allabrf.se

20141104110704021

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBACKEN I UPPSALA

Organisationsnummer: 769628-4665
Kommun: Uppsala

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Uppsala 2014-11-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBACKEN I UPPSALA

Lars-Erik Örde

Curt Stener

Ulf Åstrand

Registrerades av Bolagsverket 2014-11-10

allabrf.se

20141107040022

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 84 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2016 och avslutas under tredje kvartalet 2016.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.
Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under fjärde kvartalet 2015.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2014-11-04. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Librobäck 11:4, Uppsala kommun
Adress:	Gimogatan 6A-C och Gimogatan 8A-C
Tomtens areal:	ca 3612 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 839 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fyra till sju våningar med källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	84 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering
62 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna

allabrf.se

20141107040023

Gemensamhetsanläggning
Föreningens fastighet ska delta i:
GA Gata, gemensam med Brf Smedjebacken, del av Librobäck 11:4.
Andelstalen är ännu inte fastställda.
Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten
Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter
Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad
I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Angöringsväg garage
Soprum för grovsopor och kompostering
Ledningar för yttre VA, el, och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats, pergola och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen
Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral, fläktrum, elrum
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för cyklar
Utrymme för källsortering av sopor
Städ, rullstolsförråd, barnvagnsförråd
Vatten-/värmemätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Puts/fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong med pinnaräcke av aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

20141107040024

Värme
Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation
Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten
Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV
Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl-/frysskåp i 1-2 RK Kyl- och frysskåp i 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat, enkel	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Kombimaskin i 1-2 RK Tvättmaskin och torktumlare i 3-5 RK Torkställning
WC/dusch				Sanitetsutrustning Duschdraperiskena

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse

Försäkring
Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

allabrf.se

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	287 400 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**287 400 000 kr**

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 380089

Taxeringsvärde bostäder ca	146 400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 400 tkr

20141110704025

allabrf.se

20141107040026

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)
Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.
Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings-tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte-kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital-kostnad Kr
Bottenlån	26 800 000	1	3,70%	991 600	18 760	1 010 360
Bottenlån	27 800 000	3	4,00%	1 112 000	19 460	1 131 460
Bottenlån	26 800 000	5	4,40%	1 179 200	18 760	1 197 960
Amortering utöver avtal					309 020	309 020
S:a lån	81 400 000			3 282 800	366 000	3 648 800
Insatser	123 603 000					
Upplåtelseavgifter	82 397 000					
S:a finansiering	287 400 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **3 648 800**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,0%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad med: 2 328 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	**205 170**

allabrf.se

20141107040027

Driftskostnader b)			
Ekonomisk förvaltning c)			100 000
Styrelsearvode			15 000
Revisionsarvode			17 000
Administrationskostnad			11 000
Vattenavgifter			175 000
Värmeavgifter			335 000
Elavgifter (exkl hushållsel)			345 000
Sophämtning			105 000
Teknisk förvaltning c)			360 000
Besiktning och service hissar d)			
Gemensamhetsanläggning e)			5 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)			221 760
Försäkringar			26 000
Väderprognosstyrning			25 000
Övrigt			15 000
Summa driftskostnader			**1 755 760**
Övriga kostnader			
Fastighetsavgift bostäder f)			
Fastighetsskatt garage		44 000	
			44 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar			**5 653 730**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 157 925 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-,värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 839	kvm		4 530 045
Årsavgift bredband				221 760
Årsavgift varmvatten				157 925
Hyra garage	62	st	1 000 kr/plats och mån	744 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				**5 653 730**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
11001	105	4 RK	M	1,4425%	1 783 000	1 037 000	2 820 000	65 347	5 446	2 640	220	67 987	5 666	2 206
11002	93	4 RK	M	1,3228%	1 635 000	860 000	2 495 000	59 923	4 994	2 640	220	62 563	5 214	2 206
11101	101	4 RK		1,4029%	1 734 000	1 011 000	2 745 000	63 551	5 296	2 640	220	66 191	5 516	2 206
11102	35	1 RK		0,6861%	848 000	597 000	1 445 000	31 079	2 590	2 640	220	33 719	2 810	1 168
11103	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	707 000	2 195 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
11201	101	4 RK		1,4029%	1 734 000	1 086 000	2 820 000	63 551	5 296	2 640	220	66 191	5 516	2 206
11202	35	1 RK		0,6861%	848 000	647 000	1 495 000	31 079	2 590	2 640	220	33 719	2 810	1 168
11203	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	807 000	2 295 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
11301	101	4 RK		1,4029%	1 734 000	1 161 000	2 895 000	63 551	5 296	2 640	220	66 191	5 516	2 206
11302	35	1 RK		0,6861%	848 000	697 000	1 545 000	31 079	2 590	2 640	220	33 719	2 810	1 168
11303	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	907 000	2 395 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
11401	114	5 RK		1,5517%	1 918 000	1 457 000	3 375 000	70 295	5 858	2 640	220	72 935	6 078	2 631
21001	85	3 RK	M	1,2233%	1 512 000	683 000	2 195 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
21002	55	2 RK	M	0,9053%	1 119 000	556 000	1 675 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
21101	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	483 000	1 995 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
21102	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	476 000	1 595 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
21103	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	747 000	2 395 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
21201	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	583 000	2 095 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
21202	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	556 000	1 675 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
21203	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	847 000	2 495 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
21301	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	683 000	2 195 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
21302	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	636 000	1 755 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
21303	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	947 000	2 595 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
21401	119	5 RK		1,6011%	1 979 000	1 416 000	3 395 000	72 530	6 044	2 640	220	75 170	6 264	2 631
21402	119	5 RK		1,6011%	1 979 000	1 466 000	3 445 000	72 530	6 044	2 640	220	75 170	6 264	2 631
31001	98	4 RK	M	1,3729%	1 697 000	698 000	2 395 000	62 195	5 183	2 640	220	64 835	5 403	2 206
31002	102	4 RK	M	1,4126%	1 746 000	749 000	2 495 000	63 991	5 333	2 640	220	66 631	5 553	2 206
31101	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	633 000	2 145 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
31102	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	426 000	1 545 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
31103	80	3 RK		1,1739%	1 451 000	644 000	2 095 000	53 179	4 432	2 640	220	55 819	4 652	1 781
31201	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	733 000	2 245 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
31202	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	506 000	1 625 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
31203	80	3 RK		1,1739%	1 451 000	744 000	2 195 000	53 179	4 432	2 640	220	55 819	4 652	1 781
31301	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	833 000	2 345 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
31302	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	586 000	1 705 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
31303	80	3 RK		1,1739%	1 451 000	844 000	2 295 000	53 179	4 432	2 640	220	55 819	4 652	1 781

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
31401	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	933 000	2 445 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
31402	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	656 000	1 775 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
31403	80	3 RK		1,1739%	1 451 000	944 000	2 395 000	53 179	4 432	2 640	220	55 819	4 652	1 781
31501	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	1 133 000	2 645 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
31502	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	776 000	1 895 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
31503	80	3 RK		1,1739%	1 451 000	1 044 000	2 495 000	53 179	4 432	2 640	220	55 819	4 652	1 781
31601	112	5 RK		1,5315%	1 893 000	1 902 000	3 795 000	69 378	5 782	2 640	220	72 018	6 002	2 631
31602	111	5 RK		1,5218%	1 881 000	1 914 000	3 795 000	68 939	5 745	2 640	220	71 579	5 965	2 631
41001	93	4 RK	M	1,3228%	1 635 000	1 210 000	2 845 000	59 923	4 994	2 640	220	62 563	5 214	2 206
41002	122	5 RK	M	1,6310%	2 016 000	1 629 000	3 645 000	73 886	6 157	2 640	220	76 526	6 377	2 631
41101	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	1 057 000	2 545 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
41102	54	2 RK		0,8956%	1 107 000	688 000	1 795 000	40 572	3 381	2 640	220	43 212	3 601	1 498
41103	95	4 RK		1,3430%	1 660 000	1 135 000	2 795 000	60 839	5 070	2 640	220	63 479	5 290	2 206
41201	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	1 157 000	2 645 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
41202	54	2 RK		0,8956%	1 107 000	788 000	1 895 000	40 572	3 381	2 640	220	43 212	3 601	1 498
41203	95	4 RK		1,3430%	1 660 000	1 235 000	2 895 000	60 839	5 070	2 640	220	63 479	5 290	2 206
41301	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	1 257 000	2 745 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
41302	54	2 RK		0,8956%	1 107 000	888 000	1 995 000	40 572	3 381	2 640	220	43 212	3 601	1 498
41303	95	4 RK		1,3430%	1 660 000	1 335 000	2 995 000	60 839	5 070	2 640	220	63 479	5 290	2 206
41401	83	3 RK		1,2039%	1 488 000	1 407 000	2 895 000	54 535	4 545	2 640	220	57 175	4 765	1 781
41402	54	2 RK		0,8956%	1 107 000	988 000	2 095 000	40 572	3 381	2 640	220	43 212	3 601	1 498
41403	95	4 RK		1,3430%	1 660 000	1 435 000	3 095 000	60 839	5 070	2 640	220	63 479	5 290	2 206
51001	82	3 RK	M	1,1933%	1 475 000	920 000	2 395 000	54 059	4 505	2 640	220	56 699	4 725	1 781
51002	115	5 RK	M	1,5615%	1 930 000	1 615 000	3 545 000	70 734	5 895	2 640	220	73 374	6 115	2 631
51101	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	1 147 000	2 795 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
51102	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	676 000	1 795 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
51103	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	1 033 000	2 545 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
51201	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	1 297 000	2 945 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
51202	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	776 000	1 895 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
51203	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	1 133 000	2 645 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
51301	94	4 RK		1,3333%	1 648 000	1 397 000	3 045 000	60 399	5 033	2 640	220	63 039	5 253	2 206
51302	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	876 000	1 995 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
51303	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	1 233 000	2 745 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
51401	119	5 RK		1,6011%	1 979 000	1 816 000	3 795 000	72 530	6 044	2 640	220	75 170	6 264	2 631
51402	119	5 RK		1,6011%	1 979 000	1 816 000	3 795 000	72 530	6 044	2 640	220	75 170	6 264	2 631

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
61001	104	4 RK	M	1,4320%	1 770 000	1 225 000	2 995 000	64 870	5 406	2 640	220	67 510	5 626	2 206
61002	98	4 RK	M	1,3729%	1 697 000	1 298 000	2 995 000	62 195	5 183	2 640	220	64 835	5 403	2 206
61101	82	3 RK		1,1933%	1 475 000	820 000	2 295 000	54 059	4 505	2 640	220	56 699	4 725	1 781
61102	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	676 000	1 795 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
61103	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	883 000	2 395 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
61201	82	3 RK		1,1933%	1 475 000	920 000	2 395 000	54 059	4 505	2 640	220	56 699	4 725	1 781
61202	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	776 000	1 895 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
61203	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	983 000	2 495 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
61301	82	3 RK		1,1933%	1 475 000	1 020 000	2 495 000	54 059	4 505	2 640	220	56 699	4 725	1 781
61302	55	2 RK		0,9053%	1 119 000	876 000	1 995 000	41 011	3 418	2 640	220	43 651	3 638	1 498
61303	85	3 RK		1,2233%	1 512 000	1 083 000	2 595 000	55 415	4 618	2 640	220	58 055	4 838	1 781
61401	40	1 RK		0,7362%	910 000	885 000	1 795 000	33 351	2 779	2 640	220	35 991	2 999	1 168
61402	79	3 RK		1,1634%	1 438 000	1 257 000	2 695 000	52 703	4 392	2 640	220	55 343	4 612	1 781
Justering				-0,0002%				1				1		
SUMMA	**6 839**	**84**		**100,0000%**	**123 603 000**	**82 397 000**	**206 000 000**	**4 530 045**		**221 760**		**4 751 805**		**157 925**

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet nr 11001, 11002, 21001, 41001, 41002, 51002, 61001 och 61002 har både mark och balkong.
Lägenhet nr 11101, 11103, 11201, 11203, 11301, 11303, 11401, 21103, 21203, 21303, 21401, 21402, 31101, 31201, 31301, 31401, 31501, 31601, 31602, 41101, 41201, 41301, 41401, 51101, 51103, 51201, 51203, 51301, 51303, 51401 och 51402 har två balkonger.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördeas med lika belopp per lägenhet.

allabrf.se

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2 - 5	2%
	år 6 - -	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		4,0%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

		uppräkning per år	Fastighetsskatt
Bostäder:	146 400		
Garage:	4 400	2,0%	1,0%

År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:		**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)												
Räntor	tkr	-3 283	-3 268	-3 251	-3 232	-3 211	-3 188	-3 163	-3 136	-3 107	-3 075	-3 042
Amorteringar	tkr	-57	-62	-68	-77	-85	-94	-104	-114	-125	-139	-155
Extra amorteringar	tkr	-309	-356	-401	-444	-487	-530	-571	-613	-653	-691	-726
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 756	-1 791	-1 827	-1 864	-1 901	-2 011	-2 051	-2 092	-2 134	-2 177	-2 221
Fastighetsskatt garage	tkr	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54
SUMMA UTBETALNINGAR	**tkr**	**-5 449**	**-5 522**	**-5 593**	**-5 664**	**-5 732**	**-5 872**	**-5 939**	**-6 006**	**-6 071**	**-6 135**	**-6 198**
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	718	732	747	762	777	793	808	825	841	858	875
Inbetalningar												
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 910	5 008	5 108	5 210	5 314	5 420	5 528	5 639	5 752	5 867	5 984
Övriga intäkter	tkr	744	751	759	767	775	783	791	799	807	815	823
SUMMA INBETALNINGAR	**tkr**	**5 654**	**5 759**	**5 867**	**5 977**	**6 089**	**6 203**	**6 319**	**6 438**	**6 559**	**6 682**	**6 807**
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	**tkr**	**205**	**237**	**274**	**313**	**357**	**331**	**380**	**432**	**488**	**547**	**609**
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	**tkr**	**205**	**442**	**716**	**1 029**	**1 386**	**1 717**	**2 097**	**2 529**	**3 017**	**3 564**	**4 173**
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	205	410	615	820	1 025	1 230	1 435	1 640	1 845	2 050	2 255

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328	-2 328
Bokföringsmässigt resultat		tkr	**-1 962**	**-1 878**	-1 790	-1 699	-1 604	-1 578	-1 478	-1 374	-1 267	-1 156	-1 043

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

allabrf.se

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	5 449	5 522	5 593	5 664	5 732	5 872	5 939	6 006	6 071	6 135	6 198

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-10-24 ökar med 2,4%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			4,0%
- innehåller räntenivå per	2014-10-24	1,6%	
- och en reserv för ränteökning		2,4%	
Total ränta i finansieringsplan			4,0%

B: Om räntenivån per 2014-10-24 ökar med 3 %, dvs ca 0,6% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	488	486	484	481	478	474	471	467	462	458	453
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-205	-237	-274	-313	-357	-331	-380	-432	-488	-547	-609
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	488	454	415	373	326	348	296	240	179	116	49

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	0	18	36	55	76	97	119	143	167	193	219

allabrf.se

allabrf.se

20141107040 20

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala med org.nr 769628-4665, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 84 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2014.11.04
Stadgar för Brf Tegelbacken i Uppsala registrerade 2014-08-05
Registreringsbevis för Brf Tegelbacken i Uppsala
Köpekontrakt för del av fastigheten Librobäck 11:4 dat. 2014.11.04
Exploateringsavtal för kv. Gimo dat 2011.05.11
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Tegelbacken i Uppsala dat. 2014.11.04
Offert för finansieringen av Brf Tegelbacken i Uppsala med räntcuppdatering 2014.10.24
Beräkning av taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.11.05

Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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