

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Läsa

Uppsala kommun

ORG. NR: 769633-0328

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Läsa som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 oktober 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan mars 2019 och maj 2019.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2018.

Bostadsrättsföreningen har per den 25 oktober 2018 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Gruppla. Föreningen har också per den 25 oktober 2018 tecknat totalentreprenaduppdrag med Icano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 64 lägenheter, en lokal samt garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Uppsala, Gränby 6:7
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Råbyvägen 53 A-D, Bruno Liljeforsgatan 36
Fastighetens areal:	1 953 kvm
Bostadsarea:	3 368 kvm
Lokalarea:	128 kvm
Antal bostadslägenheter:	64 lägenheter
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 21 december 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2017 och färdigställs i maj 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	64 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i ett flerbostadshus. Föreningen har även en lokal för uthyrning, planerad verksamhet är kontorsverksamhet eller liknande.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Målade	Målat	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Fläktrum:	Betong	Målade	Målat	
Städrum:	Betong	Målade	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Troax/ betong		
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda och grill.

Parkering

Föreningen har 30 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning samt en parkeringsplats för bilpool. Ikano Bostadsutveckling AB bekostar den fasta avgiften för bilpoolen i 5 år.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att delta i två blivande gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Uppsala Gränby 24:1:

GA1 bestående av garage, nedfart, garageport och belysning.

GA2 bestående av innergård.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken eller perforerad plåt
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Fasad:	Prefabricerade betong och tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar, bärande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takstolar/ trä, takbeläggning/ plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/alu-fönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändigt aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminium och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsgn Kyl/ frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning

Lokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal:	Betong	Grudmålade	Grundmålat	Sanitetsutrustning enligt ritning Pentry enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	175 350 783 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	70 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	175 420 783 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 12 302 000 kr för mark och 57 129 000 kr för byggnad uppdelat på 66 000 000 kr för bostäder och 3 431 000 kr för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Nordea.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	12 630 000	ca 3 mån	1,26	159 044	44 205	203 249
Lån 2	12 630 000	ca 2 år	2,84	358 630	44 205	402 835
Lån 3	12 630 000	ca 3 år	3,46	436 593	44 205	480 798
Lån 4	12 630 000	ca 5 år	4,44	561 333	44 205	605 538
Summa	50 520 000			1 515 600	176 820	1 692 420
Insatser	124 010 000					
Återbetalning						
investeringsmoms ⁵	890 783					
Summa Finansiering	175 420 783					
Kapitalkostnader				1 515 600	176 820	1 692 420

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,8 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 176 820 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 890 783 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 890 783 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 890 783 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	36 365 kr
2. Insatser per kvm (BOA)	36 820 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 000 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	730 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	320 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	1 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	552 kr
8. Amortering per kvm (BOA+LOA)	51 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	101 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7: 1 692 420

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	80 000	
Teknisk förvaltning	48 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	40 000	
Fastighetsskötsel	65 000	
Städning	51 000	
Service tekniska installationer	51 000	
Vattenförbrukning	87 000	
Uppvärmning	190 000	
El gemensam	140 000	
Sophämtning	100 800	
TV, bredband och telefoni	66 240	
GA1, garage	35 000	
GA2, innergård	60 000	
Övrigt	35 070	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 119 110	1 119 110
Avsättning till yttre underhåll		101 040
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		34 310
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		2 946 880

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹				2 392 400
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²				66 240
Hysesintäkter, lokal ³				153 600
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal ³				13 640
Hysesintäkter garage ⁴	25 platser	900 kr/plats/månad		270 000
Hysesintäkter garage ⁴	5 platser	850 kr/plats/månad		51 000
Summa intäkter				2 946 880

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 035 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	
Råbyvägen 53 D	4-1001	1 RoK	36	M	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1002	1 RoK	36	M	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1003	2 RoK	58	M+FrB	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1101	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1102	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1103	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1201	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1202	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1203	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1204	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1301	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1302	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1303	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1304	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1401	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1402	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1403	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1404	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1501	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1502	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1503	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1504	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1601	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	4-1602	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1603	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	4-1604	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	5-1001	2 RoK	58	M+FrB	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	5-1002	2 RoK	53	M	1,5714%	37 594	3 133	1 035	38 629	3 219
	5-1101	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	5-1102	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
	5-1103	2 RoK	52	B	1,5477%	37 027	3 086	1 035	38 062	3 172
	5-1201	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456
	5-1202	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414
5-1203	2 RoK	52	B	1,5477%	37 027	3 086	1 035	38 062	3 172	
5-1301	2 RoK	58	B	1,6902%	40 436	3 370	1 035	41 471	3 456	
5-1302	1 RoK	36	B	1,1676%	27 934	2 328	1 035	28 969	2 414	
5-1303	2 RoK	52	B	1,5477%	37 027	3 086	1 035	38 062	3 172	

Råbyvägen 53 C

Adress	LÄGENHET			Andelstal %	INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²			Mark, Balkong, ³	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Råbyvägen 53 B	5-1401	2 RoK	58	B	1,6902%	2 225 000	40 436	3 370	1 035	86	41 471	3 456
	5-1402	1 RoK	36	B	1,1676%	1 495 000	27 934	2 328	1 035	86	28 969	2 414
	5-1403	2 RoK	52	B	1,5477%	1 925 000	37 027	3 086	1 035	86	38 062	3 172
	5-1501	2 RoK	58	B	1,6902%	2 275 000	40 436	3 370	1 035	86	41 471	3 456
	5-1502	1 RoK	36	B	1,1676%	1 550 000	27 934	2 328	1 035	86	28 969	2 414
	5-1503	2 RoK	52	B	1,5477%	1 985 000	37 027	3 086	1 035	86	38 062	3 172
	6-1001	2 RoK	53	M	1,5714%	1 695 000	37 594	3 133	1 035	86	38 629	3 219
	6-1101	2 RoK	53	B	1,5714%	1 750 000	37 594	3 133	1 035	86	38 629	3 219
	6-1102	3 RoK	88	B	2,4028%	2 395 000	57 485	4 790	1 035	86	58 520	4 877
	6-1103	2 RoK	57	BB	1,6664%	2 150 000	39 867	3 322	1 035	86	40 902	3 409
	6-1201	2 RoK	53	B	1,5714%	1 795 000	37 594	3 133	1 035	86	38 629	3 219
	6-1202	3 RoK	88	B	2,4028%	2 450 000	57 485	4 790	1 035	86	58 520	4 877
	6-1203	2 RoK	57	BB	1,6664%	2 250 000	39 867	3 322	1 035	86	40 902	3 409
	6-1301	2 RoK	53	B	1,5714%	1 850 000	37 594	3 133	1 035	86	38 629	3 219
	6-1302	3 RoK	88	B	2,4028%	2 495 000	57 485	4 790	1 035	86	58 520	4 877
	6-1303	2 RoK	57	BB	1,6664%	2 350 000	39 867	3 322	1 035	86	40 902	3 409
	7-1001	2 RoK	43	M	1,3339%	1 695 000	31 912	2 659	1 035	86	32 947	2 746
	7-1002	1 RoK	46	M+FrB	1,4051%	1 495 000	33 616	2 801	1 035	86	34 651	2 888
	7-1101	3 RoK	78	B	2,1652%	2 700 000	51 800	4 317	1 035	86	52 835	4 403
	7-1102	1 RoK	34	B	1,1201%	1 295 000	26 797	2 233	1 035	86	27 832	2 319
7-1103	4 RoK	85	B+FrB	2,3315%	2 950 000	55 779	4 648	1 035	86	56 814	4 735	
7-1201	3 RoK	78	B	2,1652%	2 750 000	51 800	4 317	1 035	86	52 835	4 403	
7-1202	1 RoK	34	B	1,1201%	1 395 000	26 797	2 233	1 035	86	27 832	2 319	
7-1203	4 RoK	85	B+FrB	2,3315%	3 050 000	55 779	4 648	1 035	86	56 814	4 735	
7-1301	3 RoK	78	B	2,1652%	2 800 000	51 800	4 317	1 035	86	52 835	4 403	
7-1302	1 RoK	34	B	1,1201%	1 495 000	26 797	2 233	1 035	86	27 832	2 319	
7-1303	4 RoK	85	B+FrB	2,3315%	3 175 000	55 779	4 648	1 035	86	56 814	4 735	
diff				-0,0005%		-11					-11	
S:a	64 lgh		3 368		100,0000%	124 010 000	2 392 400		66 240		2 458 640	

Lokal 1	Area
	128

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong, BB= Två balkonger, FrB=Fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållset ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	2 392 400	2 440 248	2 489 053	2 538 834	2 589 611	2 641 403	2 916 322	3 219 855
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	66 240	67 565	68 916	70 294	71 700	73 134	80 746	89 150
<i>Årsavgift kr/m²</i>	730	745	759	775	790	806	890	982
<i>Övriga intäkter</i>	488 240	498 005	507 965	518 124	528 487	539 056	595 162	657 107
Hyresintäkter lokal	167 240	170 585	173 996	177 476	181 026	184 646	203 865	225 083
Hyresintäkter garage	321 000	327 420	333 968	340 648	347 461	354 410	391 297	432 024
Summa intäkter	2 946 880	3 005 818	3 065 934	3 127 253	3 189 798	3 253 594	3 592 230	3 966 112
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	1 515 600	1 510 295	1 504 723	1 498 869	1 492 720	1 486 259	1 448 723	1 400 703
Amorteringar	176 820	185 749	195 130	204 984	215 335	226 210	289 396	370 231
<i>Driftskostnader</i>	1 119 110	1 141 492	1 164 322	1 187 608	1 211 361	1 235 588	1 364 189	1 506 175
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt garagelokaler	20 670	21 083	21 505	21 935	22 374	22 821	25 197	27 819
Fastighetsskatt hyreslokaler	13 640	13 913	14 191	14 475	14 764	15 060	16 627	18 358
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 520
Summa övriga kostnader	34 310	34 996	35 696	36 410	37 138	37 881	41 824	161 697
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 845 840	2 872 533	2 899 871	2 927 871	2 956 554	2 985 938	3 144 132	3 438 805
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Fondavsättning, årets	101 040	103 061	105 122	107 224	109 369	111 556	123 167	135 987
Ackumulerad fondavsättning	101 040	204 101	309 223	416 447	525 816	637 373	1 229 527	1 883 313
<i>Likviditetsöverskott</i>								
Kassa från finansiering	70 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde	0	30 224	60 941	92 157	123 875	156 099	324 932	391 321
Ackumulerat kassaflöde	70 000	100 224	161 165	253 321	377 196	533 295	1 815 112	3 864 706
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	2 946 880	3 005 818	3 065 934	3 127 253	3 189 798	3 253 594	3 592 230	3 966 112
Avskrivning enl K3-regelverket	1 829 006	1 829 006	1 829 006	1 829 006	1 829 006	1 829 006	1 829 006	1 862 129
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 551 146	-1 509 972	-1 467 813	-1 424 641	-1 380 427	-1 335 141	-1 091 512	-964 591

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	2 067 000	2 108 340	2 150 507	2 193 517	2 237 387	2 282 135	2 519 661	2 781 910
Taxeringsvärde uthyringslokaler	1 364 000	1 391 280	1 419 106	1 447 488	1 476 437	1 505 966	1 662 708	1 835 764
Låneskuld	50 520 000	50 343 180	50 157 431	49 962 301	49 757 317	49 541 982	48 290 780	46 690 088

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 176 820 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 3,00 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal ikano tecknat (5 år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå								
Antagen räntenivå + 1%	880	894	908	923	938	953	1033	1121
Antagen räntenivå + 2%	1030	1044	1057	1071	1086	1100	1177	1260
Antagen räntenivå - 1%	580	595	611	626	642	659	746	844
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	767	786	806	827	936	1061
Antagen inflationsnivå + 2%	730	752	775	798	823	848	987	1152
Antagen inflationsnivå - 1%	730	741	752	763	775	786	847	914

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,0 %

Antagen inflationsnivå 2 %


J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen attt bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 25 oktober 2018

Bostadsrättsföreningen Läsa


Bo Jacobsson


Bo Wolwan


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 oktober 2018 för bostadsrättsföreningen Läsa, org. nr: 769633-0328

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

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

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

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


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

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


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

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 31 oktober 2018



Ivar Stenport
Civ.ing.
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



Marie-Ann Widén
Jur kand
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-10-31 för Brf Läsa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-10-14
2. Registreringsbevis	2018-10-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor och planritningar	2018-10-25
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-10-25
5. Kreditoffert	2017-05-04
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-10-25
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
8. Bygglovsbeslut	2016-12-21
9. Samtal med kontrollansvarig	2018-10-31
10. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
11. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
12. Aktuella räntor per 2018-10-17	2018-10-17
13. Adresser Lantmäterimyndigheten	2017-04-27
14. Intyg från Ikano ang. ljus BTA och planerad verksamhet i lokal	2018-10-23