

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Prefekten

upprättad i april 2020

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Kostnader och intäkter år 1
6. Nyckeltal
7. Budget och prognoser åren 1 - 11
8. Redovisning av lägenheterna
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilaga: intyg

1. Allmänna förutsättningar

Brf Prefekten (org nr 769635-0409) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 19 juli 2017. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden samt uthyrning av lokal. Tillträde beräknas ske i etapper under december 2020. Upplåtelse beräknas ske 6 månader innan tillträde.

Bostadsrättsföreningen har under 2019 förvärvat fastigheten Kåbo 64:2 i Uppsala genom att först förvärva samtliga aktier i OOF Rosendal AB (org nr 559004-8475) och därefter förvärvat fastigheten från bolaget. Förvärvet är inte en underprisöverlåtelse. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Som garant för projektet kommer OOF Bostad AB (org nr 559004-8277), i särskilt skriftligt avtal med föreningen åta sig följande:

att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att nytt värdeår fastställts.

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast den 1 februari 2021 samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att bostadsrättsföreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k. äkta bostadsrättsförening när så erfordras om uthyrning av eventuellt osålda lägenheter sker,

att OOF Rosendal AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheten Uppsala Kåbo 64:2 samt transaktioner som är direkt hänförliga till uppförandet av byggnaderna såsom t.ex. stämpelskatt och arkitektkostnader,

att betala samtliga kostnader avseende kostnaden för likvidationen av OOF Rosendal AB,

att lämna en hyresgaranti för hyreslokal under 36 månader.

OOF Bostad AB ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta görs tidigast första månadskiftet efter att slutfinansieringen är placerad. Detta planeras till december 2020.

På fastigheten uppför föreningen en huskropp innehållande 87 bostadslägenheter om totalt 3 755 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 30 och 99 kvadratmeter.

I huskroppen uppförs även en hyreslokal om 114 kvadratmeter.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter. Offert på försäkring har erhållits från Trygg Hansa Försäkring AB.

Förskottsgaranti ställs hos Bolagsverket genom Gar-Bo AB.

De i denna plan redovisade driftkostnaderna är föreningens preliminära kostnader.

Planen är baserade på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet. I enlighet med tillsynsärende i Kammarrätten, (mål nr 1963-14) har avskrivningar inte tagits upp i den ekonomiska planen. Under punkt 7 finns dock både en likviditetsbudget och en resultatbudget.

2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Prefektgatan 8 / Betty Petterssons gata 9, Uppsala
Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kåbo 64:2
Planförhållanden	Detaljplan PLA 2012-020172
Inteckningar	Maximalt 48 815 000 kr vid projektets färdigställande
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering.
Ytor	1 739 kvm mark, 3 755 kvm BOA, 114 kvm LOA
Parkeringsplatser	Ca 200 cykelparkeringar.
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	byggnad 78 323 000 kr, mark 31 255 000 kr totalt 109 578 000 kr
---	--

Tekniska förhållanden

Byggnaden

Grundläggning	Pålad fribärande betongplatta.
Stomme	Betongstomme kompletterad med bärande stålpelare.
Fasad	Putsad fasad.
Ytterväggar	Fasadskivor utanpå utfackningsväggar. Gavelväggar i betong.
Yttertak	Stålprofilplåt, ej synliga ovanliggande tak kläs med papp.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong enligt ovan.
Miljöstation	Sortering med brännbart och kompost.
Fönster	Treglasfönster.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX-system med återvinning
Vatten/avlopp	Kommunal anslutning.
Förråd	Förråd inne i respektive lägenhet eller mindre förråd i källare enligt bofaktablad
Solceller	Ca 142 kv.m. på yttertak
Gemensamma ytor	Gemensam takterrass samt ytor för tekniska installationer, miljöstation, förråd för vissa lägenheter samt cykelparkering.

Lägenheter

Lägenheter	lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv, vattenburen värme via radiatorer.
Kök	Skåp med släta luckor, underlimmar diskho, helintegrerade vitvaror, diskmaskin, induktionshäll, ugn samt kyl/frys.
Badrum	Elburen komfortvärme i golv, spegelskåp ovan tvättställ och kommod, vägghängd WC, dusch med en glasvägg, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin,
Interiör	alla väggar och innerväggar med gips eller betong.
Media	TV, IP-telefoni och bredband enligt gruppavtal.
El	lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet har egen elmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen elförbrukning för hushållsel.
Vatten	Varje lägenhet har egen varmvattenmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen varmvattenförbrukning. Från 1 april 2020 debiteras varje lägenhet en lägenhetsavgift för

vatten. Föreningen planerar att momsbelägga förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten i enlighet med Skatterättsnämndens beslut.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	229 140 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	229 240 000 kr

4. Finansieringsplan

Lån i föreningen 2)	48 815 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 3)	180 425 000 kr
Summa finansiering	229 240 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Vid planens upprättande har ränteantagandet räknats till 2,5%. Slutliga räntan fastställs vid lånens placering. Styrelsen kan besluta att lånen placeras med olika löptider.

3) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8. Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet.

5. Kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader

Ränta	1 220 375
Amortering år 1	244 075
Avskrivning av byggnad kommer att göras utifrån en linjär avskrivningsplan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.	
Summa kapitalkostnader	1 464 450

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader 1)	1 923 520
Styrelsearvoden och sociala avgifter	60 450
Summa driftskostnader	1 983 970
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 260
Summa kostnader	3 463 680

Årsavgifter

Årsavgifter, bostadslägenheter inkl TV/bredband	2 718 800
Årsavgifter, kall- och varmvatten inkl lägenhetsavgift samt hush	670 080
Summa årsavgifter	3 388 880

Övriga intäkter, hyreslokal

225 000

Summa intäkter

3 613 880

Överskott

150 200

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 40 kr/kvm BOA. 2) 150 200

1) Driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning.

2) Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2021.

RESULTAT

0

1). Specifikation driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning. Variation över året förekommer, enskilda poster kan även bli både högre eller lägre.

Fastighetsskötsel	170 000
Underhåll och serviceavtal	85 000
Elektricitet, förening och hushåll	450 200
Vatten och uppvärmning	600 000
Renhållning och fastighetsförsäkring	161 000
TV/bredband	261 000
Administration, revision, övriga kost.	196 320
	<u>1 923 520</u>

6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	61 023 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	48 049 kr/kvm
Belåning	13 000 kr/kvm
Driftskostnad år 1, (inkl arvoden)	528 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering)	390 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, inkl TV/bredband/IP-telefon	724 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, beräknad kostnad vatten och hushållse	178 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond, år 1	40 kr/kvm
Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om 100 år	436 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA= 3 755 kvm).

7. Budget och prognoser år 1 - 16

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kostnader								
Kapitalkostnader räntor 1)	1 220 375 kr	1 214 273 kr	1 207 866 kr	1 201 139 kr	1 194 075 kr	1 423 990 kr	1 601 077 kr	1 524 187 kr
Avskrivningar 1)	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr	1 637 893 kr
Summa kapitalkostnad	2 858 268 kr	2 852 166 kr	2 845 759 kr	2 839 032 kr	2 831 968 kr	3 061 883 kr	3 238 970 kr	3 162 080 kr
Driftskostnader inkl arvoden 2)	1 983 970 kr	2 023 649 kr	2 064 122 kr	2 105 405 kr	2 147 513 kr	2 190 463 kr	2 418 448 kr	2 670 162 kr
Fastighetskatt/fastighetsavgift 3)	15 260 kr	15 565 kr	15 877 kr	16 194 kr	16 518 kr	16 848 kr	18 602 kr	165 687 kr
Summa kostnader	4 857 498 kr	4 891 381 kr	4 925 758 kr	4 960 631 kr	4 995 999 kr	5 269 194 kr	5 676 020 kr	5 997 930 kr
Intäkter								
Årsavgifter bostäder 4)	2 457 800 kr	2 519 245 kr	2 582 226 kr	2 646 782 kr	2 712 951 kr	2 780 775 kr	3 146 192 kr	3 559 627 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	319 800 kr	326 196 kr	332 720 kr	339 374 kr	346 162 kr	353 085 kr	389 834 kr	430 409 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhetsavgift	350 280 kr	357 286 kr	364 431 kr	371 720 kr	379 154 kr	386 737 kr	426 989 kr	471 431 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	261 000 kr	266 220 kr	271 544 kr	276 975 kr	282 515 kr	288 165 kr	318 158 kr	351 272 kr
Övriga intäkter	225 000 kr	229 500 kr	234 090 kr	238 772 kr	243 547 kr	248 418 kr	274 274 kr	302 820 kr
Totalt	3 613 880 kr	3 698 447 kr	3 785 012 kr	3 873 623 kr	3 964 329 kr	4 057 181 kr	4 555 447 kr	5 115 559 kr
Årets resultat	-1 243 618 kr	-1 192 934 kr	-1 140 746 kr	-1 087 008 kr	-1 031 670 kr	-1 212 014 kr	-1 120 573 kr	-882 371 kr
Avsättning yttre reparationsfond	150 200 kr	153 204 kr	156 268 kr	159 393 kr	162 581 kr	165 833 kr	183 093 kr	202 149 kr
Fritt eget kapital	-1 393 818 kr	-1 346 138 kr	-1 297 014 kr	-1 246 401 kr	-1 194 251 kr	-1 377 847 kr	-1 303 666 kr	-1 084 521 kr
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 613 880 kr	3 698 447 kr	3 785 012 kr	3 873 623 kr	3 964 329 kr	4 057 181 kr	4 555 447 kr	5 115 559 kr
Summa kostnader	4 857 498 kr	4 891 381 kr	4 925 758 kr	4 960 631 kr	4 995 999 kr	5 269 194 kr	5 676 020 kr	5 997 930 kr
Återföringar avskrivningar	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr	-1 637 893 kr
Kassaflöde från löpande drift	394 275 kr	444 959 kr	497 147 kr	550 885 kr	606 223 kr	425 879 kr	517 320 kr	755 522 kr
Amorteringar	244 075 kr	256 279 kr	269 093 kr	282 547 kr	296 675 kr	311 508 kr	397 572 kr	507 414 kr
Investeringar (yttre fond)	150 200 kr	153 204 kr	156 268 kr	159 393 kr	162 581 kr	165 833 kr	183 093 kr	202 149 kr
Summa kassaflöde	0 kr	35 476 kr	71 786 kr	108 945 kr	146 967 kr	-51 462 kr	-63 346 kr	45 958 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	35 476 kr	107 262 kr	216 207 kr	363 174 kr	311 712 kr	248 367 kr	294 325 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korgränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korgräntan vara 3,5%. Avskrivning på genomsnitt 100 år.

2) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

3) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.

4) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2,5% årligen.

5) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

6) varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning. Lägenhetsavgift fördelas lika per lgt

7) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

7. Budget och prognoser år 1 - 16

Likviditetsbudget

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Kostnader	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	1 220 375 kr	1 214 273 kr	1 207 866 kr	1 201 139 kr	1 194 075 kr	1 423 990 kr	1 601 077 kr	1 524 187 kr
Amorteringar 2)	244 075 kr	256 279 kr	269 093 kr	282 547 kr	296 675 kr	311 508 kr	397 572 kr	507 414 kr
Summa kapitalkostnad	1 464 450 kr	1 470 552 kr	1 476 959 kr	1 483 686 kr	1 490 750 kr	1 735 498 kr	1 998 649 kr	2 031 602 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	1 983 970 kr	2 023 649 kr	2 064 122 kr	2 105 405 kr	2 147 513 kr	2 190 463 kr	2 418 448 kr	2 670 162 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	15 260 kr	15 565 kr	15 877 kr	16 194 kr	16 518 kr	16 848 kr	18 602 kr	165 687 kr
Summa kostnader	3 463 680 kr	3 509 766 kr	3 556 958 kr	3 605 285 kr	3 654 781 kr	3 942 810 kr	4 435 699 kr	4 867 451 kr
Intäkter								
Årsavgifter bostäder 5)	2 457 800 kr	2 519 245 kr	2 582 226 kr	2 646 782 kr	2 712 951 kr	2 780 775 kr	3 146 192 kr	3 559 627 kr
Årsavgifter, hushållsel 6)	319 800 kr	326 196 kr	332 720 kr	339 374 kr	346 162 kr	353 085 kr	389 834 kr	430 409 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhetsavgift	350 280 kr	357 286 kr	364 431 kr	371 720 kr	379 154 kr	386 737 kr	426 989 kr	471 431 kr
Årsavgift, TV/bredband,gruppavtal 8)	261 000 kr	266 220 kr	271 544 kr	276 975 kr	282 515 kr	288 165 kr	318 158 kr	351 272 kr
Hysesintäkt, lokal	225 000 kr	229 500 kr	234 090 kr	238 772 kr	243 547 kr	248 418 kr	274 274 kr	302 820 kr
Totalt	3 613 880 kr	3 698 447 kr	3 785 012 kr	3 873 623 kr	3 964 329 kr	4 057 181 kr	4 555 447 kr	5 115 559 kr
Avsättning till yttre reparationsfond 9)	150 200 kr	153 204 kr	156 268 kr	159 393 kr	162 581 kr	165 833 kr	183 093 kr	202 149 kr
Resultat	0 kr	35 476 kr	71 786 kr	108 945 kr	146 967 kr	-51 462 kr	-63 346 kr	45 958 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korgränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korgräntan vara 3,5%.

2) amortering ökar varje år med 5% (ej procentenheter), avskrivning kommer att göras linjärt vilket kan innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.

3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

4) fastighetsavgift utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.

5) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2,5% årligen.

6) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

7) varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

Lägenhetsavgift avseende vatten fördelas lika per lgh.

8) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

9) schablonavsättning med 40 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2022. Avsättningen beräknas öka med 2% årligen.

8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Yta (kvm biyta)	Rum	Balkong/ Terrass / Uteplats	Andelstal (%)	Insats, kr	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Bredband / Kabel-TV	Årsavgift inkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband / Kabel-TV	Schablon hushållsel kr/mån	Schablon varmvatten kr/mån, inkl lägenhetsavgift	Beräknad månads-kostnad inkl hushållsel och vatten
B 1001	30		1	U	0,897504%	1 275 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1002	75		3	2 U	1,742031%	2 995 000	42 816	3 000	45 816	3 818	450	470	4 738
B 1003	30		1	U	0,897504%	1 345 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1004	30		1	U	0,897504%	1 345 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1005	34		1	U	0,953598%	1 445 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1006	34		1	U	0,953598%	1 395 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1007	30		1	U	0,897504%	1 245 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1101	49		2	B	1,248091%	2 145 000	30 676	3 000	33 676	2 806	350	380	3 536
B 1102	78		3	2 B	1,784101%	3 125 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
B 1103	47		2	2 B	1,293279%	2 345 000	31 787	3 000	34 787	2 899	350	380	3 629
B 1104	59		2	B	1,388326%	2 695 000	34 123	3 000	37 123	3 094	350	380	3 824
B 1105	59		2	2 B	1,461561%	2 645 000	35 923	3 000	38 923	3 244	350	380	3 974
B 1106	30		1	B	0,897504%	1 495 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1107	34		1	B	0,953598%	1 595 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1108	34		1	B	0,953598%	1 445 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1109	30		1	B	0,897504%	1 375 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1201	49		2	B	1,248091%	2 195 000	30 676	3 000	33 676	2 806	350	380	3 536
B 1202	78		3	2 B	1,784101%	3 195 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
B 1203	47		2	B	1,220044%	2 345 000	29 987	3 000	32 987	2 749	350	380	3 479
B 1204	59		2	2 B	1,461561%	2 845 000	35 923	3 000	38 923	3 244	350	380	3 974
B 1205	59		2	B	1,388326%	2 695 000	34 123	3 000	37 123	3 094	350	380	3 824
B 1206	30		1	B	0,897504%	1 545 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1207	34		1	B	0,953598%	1 695 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1208	34		1	B	0,953598%	1 525 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1209	30		1	-	0,824269%	1 345 000	20 259	3 000	23 259	1 938	250	280	2 468
B 1301	49		2	B	1,248091%	2 245 000	30 676	3 000	33 676	2 806	350	380	3 536
B 1302	78		3	2 B	1,784101%	3 295 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
B 1303	47		2	2 B	1,293279%	2 495 000	31 787	3 000	34 787	2 899	350	380	3 629
B 1304	59		2	B	1,388326%	2 795 000	34 123	3 000	37 123	3 094	350	380	3 824
B 1305	59		2	2 B	1,461561%	2 845 000	35 923	3 000	38 923	3 244	350	380	3 974

B 1306	30		1	B	0,897504%	1 595 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1307	34		1	B	0,953598%	1 745 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1308	34		1	B	0,953598%	1 595 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1309	30		1	B	0,897504%	1 475 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1401	49		2	B	1,248091%	2 345 000	30 676	3 000	33 676	2 806	350	380	3 536
B 1402	78		3	2 B	1,784101%	3 395 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
B 1403	47		2	B	1,220044%	2 495 000	29 987	3 000	32 987	2 749	350	380	3 479
B 1404	59		2	2 B	1,461561%	2 995 000	35 923	3 000	38 923	3 244	350	380	3 974
B 1405	59		2	B	1,388326%	2 845 000	34 123	3 000	37 123	3 094	350	380	3 824
B 1406	30		1	B	0,897504%	1 695 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
B 1407	34		1	B	0,953598%	1 845 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1408	34		1	B	0,953598%	1 695 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
B 1409	30		1	-	0,824269%	1 445 000	20 259	3 000	23 259	1 938	250	280	2 468
B 1501	99		3	3 T	2,151830%	5 945 000	52 889	3 000	55 889	4 657	450	475	5 582
B 1502	34	6	1	T	0,995668%	2 145 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
B 1503	34	6	1	T	0,995668%	1 995 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
B 1504	34	6	1	T	0,995668%	1 945 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
P 1001	40		2	U	1,121879%	1 695 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278
P 1002	34		1	U	0,953598%	1 395 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1003	34		1	U	0,953598%	1 445 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1004	40		2	U	1,121879%	1 795 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278
P 1005	48		2	U	1,234067%	1 995 000	30 331	3 000	33 331	2 778	350	380	3 508
P 1101	40		2	B	1,121879%	1 745 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278
P 1102	34		1	B	0,953598%	1 495 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1103	34		1	B	0,953598%	1 545 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1104	40		2	B	1,121879%	1 945 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278
P 1105	30		1	B	0,897504%	1 495 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1106	78		3	2 B	1,784101%	2 945 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
P 1107	30		1	B	0,897504%	1 475 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1201	40		2	2 B	1,195115%	1 895 000	29 374	3 000	32 374	2 698	350	380	3 428
P 1202	34		1	B	0,953598%	1 545 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1203	34		1	B	0,953598%	1 645 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1204	40		2	2 B	1,195115%	2 095 000	29 374	3 000	32 374	2 698	350	380	3 428
P 1205	30		1	B	0,897504%	1 525 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1206	78		3	2 B	1,784101%	3 095 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
P 1207	30		1	B	0,897504%	1 495 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1301	40		2	B	1,121879%	1 895 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278
P 1302	34		1	B	0,953598%	1 595 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1303	34		1	B	0,953598%	1 695 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1304	40		2	B	1,121879%	2 095 000	27 574	3 000	30 574	2 548	350	380	3 278

P 1305	30		1	B	0,897504%	1 575 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1306	78		3	2 B	1,784101%	3 195 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	475	4 829
P 1307	30		1	B	0,897504%	1 575 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1401	40		2	2 B	1,195115%	2 095 000	29 374	3 000	32 374	2 698	350	380	3 428
P 1402	34		1	B	0,953598%	1 645 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1403	34		1	B	0,953598%	1 795 000	23 438	3 000	26 438	2 203	250	280	2 733
P 1404	40		2	2 B	1,195115%	2 295 000	29 374	3 000	32 374	2 698	350	380	3 428
P 1405	30		1	B	0,897504%	1 645 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1406	78		3	2 B	1,784101%	3 325 000	43 850	3 000	46 850	3 904	450	470	4 824
P 1407	30		1	B	0,897504%	1 595 000	22 059	3 000	25 059	2 088	250	280	2 618
P 1501	34	6	1	T	0,995668%	2 045 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
P 1502	34	6	1	T	0,995668%	2 025 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
P 1503	34	6	1	T	0,995668%	2 125 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
P 1504	34	6	1	T	0,995668%	2 095 000	24 472	3 000	27 472	2 289	250	280	2 819
P 1505	32	6	1	T	0,967621%	1 945 000	23 783	3 000	26 783	2 232	250	280	2 762
P 1506	71	8	3	4 T	1,888501%	3 895 000	46 416	3 000	49 416	4 118	450	470	5 038
P 1507	32	6	1	T	0,967621%	1 845 000	23 783	3 000	26 783	2 232	250	280	2 762
3755					100,00%	180 425 000	2 457 840	261 000	2 718 840	226 570	26 650	29 190	282 410

9. Känslighetsanalys

Räntekostnader

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån 1)	48 815 000 kr	48 570 925 kr	48 314 646 kr	48 045 554 kr	47 763 006 kr	47 466 332 kr	45 745 051 kr	43 548 212 kr
Korgränta 2)	1 220 375 kr	1 214 273 kr	1 207 866 kr	1 201 139 kr	1 194 075 kr	1 423 990 kr	1 601 077 kr	1 524 187 kr
om ränteökning 1%	488 150 kr	485 709 kr	483 146 kr	480 456 kr	477 630 kr	474 663 kr	457 451 kr	435 482 kr
Ränteökning / kvm / år	130 kr	129 kr	129 kr	128 kr	127 kr	126 kr	122 kr	116 kr
Ränteökning / kvm / månad	11 kr	11 kr	11 kr	11 kr	11 kr	11 kr	10 kr	10 kr
om ränteökning 2%	976 300 kr	971 419 kr	966 293 kr	960 911 kr	955 260 kr	949 327 kr	914 901 kr	870 964 kr
Ränteökning / kvm / år	260 kr	259 kr	257 kr	256 kr	254 kr	253 kr	244 kr	232 kr
Ränteökning / kvm/månad	22 kr	22 kr	21 kr	21 kr	21 kr	21 kr	20 kr	19 kr

Förutsättningar:

- 1) Amortering beräknas öka med 5% (ej procentenheter) per år
- 2) Korgränta beräknas år 1-5 till 2,5%, år 6-10 till 3,0% samt från år 11 till 3,5%

Driftskostnader

Driftskostnader	1 983 970 kr	2 023 649 kr	2 064 122 kr	2 105 405 kr	2 147 513 kr	2 190 463 kr	2 418 448 kr	2 670 162 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	2 003 810 kr	2 043 886 kr	2 084 764 kr	2 126 459 kr	2 168 988 kr	2 212 368 kr	2 442 632 kr	2 696 863 kr
Driftskostnadsökning	19 840 kr	20 236 kr	20 641 kr	21 054 kr	21 475 kr	21 905 kr	24 183 kr	26 701 kr
Ökning / kvm / år	5 kr	5 kr	5 kr	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	7 kr
Ökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	1 kr	1 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	39 679 kr	40 473 kr	41 282 kr	42 108 kr	42 950 kr	43 809 kr	48 367 kr	53 401 kr
Ökning / kvm / år	11 kr	11 kr	11 kr	11 kr	11 kr	12 kr	13 kr	14 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen

Upplåten yta 3 755 kvm

10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Prefekten, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt.

De angivna ytorna har beräknats genom mätning på framtagna ritningar.

Fastighetsförsäkringen innefattar, förutom skada genom vatten och brand, även skadedjur och styrelseansvar.

Vid färdigställandet kommer föreningen att skattemässigt klassificeras som äkta privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt K3, huvudregelverket för ekonomiska föreningar, och komponentavskrivning kommer att göras.

Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlägga vissa konsumtionsavgifter etc.


Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan ske med anledning härav.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 14 april 2020
Bostadsrättsföreningen Prefekten



Robert Eek



Christoffer Hemmings



Riccardo Sforzini

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Prefekten (769635-0409), Uppsala kommun Uppsala län och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan). Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

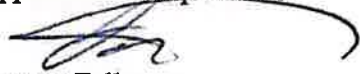
Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning på fastigheten, men vi har tagit del av rapporter från kontrollansvarigs intyg om byggprocessen. Vi har vidare tagit del av fastighetsmäklares intyg att insatser och årsavgifter är marknadsmässiga.

Föreningen förvärvar fastighet med totalentreprenadavtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten (OOF Rosendal AB). Föreningen har därefter förvärvat fastigheten och bolaget likvideras. Förfaringssättet sker därmed via s.k. "paketering", vilket är ett vanligt sätt på fastighetsmarknaden idag. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intyggivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövad metod i och för sig.

Föreningen kommer att inneha en huskropp med 87 bostäder och 1 hyreslokal. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 27 april 2020



Lennart Fällström



Bo Wolwan

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg	
Registreringsbevis	2020-04-23
Stadgar	2017-07-19
Protokoll extra stämma nya stadgar slutl kostn	2020-04-14
Fastighetsdatautdrag	2020-03-23
Finansieringsoffert Nordea	2020-04-07
Budget 2018	odaterad
Energiberäkning	2017-06-30
Totalentreprenad	2019-03-22
Försäkringsoffert Trygg Hansa	2020-03-27
Garantier OOF Bostad AB (559004-8277)	2020-04-07
Årsredovisning 2018 OOF Bostad AB	2019-06-20
Intyg fastighetsmäklare	2020-04-24
Taxeringsvärdeberäkning	odaterad
Ritningar diverse	
Intyg kontrollansvarig	2020-03-31