

ORG.NR: 769639-4555

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren

Uppsala kommun, Uppsala län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren

Anders Berg

Rebecca Garcia

Jennie Bergman

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren, som registrerats av Bolagsverket den 8 januari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvarngärdet 56:20 och Del av fastigheten Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 63 st. bostadslägenheter och 2 st kommersiella lokaler. Bygglov erhöles den 4 november 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under perioden februari - maj 2023.

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

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt. Föreningen har idag lagfart på fastigheten Kvarngärdet 56:20.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänt av Bolagsverket

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. I denna ingår även ansvars- och allriskförsäkring.

Projektet finansieras av Handelsbanken och Bonava.

Tidigare har föreningen upprättat en ekonomisk plan daterad 2021-09-14. Föreliggande ekonomiska plan har upprättats med anledning av räntehöjningar och beräknat högre taxeringsvärde.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Kvarngärdet 56:20 samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala
Fastighetsareal	c:a 1 300 m ²
Boarea	c:a 4 507 m ²
Byggtotalyta, ljus BTA	c:a 5 898 m ²
Antal bostadslägenheter	63 st.
Antal lokaler	2 st
LOA	c:a 168 m ²
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus
Bilplats	Bostadsrättsföreningen disponerar 33 bilplatser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras.
Prel. taxeringsvärde bostäder	183 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	2 686 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	2 665 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymmen för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i källare inkl. städ med vask. Förråd. Cykelförråd i källarplan med ingång via garage samt cykelställ på gård. Barnvagnsrum/Rullstol i källare. Alla lägenheter har ett förråd beläget i källare.

Ledningsrätter och servitut m m

Ledningsrätt

Två ledningsrätter kommer att belasta fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet).

Nr 1 Ändamål: Fjärrvärmeledning

Nr 2 Ändamål: Elledning för starkström

Servitut

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) kommer att omfattas av två servitut.

Nr 1 Ändamål: Rätt att nyttja förskolegård kvälls- och helgtid.
Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:17.

Nr 2 Ändamål: Belastar fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av 56:6 (stamfastighet) avseende takavvattning från högre beläget tak (mindre del) på grannfastigheten Kvarngärdet 56:17 ned på Kvarngärdet 56:20's tak..

Nyttjanderätt

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) kommer att omfattas av ett nyttjanderättsavtal.

Ändamål: Ömsesidig rätt att nyttja kvarterets innergårdar. Avtalet omfattar samtliga sex fastigheter inom projektet Kapellgården Arena, dvs. Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) ingår i fem gemensamhetsanläggningar, Kvarngärdet ga: 30 och :31 samt Kvarngärdet ga:38, ga:39 och ga:40.

- ga:30** Gångbana, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin, pumpbrunn och brandjalusi, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 4 403 / 26 053.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:30 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:31** Gemensam grundläggning, bärande konstruktion och bjälklag inom del av garage, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 4 / 24.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:31 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:38** Garage, med för garagets funktion erforderliga tekniska utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 3 888 / 12 684.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:38 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:39** Innergård / förgårdsmark innehållande kommunikationsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, lekutrustning på innergården samt gårdsbelysning. Cykelförråd. Utrymmen och anordningar för avfallshantering, utrymmen, ledningar och anordningar för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, elledning, dagvattenledningar, VA-ledningar, gemensamt abonnemang för VA, resp. fjärrvärme och el-abonnemang (ga), utrymmen och anordningar för gårdsförråd, kombinerat mötes- och övernattningsrum och en takterrass med tillhörande utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna.
Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 3 888 / 12 684.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:39 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

ga:40 Trapphus med hiss, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3,3 / 100,0. Förvaltning av Kvarngärdet ga:40 kommer att ske via delägarförvaltning/ samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning. VA-abonnemanget kommer att delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften samt avloppsåtervinning av del av spillvattenanläggningen. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer. Fjärrvärmeabonnemanget delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Undercentral	Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet belägen i UC i källarplan tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning. Utrymmet/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
El	Fastighetsmätare och individuella undermätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Tre stycken trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Ingen gemensam tvättstuga, varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns belägna i fastigheterna Kvarngärdet 56:18 och 56:20. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Cykel	Cykel förråd i ett flertal utrymmen i källarplan samt cykelställ på innergård och förgårdsmark. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) 56:17 och 56:18.
Styrelserum/ Övernattning	Beläget i markplan mot innergården, finns gemensamt Styrelserum/Övernattning komplett med RWC och pentry. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Takterrass	På plan 17, trapphus 4, finns en gemensam takterrass/spa-avdelning komplett med Pentry, Bastu/Relax/Wc-D, vistelserum (benämnt Hobbyrum på ritning) och RWC samt en kallförrådsyta belägen på vinden - kallförråd. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Förråd	Beläget i markplan på fastigheten Kvarngärdet 56:18 i anslutning till innergården, finns gemensamt förråd. Utrymmet delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad platta.
Antal våningar:	Källarvåning + sju bostadsvåningar samt fläktrum på vind.
Stomme:	Bärande väggar i betong. Stålpelare i yttervägg.
Ytterväggar:	Träfasad av skiffer / värmebehandlat trä.
Yttertak:	Takpapp på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betongväggar.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av typ pinnräcke / glasträcke.
Takterrass	Betongplatta med räcken av typ glasträcke monterat på takkrönet
Uteplatser:	Belagda med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändigt beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall plan 10 och i källarplan, plan 09, beläggs med terrazzo. Trappor och vilplan i entréplan är belagda med terrazzo, övriga våningar ovan är belagda med linoleum, Målade väggar av betong. Tak av målad betong, vissa delar inklädda med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv		Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett, klinker enl. planritning		Målade	Målat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum/Allrum	Ekparkett		Målade	Målat	Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Sovrum /Arbetsrum	Ekparkett		Målade	Målat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Kök	Ekparkett		Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad-Tvätt WC/D-Tvätt	Klinker		Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare, alt kombimaskin i alla lägenheter. Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El). Takbelysning
WC/D	Klinker		Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El) Takbelysning
WC	Klinker		Målade, stänkskydd av kakel vid handfat	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning
Klädkammare	Parkett		Målade	Målat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Alkov	Parkett		Målade	Målat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Passage (i lgh) Bastu i lgh 4-1602	Parkett Klinker		Målade Bastupanel	Målat Bastupanel	Förekommande inredning enligt A-ritn, Bastuaggregat

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1-2	Parkett	Målade	Målat	

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	238 540 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	238 590 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	18 795 000	2,60%	488 670		169 155	657 825
Fastighetslån nr 2 1b)	25 060 000	3,20%	801 920		225 540	1 027 460
Fastighetslån nr 3 1c)	18 795 000	3,80%	714 210		169 155	883 365
Summa fastighetslån	62 650 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 765 000					
Upplåtelseavgifter	68 869 998					
Insatser	103 305 002					
Summa finansiering	238 590 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 004 800	---	563 850	2 568 650

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 772 600 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 004 800	
Amortering	563 850	
Summa kapitalkostnader		2 568 650
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	125 000	
Ekonomisk förvaltning	77 000	
Styrelse och revisorer	55 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	200 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	103 661	
Uppvärmning gemensam, fast	141 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	127 000	
Prel. elförbrukning i bostad	225 350	
Mätavläsning	12 500	
Löpande underhåll	10 000	
Renhållning	73 000	
Försäkring	36 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	133 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Hissar	22 500	
Drift garage	19 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	35 000	
Driftmarginal	71 608	
Summa driftskostnader		1 566 619
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	53 510	
Summa övriga kostnader		53 510
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	141 000	
Summa avsättningar		141 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		4 329 779

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 507 m ²	737 kr/m ² år	3 319 728	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	168 m ²	1 800 kr/m ² år	302 400	
Årshyralokaler, fastighetsskatt 2)			30 160	
Intäkt bilplatser, garage *	33 st	880 kr/månad	348 480	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		23 kr/m ² år	103 661	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	225 350	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				4 329 779

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

* Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp ink moms 1 100 kr/månad.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	52 938
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 453
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	38 202
Belåning kr per m2 BOA + LOA	13 401
Årsavgift kr per m2 BOA	810 inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	335 inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	1 800
Kassaflöde kr per m2 BOA	42
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	409
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	151

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Lop nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	3-1001	49	2 RK M	1,2488	41 458	2 450	1 127	45 035	3 753	1 290 112	844 888	2 135 000
2	3-1002	29	1 RK M	0,9167	30 432	1 450	667	32 549	2 712	946 997	348 003	1 295 000
3	3-1003	98	4 RK M	2,0194	67 038	4 900	2 254	74 192	6 183	2 086 138	1 208 862	3 295 000
4	3-1101	121	5 RK B	2,3648	78 506	6 050	2 783	87 339	7 278	2 442 977	1 752 023	4 195 000
5	3-1102	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	758 816	2 145 000
6	3-1103	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 226 515	3 395 000
7	3-1201	121	5 RK B	2,3648	78 506	6 050	2 783	87 339	7 278	2 442 977	1 852 023	4 295 000
8	3-1202	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	838 816	2 225 000
9	3-1203	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 326 515	3 495 000
10	3-1301	121	5 RK B	2,3648	78 506	6 050	2 783	87 339	7 278	2 442 977	2 007 023	4 450 000
11	3-1302	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	908 816	2 295 000
12	3-1303	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 481 515	3 650 000
13	3-1401	121	5 RK B	2,3648	78 506	6 050	2 783	87 339	7 278	2 442 977	2 107 023	4 550 000
14	3-1402	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	988 816	2 375 000
15	3-1403	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 581 515	3 750 000
16	3-1501	121	5 RK B	2,3648	78 506	6 050	2 783	87 339	7 278	2 442 977	2 207 023	4 650 000
17	3-1502	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	1 058 816	2 445 000
18	3-1503	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 681 515	3 850 000
19	3-1601	124	4 RK B	2,3648	78 506	6 200	2 852	87 558	7 297	2 442 977	2 352 023	4 795 000
20	3-1602	118	5 RK B	2,3250	77 182	5 900	2 714	85 796	7 150	2 401 804	2 248 196	4 650 000
21	4-1001	98	4 RK M	2,0194	67 038	4 900	2 254	74 192	6 183	2 086 138	1 263 862	3 350 000
22	4-1002	29	1 RK M	0,9167	30 432	1 450	667	32 549	2 712	946 997	403 003	1 350 000
23	4-1003	51	1 RK B	1,2090	40 135	2 550	1 173	43 858	3 655	1 248 938	646 062	1 895 000
24	4-1101	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 281 515	3 450 000
25	4-1102	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	808 816	2 195 000
26	4-1103	46	2 RK B	1,2090	40 135	2 300	1 058	43 493	3 624	1 248 938	646 062	1 895 000
27	4-1201	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 381 515	3 550 000
28	4-1202	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	888 816	2 275 000
29	4-1203	46	2 RK B	1,2090	40 135	2 300	1 058	43 493	3 624	1 248 938	701 062	1 950 000
30	4-1301	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 526 515	3 695 000
31	4-1302	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	958 816	2 345 000
32	4-1303	46	2 RK B	1,2090	40 135	2 300	1 058	43 493	3 624	1 248 938	746 062	1 995 000
33	4-1401	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 626 515	3 795 000
34	4-1402	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	1 038 816	2 425 000
35	4-1403	46	2 RK B	1,2090	40 135	2 300	1 058	43 493	3 624	1 248 938	801 062	2 050 000
36	4-1501	104	4 RK B B	2,0991	69 685	5 200	2 392	77 277	6 440	2 168 485	1 726 515	3 895 000
37	4-1502	56	2 RK B	1,3418	44 545	2 800	1 288	48 633	4 053	1 386 184	1 108 816	2 495 000
38	4-1503	46	2 RK B	1,2090	40 135	2 300	1 058	43 493	3 624	1 248 938	846 062	2 095 000
39	4-1601	118	5 RK B	2,3250	77 182	5 900	2 714	85 796	7 150	2 401 804	2 248 196	4 650 000
40	4-1602	130	4 RK B B	2,4445	81 152	6 500	2 990	90 642	7 554	2 525 325	2 169 675	4 695 000
41	5-1001	36	1 RK M	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	351 931	1 395 000
42	5-1101	76	3 RK B B	1,6740	55 571	3 800	1 748	61 119	5 093	1 729 299	965 701	2 695 000
43	5-1102	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	451 931	1 495 000
44	5-1103	36	1 RK	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	281 931	1 325 000
45	5-1104	72	3 RK B	1,6208	53 807	3 600	1 656	59 063	4 922	1 674 400	820 600	2 495 000
46	5-1201	76	3 RK B B	1,6740	55 571	3 800	1 748	61 119	5 093	1 729 299	1 040 701	2 770 000
47	5-1202	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	506 931	1 550 000
48	5-1203	36	1 RK	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	306 931	1 350 000
49	5-1204	72	3 RK B	1,6208	53 807	3 600	1 656	59 063	4 922	1 674 400	920 600	2 595 000
50	5-1301	76	3 RK B B	1,6740	55 571	3 800	1 748	61 119	5 093	1 729 299	1 115 701	2 845 000
51	5-1302	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	551 931	1 595 000
52	5-1303	36	1 RK	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	331 931	1 375 000
53	5-1304	72	3 RK B	1,6208	53 807	3 600	1 656	59 063	4 922	1 674 400	1 020 600	2 695 000
54	5-1401	76	3 RK B B	1,6740	55 571	3 800	1 748	61 119	5 093	1 729 299	1 195 701	2 925 000
55	5-1402	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	606 931	1 650 000
56	5-1403	36	1 RK	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	356 931	1 400 000
57	5-1404	72	3 RK B	1,6208	53 807	3 600	1 656	59 063	4 922	1 674 400	1 120 600	2 795 000
58	5-1501	76	3 RK B B	1,6740	55 571	3 800	1 748	61 119	5 093	1 729 299	1 265 701	2 995 000
59	5-1502	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	651 931	1 695 000
60	5-1503	36	1 RK	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	396 931	1 440 000
61	5-1504	59	2 RK B	1,3817	45 868	2 950	1 357	50 175	4 181	1 427 358	967 642	2 395 000
62	5-1601	69	3 RK B B	1,5810	52 484	3 450	1 587	57 521	4 793	1 633 226	1 316 774	2 950 000
63	5-1602	36	1 RK B	1,0097	33 519	1 800	828	36 147	3 012	1 043 069	726 931	1 770 000
	SUMMA	4507	SUMMA	100,0000	3 319 723	225 350	103 661	3 648 734		103 305 002	68 869 998	172 175 000
	Antal LGH	63	Differens	-0,0004	-5			-5		2	-2	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 23 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m ²
Summa årsavgift	3 648 734	810
Summa insats och upplåtelseavgift	172 175 000	38 202

H. Ekonomisk prognos

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Ar 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	2 004 800	1 986 757	1 968 714	1 950 670	1 932 627	1 914 584	1 824 368	1 734 152
Låneräntor	2 004 800	1 986 757	1 968 714	1 950 670	1 932 627	1 914 584	1 824 368	1 734 152
2. DRIFTSKOSTNADER	1 566 619	1 597 951	1 629 910	1 662 508	1 695 758	1 729 674	1 909 699	2 108 462
Driftskostnader	1 237 608	1 262 360	1 287 607	1 313 359	1 339 626	1 366 419	1 508 636	1 665 657
Prel. Driftkostnader	329 011	335 591	342 303	349 149	356 132	363 255	401 063	442 805
3. ÖVRIGA KOSTNADER	53 510	54 580	55 672	56 785	57 921	59 079	65 228	200 813
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	53 510	54 580	55 672	56 785	57 921	59 079	65 228	200 813
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-681 040	-694 661	-708 554	-722 725	-737 179	-751 923	-830 183	-916 588
Hyror lokaler, P-platser mm	-681 040	-694 661	-708 554	-722 725	-737 179	-751 923	-830 183	-916 588
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	704 850	707 670	710 546	713 480	716 473	719 525	735 728	753 617
Amorteringar, lån	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850
Avsättningar, underhåll	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878	189 767
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 067 750	-1 064 930	-1 062 054	-1 059 120	-1 056 127	-1 053 075	-1 036 872	-1 018 983
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	191 000	334 820	481 516	631 146	783 769	939 444	1 765 788	2 678 137

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 648 739	3 652 297	3 656 287	3 660 719	3 665 600	3 670 939	3 704 840	3 880 456
Kostnader per m2 BOA	810	810	811	812	813	814	822	861

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande.-År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 648 739	3 652 297	3 656 287	3 660 719	3 665 600	3 670 939	3 704 840	3 880 456
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	810	810	811	812	813	814	822	861
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	4 275 239	4 273 159	4 271 510	4 270 303	4 269 546	4 269 247	4 274 955	4 422 378
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	949	948	948	947	947	947	949	981
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 648 739	3 667 964	3 688 404	3 710 098	3 733 086	3 757 406	3 900 546	4 212 735
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	810	814	818	823	828	834	865	935

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brf Diskuskastaren, org nr: 769639-4555.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, fotografi och tidigare samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget signeras digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

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

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Diskuskastaren, org nr: 769639-4555

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

-	Registreringsbevis	2021-01-08
-	Stadgar	2021-01-08
-	Entreprenadavtal	2021-08-31
-	Två köpekontrakt	2021-08-31
-	Finansieringsoffert	2021-02-15
-	Accept finansiering	2021-03-01
-	Uppdatering räntor från bank	2022-06-16
-	Taxeringsvärdesberäkning	Odaterad
-	Två fastighetsdatautdrag	2022-06-22
-	Ritningar	2020-09-03
-	Tidplan	2022-06-22
-	Fotografi över fastigheten	2022-06-22
-	Beslut bygglov	2019-11-04
-	Servitutsavtal	2021
-	Åtaganden gemensamhetsanläggningar	2021-06-24

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Diskuskastaren

ID: f1d67990-f797-11ec-894b-93b24c5941ae

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-06-29

Underskrifter

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2022-06-29 13:12 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Rebecca Garcia

rebecca@rgekonomi.se

Signerat: 2022-06-30 12:16 BankID 198206291620, REBECCA RAHNSTER GARCIA

Joakim Grönwall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2022-06-30 13:10 BankID 196001180212, JOAKIM GRÖNWALL

Jennie Bergman

jennie@triggers.se

Signerat: 2022-06-29 13:18 BankID 197707111428, Karin Jennie Bergman

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-06-30 13:06 BankID 196103300197, KJELL KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan - Diskuskastaren.pdf	670.3 kB	2760 051f b7dd 33c5 ea52 a411 e70e 61a5 0785 4245 6404 233f 9949 5542 62d7 eea3
Intyg ekonomisk plan.pdf	15.8 kB	4b60 eb9d c17c c06e a491 4cf2 446e a52d df01 5405 cbf7 8b70 42f2 e155 12aa 2e89

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-06-29	12:57	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 81.232.108.105
2022-06-29	13:12	Signerat Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170
2022-06-29	13:18	Signerat Jennie Bergman Genomfört med: BankID av Karin Jennie Bergman, 197707111428. IP: 195.178.188.23

Händelser

2022-06-30	12:16	Signerat Rebecca Garcia Genomfört med: BankID av REBECCA RAHNSTER GARCIA, 198206291620. IP: 81.232.60.36
2022-06-30	13:06	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163
2022-06-30	13:10	Signerat Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 90.129.197.81



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.16