

**EKONOMISK PLAN FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ÄNGLA**

**Innehållsförteckning**

<b>1</b>	<b><u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><u>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</u></b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b><u>FÖRSÄKRING</u></b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b><u>TAXERINGSVÄRDE</u></b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b><u>SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER</u></b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b><u>FINANSIERINGSPLAN</u></b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b><u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</u></b>	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>6</b>
<b>7.2</b>	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>6</b>
<b>7.3</b>	<b>SKATTER</b>	<b>6</b>
<b>7.4</b>	<b>FONDAVSÄTTNINGAR</b>	<b>6</b>
<b>7.5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b><u>ÅRSavgifter</u></b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b><u>LÄGENHETSfÖRTECKNING</u></b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b><u>UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR</u></b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b><u>KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOs</u></b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b><u>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr</u></b>	<b>11</b>

Bilaga 1: Intyg

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängla, 769631-6400, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum under år 2017, inflyttning kommer att ske etappvis under året.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Vaxarö AB, 559012-9689, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vaksala Lunda 31:12. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 17 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Föreningen registrerades 2016-02-04.

Lagakraftvunnet bygglov finns vid tidpunkten för upprättande av denna ekonomiska plan.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vaksala Lunda 31:12
Adress:	Skogstorpsvägen 50-82
Kommun:	Uppsala
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	4 745 kvm
Byggnad/byggnader:	Föreningens byggnadskroppar, innehållande 17 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.
Nybyggnadsår:	2016 / 2017
Areor:	BOA per lägenhet 134 kvm, BOA total 2 278 kvm
Standard:	Nyproduktion

Källare:	Nej
Antal våningsplan:	2 våningar
Undergrund:	Pålning/ grundförstärkning
Grundläggning:	Kantförstyvad pålad/ grundförstärkt platta på mark
Stomme:	Lättbetong, balkar, pelare i stål
Ytterväggar:	Lättbetong
Bjälklag:	Lättbetong
Yttertak:	Ytskikt i papp
Fasader:	Putsade fasader med inslag av mursten
Terrasser:	Uteplats på baksida i komposit trall
Fönster:	3-glas aluminium utsida från Velfac, Velux och Schuco.
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750F
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme i platta på mark, radiatorer i ÖP
Ventilation:	Frånluft via Nibe 750 F, tilluft via fresch 90 i fasader
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Sophantering:	Behållare vid respektive hus
Tomt/mark:	Gräsmatta, stenlagda, kompositbelagda uteplatser, planteringar
OVK:	Utförs före inflyttning
Energideklaration:	Finns framtagen
Radon:	Kommer att utföras

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

## Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Föreningens inträde i gemensamhetsanläggning kommer att ske så snart kvartersgatan är färdigställd och överlämnad till Lindbackens vägsamfällighet vilket beräknas att ske 2018. Inträdet i samfälligheten kommer inte att medföra en avgift, men efter inträdet erhåller föreningen ett andelstal i samfälligheten och får därefter betala sin andel av kostnader för kvartersgatans skötsel. Fastigheten belastas inte av servitut.

## 3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerade som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2016:

Mark	9 010 000: -
Byggnad	24 497 000: -
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>33 507 000: -</b>

## 5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

**Summa anskaffningskostnad** **101 650 000: -**

## 6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	59 500 000: -
• Upplåtelseavgifter*	9 350 000: -
• Föreningslån	32 800 000: -

**Summa finansiering** **101 650 000: -**

\*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 4 104 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

## 7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 32,8 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,25 procent under de tre första åren. Ingen amortering på föreningslånet beräknas ske under de tre första åren. I känslighetsanalysen redovisas en amortering om 100 000 kronor från år fyra, sittande styrelse vid tidpunkten beslutar om amortering skall göras av föreningslånet.

**Kapitalkostnad per år: 738 000: -**

### 7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

**Summa driftskostnader 294 160: -**

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till 4 700 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

### 7.3 Skatter

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

### 7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 33 507 000 **33 507: -**

### 7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp **64 090 000: -**  
 Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1% **640 900: -**  
 Kr/kvm/år **286: -**

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Summa kostnader** **1 065 667 kr**

## 8 ÅRSAVGIFTER

Bostadslägenheter **1 065 667: -**

**Summa intäkter** **1 065 667 kr**

## 9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
50	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
52	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
54	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
56	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
58	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
60	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
62	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
64	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
66	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
68	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
70	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
72	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
74	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
76	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
78	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
80	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
82	5	134	5,88%	3 500 000		5 224
<b>Summa</b>		<b>2278</b>	<b>100,00%</b>	<b>59 500 000</b>	<b>9 350 000</b>	<b>88 806</b>

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 4 104 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

## 10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2016 och 2017. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet.

Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften

## 11 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
<b>Intäkter</b>							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 065 667	1 072 220	1 078 905	1 185 723	1 192 677	1 199 771	1 237 424
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 065 667</b>	<b>1 072 220</b>	<b>1 078 905</b>	<b>1 185 723</b>	<b>1 192 677</b>	<b>1 199 771</b>	<b>1 237 424</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000
Drifkostnader	294 160	300 043	306 044	312 165	318 408	324 776	358 579
Avsättning till yttre fond	33 507	34 177	34 861	35 558	36 269	36 994	40 845
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 065 667</b>	<b>1 072 220</b>	<b>1 078 905</b>	<b>1 185 723</b>	<b>1 192 677</b>	<b>1 199 771</b>	<b>1 237 424</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>468</b>	<b>471</b>	<b>474</b>	<b>521</b>	<b>524</b>	<b>527</b>	<b>543</b>

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
<b>Intäkter</b>							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 065 667	1 075 497	1 085 622	1 196 051	1 206 792	1 217 856	1 278 357
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 065 667</b>	<b>1 075 497</b>	<b>1 085 622</b>	<b>1 196 051</b>	<b>1 206 792</b>	<b>1 217 856</b>	<b>1 278 357</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000	738 000
Drifkostnader	294 160	302 985	312 074	321 437	331 080	341 012	395 326
Avsättning till yttre fond	33 507	34 512	35 548	36 614	37 712	38 844	45 031
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 065 667</b>	<b>1 075 497</b>	<b>1 085 622</b>	<b>1 196 051</b>	<b>1 206 792</b>	<b>1 217 856</b>	<b>1 278 357</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>468</b>	<b>472</b>	<b>477</b>	<b>525</b>	<b>530</b>	<b>535</b>	<b>561</b>

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.



## C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
<b>Intäkter</b>							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 393 667	1 400 220	1 406 905	1 513 723	1 520 677	1 527 771	1 565 424
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 393 667</b>	<b>1 400 220</b>	<b>1 406 905</b>	<b>1 513 723</b>	<b>1 520 677</b>	<b>1 527 771</b>	<b>1 565 424</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Driftkostnader	294 160	300 043	306 044	312 165	318 408	324 776	358 579
Avsättning till yttre fond	33 507	34 177	34 861	35 558	36 269	36 994	40 845
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 393 667</b>	<b>1 400 220</b>	<b>1 406 905</b>	<b>1 513 723</b>	<b>1 520 677</b>	<b>1 527 771</b>	<b>1 565 424</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>612</b>	<b>615</b>	<b>618</b>	<b>664</b>	<b>668</b>	<b>671</b>	<b>687</b>

## D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
<b>Intäkter</b>							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 721 667	1 731 497	1 741 622	1 852 051	1 862 792	1 873 856	1 934 357
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 721 667</b>	<b>1 731 497</b>	<b>1 741 622</b>	<b>1 852 051</b>	<b>1 862 792</b>	<b>1 873 856</b>	<b>1 934 357</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000
Driftkostnader	294 160	302 985	312 074	321 437	331 080	341 012	395 326
Avsättning till yttre fond	33 507	34 512	35 548	36 614	37 712	38 844	45 031
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 721 667</b>	<b>1 731 497</b>	<b>1 741 622</b>	<b>1 852 051</b>	<b>1 862 792</b>	<b>1 873 856</b>	<b>1 934 357</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>756</b>	<b>760</b>	<b>765</b>	<b>813</b>	<b>818</b>	<b>823</b>	<b>849</b>

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

**Bokföringsmässig avskrivning**

	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	640 900	640 900	640 900	640 900	640 900	640 900	640 900
Resultat efter avskrivning	-640 900	-640 900	-640 900	-640 900	-640 900	-640 900	-640 900

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

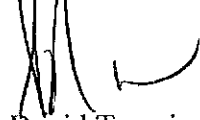
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

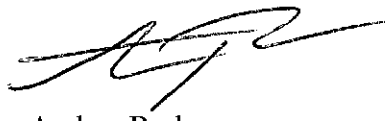
Stockholm den 14 februari 2017



Joakim Högersson



David Tomsic



Anders Rudengren

## Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Bilaga 1.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Ängla org.nr. 769631-6400 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Ekonomisk plan registrerad 2016-05-24 har reviderats med anledning av ändrad finansiering och ändrade insatser/upplåtelseavgifter.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar enligt nedan och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

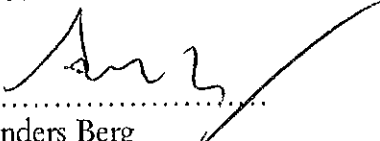
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

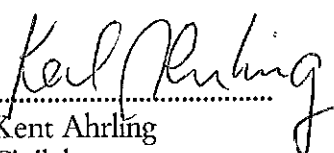
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Stockholm 2017-03-02

  
.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Stockholm 2017-03-02

  
.....  
Kent Ahrling  
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Registreringsbevis Brf Ängla och Vaxarö AB  
stadgar,  
fastighetssök,  
beräkning taxeringsvärde,  
lägenhetsvärdering,  
bankoffert,  
driftkostnader underlag,  
köpebrev,  
transportöverlåtelse m kvittens,  
ansökan om lagfart,  
värdering fastighet,  
totalentreprenadavtal,  
garanti slutlig anskaffningskostnad och  
ansvar för osålda lägenheter samt årshyra för dessa

2017051205669