

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Block

Org. nr. 769634-7470

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1 NYCKELTAL	10
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
10. INTYG	12

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Block med org.nr 769634-7470, som registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-10 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler 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 bostadsrättsinnehavare. 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.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Kvarngärdet 56:12 ("Fastigheten")
Kommun: Uppsala
Adress: Orgelgatan 7-17
Upplåtelseform: 3D-fastighet, äganderätt
Kapellgärdet Parkering AB äger det underliggande garaget som de även har byggt.
Bostadsrättsform: Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal: 4.265 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Norra kapellgärdet	2017-02-16 Laga kraft: 2017-03-14 Genomf.start: 2017-03-15 Genomf.slut: 2022-03-14	0380-P2017/11

Gemensamhetsanläggning: Saknas
Servitut: Saknas

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 2017-2020
Typ av hus: Flerbostadshus
Antal våningsplan: 4-7 våningsplan
Antal lägenheter: 158 bostäder
Boarea: 9.765 kvm
Grund: Pålad platta på mark
Stomme: Betong
Fasad: Tegel
Yttertak: Papp, plåt och sedum
Fönster: 3-glas fönster
Hiss: Sex trapphus med sex hissar
Uppvärmning: Fjärrvärme

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

2020020500564

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

158 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

14 lägenheter med 1 rok å 24-34 kvm	364 kvm
80 lägenheter med 2 rok å 36-68 kvm	3.652 kvm
23 lägenheter med 3 rok å 71-82 kvm	1.781 kvm
38 lägenheter med 4 rok å 89-113 kvm	3.602 kvm
3 lägenheter med 5 rok å 122 kvm	366 kvm
Summa	9.765 kvm

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, diskbänk i kvartskomposit, ugn, diskmaskin, induktionshäll och kyl/frys. Målade väggar och tak.
Badrum:	Tvättställ, wc, dusch/badkar och kombimaskin. Målade tak och väggar klädda med kakel. De större lägenheterna har tvättmaskin och torktumlare. Vissa lägenheter har ett extra badrum och vissa har ett extra wc-rum.
Sovrum:	Målade väggar och tak
Vardagsrum:	Målade väggar och tak.
Övrigt:	Lägenheterna har klädkammare och/eller garderob. Alla rum har parkett förutom i badrummen där det är granitkeramik.

1.4 Gemensamma anordningar mm

De boende kommer att ha tillgång till tre takterrasser med ett utekök på den ena terrassen. Det kommer även att finnas ett bokningsbart spa med bastu och bubbelpool. Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra ett antal garageplatser av Kapellgårdet Parkering AB som äger och har byggt det underliggande garaget.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras med en styrelseansvarsförsäkring.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	80 000 000	0	80 000 000
Byggnad, kr	200 000 000	0	200 000 000
Totalt, kr	280 000 000	0	280 000 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2019. P g a att byggnaden är nyproducerad, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni år 2020 till januari år 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt 6 månader före första inflytt.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom fusion mellan bostadsrättsföreningen och den ekonomiska förening som ägde fastigheten Kvarngärdet 56:12 i Uppsala kommun. I och med fusionen upplöstes den ekonomiska föreningen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskillning fastighet och aktier *	183.927.209 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	432.542.375 kr
Lagfartkostnad ***	0 kr
Pantbrevskostnad ****	0 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	616.570.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	616.620.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 6.639.399 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** pga fusion blir det ingen lagfart

**** föreningen behöver inte ta ut några nya pantbrev

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

2020020500566

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 616.620.000 kronor, i en garantiutfästelse från Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (org.nr 556824-4726). Fastighetsförädlarna i Mälardalen 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, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	136.710.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Upplåtelseavgift	71.986.500 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	407.923.500 kr
	<hr/>
Summa finansiering	616.620.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet enligt en 100-årig serieplan. Första året uppgår amorteringen till 273.420 konor.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade 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 byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	3.160.435 kr
Amorteringar	273.420 kr
Driftkostnader **	3.037.000 kr
Administration	195.000 kr
Försäkring	125.000 kr
Löpande underhåll o fghskötsel	805.000 kr
Renhållning	162.000 kr
Städning	150.000 kr
Fastighetsel	310.000 kr
Vatten	305.000 kr
Värme	985.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	386.000 kr
Summa kostnader	6.856.855 kr

* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,31%
kreditiden motsvarar lånets bindningstid

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

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

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

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	6.856.855 kr
	6.856.855 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats +upplåtelse-avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
A1001	45	0,4891%	1 780 750	314 250	2 095 000	33 540	2 795
A1002	45	0,4891%	1 780 750	314 250	2 095 000	33 540	2 795
A1003	45	0,4891%	1 950 750	344 250	2 295 000	33 540	2 795
A1004	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
A1005	82	0,8190%	3 183 250	561 750	3 745 000	56 160	4 680
A1006	99	0,9678%	3 527 500	622 500	4 150 000	66 360	5 530
A1101	94	0,9205%	3 217 250	567 750	3 785 000	63 120	5 260
A1102	99	0,9678%	3 527 500	622 500	4 150 000	66 360	5 530
A1103	52	0,5206%	2 163 250	381 750	2 545 000	35 700	2 975
A1104	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
A1105	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
A1106	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
A1107	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
A1108	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
A1201	94	0,9205%	3 259 750	575 250	3 835 000	63 120	5 260

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

A1202	99	0,9678%	3 565 750	629 250	4 195 000	66 360	5 530
A1203	52	0,5206%	2 205 750	389 250	2 595 000	35 700	2 975
A1204	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
A1205	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
A1206	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
A1207	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
A1208	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
A1301	94	0,9205%	3 302 250	582 750	3 885 000	63 120	5 260
A1302	99	0,9678%	3 608 250	636 750	4 245 000	66 360	5 530
A1303	52	0,5206%	2 248 250	396 750	2 645 000	35 700	2 975
A1304	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
A1305	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
A1306	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
A1307	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
A1308	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
A1401	94	0,9205%	3 344 750	590 250	3 935 000	63 120	5 260
A1402	99	0,9678%	3 650 750	644 250	4 295 000	66 360	5 530
A1403	52	0,5206%	2 290 750	404 250	2 695 000	35 700	2 975
A1404	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
A1405	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
A1406	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
A1407	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
A1408	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
A1501	54	0,5241%	2 545 750	449 250	2 995 000	35 940	2 995
A1502	74	0,7464%	3 395 750	599 250	3 995 000	51 180	4 265
A1503	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
A1504	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
A1505	43	0,4716%	2 035 750	359 250	2 395 000	32 340	2 695
A1506	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
A1507	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
A1601	54	0,5241%	2 418 250	426 750	2 845 000	35 940	2 995
A1602	74	0,7464%	3 098 250	546 750	3 645 000	51 180	4 265
A1603	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
A1604	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
A1605	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
A1606	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
B1001	101	0,9669%	3 565 750	629 250	4 195 000	66 300	5 525
B1002	68	0,6432%	2 375 750	419 250	2 795 000	44 100	3 675
B1003	45	0,4891%	1 950 750	344 250	2 295 000	33 540	2 795
B1004	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
B1005	45	0,4891%	1 780 750	314 250	2 095 000	33 540	2 795
B1006	45	0,4891%	1 780 750	314 250	2 095 000	33 540	2 795
B1101	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
B1102	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
B1103	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795

2020020500568

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

2020020500569

B1104	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
B1105	45	0,4891%	1 993 250	351 750	2 345 000	33 540	2 795
B1106	52	0,5206%	2 163 250	381 750	2 545 000	35 700	2 975
B1107	101	0,9669%	3 735 750	659 250	4 395 000	66 300	5 525
B1108	82	0,8190%	3 183 250	561 750	3 745 000	56 160	4 680
B1201	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
B1202	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
B1203	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
B1204	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
B1205	45	0,4891%	2 035 750	359 250	2 395 000	33 540	2 795
B1206	52	0,5206%	2 205 750	389 250	2 595 000	35 700	2 975
B1207	101	0,9669%	3 778 250	666 750	4 445 000	66 300	5 525
B1208	82	0,8190%	3 225 750	569 250	3 795 000	56 160	4 680
B1301	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
B1302	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
B1303	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
B1304	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
B1305	45	0,4891%	2 078 250	366 750	2 445 000	33 540	2 795
B1306	52	0,5206%	2 248 250	396 750	2 645 000	35 700	2 975
B1307	101	0,9669%	3 820 750	674 250	4 495 000	66 300	5 525
B1308	82	0,8190%	3 268 250	576 750	3 845 000	56 160	4 680
B1401	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
B1402	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
B1403	45	0,4891%	2 205 750	389 250	2 595 000	33 540	2 795
B1404	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
B1405	45	0,4891%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 540	2 795
B1406	52	0,5206%	2 290 750	404 250	2 695 000	35 700	2 975
B1407	101	0,9669%	3 778 250	666 750	4 445 000	66 300	5 525
B1408	82	0,8190%	3 310 750	584 250	3 895 000	56 160	4 680
B1501	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
B1502	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
B1503	45	0,4891%	2 248 250	396 750	2 645 000	33 540	2 795
B1504	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
B1505	45	0,4891%	2 163 250	381 750	2 545 000	33 540	2 795
B1506	45	0,4891%	2 316 250	408 750	2 725 000	33 540	2 795
B1601	43	0,4716%	2 103 750	371 250	2 475 000	32 340	2 695
B1602	33	0,3823%	1 950 750	344 250	2 295 000	26 215	2 185
B1603	33	0,3823%	1 950 750	344 250	2 295 000	26 215	2 185
B1604	34	0,3912%	2 001 750	353 250	2 355 000	26 825	2 235
B1605	73	0,7385%	3 395 750	599 250	3 995 000	50 640	4 220
C1001	79	0,7919%	2 843 250	501 750	3 345 000	54 300	4 525
C1002	74	0,7464%	2 715 750	479 250	3 195 000	51 180	4 265
C1101	89	0,8724%	3 395 750	599 250	3 995 000	59 820	4 985
C1102	74	0,7464%	2 885 750	509 250	3 395 000	51 180	4 265
C1201	89	0,8724%	3 438 250	606 750	4 045 000	59 820	4 985

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

2020020500570

C1202	74	0,7464%	2 928 250	516 750	3 445 000	51 180	4 265
C1301	89	0,8724%	3 480 750	614 250	4 095 000	59 820	4 985
C1302	74	0,7464%	2 970 750	524 250	3 495 000	51 180	4 265
C1401	89	0,8724%	3 523 250	621 750	4 145 000	59 820	4 985
C1402	74	0,7464%	3 013 250	531 750	3 545 000	51 180	4 265
C1501	89	0,8724%	3 650 750	644 250	4 295 000	59 820	4 985
C1502	71	0,7202%	3 353 250	591 750	3 945 000	49 382	4 115
D1001	37	0,4183%	1 780 750	314 250	2 095 000	28 680	2 390
D1002	79	0,7919%	2 953 750	521 250	3 475 000	54 300	4 525
D1101	37	0,4183%	1 780 750	314 250	2 095 000	28 680	2 390
D1102	24	0,3203%	1 270 750	224 250	1 495 000	21 960	1 830
D1103	89	0,8724%	3 395 750	599 250	3 995 000	59 820	4 985
D1201	37	0,4183%	1 823 250	321 750	2 145 000	28 680	2 390
D1202	24	0,3203%	1 313 250	231 750	1 545 000	21 960	1 830
D1203	89	0,8724%	3 438 250	606 750	4 045 000	59 820	4 985
D1301	37	0,4183%	1 865 750	329 250	2 195 000	28 680	2 390
D1302	24	0,3203%	1 355 750	239 250	1 595 000	21 960	1 830
D1303	89	0,8724%	3 480 750	614 250	4 095 000	59 820	4 985
D1401	36	0,4095%	1 950 750	344 250	2 295 000	28 080	2 340
D1402	113	1,0413%	4 245 750	749 250	4 995 000	71 400	5 950
D1501	24	0,3203%	1 440 750	254 250	1 695 000	21 960	1 830
D1502	89	0,8724%	3 565 750	629 250	4 195 000	59 820	4 985
E1001	79	0,7919%	2 953 750	521 250	3 475 000	54 300	4 525
E1002	79	0,7919%	2 953 750	521 250	3 475 000	54 300	4 525
E1101	89	0,8724%	3 395 750	599 250	3 995 000	59 820	4 985
E1102	24	0,3203%	1 270 750	224 250	1 495 000	21 960	1 830
E1103	79	0,7919%	2 953 750	521 250	3 475 000	54 300	4 525
E1201	89	0,8724%	3 438 250	606 750	4 045 000	59 820	4 985
E1202	24	0,3203%	1 313 250	231 750	1 545 000	21 960	1 830
E1203	79	0,7919%	2 996 250	528 750	3 525 000	54 300	4 525
E1301	89	0,8724%	3 480 750	614 250	4 095 000	59 820	4 985
E1302	24	0,3203%	1 355 750	239 250	1 595 000	21 960	1 830
E1303	79	0,7919%	3 038 750	536 250	3 575 000	54 300	4 525
E1401	113	1,0413%	4 245 750	749 250	4 995 000	71 400	5 950
E1402	77	0,7735%	3 055 750	539 250	3 595 000	53 039	4 420
E1501	89	0,8724%	3 565 750	629 250	4 195 000	59 820	4 985
E1502	24	0,3203%	1 440 750	254 250	1 695 000	21 960	1 830
E1601	113	1,0413%	4 330 750	764 250	5 095 000	71 400	5 950
F1001	79	0,7919%	2 953 750	521 250	3 475 000	54 300	4 525
F1101	24	0,3203%	1 270 750	224 250	1 495 000	21 960	1 830
F1102	89	0,8724%	3 395 750	599 250	3 995 000	59 820	4 985
F1201	98	0,9582%	3 523 250	621 750	4 145 000	65 700	5 475
F1202	24	0,3203%	1 313 250	231 750	1 545 000	21 960	1 830
F1203	89	0,8724%	3 438 250	606 750	4 045 000	59 820	4 985
F1301	98	0,9582%	3 565 750	629 250	4 195 000	65 700	5 475

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

F1302	24	0,3203%	1 355 750	239 250	1 595 000	21 960	1 830
F1303	89	0,8724%	3 480 750	614 250	4 095 000	59 820	4 985
F1401	122	1,0842%	4 500 750	794 250	5 295 000	74 340	6 195
F1402	89	0,8724%	3 523 250	621 750	4 145 000	59 820	4 985
F1501	122	1,0842%	4 543 250	801 750	5 345 000	74 340	6 195
F1502	89	0,8724%	3 565 750	629 250	4 195 000	59 820	4 985
F1601	122	1,0842%	4 585 750	809 250	5 395 000	74 340	6 195
F1602	89	0,8724%	3 650 750	644 250	4 295 000	59 820	4 985
	9 765	100,00%	407 923 500	71 986 500	479 910 000	6 856 855	571 405

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg och kostnaden för en försäkring kan uppgå till mellan 150-375 kr per månad. Kostnaden för hushållsel kan uppgå till ca 375 kr/månad för de mindre lägenheterna och 750 kr/månad för de större lägenheterna.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	63.141 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	49.146 kr/kvm
Föreningslån	14.000 kr/kvm
Årsavgift	702 kr/kvm
Driftkostnad	311 kr/kvm
Amortering	28 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Avskrivning	443 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCK

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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 uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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. I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas dock bli ett så kallat äkta bostadsföretag.
- G. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

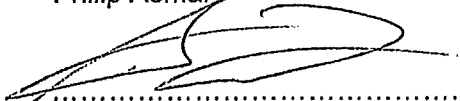
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Uppsala 2020-01-28

Bostadsrättsföreningen Block



Philip Asmar



Björn Isaksson



Patrik Rosén

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Block*, organisationsnummer 769634-7470, daterad 2020-01-28 får härmed avge följande intyg

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

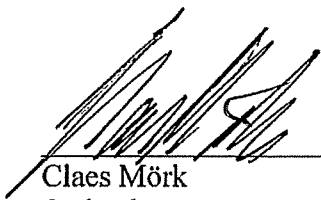
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

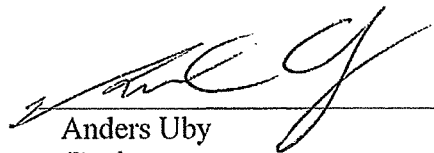
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-01-29



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2017-06-27

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, situationsplan

Bankkoffert, Ålandsbanken, 2019-11-21

Bygglov Uppsala kommun, delegationsbeslut

Aktieöverlåtelseavtal. 2017-10-23

Skuldebrevbrev, 2017-10-23

Entreprenadkontrakt Veidecke Entreprenad AB, 2017-09-07 med tillägg 2018-03-22

Garanti och utfästelse, Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, 2019-12-04

BILAGA 1 PROGNOS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	3 160 435	3 154 067	3 147 650	3 141 178	3 134 648	3 128 058	3 121 402	3 114 677	3 107 879	3 101 003	3 094 045	3 087 870
Driftkostnader	3 037 000	3 097 740	3 159 695	3 222 889	3 287 345	3 353 093	3 420 155	3 488 558	3 558 330	3 629 496	3 702 066	4 087 402
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kommunalskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till försäkringar/Avsättningar	366 000	393 720	401 594	409 626	417 819	426 175	434 699	443 393	452 261	461 306	470 532	519 505
Avsättning till underhåll (reparationsfondering)	273 420	275 442	277 616	279 946	282 436	285 089	287 910	290 902	294 071	297 422	300 959	321 661
Avsättning till försäkringar	6 856 855	6 920 969	6 986 555	7 053 639	7 122 250	7 192 415	7 264 166	7 337 530	7 412 540	7 489 226	7 567 622	8 279 253
Avsättning till försäkringar	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424	4 325 424
Underhåll	3 666 004	3 656 262	3 646 214	3 635 851	3 625 169	3 614 160	3 602 816	3 591 129	3 579 092	3 566 697	3 553 933	3 484 258

* Förningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Förningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av ev årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSALÖDE

Årsavgift	6 856 855	6 920 969	6 986 555	7 053 639	7 122 250	7 192 415	7 264 166	7 337 530	7 412 540	7 489 226	7 567 622	8 279 253
Förskott	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drift- och räntekostnader, amortering	6 470 855	6 527 249	6 584 960	6 644 013	6 704 431	6 766 240	6 829 467	6 894 137	6 960 279	7 027 921	7 097 091	7 759 748
Netto kassalöde	396 000	393 720	401 594	409 626	417 819	426 175	434 699	443 393	452 261	461 306	470 532	519 505

Prognos för räntesättningar

Räntesättningsgrad	2,31%											
Inflation	2,0%											
Driftkostnader	280 000 000	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyrkor										
Taxeringsvärde	136 710 000	285 600 000	291 312 000	297 138 240	303 081 005	309 142 625	315 325 477	321 631 987	328 064 627	334 625 919	341 318 438	376 843 135
Förbrukningskostnader		136 434 558	136 156 943	135 876 997	135 594 561	135 309 472	135 021 562	134 730 660	134 436 589	134 139 168	133 838 209	132 273 395

Fastighetsvärden förväntas under löpande prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Årsavgift	6 856 855	6 920 969	6 986 555	7 053 639	7 122 250	7 192 415	7 264 166	7 337 530	7 412 540	7 489 226	7 567 622	8 279 253
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå												
Årsavgift för om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	6 856 855	8 283 360	8 344 134	8 406 305	8 478 617	8 545 932	8 614 803	8 685 259	8 757 328	8 831 040	8 906 426	9 583 696
2. Dagens räntnivå -1%	6 856 855	5 556 623	5 624 985	5 694 869	5 766 304	5 839 321	5 913 950	5 990 223	6 068 174	6 147 835	6 229 240	6 956 519
3. Dagens räntnivå +2%	6 856 855	9 647 726	9 705 766	9 765 202	9 834 650	9 899 154	9 965 146	10 032 693	10 101 821	10 172 559	10 244 936	10 907 157
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	6 856 855	6 953 224	7 052 674	7 155 297	7 259 996	7 381 637	7 494 092	7 610 118	7 729 823	7 853 317	7 980 714	9 019 418
2. Dagens inflationsnivå -1%	6 856 855	6 886 739	6 917 068	6 947 844	6 979 072	7 010 754	7 042 895	7 075 498	7 108 568	7 142 109	7 176 126	7 606 115
3. Dagens inflationsnivå +2%	6 856 855	6 983 594	7 115 540	7 252 897	7 404 686	7 555 896	7 710 529	7 871 476	8 038 987	8 213 819	8 394 742	9 810 200