

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp

Tierps kommun

EKONOMISK PLAN

april 2022

2022042703191

Handwritten signature
h

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp

org.nr. 769629-6446

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighets skatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

2022042703192

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp, org.nr. 769629-6446, som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-18, har enligt stadgarna till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2021-03-04 av bostadsrättsföreningens styrelse, kalkylen intygades samma datum. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Tierp 1:129 genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Projekt nr 15 AB, vars enda tillgång var ovan nämnd fastighet.

Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter fastigheten från bolaget, sedan fastigheten överlåtits avser föreningen att likvidera bolaget. Bostadsrättsföreningen äger således numera fastigheten med lagfart. På fastigheten uppförs två radhuslängor med fem respektive sex lägenheter samt ett parhus.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en så kallad underprisöverlåtelse av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall som föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkningen av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet för föreningens fastighet beräknas till 33 300 000 kr.

Bygglov för projektet erhöles 2021-06-24. Byggprojektet genomförs med Lillskär Produktion AB som totalentreprenör och Svensk Husproduktion AB som underentreprenör.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj 2022 och inflyttning beräknas ske i augusti/september 2022.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Tierp Tierp 1:129
Adress:	Tegelbruksgatan 128 - 152
Kommun:	Tierp
Areal:	4 466 kvm.
Ägandeform:	Äganderätt
Detaljplan:	För triangelparken. Del av fastigheterna Tierp 1:1, 4:187, 171:1 och 172:1, 2018-02-27, akt 0360-P2018/19

BYGGNAD

Byggnadstyp:	Två radhuslängor med fem respektive sex lägenheter samt ett parhus.
Byggnadsår:	2021-2022
Bostäder:	Se punkten 9. Lägenhetsförteckning
Parkering:	26 parkeringsplatser på egen mark, i anslutning till husen.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme samt frånluftsvärmepump i respektive lägenhet.
El:	Separat abonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare och i varje lägenhet finns skåp med elcentral och mediautrustning.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump med återvinning.
TV/Tele/Data	Till varje lägenhet är TV/bredband och telefoni indraget där separat abonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.
Sophantering:	Ett soprum med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna.

BYGGBESKRIVNING

Grundläggning:	Isolerad bottenplatta av betong.
Antal våningar:	1 plan.
Stomme:	Trästomme.
Fasader:	Träfasad.
Yttertak:	Takpannor i betong.
Lägenhetsskiljande vägg:	Av trä.
Lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade.
Fönster:	Elit lågenergifönster.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.
Kök:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita, stänkskydd vid bänkskivor av kakel. <i>Övrigt:</i> Spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl, frys, köksfläkt. Vitvaror i vitt utförande, Siemens eller likvärdigt. Köksnickerier från Marbodal eller likvärdigt.
WC/dusch/tvätt:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> Kakel. <i>Tak:</i> Målat vitt. <i>Övrigt:</i> Golvmonterad wc-stol, vägghängd handfatskommod. Duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare, Siemens eller likvärdigt.
Sovrum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.
Vardagsrum/Rum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.

En uppsättning ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske under augusti/september månad 2022. Upplåtelse träffas i samband med att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i maj 2022.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

För byggnationen gäller sedvanliga garantier enligt ABT06 (Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.).

5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet beräknas beslutas under 2022.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	4.056.000 kr	0 kr	4.056.000 kr
Byggnad	14.989.000 kr	0 kr	14.989.000 kr
Summa taxeringsvärde	19.045.000 kr	0 kr	19.045.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader

inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	40.335.000 kr
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	40.335.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	14.100.000 kr
Insatser	26.235.000 kr
Summa finansiering	40.335.000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	14.100.000	1 år	1,98%	279.425	141.000	420.425
Summa år 1	14.100.000			279.425	141.000	420.425

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert från 23 mars 2022, med ett tillägg om ca 0,41%. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Amorteringen är beräknad på 100 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader **420.425 kr**

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	25	28.450
Administration	10	11.300
Renhållning	15	17.000
Fastighetsförbrukning	10	11.300
Snöröjning	15	17.000
Ekonomisk förvaltning	27	30.625
Underhåll	15	17.000
Driftsreserv	5	5.700
Summa driftskostnader	122	138.375

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnaden beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus. Kostnaden för uppvärmning via frånluftvärmepump beräknas uppgå till 900 kr per månad och hus.

VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för vatten och avlopp som beräknas uppgå till 400 kr per månad och hus.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och Telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad, ett basutbud beräknas uppgå till 400 kr per hus och månad.

Summa driftskostnader 138.375 kr

7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2022 eller senare.

Summa fastighetsskatt 0 kr

7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 30 kronor per kvadratmeter boarea och år.

Fondavsättning 33.840 kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnadskalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar 33.840 kr

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR 592.640 kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 592.640 kr

Summa intäkter 592.640 kr

h

n

2022042705197

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus-nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
Tegelbruksgatan 128	3 rok	87	2.195.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 130	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 132	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 134	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 136	3 rok	86	2.195.000	7,624	45.184	3.765
Tegelbruksgatan 138	3 rok	87	2.195.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 140	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 142	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 144	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 146	3 rok	87	1.895.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 148	3 rok	86	1.995.000	7,624	45.184	3.765
Tegelbruksgatan 150	3 rok	87	2.195.000	7,713	45.709	3.809
Tegelbruksgatan 152	3 rok	86	2.195.000	7,624	45.184	3.765
TOTAL		1.128	26.235.000	100,000	592.640	49.387

*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

**Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	30.078
Anskaffningskostnad per kvm BOA	35.758
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	23.258
Årsavgift, år 1	525
Driftskostnad, år 1	122
Amortering, år 1	125
Avsättning periodiskt underhåll	30

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som även anges per kvm bruttoarea.

Handwritten signature

Handwritten letter 'h'

2022042703198

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	279.180	276.388	273.596	270.805	268.013	265.221	251.262	237.303
Amortering	141.000	141.000	141.000	141.000	141.000	141.000	141.000	141.000
Driftkostnader	138.375	141.143	143.966	146.845	149.782	152.777	168.679	186.235
Avsättning för underhåll	33.840	34.517	35.207	35.911	36.630	37.362	41.251	45.544
Avskrivningar*	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000	310.000
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	155.262
Summa kostnader	902.395	903.048	903.769	904.561	905.424	906.360	912.191	1075.344
Årsavgifter	592.395	593.048	593.769	594.561	595.424	596.360	602.191	765.344
Ränteantagande, genomsnitt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	33.840	68.357	103.564	139.475	176.105	213.467	411.789	630.753
Bokföringsmässigt underskott	-135.160	-134.483	-133.793	-133.089	-132.370	-131.638	-127.749	-123.456
Akkumulerat bokföringsmässigt underskott	-135.160	-269.643	-403.436	-536.525	-668.895	-800.533	-1.447.211	-2.073.247

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	525	526	526	527	528	529	534	678
Antagen räntenivå + 1%	650	650	649	648	648	647	646	785
Antagen räntenivå + 2%	775	773	771	770	768	766	759	891
Antagen räntenivå - 1%	400	402	404	406	408	410	421	572
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	525	526	526	527	528	529	534	678
Antagen inflationsnivå + 1%	525	527	530	532	534	537	553	733
Antagen inflationsnivå + 2%	525	529	533	537	541	546	574	795
Antagen inflationsnivå - 1%	525	524	523	522	521	521	516	631

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den 22 april 2022

för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp



Ola Karlsson



Agneta Friestedt



Patric Sandberg Helenius

Handwritten mark

Handwritten mark

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp, org nr 769629-6446.

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 beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

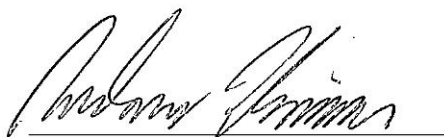
Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 25 april 2022



Kjell Karlsson

Advokat



Urban Wiman

Jur kand

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

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan för Brf Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp,
Org nr 769629-6446,

Handlingar

1. Registreringsbevis för föreningen, 2022-01-07
2. Stadgar, 2022-01-07
3. Fastighetsdatautdrag, 2022-03-22
4. Aktieöverlåtelseavtal, 2021-08-27
5. Entreprenadkontrakt Svensk Husproduktion ./ Lillskär Produktions AB,
2021-02-11
6. Entreprenadkontrakt Lillskär Produktion AB ./
Brf Trädgårdsstaden nr 1 i Tierp, 2021-08-27
7. Beräkning taxeringsvärde, 2022-03-23
8. Bygglov, 2021-06-24
9. Starbesked grundläggning, 2021-08-27
10. Starbesked byggnation, 2021-10-05
11. Intyg byggnation från Lillskär Produktion AB, 2022-03-23
12. Nybyggnadskarta, 2021-02-15
13. Byggritningar, 2021-02-22
14. Förtydligande markarbeten, odaterad
15. Offert från Swedbank, 2022-03-23
16. Lista förhandstecknare
17. Email från försäkringsmäklare angående fastighetsförsäkring, 2022-03-22
18. Avtal ekonomisk förvaltning, utkast

Hand

h

2022042703202