respektive lägenhet.          |
| Ventilation      | FTX-system med värmeåtervinning.   |
| TV/Tele/Data     | Tripleplay-lösning.  |
| Hiss             | Fem stycken hissar.  |
| Post / tidningar | Anslagstavla och postfack i entréplan. Tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr. |
| Sophantering     | Soprum med källsortering finns i markplan.   |

## Byggnadsbeskrivning

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Grundläggning:</b>             | Pälad betongplatta på mark med källare och garage.   |
| <b>Antal våningar:</b>            | Sex våningar med garage och källare i det "stora huset", samt fem våningar med garage och källare i det "lilla huset". |
| <b>Stomme:</b>                    | Betongstomme med stålpelare i yttervägg.   |
| <b>Ytterväggar:</b>               | Ytterväggar utförs av utfackningsväggar med stålstomme.  |
| <b>Yttertak:</b>                  | Bandtäckning av plåt.  |
| <b>Bjälklag:</b>                  | Betongbjälklag.  |
| <b>Lägenhetsskiljande väggar:</b> | Betong.  |
| <b>Lägenhetsdörrar:</b>           | Säkerhetsdörr med mekanisk ringklocka och cylinderlås.   |
| <b>Innerväggar:</b>               | Bärande av betong, icke bärande av gipsskivor på regelstomme.  |
| <b>Balkonger:</b>                 | Balkonger av betong. Pinnräcke av aluminium.   |
| <b>Uteplatser:</b>                | Trall samt gräsyta. Avskärning mot innergård av häck. Sidoskärmar av trä.  |
| <b>Fönster och fönsterdörrar:</b> | Bågar av trä med utvändigt beklädnad av aluminium. Fönsterdörrar i markplan är försedda med cylinderlås.               |
| <b>Entréer:</b>                   | Entrépartierna av aluminium. Dörrarna är försedda med nyckel- och kodlås.  |
| <b>Trapphus:</b>                  | Terrazzogolv på alla våningsplan. Trappräcken av målat smide.  |

**Lägenhetsbeskrivning**

| Rum                     | Golv            | Väggar | Tak   | Övrigt   |
|-------------------------|-----------------|--------|-------|--|
| Hall                    | Klinker/Parkett | Målade | Målat | Klinker. Skjutdörrsgarderob alt. hatthylla.  |
| Vardagsrum              | Parkett         | Målade | Målat | Fönsterbänkar av marmor.   |
| Sovrum                  | Parkett         | Målade | Målat | Skjutdörrsgarderob alt. klädkammare.   |
| Kök                     | Parkett         | Målade | Målat | Skåpinredning och vitvaror.  |
| Dusch/Tvätt<br>WC/Dusch | Klinker         | Kakel  | Målat | Tvättmaskin och tumlare alt. kombimaskin i alla lägenheter. Komfortgolvvärme och handdukstork. |
| Klädkammare             | Parkett         | Målade | Målat | Klädstång med hylla.   |

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

*En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.*

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|  |                    |
|--|--------------------|
| Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt | 272 225 000        |
| Likviditetsreserv                                      | 50 000             |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>                       | <b>272 275 000</b> |

### D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

|   | Belopp<br>kronor   | Ränta   |           | Amortering |        | Summa<br>kronor |
|---|--------------------|---------|-----------|------------|--------|-----------------|
|   |                    | procent | kronor    | år         | kronor |                 |
| Fastighetslån nr 1 1a)                  | 20 400 000         | 3,57%   | 728 280   | 50         | 20 400 | 748 680         |
| Fastighetslån nr 2 1b)                  | 27 200 000         | 3,52%   | 957 440   | 50         | 27 200 | 984 640         |
| Fastighetslån nr 3 1c)                  | 20 400 000         | 3,88%   | 791 520   | 50         | 20 400 | 811 920         |
| Summa fastighetslån                     | 68 000 000         |         |           |            |        |                 |
| Uppplåtelseavgifter                     | 51 068 903         |         |           |            |        |                 |
| Insatser                                | 153 206 097        |         |           |            |        |                 |
| <b>Summa finansiering</b>               | <b>272 275 000</b> | ---     | ---       | ---        | ---    | ---             |
|   |                    |         |           |            |        |                 |
| <b>Räntekostnad och amortering år 1</b> |                    |         | 2 477 240 | ---        | 68 000 | 2 545 240       |

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 850 250 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

| <u>Kapitalkostnader</u>  | SEK       | SEK              |
|--|-----------|------------------|
| Räntekostnader   | 2 477 240 |                  |
| Amortering   | 68 000    |                  |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>  |           | <b>2 545 240</b> |
| <u>Driftskostnader</u>   |           |                  |
| Fastighetsskötsel inkl trapstädning  | 240 000   |                  |
| Ekonomisk förvaltning  | 80 000    |                  |
| Styrelse och revisorer   | 65 000    |                  |
| Vattenförbrukning gemensam, fast   | 225 000   |                  |
| Prel. varmvattenförbrukning i bostad   | 124 410   |                  |
| Fjärrvärme   | 125 000   |                  |
| Elförbrukning, gemensam, fast  | 50 000    |                  |
| Prel. elförbrukning i bostad   | 282 750   |                  |
| Löpande underhåll  | 20 000    |                  |
| Snöröjning   | 50 000    |                  |
| Renhållning  | 110 000   |                  |
| Försäkring   | 40 000    |                  |
| Triple-play  | 200 000   |                  |
| Gemensamhetsanläggning   | 75 000    |                  |
| Mätavlasning   | 9 000     |                  |
| Hissar   | 25 000    |                  |
| Driftmarginal  | 184 475   |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>   |           | <b>1 905 635</b> |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. |           |                  |
| <u>Övriga kostnader</u>  |           |                  |
| Fastighetsskatt för lokaler/garage   | 30 070    |                  |
| <b>Summa övriga kostnader</b>  |           | <b>30 070</b>    |
| <u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>  | SEK       | SEK              |
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).  | 170 000   |                  |
| <b>Summa avsättningar</b>  |           | <b>170 000</b>   |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR</b>   |           | <b>4 650 945</b> |

**Intäkter från löpande verksamhet**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

| Intäktslag   | Enhet                | Intäkt per enhet |                          | SEK       | SEK              |
|--|----------------------|------------------|--------------------------|-----------|------------------|
|  |                      |                  | i genomsnitt             |           |                  |
| Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader               | 5 655 m <sup>2</sup> |                  | 671 kr/m <sup>2</sup> år | 3 794 505 |                  |
| Intäkt bilplatser, garage  | 48 st                |                  | 780 kr/månad             | 449 280   |                  |
| Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder |                      |                  | 22 kr/m <sup>2</sup> år  | 124 410   |                  |
| Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder            |                      |                  | 50 kr/m <sup>2</sup> år  | 282 750   |                  |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>                         |                      |                  |                          |           | <b>4 650 945</b> |

**F. Nyckeltal (SEK)**

|   |   |
|---|---|
| Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA | 48 148  |
| Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA            | 12 025  |
| Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA     | 337 inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m <sup>2</sup> år). |
| Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA           | 743   |

Brf Ulrika Eleonora  
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

| Lgh nr    | Lgh area m2 BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>Se Lägenhetsbeteckningar nedan. | Andelst % | Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor | Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1) | Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2) | Summa årsavgifter kronor | Månadsavgifter. kr | Insats kr   | Upp-låtelseavgift, kr | Summa insats och upplavg. kr |
|-----------|-----------------|---|-----------|--|--|--|--------------------------|--------------------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| 10C-1001  | 83              | 3 RK  | 1,4763    | 56 018                                 | 4 150  | 1 826  | 61 994                   | 5 166              | 2 261 784   | 483 216               | 2 745 000                    |
| 10C-1002  | 44              | 1 RK  | 0,9324    | 35 380                                 | 2 200  | 968  | 38 548                   | 3 212              | 1 428 495   | 496 505               | 1 925 000                    |
| 10C-1003  | 57              | 2 RK  | 1,1322    | 42 961                                 | 2 850  | 1 254  | 47 065                   | 3 922              | 1 734 601   | 360 399               | 2 095 000                    |
| 10B-1001  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 467 228               | 2 695 000                    |
| 10B-1002  | 91              | 3 RK  | 1,5651    | 59 388                                 | 4 550  | 2 002  | 65 940                   | 5 495              | 2 397 831   | 797 169               | 3 195 000                    |
| 10A-1001  | 93              | 3 RK  | 1,5873    | 60 230                                 | 4 650  | 2 046  | 66 926                   | 5 577              | 2 431 843   | 313 157               | 2 745 000                    |
| 10A-1002  | 23              | 1 RK  | 0,6993    | 26 535                                 | 1 150  | 506  | 28 191                   | 2 349              | 1 071 371   | 123 629               | 1 195 000                    |
| 10A-1003  | 91              | 3 RK  | 1,5651    | 59 388                                 | 4 550  | 2 002  | 65 940                   | 5 495              | 2 397 831   | 697 169               | 3 095 000                    |
| 00B-1001  | 82              | 3 RK  | 1,4652    | 55 597                                 | 4 100  | 1 804  | 61 501                   | 5 125              | 2 244 778   | 150 222               | 2 395 000                    |
| 00B-1002  | 101             | 3 RK  | 1,6761    | 63 600                                 | 5 050  | 2 222  | 70 872                   | 5 906              | 2 567 890   | 527 110               | 3 095 000                    |
| 006-1001  | 58              | 2 RK  | 1,1433    | 43 383                                 | 2 900  | 1 276  | 47 559                   | 3 963              | 1 751 607   | 143 393               | 1 895 000                    |
| 006-1002  | 44              | 1 RK  | 0,9324    | 35 380                                 | 2 200  | 968  | 38 548                   | 3 212              | 1 428 495   | 516 505               | 1 945 000                    |
| 006-1003  | 83              | 3 RK  | 1,4763    | 56 018                                 | 4 150  | 1 826  | 61 994                   | 5 166              | 2 261 784   | 133 216               | 2 395 000                    |
| 10C-1101  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 748 187               | 3 095 000                    |
| 10C-1102  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 378 422               | 2 045 000                    |
| 10C-1103  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 442 375               | 2 245 000                    |
| 10B-1101  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 422 228               | 2 650 000                    |
| 10B-1102  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 907 051               | 3 645 000                    |
| 10A-1101  | 94              | 3 RK  | 1,5984    | 60 651                                 | 4 700  | 2 068  | 67 419                   | 5 618              | 2 448 849   | 446 151               | 2 895 000                    |
| 10A-1102  | 45              | 1 RK  | 0,9435    | 35 801                                 | 2 250  | 990  | 39 041                   | 3 253              | 1 445 501   | 299 499               | 1 745 000                    |
| 10A-1103  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 807 051               | 3 545 000                    |
| 00B-1101  | 87              | 3 RK  | 1,5207    | 57 703                                 | 4 350  | 1 914  | 63 967                   | 5 331              | 2 329 807   | 465 193               | 2 795 000                    |
| 00B-1102  | 112             | 4 RK  | 1,8426    | 69 918                                 | 5 600  | 2 464  | 77 982                   | 6 499              | 2 822 978   | 722 022               | 3 545 000                    |
| 006-1101  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 292 375               | 2 095 000                    |
| 006-1102  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 378 422               | 2 045 000                    |
| 006-1103  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 448 187               | 2 795 000                    |
| 10C-1201  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 848 187               | 3 195 000                    |
| 10C-1202  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 428 422               | 2 095 000                    |
| 10C-1203  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 492 375               | 2 295 000                    |
| 10B-1201  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 567 228               | 2 795 000                    |
| 10B-1202  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 957 051               | 3 695 000                    |
| 10A-1201  | 94              | 3 RK  | 1,5984    | 60 651                                 | 4 700  | 2 068  | 67 419                   | 5 618              | 2 448 849   | 746 151               | 3 195 000                    |
| 10A-1202  | 45              | 1 RK  | 0,9435    | 35 801                                 | 2 250  | 990  | 39 041                   | 3 253              | 1 445 501   | 349 499               | 1 795 000                    |
| 10A-1203  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 857 051               | 3 595 000                    |
| 00B-1201  | 87              | 3 RK  | 1,5207    | 57 703                                 | 4 350  | 1 914  | 63 967                   | 5 331              | 2 329 807   | 515 193               | 2 845 000                    |
| 00B-1202  | 112             | 4 RK  | 1,8426    | 69 918                                 | 5 600  | 2 464  | 77 982                   | 6 499              | 2 822 978   | 822 022               | 3 645 000                    |
| 006-1201  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 342 375               | 2 145 000                    |
| 006-1202  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 428 422               | 2 095 000                    |
| 006-1203  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 498 187               | 2 845 000                    |
| 10C-1301  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 898 187               | 3 245 000                    |
| 10C-1302  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 478 422               | 2 145 000                    |
| 10C-1303  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 542 375               | 2 345 000                    |
| 10B-1301  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 617 228               | 2 845 000                    |
| 10B-1302  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 107 051             | 3 845 000                    |
| 10A-1301  | 94              | 3 RK  | 1,5984    | 60 651                                 | 4 700  | 2 068  | 67 419                   | 5 618              | 2 448 849   | 796 151               | 3 245 000                    |
| 10A-1302  | 45              | 1 RK  | 0,9435    | 35 801                                 | 2 250  | 990  | 39 041                   | 3 253              | 1 445 501   | 399 499               | 1 845 000                    |
| 10A-1303  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 007 051             | 3 745 000                    |
| 00B-1301  | 87              | 3 RK  | 1,5207    | 57 703                                 | 4 350  | 1 914  | 63 967                   | 5 331              | 2 329 807   | 565 193               | 2 895 000                    |
| 00B-1302  | 112             | 4 RK  | 1,8426    | 69 918                                 | 5 600  | 2 464  | 77 982                   | 6 499              | 2 822 978   | 872 022               | 3 695 000                    |
| 006-1301  | 61              | 2 RK  | 1,1766    | 44 646                                 | 3 050  | 1 342  | 49 038                   | 4 087              | 1 802 625   | 392 375               | 2 195 000                    |
| 006-1302  | 53              | 2 RK  | 1,0878    | 41 277                                 | 2 650  | 1 166  | 45 093                   | 3 758              | 1 666 578   | 478 422               | 2 145 000                    |
| 006-1303  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 548 187               | 2 895 000                    |
| 10C-1401  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 948 187               | 3 295 000                    |
| 10C-1402  | 121             | 5 RK  | 1,9758    | 74 972                                 | 6 050  | 2 662  | 83 684                   | 6 974              | 3 027 049   | 2 447 951             | 5 475 000                    |
| 10B-1401  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 667 228               | 2 895 000                    |
| 10B-1402  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 157 051             | 3 895 000                    |
| 10A-1401  | 132             | 5 RK  | 2,0979    | 79 605                                 | 6 600  | 2 904  | 89 109                   | 7 426              | 3 214 114   | 2 380 886             | 5 595 000                    |
| 10A-1402  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 157 051             | 3 895 000                    |
| 00B-1401  | 71              | 3 RK  | 1,3431    | 50 964                                 | 3 550  | 1 562  | 56 076                   | 4 673              | 2 057 713   | 837 287               | 2 895 000                    |
| 00B-1402  | 95              | 3 RK  | 1,6095    | 61 073                                 | 4 750  | 2 090  | 67 913                   | 5 659              | 2 465 855   | 1 329 145             | 3 795 000                    |
| 006-1401  | 103             | 4 RK  | 1,7427    | 66 127                                 | 5 150  | 2 266  | 73 543                   | 6 129              | 2 669 925   | 1 125 075             | 3 795 000                    |
| 006-1402  | 72              | 3 RK  | 1,3542    | 51 385                                 | 3 600  | 1 584  | 56 569                   | 4 714              | 2 074 719   | 820 281               | 2 895 000                    |
| 10C-1501  | 88              | 3 RK  | 1,5318    | 58 124                                 | 4 400  | 1 936  | 64 460                   | 5 372              | 2 346 813   | 1 048 187             | 3 395 000                    |
| 10C-1502  | 121             | 5 RK  | 1,9758    | 74 972                                 | 6 050  | 2 662  | 83 684                   | 6 974              | 3 027 049   | 2 567 951             | 5 595 000                    |
| 10B-1501  | 81              | 3 RK  | 1,4541    | 55 176                                 | 4 050  | 1 782  | 61 008                   | 5 084              | 2 227 772   | 767 228               | 2 995 000                    |
| 10B-1502  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 257 051             | 3 995 000                    |
| 10A-1501  | 132             | 5 RK  | 2,0979    | 79 605                                 | 6 600  | 2 904  | 89 109                   | 7 426              | 3 214 114   | 2 780 886             | 5 995 000                    |
| 10A-1502  | 107             | 4 RK  | 1,7871    | 67 812                                 | 5 350  | 2 354  | 75 516                   | 6 293              | 2 737 949   | 1 257 051             | 3 995 000                    |
| SUMMA     | 5 655           | SUMMA   | 100,0000  | 3 794 505                              | 282 750                                      | 124 410                                      | 4 201 665                | 353 206 097        | 153 206 097 | 51 068 903            | 204 275 000                  |
| Antal lgh | 68 st           | Differens   | -0,0001   | 1                                      | 1  | 1  | 1                        | 1                  | 1           | 1                     | 1                            |

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m<sup>2</sup> och år. Verklig kostnad regleras ent. uppmätning i efterskott.  
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m<sup>2</sup> och år. Verklig kostnad regleras ent. uppmätning i efterskott.

| Lägenhetsbeteckningar                          | Sammanställning, Bostäder         | kronor      | kr/m <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------------|-------------|-------------------|
| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. | Summa årsavgift                   | 4 201 665   | 743               |
|  | Summa insats och upplåtelseavgift | 204 275 000 | 36 123            |



## H. Ekonomisk prognos

| År  | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan<br>(Avser prisläge i nominella tal aktuellt år) | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2027      |
| <b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>  | 2 477 240 | 2 474 763 | 2 472 286 | 2 469 808 | 2 467 331 | 2 464 854 | 2 442 389 |
| Låneräntor  | 2 477 240 | 2 474 763 | 2 472 286 | 2 469 808 | 2 467 331 | 2 464 854 | 2 442 389 |
| <b>2. DRIFKOSTNADER</b>   | 1 905 635 | 1 943 748 | 1 982 623 | 2 022 275 | 2 062 721 | 2 103 975 | 2 322 960 |
| Driftkostnader  | 1 498 475 | 1 528 445 | 1 559 014 | 1 590 194 | 1 621 998 | 1 654 438 | 1 826 634 |
| Prel. Driftkostnader  | 407 160   | 415 303   | 423 609   | 432 081   | 440 723   | 449 537   | 496 326   |
| <b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>  | 30 070    | 30 671    | 31 285    | 31 911    | 32 549    | 33 200    | 36 655    |
| Fastighetskatt / fastighetsavgift   | 30 070    | 30 671    | 31 285    | 31 911    | 32 549    | 33 200    | 36 655    |
| <b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>   | -449 280  | -458 266  | -467 431  | -476 780  | -486 316  | -496 042  | -547 671  |
| Hyror lokaler, P-platser mm   | -449 280  | -458 266  | -467 431  | -476 780  | -486 316  | -496 042  | -547 671  |
| <b>5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>   | 238 000   | 241 400   | 244 868   | 248 405   | 252 013   | 289 183   | 368 904   |
| Amorteringar, lån   | 68 000    | 68 000    | 68 000    | 68 000    | 68 000    | 101 490   | 161 675   |
| Avsättningar, underhåll   | 170 000   | 173 400   | 176 868   | 180 405   | 184 013   | 187 693   | 207 229   |

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

|                          |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Låneräntor, viktat medel | 3,64% | 3,64% | 3,64% | 3,64% | 3,64% | 3,64% | 3,64% |
| Inflation                | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total BOA                | 5 655 | 5 655 | 5 655 | 5 655 | 5 655 | 5 655 | 5 655 |

## ÅRSavgIFT

|                      |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter          | 4 201 665 | 4 232 316 | 4 263 631 | 4 295 619 | 4 328 298 | 4 395 170 | 4 623 237 |
| Kostnader per m2 BOA | 743       | 748       | 754       | 760       | 765       | 777       | 818       |

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandet (värdeåret).

Styrelsen beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

| År   | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan                | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2027      |
| <b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>                 |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter  | 4 201 665 | 4 232 316 | 4 263 631 | 4 295 619 | 4 328 298 | 4 395 170 | 4 623 237 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>                 | 743       | 748       | 754       | 760       | 765       | 777       | 818       |
| <b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>       |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter  | 4 882 225 | 4 912 196 | 4 942 830 | 4 974 138 | 5 006 136 | 5 072 328 | 5 294 223 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>                 | 863       | 869       | 874       | 880       | 885       | 897       | 936       |
| <b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| Årlig inflation  | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     |
| Årsavgifter  | 4 201 665 | 4 251 372 | 4 302 696 | 4 355 683 | 4 410 386 | 4 500 348 | 4 861 291 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>                 | 743       | 752       | 761       | 770       | 780       | 796       | 860       |

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %  
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.  
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora, organisationsnummer 769628-4566, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

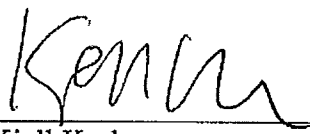
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar varit tillgängliga:

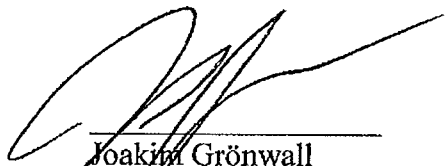
- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2014-08-01
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2014-08-01
- c) FDS-utdrag avseende Kungsängen 26:1, 2014-07-01
- d) Beräkning av taxeringsvärde, 2014-08-18
- e) Två köpekontrakt avseende delar av fastigheten Kungsängen 26:1, 2014-10-20
- f) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2014-10-20
- g) Finansieringsoffert från Swedbank, 2014-10-02 med accept, 2014-10-15
- h) Tidplan, 2014-08-28
- i) Beräkning av taxeringsvärde, 2014-10-15
- j) Areaberäkning från arkitekt, 2014-06-23
- k) Budget för GA, 2014-02-14

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

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

Stockholm 2014-10-21

  
Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå

  
Joakim Grönwall  
Advokat, Delta Advokatbyrå

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

