

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Uppsala Slottsgränd

Org. nr 769640-9361

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	8
8.1 Nyckeltal	10
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd, org.nr 769640-9361 som registrerats hos Bolagsverket den 2 mars 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad och den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Lägenheterna i fastigheten saknar hyresgäster och inga hyresavtal är tecknade.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Fjärdingen 27:14
Kommun:	Uppsala
Adress:	Slottsgränd 2 D - E, 753 09 Uppsala
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	1 504 kvm
Stadsplan:	Del av kv Trädgården och del av kv Fågelsången (akt 0380-P 87/6)
Fornlämningar:	Akt L1941:2293
Bygglov:	Bygglov har beviljats 2022-02-16
Gemensamhetsanläggning:	Delar del av undercentral med grannfastigheten Fjärdingen 27:6 hus 3316
Servitut:	Officialservitut 0380K-2021/190.1 – 0380K-2021/190.6) Väg: Rätt att använda området a för utfart (190.1) Väg: Rätt att använda området b för utfart (190.2) Tillträde, brandtrappa: Rätt att använda område c vid nödvändig skötsel och underhåll av byggnad. Rätt att

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

behålla, underhålla, förnya och använda befintlig brandtrappa som utrymmesväg inom område c (190.3)
Tillträde, trappa: Rätt att använda område d och e vid nödvändig skötsel och underhåll av byggnad. Rätt att behålla, underhålla, förnya och använda befintlig källartrappa som gångväg/tillträde inom område e (190.4)
Tillträde: Rätt att använda område f vid nödvändig skötsel och underhåll av byggnad (190.5)
Tillträde: Rätt att använda område g vid nödvändig skötsel och underhåll av byggnad (190.6)

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 40 bostadslägenheter
Byggnad: 1 byggnad i 5 plan
Byggnadsår: 1962, omfattande renovering 2022

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät
El: Separata elmätare för varje lägenhet. El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Föreningen tecknar ett elabonnemang och vidaredebiterar boende efter förbrukning (IMD-avläsning)
Hiss: Finns i båda trapphusen samt från utsida ned till källare.
Tvättstuga: Gemensam tvättstuga belägen i källare.
Förråd: Ett förråd per lägenhet, belägna i källarplan. Storleken på förrådet varierar beroende på antal rok.
Tv, dator, telefon: Fiber. Multimediaskåp.
Brevlådor: Postboxar i entrén
Barnvagnsrum: Beläget i källare med access via hiss på utsida.
Cykelförråd: Beläget i källare
Sopkärl: Belägna i sophus på gården
Parkering: 18 st bilplatser. Förberett för kanalisation för laddstolpar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund: Betongplatta på mark

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

Stomme:	Pålad betongplatta, bärande väggar/pelare av betong, bjälklag av betong.
Antal våningar:	Fem våningsplan samt källare
Yttervägg:	Lättbetong och puts
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Plåttak och papp
Fönstertyp:	Kopplade 3-glas i aluminium
Trappor:	Marmor. Uppvärmning via radiatorer
Balkong/terrass:	4 gårdsterrasser, 8 balkonger på framsidan och 16 balkonger på gårdssidan.
Uppvärmning:	Fjärrvärme via GA
Värmedistribution:	Vattenburen värme
Ventilation:	FX-system med tilluft via don i vägg/undertak.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

40 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea 1 642 m²

Allmänt:	Målade väggar och tak. Mattlackat ljusst ekplank i lamellkonstruktion på golv med undantag för badrum och WC där golv har klinker.
Hall:	De flesta lägenheter har städskap, garderob med kapphylla och ytterligare en garderob i hallen.
Badrum:	Keramiska plattor på väggar där vissa partier är målade. Handfat ovan kommod med nedsänkta hoar. Vägghängd spegel. Duschvägg av glas, WC. Takbelysning – infällda spotlights.
Kök:	Induktionsspis med ugn, fläkt, kyl, frys samt diskmaskin. Över- och underskåp samt högskåp. Bänkskiva med diskho. Förberett för mikro.
Vardagsrum/sovrum:	Vardagsrum samt för vissa lägenheter sovrum, beroende på lägenhetsstorlek.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

1.4 Gemensamma anordningar mm

Tvättstuga och undercentral. Fastigheten kommer att vara ansluten till fiber via Tele 2, hastighet 1000/1000 Mbit/s. Ett sk gruppavtal har tecknats med Tele 2 som innefattar digitalt startutbud inkl en digitalbox (IPTV)/hushåll. Anslutning till gruppavtalet är obligatoriskt för samtliga lägenheter och kostnaden för startutbudet uppgår till 120 kr/månad (1 440 kr/år). Årlig prisjustering, med basmånad september 2023, sker genom indexuppräknings.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden har genomgått en omfattande renovering vilket innebär att något underhållsbehov inte bör föreligga inom den ekonomiska planens prognostid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 - 2021 har taxeringsvärdet uppskattats till 31.800.000 kronor varav byggnad 15.200.000 kronor och mark 16.600.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 1963.

Huset genomgår för närvarande en omfattande renovering vilket, enligt uppgift från Skatteverket, kommer att innebära att huset kommer att få ett nytt värdeår. Ombyggnationen kommer att vara klar under 2022 och därefter kommer fastigheten åsättas ett nytt värdeår. I dagsläget saknas uppgift om vilket värdeår som kommer att åsättas fastigheten men i prognosen är utgångspunkten att kommunal fastighetsavgift kommer att utgå från år 2033 (dvs år 11). Enligt gällande regelverk är en nybyggd fastighet befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Bedömningen är att fastigheten inte kommer att klassas som nybyggd.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske från september 2022. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt löpande från juni 2022.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen, av Stradella Fastigheter 2 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Uppsala Fjärdingen 27:14. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma. Dock är anskaffningskostnaden garanterad, se nedan p 4.

Köpeskilling mark och aktier	90 166 000 kr
Entreprenadkostnad*	36 219 000 kr
Övriga projektkostnader	3 238 000 kr
Lagfarts- och pantbrevskostnad	<u>917 000 kr</u>
Summa	130 540 000 kr
Kassa	<u>50 000 kr</u>
Att finansiera	130 590 000 kr

* Entreprenadform: totalentreprenadavtal tecknat med Box Bygg AB. ABT 06 gäller, överenskommet pris avser en fast del och en rörlig del.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 130.590.000 kr, i en garantiutfästelse från Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183). Vincero Fastigheter 3 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	22.000.000 kr
Medlemmarnas upplåtelseavgifter vid förvärv	21.718.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	<u>86.872.000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	130.590.000 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,7 % per år, vilket motsvarar 154.000 kr/år, se prognos bilaga 1. Lånet avbetalas på 100 år varför amorteringsbeloppet kan behöva höjas över tid.

6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att binda föreningslånet på olika löptider så att den genomsnittliga räntan inte överstiger 3,5 %. Offererad ränta per 2022-05-20 understiger kalkylräntan. Vid en uppdelning av lånet på tre lika delar och en bindningstid på 1 år (2,20%), 3 år (3,02%) och 5 år (3,14%) uppgår snitträntan till 2,79%.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av fastighetens värde. Avskrivningsbeloppet kommer därför sannolikt ändras något när byggnationen är klar. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbeloppet inte kommer att påverka föreningens likviditet. Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 1 263 850 kr vilket motsvarar 1 % av anskaffningskostnaden minus övriga projekt-kostnader och lagfarts-/pantbrevskostnad.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 3,5%		770.000 kr
Amortering 0,7%		154.000 kr
Driftkostnader*		584.625 kr
Administration	60.000 kr	
Revision	20.000 kr	
Fastighetsskötsel	40.000 kr	
Städning	32.500 kr	
Löpande underhåll	30.000 kr	
Sophämtning	25.000 kr	
Försäkring	20.000 kr	
Uppvärmning	200.000 kr	
Vatten	50.000 kr	
El, gemensam	65.000 kr	
Hiss	10.000 kr	
Mark	15.000 kr	
Övrigt	17.125 kr	
Kostnad för bredband, se punkt 1.4		57.600 kr
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond***		82.100 kr
Summa kostnader		1.648.325 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter och hyror

Hyror parkering*	270.000 kr
Vidarefakturerering, bredband	57.600 kr
Årsavgifter	1.320.725 kr
Summa intäkter	1.648.325 kr

* Avser 18 st parkeringsplatser. Månadshyran uppgår till 1 250 kr/plats.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägen- het nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Köpe- skilling kr	Årsavgift kr	Årsavg kr/mån
Entrésida							
D 1001	43	2,594%	1 836 000	459 000	2 295 000	34 266	2 856
D 1004	30	2,029%	1 596 000	399 000	1 995 000	26 792	2 233
E 1001	30	2,029%	1 596 000	399 000	1 995 000	26 792	2 233
E 1004 B	40	2,538%	1 756 000	439 000	2 195 000	33 524	2 794
D 1101 B	43	2,594%	2 036 000	509 000	2 545 000	34 266	2 856
D 1104	32	2,164%	1 740 000	435 000	2 175 000	28 578	2 381
E 1101	32	2,164%	1 740 000	435 000	2 175 000	28 578	2 381
E 1104 B	43	2,594%	1 996 000	499 000	2 495 000	34 266	2 856
D 1201 B	43	2,594%	2 196 000	549 000	2 745 000	34 266	2 856
D 1204	32	2,164%	1 820 000	455 000	2 275 000	28 578	2 381
E 1201	32	2,164%	1 820 000	455 000	2 275 000	28 578	2 381
E 1204 B	43	2,594%	2 156 000	539 000	2 695 000	34 266	2 856
D 1301 B	43	2,594%	2 356 000	589 000	2 945 000	34 266	2 856
D 1304	32	2,164%	1 940 000	485 000	2 425 000	28 578	2 381
E 1301	32	2,164%	1 940 000	485 000	2 425 000	28 578	2 381
E 1304 B	43	2,594%	2 276 000	569 000	2 845 000	34 266	2 856
D 1401 B	43	2,594%	2 476 000	619 000	3 095 000	34 266	2 856
D 1404	32	2,164%	2 036 000	509 000	2 545 000	28 578	2 381
E 1401	32	2,164%	2 036 000	509 000	2 545 000	28 578	2 381
E 1404 B	43	2,594%	2 476 000	619 000	3 095 000	34 266	2 856
Gårdssida							
E 1003 U	46	2,632%	2 156 000	539 000	2 695 000	34 761	2 897
E 1002 U	45	2,622%	2 076 000	519 000	2 595 000	34 623	2 885
D 1003 U	45	2,622%	2 116 000	529 000	2 645 000	34 623	2 885
D 1002 U	48	2,846%	1 996 000	499 000	2 495 000	37 591	3 133
E 1103 B	44	2,609%	2 196 000	549 000	2 745 000	34 458	2 872

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

E 1102 B	45	2,622%	2 156 000	539 000	2 695 000	34 623	2 885
D 1103 B	45	2,622%	2 156 000	539 000	2 695 000	34 623	2 885
D 1102 T	47	2,787%	2 316 000	579 000	2 895 000	36 808	3 067
E 1203 B	44	2,609%	2 380 000	595 000	2 975 000	34 458	2 872
E 1202 B	45	2,622%	2 316 000	579 000	2 895 000	34 623	2 885
D 1203 B	45	2,622%	2 316 000	579 000	2 895 000	34 623	2 885
D 1202 B	44	2,609%	2 236 000	559 000	2 795 000	34 458	2 872
E 1303 B	44	2,609%	2 540 000	635 000	3 175 000	34 458	2 872
E 1302 B	45	2,622%	2 476 000	619 000	3 095 000	34 623	2 885
D 1303 B	45	2,622%	2 476 000	619 000	3 095 000	34 623	2 885
D 1302 B	44	2,609%	2 516 000	629 000	3 145 000	34 458	2 872
E 1403 B	44	2,609%	2 676 000	669 000	3 345 000	34 458	2 872
E 1402 B	45	2,622%	2 636 000	659 000	3 295 000	34 623	2 885
D 1403 B	45	2,622%	2 636 000	659 000	3 295 000	34 623	2 885
D 1402 B	44	2,609%	2 676 000	669 000	3 345 000	34 458	2 872
	1 642	100%	86 872 000	21 718 000	108 590 000	1 320 725	110 060

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Hushållsel kr/mån	Bredband, kabel- Tv kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
30-48	210	120	250

Kostnaden för hushållsel är beräknad. Vi har räknat med en förbrukning om 2 000 kwh per lägenhet samt ett elpris på ca 100 öre/kwh med tillägg för moms.

Kostnaden för bredband/Tv uppgår till 120 kr/mån, se punkt 1.4. Önskas kanaler utöver startutbudet tillkommer kostnad för dessa,

Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas till ca 250 kr/mån.

Observera att samtliga beräknade kostnader är uppskattade och att verklig kostnad är beroende av bl a leverantör, abonnemangsform, förbrukning, försäkrat belopp och antal personer i hushållet.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	79 531 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	66.133 kr
Föreningslån, per m ²	13 398 kr
Driftkostnad, per m ²	356 kr
Årsavgift, per m ²	804 kr
Avskrivning, per m ²	770 kr
Amortering, per m ²	94 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	50 kr
Kassaflöde, per m ²	50 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF UPPSALA SLOTTSGRÄND

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Vid mindre förändringar sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. Kring fastigheten pågår viss ombyggnation. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum i enlighet med digital signatur

Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd

Rikard Wiss
Ulrika Jakobsson
Alexander Jensen-Torp

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	770 000	764 610	759 220	753 830	748 440	743 050	737 660	732 270	726 880	721 490	716 100	689 150
Räntor	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850
Avskrivningar												
Driftkostnader (kr)	584 625	596 317	608 244	620 409	632 817	645 473	658 383	671 550	684 981	698 681	712 654	786 828
Driftkostnader												
Övriga kostnader	57 600	58 752	59 827	61 126	62 348	63 595	64 867	66 164	67 488	68 837	70 214	81 775
Bredband, vidarebiteras												
Intäkter exkl årsavgifter	57 600	58 752	59 827	61 126	62 348	63 595	64 867	66 164	67 488	68 837	70 214	77 522
Vidarebetalat bredband	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	304 064	310 145	316 348	322 675	329 128	363 384
Hyror bilplatser												
Amorteringar/Avsättningar	82 100	83 742	85 417	87 125	88 868	90 645	92 458	94 307	96 193	98 117	100 079	110 496
Avsättning underhåll	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000
Amortering												
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 320 725	1 323 269	1 325 973	1 328 838	1 331 868	1 335 066	1 338 437	1 341 982	1 345 706	1 349 613	1 427 771	1 458 864
Årsavgift kr/krvmår	804	806	808	809	811	813	815	817	820	822	870	888
Underskott	- 1 027 750	- 1 026 108	- 1 024 433	- 1 022 725	- 1 020 982	- 1 019 205	- 1 017 392	- 1 015 543	- 1 013 657	- 1 011 733	- 1 009 771	- 999 354
Nödvändig nivå på årsavgifter	1 320 725	1 323 269	1 325 973	1 328 838	1 331 868	1 335 066	1 338 437	1 341 982	1 345 706	1 349 613	1 427 771	1 458 864
Årsavgifter medlemmar												
Kassaflöde	1 648 325	1 657 421	1 666 808	1 675 489	1 684 473	1 693 763	1 703 367	1 713 292	1 723 542	1 734 125	1 827 114	1 899 771
Intäkter	- 2 676 075	- 2 683 529	- 2 691 241	- 2 699 214	- 2 707 455	- 2 715 988	- 2 724 759	- 2 733 864	- 2 743 199	- 2 752 858	- 2 836 885	- 2 899 125
Kostnader	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850	1 263 850
Ävenförda avskrivningar	236 100	237 742	239 417	241 125	242 868	244 645	246 458	248 307	250 193	252 117	254 079	264 496
Kassaflöde för löpande drift	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000	154 000
Amorteringar	82 100	83 742	85 417	87 125	88 868	90 645	92 458	94 307	96 193	98 117	100 079	110 496
Summa kassaflöde	82 100	83 742	85 417	87 125	88 868	90 645	92 458	94 307	96 193	98 117	100 079	110 496
Accumulerat kassaflöde	82 100	165 842	251 259	338 384	427 252	517 897	610 355	704 662	800 855	898 972	999 052	1 530 285
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	31 800 000	32 436 000	33 084 720	33 746 414	34 421 343	35 109 770	35 811 965	36 528 204	37 258 768	38 003 944	38 764 023	42 798 613
Skatt	22 000 000	21 846 000	21 692 000	21 538 000	21 384 000	21 230 000	21 076 000	20 922 000	20 768 000	20 614 000	20 460 000	19 690 000
Föreningslån												

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. I prognosen görs en årlig avskrivning med 1 263 850 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastighetens anskaffningsvärde. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	15
ÅR												
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	804	806	808	809	811	813	815	817	820	822	870	888
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	804	939	940	940	941	942	943	945	946	947	994	1 008
2. Dagens räntnivå +2%	804	1 072	1 072	1 072	1 072	1 072	1 072	1 072	1 073	1 073	1 119	1 128
3. Dagens räntnivå +3%	804	1 205	1 204	1 203	1 202	1 201	1 200	1 200	1 199	1 199	1 243	1 248
1. Dagens räntnivå - 1%	804	673	675	678	681	684	687	690	693	696	745	769
2. Dagens räntnivå - 2%	804	540	543	547	551	554	558	562	567	571	620	649
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	804	808	812	817	822	826	832	837	843	848	904	948
2. Dagens inflationsnivå +2%	804	811	817	825	832	840	849	858	867	877	942	1 015
1. Dagens inflationsnivå -1%	804	803	803	802	801	800	800	799	798	797	838	837
2. Dagens inflationsnivå -2%	804	801	798	794	791	788	785	781	778	775	809	792

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ek plan Brf Uppsala Slottsgränd 220711

Unikt dokument-id:

e0c604cb-3de5-4492-91d8-fb92f1d034f0

Dokumentets fingeravtryck:

a7255185c349fb0beb0a17ceead3f037ef46ed326dc3a13943250c2f23d1e5b03916e1c48897eeb83d32
bed0b6676d741935d70278345a54079456fcd8b80860

Undertecknare

 <p>Rikard Wiss E-post: rikard@wisspd.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.234.101.215 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Rikard Wiss (197307031711) Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 09:50:04 UTC</p> 
 <p>Ulrika Jakobsson E-post: ulrika@vikeberget.se Enhet: Chrome 102.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 84.217.113.13 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ULRIKA JAKOBSSON (197710277521) Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 10:09:45 UTC</p> 
 <p>Alexander Jensen-Torp E-post: alexander.jensen.torp@vincero.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.234.101.236 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ALEXANDER JENSEN-TORP (198008210356) Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 10:14:15 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-07-11 10:14:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Uppsala Slottsgränd med organisationsnummer 769640-9361. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 40 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Uppsala Slottsgränd, daterad 2022-07-11.
- Stadgar för Brf Uppsala Slottsgränd, registrerade hos Bolagsverket 2022-03-02.
- Registreringsbevis för Brf Uppsala Slottsgränd, daterat 2022-03-02.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Uppsala Fjärdingen 27:14, daterat 2022-05-12.
- Bygglov inklusive ritningar, daterat 2022-02-16.
- Startbesked, daterat 2022-02-24.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-06-15.
- Köpebrev, daterat 2022-06-15.
- Totalentreprenadkontrakt inklusive ritningar, daterat 2022-06-17.
- Offert finansiering, daterad 2022-05-20.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, 2022-06-15.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Förrättningskarta, odaterad.
- Fastighetsbeskrivning, odaterad.
- Mäklarstatistik för Uppsala kommun, daterad 2022-06-09.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Uppsala Slottsgränd 220712

Unikt dokument-id:

43d27743-604d-43c8-ae87-6bd2726441cd

Dokumentets fingeravtryck:

18974576e3b1467905228ca93dcb9195eb9a926b2655f4eb678eebf4ca4e7ecf71870d7b8d3f55a9f3c95
157f41e7df8c2fefbca37717a423a2329ba39c94504

Undertecknare

 <p>Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 31.209.41.166 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956) Betrodd tidsstämpel: 2022-07-12 08:47:40 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2022-07-12 20:24:52 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-07-12 20:24:52 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.