

ORG.NR: 769635-3023

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sjukamparen

Uppsala kommun, Uppsala län.

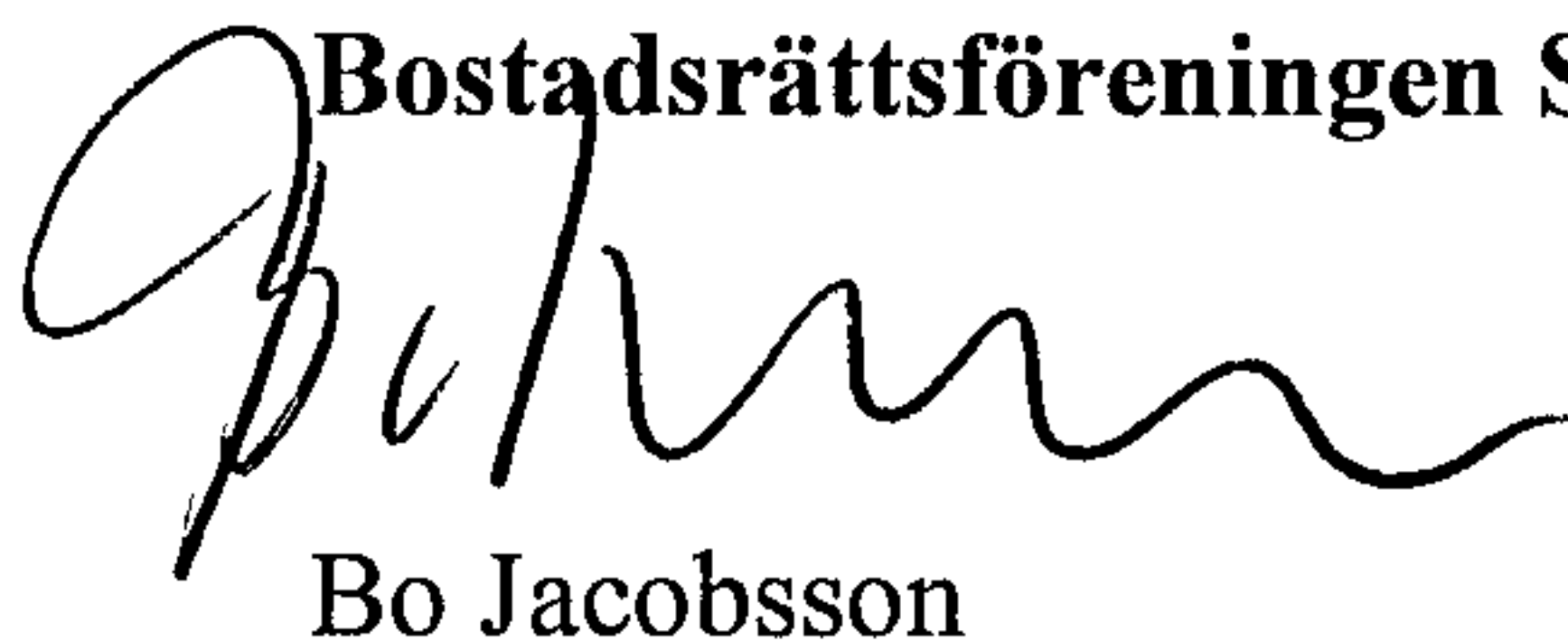
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala den 23 oktober 2018


Bostadsrättsföreningen Sjukamparen



Bo Jacobsson



Gerhard Makowsky



Sven Larsson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjukamparen, som registrerats av Bolagsverket den 15 september 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser inte att upplåta lokaler med bostadsrätt.

Under hösten 2017 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvarngärdet 56:15, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 61 st. bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under perioden december 2019 - mars 2020.

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 Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenad-kontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Kvarngärdet 56:15, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

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

Projektet finansieras av Bonava samt SEB. Långfristiga lån placeras hos SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kvarngärdet 56:15, Uppsala
Fastighetsareal	1 605 m ²
Boarea	4 768 m ²
Antal bostadslägenheter	61 st. 1 st. övernattningsrum i G1, delas med Brf Höjdhopparen
Byggnadens utformning	1 lamellhus
Bilplats	Bostadsrättsföreningen disponerar 39 bilplatser i garage samt 3 st utomhusplatser med motorvärmare. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal. Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras.
Prel. Taxeringsvärde	137 222 000 kr
Prel taxeringsvärde garage	2 222 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymmen för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i källare inkl. städ med vask. Förråd. Cykelförråd i källarplan med ingång via garage samt cykelställ på gård. Barnvagnsrum/Rullstol i källare. Alla lägenheter har ett förråd beläget i källare.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

Två ledningsrätter kommer att belasta fastigheten Kvarngärdet 56:15.

Nr 1

Ändamål: Fjärrvärmeledningar

Nr 2

Ändamål: Elledningar för starkström

Servitut

Två servitut kommer att belasta fastigheten Kvarngärdet 56:15.

Nr 1

Ändamål: Rätt att nerlägga, underhålla och bibehålla fjärrvärmeledning.

Nr 2

Ändamål: Rätt att anlägga två lägenhetsförråd, samt bibehålla, underhålla, förnya och nyttja förråden

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kvarngärdet 56:15 kommer att ingå i fyra gemensamhetsanläggningar, Kvarngärdet G1, G2, G3 och G4 (prel.).

- G1 (prel.) Garage och utomhus-parkeringar (med motorvärmare), innergård / förgårdsmark innehållande kommunikationsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, lek- och träningsutrustning på innergården samt gårdsbelysning. Cykelförråd. Utrymmen och anordningar för avfallshantering, utrymmen, ledningar och anordningar för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, elledningar, dagvattenledningar, VA-ledningar, gemensamt abonnemang för VA, resp. fjärrvärme och el-abonnemang (ga), utrymmen och anordningar för gårdsförråd, kombinerat mötes- och övernattningsrum samt en takterrass med tillhörande utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna.
Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:16 och 56:15, Uppsala kommun.
För anläggningen kommer nödvändigt utrymme att upplåtas i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 5 855 / 12 844.
Förvaltning av Kvarngärdet G1 (prel.) kommer att ske via delägarförvaltning.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- G2 (prel.) Gångbana, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin, pumpbrunn och brandjalusi, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:16, 56:6, 56:15, 56:17 och 56:18, Uppsala kommun.
För anläggningen kommer nödvändigt utrymme att upplåtas i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 5 855 / 26 053.
Förvaltning av Kvarngärdet G2 (prel.) kommer att ske i enlighet med Lantmäterimyndighetens beslut.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- G3 (prel.) Gemensam grundläggning, bärande konstruktion och bjälklag inom del av garage, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:16, 56:6, 56:15, 56:17 och 56:18, Uppsala kommun.
För anläggningen kommer nödvändigt utrymme att upplåtas i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 6 / 24.
Förvaltning av Kvarngärdet G3 (prel.) kommer att ske i enlighet med Lantmäterimyndighetens beslut.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- G4 (prel.) Trapphus med hiss, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:16 och 56:15, Uppsala kommun.
För anläggningen kommer nödvändigt utrymme att upplåtas i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 4,5 / 100,0.
Förvaltning av Kvarngärdet G4 (prel.) kommer att ske via delägarförvaltning.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning. VA-abonnemanget delas med grannfastigheten 56:16.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften samt avloppsåtervinning av del av spillvattenanläggningen. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer. Fjärrvärmeabonnemanget delas med grannfastigheten 56:16.
Undercentral	Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet belägen i UC i källarplan tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning. Utrymmet/anordningarna delas med grannfastigheten 56:16.
El	Fastighetsmätare och individuella under-mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftsystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Tre stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin.
Soppantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns belägna i resp. fastighet 56:15 och 56:16 (grannföreningen), samt underjordsbehållare vid den västra fasaden. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheten 56:16.
Cykel	Cykelförråd i ett flertal utrymmen i källarplan samt cykelställ på innergård och förgårdsmark. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheten 56:16.
Styrelserum/ Övernattning	Beläget i grannfastigheten 56:16, markplan, mot innergården finns gemensamt Styrelserum/Övernattning komplett med RWC och pentry. Utrymmena delas med grannfastigheten 56:16.
Takterrass	På plan 15, i trappa I på grannfastigheten 56:16, finns gemensam takterrass komplett med Pentry och RWC samt förråd. Utrymmena delas med grannfastigheten 56:16.
Förråd	Beläget i markplan på grannfastigheten 56:16, mot innergården finns gemensamt förråd. Utrymmet delas med grannfastigheten 56:16.

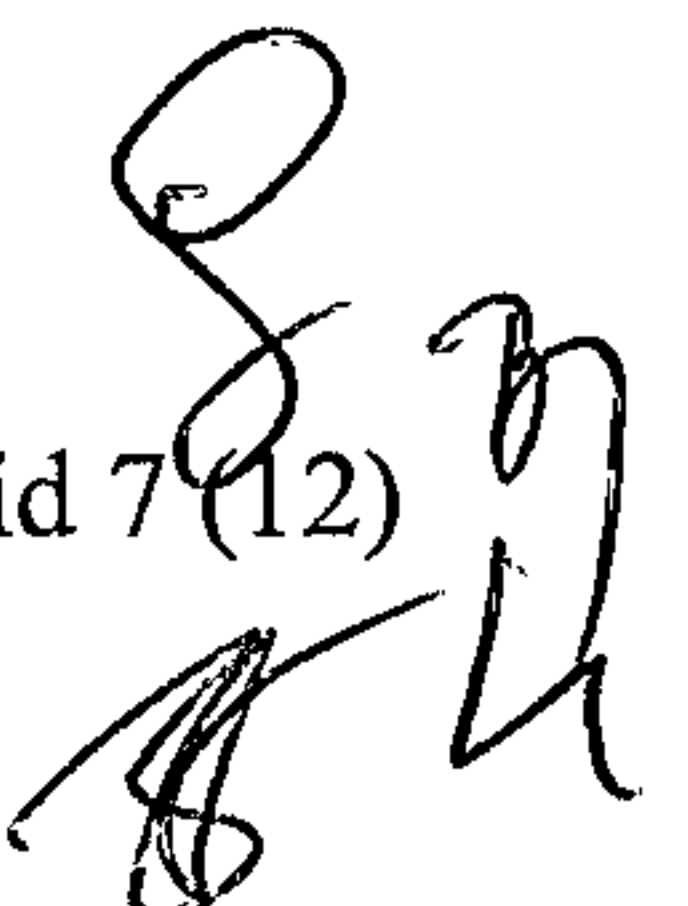
Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad platta.
Antal våningar:	Sex våningar utan vind.
Stomme:	Pelare och väggar i betong. Stålpelare i yttervägg.
Ytterväggar:	Ventilerad putsfasad på oorganisk putsbärare. Tegelfasad.
Yttertak:	Takpapp på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av typ pinnräcke. Några indragna balkonger utföres inglasade.
Uteplatser:	Belagda med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av ek. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med klinkerplattor. Övriga golv klinker, trappor och vilplan terrazzo, TR2-trapphus (trappa L) – målade betongtrappa Målade väggar av betong. Tak av målade betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Ekparkett, klinker enl. planritning	Målade	Grängat	Garderob eller skjutdörrsgarderob
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Garderob eller skjutdörrsgarderob
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk
Bad-Tvätt WC/D-Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter. Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El).
WC/D	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El)
WC	Klinker	Kakel	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Trådhylla monterad på stång eller hängskena. Förekommande skåpinredning/ skjutdörrsgarderob.
Hall (i lgh)	Parkett	Målade	Grängat	

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	245 676 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	245 726 000

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 kronor	Ränta		Amortering år	Summa kronor
		procent	kronor		
Fastighetslån nr 1 1a)	19 320 000	2,84%	548 688	50	606 648
Fastighetslån nr 2 1b)	25 760 000	2,74%	705 824	50	783 104
Fastighetslån nr 3 1c)	19 320 000	2,85%	550 620	50	608 580
Summa fastighetslån	64 400 000				
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 391 000				
Upplåtelseavgifter	53 381 866				
Insatser	124 553 134				
Summa finansiering	245 726 000	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 805 132	---	1 998 332

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 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

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 sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 762 330 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 805 132	
Amortering	193 200	
Summa kapitalkostnader		1 998 332
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	169 000	
Ekonomisk förvaltning	65 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	145 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	95 360	
Uppvärmning gemensam, fast	220 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	100 000	
Prel. elförbrukning i bostad	238 400	
Mätavläsning	20 000	
Löpande underhåll	8 000	
Renhållning	115 000	
Försäkring	35 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	120 000	
Gemensamhetsanläggning	95 000	
Hissar m m	25 000	
Förvaltning bilplatser	15 000	
Driftmarginal	45 688	
Summa driftskostnader		1 571 448
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	22 220	
Summa övriga kostnader		22 220
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	144 000	
Summa avsättningar		144 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		3 736 000

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.

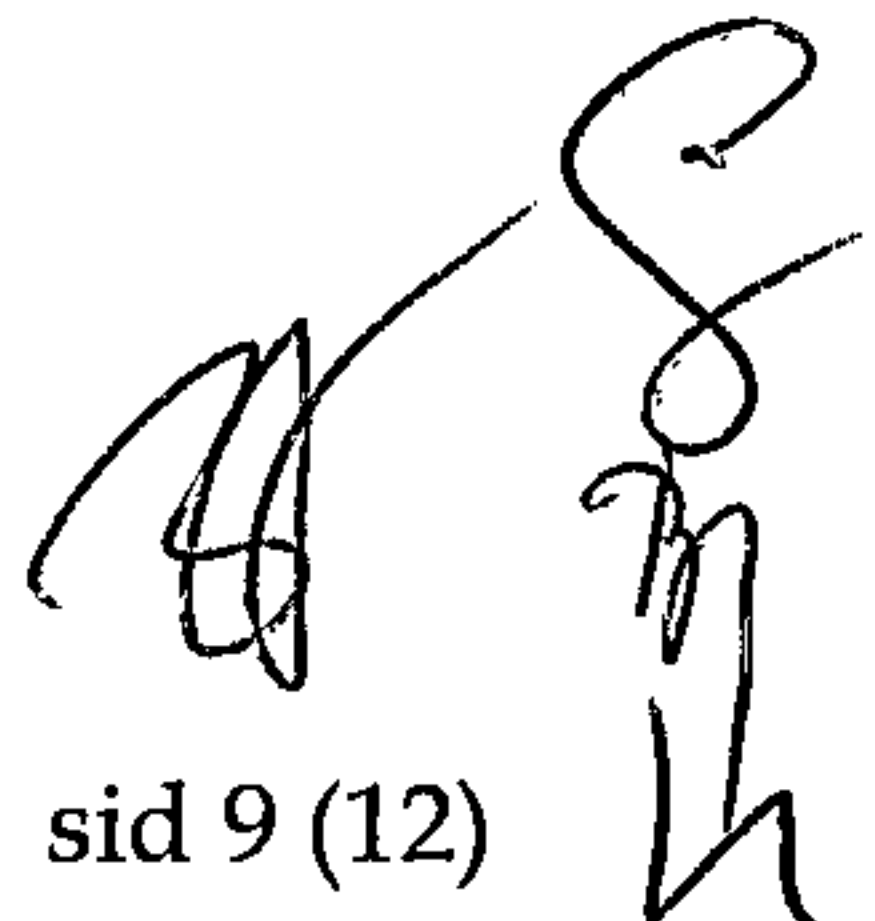
Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		
		i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 768 m ²	630 kr/m ² år	3 003 840	
Intäkt bilplatser, garage/carport	39 st	800 kr/månad*	374 400	
Intäkt bilplatser, öppna med motorvärmare	3 st	560 kr/månad	20 160	
Intäkt MC-platser	1 st	320 kr/månad	3 840	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder*		20 kr/m ² år	95 360	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	238 400	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 736 000

* Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp inkl moms 1000 / 700 / 400 kr/månad.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	51 536
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	41 969
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	37 319
Belåning kr per m ² BOA	13 507
Årsavgift kr per m ² BOA	700 inkl. prel. debitering 70 kr/m ² år.
Driftskostnader kr per m ² BOA	330 inkl. prel. debitering 70 kr/m ² år.
Kassaflöde kr per m ² BOA	41
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA	400
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA	71


sid 9 (12)

Brf Sjukamparen
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nota	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållset kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads avgifter, kr	Insats kr	Lägenhets- mätelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
1	K-1001	55	2 RK M	1,2780	38 390	2 750	1 100	42 240	3 520	1 591 807	388 193	1 990 000
2	K-1002	74	3 RK B+M	1,5847	47 602	3 700	1 460	52 762	4 399	1 973 815	821 185	2 795 000
3	K-1003	81	3 RK B+B	1,6741	50 288	4 050	1 620	55 958	4 663	2 085 167	1 164 833	3 250 000
4	K-1101	66	2 RK B	1,4185	42 610	3 300	1 320	47 230	3 936	1 766 806	408 194	2 175 000
5	K-1102	75	3 RK B	1,5974	47 984	3 750	1 500	53 234	4 436	1 989 634	905 366	2 895 000
6	K-1103	94	4 RK B+B	1,8914	56 815	4 700	1 880	63 395	5 283	2 355 824	1 299 176	3 655 000
7	K-1201	66	2 RK B+B	1,4185	42 610	3 300	1 320	47 230	3 936	1 766 806	528 194	2 295 000
8	K-1202	75	3 RK B	1,5974	47 984	3 750	1 500	53 234	4 436	1 989 634	1 005 366	2 995 000
9	K-1203	94	4 RK B+B	1,8914	56 815	4 700	1 880	63 395	5 283	2 355 824	1 439 176	3 795 000
10	K-1301	66	2 RK B+B	1,4185	42 610	3 300	1 320	47 230	3 936	1 766 806	828 194	2 395 000
11	K-1302	75	3 RK B	1,5974	47 984	3 750	1 500	53 234	4 436	1 989 634	1 105 366	3 095 000
12	K-1303	94	4 RK B+B	1,8914	56 815	4 700	1 880	63 395	5 283	2 355 824	1 539 176	3 895 000
13	K-1401	66	2 RK B+B	1,4185	42 610	3 300	1 320	47 230	3 936	1 766 806	728 194	2 495 000
14	K-1402	75	3 RK B	1,5974	47 984	3 750	1 500	53 234	4 436	1 989 634	1 260 366	3 250 000
15	K-1403	94	4 RK B+B	1,8914	56 815	4 700	1 880	63 395	5 283	2 355 824	1 699 176	4 055 000
16	K-1501	83	3 RK B	1,8997	51 057	4 150	1 660	56 867	4 739	2 117 053	1 177 947	3 295 000
17	K-1502	132	4 RK B+T	2,3770	71 402	6 600	2 640	80 642	6 720	2 960 680	2 314 340	5 275 000
18	L-1001	93	4 RK M	1,8788	56 431	4 650	1 860	62 941	5 245	2 339 881	685 119	3 025 000
19	L-1002	41	2 RK M	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	256 146	1 625 000
20	L-1003	26	1 RK M	0,8435	25 338	1 300	520	27 158	2 263	1 050 617	244 383	1 295 000
21	L-1004	97	4 RK M	1,9297	57 966	4 850	1 940	64 756	5 396	2 403 528	671 472	3 075 000
22	L-1101	97	4 RK B	1,9297	57 966	4 850	1 940	64 756	5 396	2 403 528	771 472	3 175 000
23	L-1102	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	306 146	1 675 000
24	L-1103	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	306 146	1 675 000
25	L-1104	96	4 RK B	1,9169	57 581	4 800	1 920	64 301	5 358	2 387 585	762 415	3 150 000
26	L-1201	97	4 RK B+B	1,9297	57 966	4 850	1 940	64 756	5 396	2 403 528	971 472	3 375 000
27	L-1202	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	406 146	1 775 000
28	L-1203	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	406 146	1 775 000
29	L-1204	96	4 RK B+B	1,9169	57 581	4 800	1 920	64 301	5 358	2 387 585	962 415	3 350 000
30	L-1301	97	4 RK B+B	1,9297	57 966	4 850	1 940	64 756	5 396	2 403 528	1 071 472	3 475 000
31	L-1302	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	506 146	1 875 000
32	L-1303	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	506 146	1 875 000
33	L-1304	96	4 RK B+B	1,9169	57 581	4 800	1 920	64 301	5 358	2 387 585	1 062 415	3 450 000
34	L-1401	97	4 RK B+B	1,9297	57 966	4 850	1 940	64 756	5 396	2 403 528	1 171 472	3 575 000
35	L-1402	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	606 146	1 975 000
36	L-1403	41	2 RK B	1,0990	33 013	2 050	820	35 883	2 990	1 368 854	606 146	1 975 000
37	L-1404	96	4 RK B+B	1,9169	57 581	4 800	1 920	64 301	5 358	2 387 585	1 162 415	3 550 000
38	L-1501	128	5 RK B	2,3642	71 018	6 400	2 560	79 978	6 665	2 944 717	1 550 283	4 495 000
39	L-1502	128	5 RK B	2,3642	71 018	6 400	2 560	79 978	6 665	2 944 717	1 550 283	4 495 000
40	M-1001	38	1 RK M	0,9712	29 174	1 800	720	31 694	2 641	1 209 673	285 327	1 495 000
41	M-1002	46	2 RK M	1,1629	34 932	2 300	920	38 152	3 179	1 448 444	148 558	1 595 000
42	M-1003	102	4 RK M+M	1,9936	59 885	5 100	2 040	67 025	5 585	2 483 119	891 881	3 375 000
43	M-1004	101	4 RK M	1,9808	59 501	5 050	2 020	66 571	5 548	2 467 176	627 824	3 095 000
44	M-1101	72	3 RK B	1,5591	46 833	3 600	1 440	51 873	4 323	1 941 929	653 071	2 595 000
45	M-1102	46	2 RK B	1,1629	34 932	2 300	920	38 152	3 179	1 448 444	348 558	1 795 000
46	M-1103	102	4 RK B+B	1,9936	59 885	5 100	2 040	67 025	5 585	2 483 119	911 881	3 395 000
47	M-1104	101	4 RK B	1,9808	59 501	5 050	2 020	66 571	5 548	2 467 176	707 824	3 175 000
48	M-1201	72	3 RK B	1,5591	46 833	3 600	1 440	51 873	4 323	1 941 929	733 071	2 675 000
49	M-1202	46	2 RK B	1,1629	34 932	2 300	920	38 152	3 179	1 448 444	426 558	1 875 000
50	M-1203	102	4 RK B+B	1,9936	59 885	5 100	2 040	67 025	5 585	2 483 119	1 011 881	3 495 000
51	M-1204	101	4 RK B+B	1,9808	59 501	5 050	2 020	66 571	5 548	2 467 176	907 824	3 375 000
52	M-1301	72	3 RK B	1,5591	46 833	3 600	1 440	51 873	4 323	1 941 929	833 071	2 775 000
53	M-1302	46	2 RK B	1,1629	34 932	2 300	920	38 152	3 179	1 448 444	501 558	1 950 000
54	M-1303	102	4 RK B+B	1,9936	59 885	5 100	2 040	67 025	5 585	2 483 119	1 111 881	3 595 000
55	M-1304	101	4 RK B+B	1,9808	59 501	5 050	2 020	66 571	5 548	2 467 176	1 007 824	3 475 000
56	M-1401	72	3 RK B	1,5591	46 833	3 600	1 440	51 873	4 323	1 941 929	953 071	2 895 000
57	M-1402	46	2 RK B	1,1629	34 932	2 300	920	38 152	3 179	1 448 444	601 558	2 050 000
58	M-1403	102	4 RK B+B	1,9936	59 885	5 100	2 040	67 025	5 585	2 483 119	1 266 881	3 750 000
59	M-1404	101	4 RK B+B	1,9808	59 501	5 050	2 020	66 571	5 548	2 467 176	1 107 824	3 575 000
60	M-1501	129	4 RK B+T	2,3387	70 252	6 450	2 580	79 282	6 607	2 912 958	2 212 044	5 125 000
61	M-1502	92	4 RK B	1,8658	56 046	4 600	1 840	62 486	5 207	2 323 938	1 171 062	3 495 000
SUMMA	4 768		SUMMA	100,0000	3 003 840	238 400	95 360	3 337 600		124 553 134	53 381 668	177 935 000
Antal lgh	81 st		Örtens	-0,0011	5	0	0	5		0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållset ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 20 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	3 337 600	700
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	177 935 000	37 319
B: Balkong, T: Takterrass			

2019022603138

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
1. RÄNTEKOSTNADER	1 805 132	1 799 717	1 794 301	1 788 886	1 783 470	1 778 055	1 761 850	1 736 035
Låneräntor	1 805 132	1 799 717	1 794 301	1 788 886	1 783 470	1 778 055	1 761 850	1 736 035
2. DRIFTSKOSTNADER	1 571 448	1 602 877	1 634 935	1 667 634	1 700 987	1 735 006	1 915 586	2 114 963
Driftskostnader	1 237 688	1 262 442	1 287 691	1 313 445	1 339 714	1 366 508	1 508 735	1 665 766
Prel. Driftkostnader	333 760	340 435	347 244	354 189	361 273	368 498	406 851	449 197
3. ÖVRIGA KOSTNADER	22 220	22 664	23 118	23 580	24 052	24 533	27 086	140 023
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	22 220	22 664	23 118	23 580	24 052	24 533	27 086	140 023
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-398 400	-406 368	-414 496	-422 787	-431 244	-439 869	-485 655	-536 206
Hyror lokaler, P-platser mm	-398 400	-406 368	-414 496	-422 787	-431 244	-439 869	-485 655	-536 206
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	337 200	340 080	343 018	346 014	349 070	254 138	327 111	435 270
Amorteringar, lån	193 200	193 200	193 200	193 200	193 200	95 151	151 577	241 465
Avsättningar, underhåll	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 987	175 534	193 805
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 762 330	1 762 330	1 762 330	1 762 330	1 762 330	1 762 330	1 762 330	1 762 330
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 425 130	-1 422 250	-1 419 312	-1 416 316	-1 413 260	-1 508 192	-1 435 219	-1 327 060
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	194 000	340 880	490 698	643 512	799 382	958 369	1 802 290	2 734 050

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 768	4 768	4 768	4 768	4 768	4 768	4 768	4 768

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 337 600	3 358 970	3 380 876	3 403 327	3 426 335	3 351 863	3 545 978	3 890 085
Kostnader per m2 BOA	700	704	709	714	719	703	744	816

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (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	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 337 600	3 358 970	3 380 876	3 403 327	3 426 335	3 351 863	3 545 978	3 890 085
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	700	704	709	714	719	703	744	816
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 982 290	4 001 726	4 021 698	4 042 215	4 063 289	3 986 883	4 175 210	4 510 098
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	835	839	843	848	852	836	876	946
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 337 600	3 374 684	3 413 090	3 452 857	3 494 027	3 438 596	3 742 287	4 223 387
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	700	708	716	724	733	721	785	886

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 ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brf Sjukamparen, org. nr: 769635-3023

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 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 fotografi samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Uppsala den 23 oktober 2018


Advokat Joakim Grönwall


Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-10-23 avseende ekonomisk plan för Brf Sjukamparen.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Sjukamparen	2017-09-15
2	Stadgar Brf Sjukamparen, registrerade	2017-09-15
3	Bygglov	2017-05-31
4	Tidplan	2017-10-16
5	Köpekontrakt	2017-11-21
6	Entreprenadavtal med ritningar och byggnadsbeskrivning samt åtagande avseende gemensamhetsanläggningar	2017-11-21
7	Finansieringsoffert	2017-10-18
8	Accept finansiering	2017-11-10
9	Taxeringsvärdesberäkning	2018-10-23
10	Fastighetsdatautdrag, Kvarngärdet 56:15	2018-10-04
11	Fotografi över fastigheten	2018-10-22

