

EKONOMISK PLAN

BRF TORGHUSEN UPPSALA
769634-4683

januari 2021



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>6</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Beräknad anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	<i>14</i>
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



EKONOMISK PLAN

BRF TORGHUSEN UPPSALA

1 ALLMÄNT

Brf Torghusen Uppsala med org.nr. 769634-4683 har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmar utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska även hyra ut eventuella lokaler i föreningens hus som inte är upplåtna 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 kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört flerfamiljshus med 48 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler på fastigheten Kåbo 61:2 i Uppsala kommun.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad av Consto Öst AB.

Slutbesiktning kommer ske 15 januari 2021. I de fall entreprenaden i någon del inte blir godkänd garanteras denna av Slättö VII Holding 1 AB (559159-7512).

Upplåtelse med bostadsrätt sker i mitten av januari och inflyttning avses ske 25 januari 2021.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Andelen förhandstecknade uppgår till ca 60%. Slättö svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Slättö de osålda lägenheterna.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget har därefter sålts för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 132 120 051 kr.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet

till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kåbo 61:2
Kommun	Uppsala
Församling	Helgan Trefaldighet
Adress/belägenhet	Torgny Segersteds Allé 91, 93A, B, C samt 95 A och B
Tomtarea	1 318 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2016-02-18, akt nr 6380-P2016/6
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning bestående av gångvägar mellan grannfastigheter avses bildas och kommer att skötas genom delägarförvaltning
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, kollektivt bostadsrättstillägg m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att teckna hemförsäkring-

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus. om 4 till 7 våningar

Uthyrningsbar area	2 932 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 2 763 m ² .
Lokaler	3 lokaler om sammanlagt 169 m ² .
Gemensamma utrymmen	Cykelrum, föreningslokal och växthus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Individuell mätning och debitering av hushållsel
Hiss	En hiss i varje trapphus
Grundläggning	Pålning, platta på mark samt delvis källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt eller sedum
Fasader	Fasadskivor/plåt/granit/ träpanel/puts
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger	Aluminiumräcken
Franska balkonger	Glasräcken
Trapphus, entré	Entrépartier av aluminium, klinker, postfack och tidningshållare.
Tvättstuga	Tvättmaskin installeras i lägenheterna.
Sophantering	Miljörum med sortering på b. v Torgny Segerstedts Allé 93 B
Parkering	Föreningen disponerar 14 st parkeringsplatser på grannfastigheten enligt ett 25-årigt avtal
Övrigt	Telia Triple Play

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/parkett	Målat	Grängat	Kapphylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	-
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Inredning enligt bofaktablad
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Garderober enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Undertaksplattor	TM, TT, handdukstork, 1 rok har KM

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 79 540 000 kr, fördelat på bostäder 77 600 000 kr och lokaler 1 940 000 kr och fördelat på byggnader 57 575 000 kr och mark 21 965 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	67 348	22 970
Lagfartskostnad ²	211	
Entreprenadkostnad	97 663	
Anskaffningskostnad	165 222	56 351
Ingående saldo	88	
Anskaffningskostnad + kassa	165 310	56 381

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta tkr	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 437	ca 5 år	2,00	269	168	437	2,50
Bottenlån 2	13 437	ca 2 år	1,75	235	168	403	2,00
Bottenlån 3	13 426	Rörlig/3 mån ³	1,50	201	168	369	1,75
Summa lån år 1	40 300	Snittränta:	1,75	705	504	1 209	2,08
Insatser	75 014						
Upplåtelseavgifter	49 996						
Summa finansiering år 1	165 310						

Amortering på föreningens lån sker med 1,25% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 13 981 984 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 53 365 651 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och fastighetens marknadsvärde (13 781 964 kr).

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Vatten ⁴	140	48
Fjärrvärme - uppvärmning ⁵	135	46
Fjärrvärme - varmvatten ⁶	120	41
Fastighetsel ⁷	45	15
Hushållsel ⁸	121	41
Renhållning ⁹	46	16
Styrelse/revision	30	10
Ekonomisk förvaltning ¹⁰	80	27
Fast skötsel, trädgård och trappstädning ¹¹	179	61
Försäkring ¹²	47	16
Bredband ¹³	130	44
Hyra gymrustning	38	13
Löpande underhåll, oförutsett	50	17
Summa driftkostnad år 1	1 161	396
Avsättning yttre underhåll	88	30
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	77 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036)	69 964
Taxeringsvärde lokaler	1 940 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	19 400

⁴ Vattenkostnaden beräknas som fast avgift + förbrukningsavgift + avgift per lägenhet (2.500+ 16,8 * 4.000 + 48* 1.435)

⁵ Beräknad energiförbrukning för uppvärmning 125 MWh/år. Kostnad per MWh är 850 kr exklusive moms.

⁶ Beräknad energiförbrukning för varmvatten är 115 MWh/år. Kostnaden per MWh är 850 exklusive moms.

⁷ Beräknad energianvändning ca 30 MWh/år

⁸ Kostnad är beräknad utifrån en beräknad förbrukning av hushållsel om i snitt ca 30 kWh/kvm per år och ett totalt elpris om 1,50 kr/kWh inklusive elnät.

⁹ Sophämtning 18.835 kr/år, Återvinning 2.295 kr/månad

¹⁰ Enligt avtal SBC ca 65.000 kr

¹¹ Enligt avtal SBC

¹² Fastighetsförsäkring inkl.kollektivt bostadsrättstillägg

¹³ Kostnaden vidaredebiteras.

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	97 662 500
Avskrivning per år	976 625

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 929	698
Hysesintäkter lokaler	296	1 750
Årsavgifter förbrukning	215	78
Årsavgifter media	132	48
Totala intäkter år 1	2 571	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive kassa	56 381
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	42 286
Lån år 1	13 745
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	45 244
Årsavgift andelstal år 1	698
Årsavgift förbrukning år 1	78
Årsavgift media år 1	48
Totala årsavgifter år 1	824
Driftskostnader år 1	396
Avsättning underhållsfond år 1	30
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	202
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 750
Kassaflöde år 1	62

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Ränta	705	730	753	743	734	787	735	682
Ränta %	1,75%	1,83%	1,92%	1,92%	1,92%	2,08%	2,08%	2,08%
Avskrivningar	977	977	977	977	977	977	977	977
Driftskostnader	1 161	1 184	1 208	1 232	1 257	1 282	1 415	1 563
Fastighetsskatt/avgift	19	20	20	21	21	21	24	120
Summa kostnader	2 862	2 910	2 958	2 973	2 988	3 067	3 150	3 342
Årsavgift/m ² (bostäder)	698	712	726	741	756	771	851	939
Årsavgifter bostäder	1 929	1 967	2 006	2 047	2 088	2 129	2 351	2 596
Hysesintäkter lokaler	296	302	308	314	320	327	361	398
Årsavgifter förbrukning etc.	347	354	361	368	376	383	423	467
Summa intäkter	2 571	2 623	2 675	2 729	2 783	2 839	3 135	3 461
Årets Resultat	-291	-287	-283	-244	-205	-228	-16	119
Ackumulerat redovisat resultat	-291	-578	-861	-1 105	-1 310	-1 538	-2 047	-1 539
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-291	-287	-283	-244	-205	-228	-16	119
Återföring avskrivningar	977	977	977	977	977	977	977	977
Amorteringar	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	182	185	190	229	268	245	457	592
Avsättning till yttre underhåll	-88	-90	-92	-93	-95	-97	-107	-118
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	94	96	99	136	173	148	350	474
Ingående saldo kassa	88							
Ackumulerat saldo kassa¹⁴	270	456	646	875	1 143	1 388	3 243	6 115
Ackumulerad avsättning underhåll	88	178	269	363	458	555	1 070	1 640

¹⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
belopp i tusen kr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ¹⁵	1 835	1 871	1 908	1 911	1 915	1 982	2 001	2 122
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	677	690	692	693	717	724	768
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	698	712	726	741	756	771	851	939
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 968	2 003	2 169	2 169	2 169	2 358	2 353	2 449
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	712	725	785	785	785	854	851	886
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,0%	1,8%	8,1%	6,0%	3,9%	10,8%	0,1%	-5,7%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,4%	2,5%	3,2%	3,2%	3,2%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 101	2 135	2 430	2 426	2 423	2 735	2 704	2 775
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	761	773	879	878	877	990	979	1 004
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,0%	8,5%	21,1%	18,6%	16,1%	28,5%	15,0%	6,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 835	1 878	1 920	1 931	1 942	2 016	2 079	2 269
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	680	695	699	703	730	752	821
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-4,5%	-4,3%	-5,7%	-7,0%	-5,3%	-11,6%	-12,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 835	1 884	1 933	1 951	1 969	2 052	2 164	2 438
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	682	700	706	713	743	783	883
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-4,2%	-3,6%	-4,7%	-5,7%	-3,6%	-7,9%	-6,1%

¹⁵ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + uppl.avgift kr	Insats + uppl.avgift kr/m ²	Årsavgift kr/år	Årsavgift varmvatten kr/år ⁻¹⁶	Årsavgift hushållsel kr/år	Årsavgift Bredband kr/år ⁻¹⁷
95A-1001	1	2 RK, M	57	2,0823	1 562 000	788 000	2 350 000	41 228	40 159	1 931	2 508	2 748
95A-1002	1	1 RK, M	34	1,4771	1 108 000	542 000	1 650 000	48 529	28 487	1 152	1 496	2 748
95A-1101	2	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 092 000	3 275 000	36 389	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1102	2	3 RK	74	2,5075	1 881 000	914 000	2 795 000	37 770	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1103	2	1 RK	29	1,3651	1 024 000	571 000	1 595 000	55 000	26 327	983	1 276	2 748
95A-1201	3	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 212 000	3 395 000	37 722	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1202	3	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 014 000	2 895 000	39 122	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1203	3	1 RK	29	1,3651	1 024 000	626 000	1 650 000	56 897	26 327	983	1 276	2 748
95A-1301	4	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 312 000	3 495 000	38 833	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1302	4	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 114 000	2 995 000	40 473	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1303	4	1 RK	29	1,3651	1 024 000	671 000	1 695 000	58 448	26 327	983	1 276	2 748
95A-1401	5	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 412 000	3 595 000	39 944	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1402	5	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 314 000	3 195 000	43 176	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1403	5	1 RK	29	1,3651	1 024 000	701 000	1 725 000	59 483	26 327	983	1 276	2 748
95A-1501	6	3 RK	86	2,7755	2 082 000	1 713 000	3 795 000	44 128	53 528	2 914	3 784	2 748
95A-1502	6	4 RK	95	3,0221	2 267 000	1 728 000	3 995 000	42 053	58 284	3 219	4 180	2 748
95A-1601	7	3 RK	85	2,7542	2 066 000	1 829 000	3 895 000	45 824	53 117	2 880	3 740	2 748
95A-1602	7	4 RK	95	3,0221	2 267 000	2 028 000	4 295 000	45 211	58 284	3 219	4 180	2 748
93A-1101	2	1 RK	30	1,3877	1 041 000	584 000	1 625 000	54 167	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1102	2	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 014 000	2 895 000	39 122	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1103	2	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 192 000	3 375 000	37 500	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1201	3	1 RK	30	1,3877	1 041 000	634 000	1 675 000	55 833	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1202	3	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 114 000	2 995 000	40 473	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1203	3	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 312 000	3 495 000	38 833	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1301	4	1 RK	30	1,3877	1 041 000	654 000	1 695 000	56 500	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1302	4	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 214 000	3 095 000	41 824	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1303	4	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 412 000	3 595 000	39 944	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1401	5	1 RK	30	1,3877	1 041 000	684 000	1 725 000	57 500	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1402	5	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 314 000	3 195 000	43 176	48 359	2 507	3 256	2 748

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + uppl.avgift kr	Insats + uppl.avgift kr/m ²	Årsavgift kr/år ¹⁶	Årsavgift varmvatten kr/år ¹⁶	Årsavgift hushållsel kr/år	Årsavgift Bredband kr/år ¹⁷
93A-1403	5	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 512 000	3 695 000	41 056	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1501	6	4 RK	103	3,2007	2 401 000	1 749 000	4 150 000	40 291	61 728	3 490	4 532	2 748
93A-1502	6	4 RK	80	2,6862	2 015 000	1 880 000	3 895 000	48 688	51 806	2 710	3 520	2 748
93A-1601	7	4 RK	80	2,6862	2 015 000	2 180 000	4 195 000	52 438	51 806	2 710	3 520	2 748
93B-1001	1	1 RK	32	1,4331	1 075 000	550 000	1 625 000	50 781	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1002	1	1 RK, M	33	1,4557	1 092 000	603 000	1 695 000	51 364	28 074	1 118	1 452	2 748
93B-1003	1	1 RK, M	33	1,4557	1 092 000	603 000	1 695 000	51 364	28 074	1 118	1 452	2 748
93B-1101	2	1 RK	32	1,4331	1 075 000	675 000	1 750 000	54 688	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1102	2	1 RK	35	1,4997	1 125 000	670 000	1 795 000	51 286	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1103	2	1 RK	35	1,4997	1 125 000	700 000	1 825 000	52 143	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1104	2	1 RK	32	1,4331	1 075 000	675 000	1 750 000	54 688	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1201	3	1 RK	32	1,4331	1 075 000	820 000	1 895 000	59 219	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1202	3	1 RK	35	1,4997	1 125 000	725 000	1 850 000	52 857	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1203	3	1 RK	35	1,4997	1 125 000	725 000	1 850 000	52 857	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1204	3	1 RK	32	1,4331	1 075 000	820 000	1 895 000	59 219	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1301	4	1 RK	32	1,4331	1 075 000	875 000	1 950 000	60 938	27 638	1 084	1 408	2 748
93B1302	4	1 RK	35	1,4997	1 125 000	825 000	1 950 000	55 714	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1303	4	1 RK	35	1,4997	1 125 000	825 000	1 950 000	55 714	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1304	4	1 RK	32	1,4331	1 075 000	875 000	1 950 000	60 938	27 638	1 084	1 408	2 748
Lokaler												
Lokal 1	BV	-	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 2	BV	-	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 3	BV	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			2 932	100,00	75 014 000	49 996 000	125 010 000	42 636	1 928 574	93 610	121 572	131 904

¹⁶ Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Individuell mätning och debitering sker efter faktisk förbrukning.

¹⁷ Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. Säljaren lämnar en 2-årig hyresgaranti.

Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyra 2021		Löptid	Index-%
			m ²	Hyresgäst	kr/år	kr/m ²		
Lokal 1	BV	Torgny Segerstedts Allè 91	78	-	136 500	1 750	2 år	-
Lokal 2	BV	Torgny Segerstedts Allè 93C	49	-	85 750	1 750	2 år	-
Lokal 3	BV	Torgny Segerstedts Allè 95B	42	-	73 500	1 750	2 år	-

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för Bredband fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen tecknar elabonnemang och fördelning av hushållsel efter faktisk förbrukning. Kostnaden bedöms uppgå till ca 45 kr/kvm och år.
- F. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna behöver teckna egen hemförsäkring vilket kostar ca 1.500-2.500 kr/år.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den

Johanna Larsen

Ulf Larsson

Chester Stenkilsson



Verification

Transaction 09222115557440315931

Document

<p>2021-01-07 Ekonomisk plan 1_16 Brf Torghusen Uppsala Kommun Main document 15 pages <i>Initiated on 2021-01-12 13:44:35 CET (+0100) by Håkan Söderqvist (HS)</i> <i>Finalised on 2021-01-12 14:08:02 CET (+0100)</i></p>	<p>2021-01-07 Ekonomiskl plan 1_13 Brf Torghusen Uppsala Kommun Attachment 1 13 pages Merged with the main document <i>Attached by Håkan Söderqvist (HS)</i></p>
--	--

Initiator

<p>Håkan Söderqvist (HS) Forum Fastighetsekonomi AB <i>hakan.soderqvist@fforum.se</i> +46708161308</p>

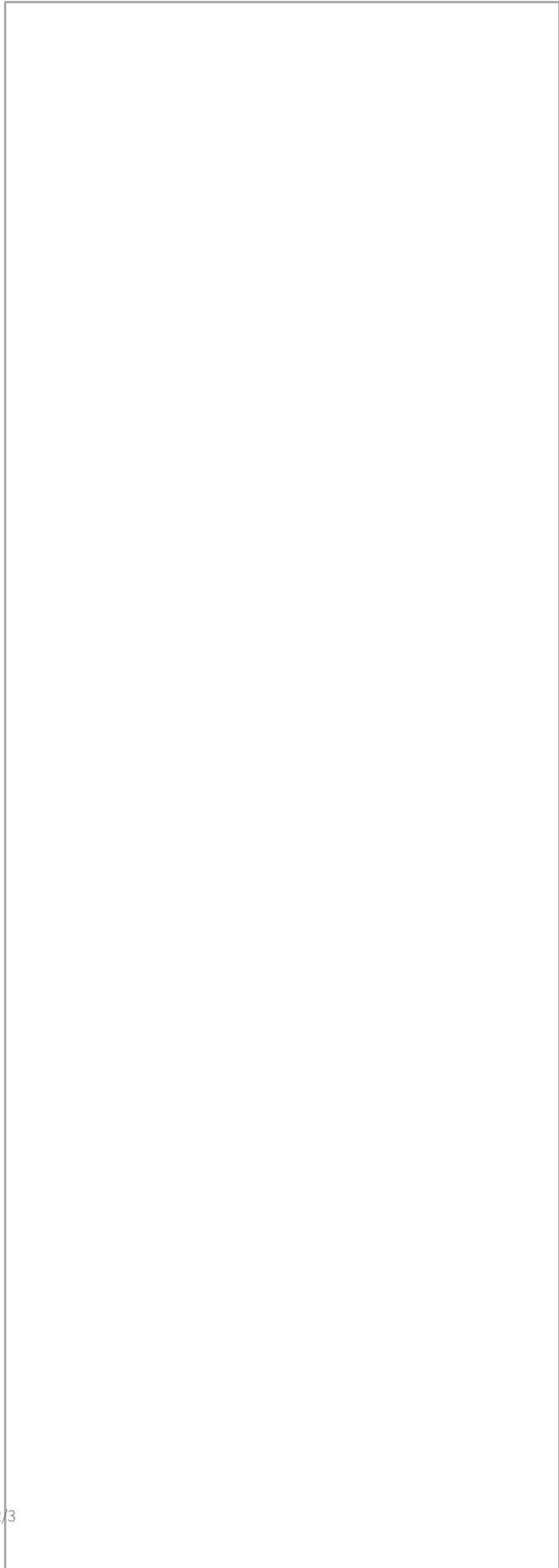
Signing parties

<p>Johanna Larsen (JL) Slättö <i>johanna.larsen@rosenlarsen.se</i> <i>Signed 2021-01-12 13:52:45 CET (+0100)</i></p>	<p>Ulf Larsen (UL) Slättö <i>ulf.larsson@qb3.se</i> <i>Signed 2021-01-12 14:01:51 CET (+0100)</i></p>
<p>Chester Stenkilsson (CS) Slättö <i>c.stenkilsson@hotmail.com</i></p>	



Verification

Transaction 09222115557440315931



Verification

Transaction 09222115557440315931

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



EKONOMISK PLAN

BRF TORGHUSEN UPPSALA
769634-4683

januari 2021



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>6</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Beräknad anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	<i>14</i>
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF TORGHUSEN UPPSALA

1 ALLMÄNT

Brf Torghusen Uppsala med org.nr. 769634-4683 har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmar utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska även hyra ut eventuella lokaler i föreningens hus som inte är upplåtna 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 kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört flerfamiljshus med 48 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler på fastigheten Kåbo 61:2 i Uppsala kommun.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad av Consto Öst AB.

Slutbesiktning kommer ske 15 januari 2021. I de fall entreprenaden i någon del inte blir godkänd garanteras denna av Slättö VII Holding 1 AB (559159-7512).

Upplåtelse med bostadsrätt sker i mitten av januari och inflyttning avses ske 25 januari 2021.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Andelen förhandstecknade uppgår till ca 60%. Slättö svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Slättö de osålda lägenheterna.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget har därefter sålts för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 132 120 051 kr.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet

till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kåbo 61:2
Kommun	Uppsala
Församling	Helgan Trefaldighet
Adress/belägenhet	Torgny Segersteds Allé 91, 93A, B, C samt 95 A och B
Tomtarea	1 318 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2016-02-18, akt nr 6380-P2016/6
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning bestående av gångvägar mellan grannfastigheter avses bildas och kommer att skötas genom delägarförvaltning
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, kollektivt bostadsrättstillägg m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att teckna hemförsäkring-

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus. om 4 till 7 våningar

Uthyrningsbar area	2 932 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 2 763 m ² .
Lokaler	3 lokaler om sammanlagt 169 m ² .
Gemensamma utrymmen	Cykelrum, föreningslokal och växthus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Individuell mätning och debitering av hushållsel
Hiss	En hiss i varje trapphus
Grundläggning	Pålning, platta på mark samt delvis källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt eller sedum
Fasader	Fasadskivor/plåt/granit/ träpanel/puts
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger	Aluminiumräcken
Franska balkonger	Glasräcken
Trapphus, entré	Entrépartier av aluminium, klinker, postfack och tidningshållare.
Tvättstuga	Tvättmaskin installeras i lägenheterna.
Sophantering	Miljörum med sortering på b. v Torgny Segerstedts Allé 93 B
Parkering	Föreningen disponerar 14 st parkeringsplatser på grannfastigheten enligt ett 25-årigt avtal
Övrigt	Telia Triple Play

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/parkett	Målat	Grängat	Kapphylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	-
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Inredning enligt bofaktablad
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Garderober enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Undertaksplattor	TM, TT, handdukstork, 1 rok har KM

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 79 540 000 kr, fördelat på bostäder 77 600 000 kr och lokaler 1 940 000 kr och fördelat på byggnader 57 575 000 kr och mark 21 965 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	67 348	22 970
Lagfartskostnad ²	211	
Entreprenadkostnad	97 663	
Anskaffningskostnad	165 222	56 351
Ingående saldo	88	
Anskaffningskostnad + kassa	165 310	56 381

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta tkr	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 437	ca 5 år	2,00	269	168	437	2,50
Bottenlån 2	13 437	ca 2 år	1,75	235	168	403	2,00
Bottenlån 3	13 426	Rörlig/3 mån ³	1,50	201	168	369	1,75
Summa lån år 1	40 300	Snittränta:	1,75	705	504	1 209	2,08
Insatser	75 014						
Upplåtelseavgifter	49 996						
Summa finansiering år 1	165 310						

Amortering på föreningens lån sker med 1,25% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 13 981 984 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 53 365 651 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och fastighetens marknadsvärde (13 781 964 kr).

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Vatten ⁴	140	48
Fjärrvärme - uppvärmning ⁵	135	46
Fjärrvärme - varmvatten ⁶	120	41
Fastighetsel ⁷	45	15
Hushållsel ⁸	121	41
Renhållning ⁹	46	16
Styrelse/revision	30	10
Ekonomisk förvaltning ¹⁰	80	27
Fast skötsel, trädgård och trappstädning ¹¹	179	61
Försäkring ¹²	47	16
Bredband ¹³	130	44
Hyra gymutrustning	38	13
Löpande underhåll, oförutsett	50	17
Summa driftkostnad år 1	1 161	396
Avsättning yttre underhåll	88	30
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	77 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036)	69 964
Taxeringsvärde lokaler	1 940 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	19 400

⁴ Vattenkostnaden beräknas som fast avgift + förbrukningsavgift + avgift per lägenhet (2.500+ 16,8 * 4.000 + 48* 1.435)

⁵ Beräknad energiförbrukning för uppvärmning 125 MWh/år. Kostnad per MWh är 850 kr exklusive moms.

⁶ Beräknad energiförbrukning för varmvatten är 115 MWh/år. Kostnaden per MWh är 850 exklusive moms.

⁷ Beräknad energianvändning ca 30 MWh/år

⁸ Kostnad är beräknad utifrån en beräknad förbrukning av hushållsel om i snitt ca 30 kWh/kvm per år och ett totalt elpris om 1,50 kr/kWh inklusive elnät.

⁹ Sophämtning 18.835 kr/år, Återvinning 2.295 kr/månad

¹⁰ Enligt avtal SBC ca 65.000 kr

¹¹ Enligt avtal SBC

¹² Fastighetsförsäkring inkl.kollektivt bostadsrättstillägg

¹³ Kostnaden vidaredebiteras.

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	97 662 500
Avskrivning per år	976 625

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 929	698
Hysesintäkter lokaler	296	1 750
Årsavgifter förbrukning	215	78
Årsavgifter media	132	48
Totala intäkter år 1	2 571	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive kassa	56 381
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	42 286
Lån år 1	13 745
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	45 244
Årsavgift andelstal år 1	698
Årsavgift förbrukning år 1	78
Årsavgift media år 1	48
Totala årsavgifter år 1	824
Driftskostnader år 1	396
Avsättning underhållsfond år 1	30
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	202
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 750
Kassaflöde år 1	62

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Ränta	705	730	753	743	734	787	735	682
Ränta %	1,75%	1,83%	1,92%	1,92%	1,92%	2,08%	2,08%	2,08%
Avskrivningar	977	977	977	977	977	977	977	977
Driftskostnader	1 161	1 184	1 208	1 232	1 257	1 282	1 415	1 563
Fastighetsskatt/avgift	19	20	20	21	21	21	24	120
Summa kostnader	2 862	2 910	2 958	2 973	2 988	3 067	3 150	3 342
Årsavgift/m ² (bostäder)	698	712	726	741	756	771	851	939
Årsavgifter bostäder	1 929	1 967	2 006	2 047	2 088	2 129	2 351	2 596
Hysesintäkter lokaler	296	302	308	314	320	327	361	398
Årsavgifter förbrukning etc.	347	354	361	368	376	383	423	467
Summa intäkter	2 571	2 623	2 675	2 729	2 783	2 839	3 135	3 461
Årets Resultat	-291	-287	-283	-244	-205	-228	-16	119
Ackumulerat redovisat resultat	-291	-578	-861	-1 105	-1 310	-1 538	-2 047	-1 539
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-291	-287	-283	-244	-205	-228	-16	119
Återföring avskrivningar	977	977	977	977	977	977	977	977
Amorteringar	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	182	185	190	229	268	245	457	592
Avsättning till yttre underhåll	-88	-90	-92	-93	-95	-97	-107	-118
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	94	96	99	136	173	148	350	474
Ingående saldo kassa	88							
Ackumulerat saldo kassa¹⁴	270	456	646	875	1 143	1 388	3 243	6 115
Ackumulerad avsättning underhåll	88	178	269	363	458	555	1 070	1 640

¹⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
belopp i tusen kr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ¹⁵	1 835	1 871	1 908	1 911	1 915	1 982	2 001	2 122
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	677	690	692	693	717	724	768
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	698	712	726	741	756	771	851	939
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 968	2 003	2 169	2 169	2 169	2 358	2 353	2 449
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	712	725	785	785	785	854	851	886
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,0%	1,8%	8,1%	6,0%	3,9%	10,8%	0,1%	-5,7%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,4%	2,5%	3,2%	3,2%	3,2%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 101	2 135	2 430	2 426	2 423	2 735	2 704	2 775
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	761	773	879	878	877	990	979	1 004
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,0%	8,5%	21,1%	18,6%	16,1%	28,5%	15,0%	6,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 835	1 878	1 920	1 931	1 942	2 016	2 079	2 269
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	680	695	699	703	730	752	821
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-4,5%	-4,3%	-5,7%	-7,0%	-5,3%	-11,6%	-12,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 835	1 884	1 933	1 951	1 969	2 052	2 164	2 438
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	664	682	700	706	713	743	783	883
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,9%	-4,2%	-3,6%	-4,7%	-5,7%	-3,6%	-7,9%	-6,1%

¹⁵ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + uppl.avgift kr	Insats + uppl.avgift kr/m ²	Årsavgift kr/år	Årsavgift varmvatten kr/år ⁻¹⁶	Årsavgift hushållsel kr/år	Årsavgift Bredband kr/år ⁻¹⁷
95A-1001	1	2 RK, M	57	2,0823	1 562 000	788 000	2 350 000	41 228	40 159	1 931	2 508	2 748
95A-1002	1	1 RK, M	34	1,4771	1 108 000	542 000	1 650 000	48 529	28 487	1 152	1 496	2 748
95A-1101	2	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 092 000	3 275 000	36 389	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1102	2	3 RK	74	2,5075	1 881 000	914 000	2 795 000	37 770	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1103	2	1 RK	29	1,3651	1 024 000	571 000	1 595 000	55 000	26 327	983	1 276	2 748
95A-1201	3	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 212 000	3 395 000	37 722	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1202	3	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 014 000	2 895 000	39 122	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1203	3	1 RK	29	1,3651	1 024 000	626 000	1 650 000	56 897	26 327	983	1 276	2 748
95A-1301	4	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 312 000	3 495 000	38 833	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1302	4	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 114 000	2 995 000	40 473	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1303	4	1 RK	29	1,3651	1 024 000	671 000	1 695 000	58 448	26 327	983	1 276	2 748
95A-1401	5	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 412 000	3 595 000	39 944	56 124	3 049	3 960	2 748
95A-1402	5	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 314 000	3 195 000	43 176	48 359	2 507	3 256	2 748
95A-1403	5	1 RK	29	1,3651	1 024 000	701 000	1 725 000	59 483	26 327	983	1 276	2 748
95A-1501	6	3 RK	86	2,7755	2 082 000	1 713 000	3 795 000	44 128	53 528	2 914	3 784	2 748
95A-1502	6	4 RK	95	3,0221	2 267 000	1 728 000	3 995 000	42 053	58 284	3 219	4 180	2 748
95A-1601	7	3 RK	85	2,7542	2 066 000	1 829 000	3 895 000	45 824	53 117	2 880	3 740	2 748
95A-1602	7	4 RK	95	3,0221	2 267 000	2 028 000	4 295 000	45 211	58 284	3 219	4 180	2 748
93A-1101	2	1 RK	30	1,3877	1 041 000	584 000	1 625 000	54 167	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1102	2	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 014 000	2 895 000	39 122	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1103	2	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 192 000	3 375 000	37 500	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1201	3	1 RK	30	1,3877	1 041 000	634 000	1 675 000	55 833	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1202	3	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 114 000	2 995 000	40 473	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1203	3	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 312 000	3 495 000	38 833	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1301	4	1 RK	30	1,3877	1 041 000	654 000	1 695 000	56 500	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1302	4	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 214 000	3 095 000	41 824	48 359	2 507	3 256	2 748
93A-1303	4	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 412 000	3 595 000	39 944	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1401	5	1 RK	30	1,3877	1 041 000	684 000	1 725 000	57 500	26 763	1 016	1 320	2 748
93A-1402	5	3 RK	74	2,5075	1 881 000	1 314 000	3 195 000	43 176	48 359	2 507	3 256	2 748



Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + uppl. avgift kr	Insats + uppl. avgift kr/m ²	Årsavgift kr/år ¹⁶	Årsavgift varmvatten kr/år ¹⁶	Årsavgift hushållsel kr/år	Årsavgift Bredband kr/år ¹⁷
93A-1403	5	4 RK	90	2,9101	2 183 000	1 512 000	3 695 000	41 056	56 124	3 049	3 960	2 748
93A-1501	6	4 RK	103	3,2007	2 401 000	1 749 000	4 150 000	40 291	61 728	3 490	4 532	2 748
93A-1502	6	4 RK	80	2,6862	2 015 000	1 880 000	3 895 000	48 688	51 806	2 710	3 520	2 748
93A-1601	7	4 RK	80	2,6862	2 015 000	2 180 000	4 195 000	52 438	51 806	2 710	3 520	2 748
93B-1001	1	1 RK	32	1,4331	1 075 000	550 000	1 625 000	50 781	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1002	1	1 RK, M	33	1,4557	1 092 000	603 000	1 695 000	51 364	28 074	1 118	1 452	2 748
93B-1003	1	1 RK, M	33	1,4557	1 092 000	603 000	1 695 000	51 364	28 074	1 118	1 452	2 748
93B-1101	2	1 RK	32	1,4331	1 075 000	675 000	1 750 000	54 688	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1102	2	1 RK	35	1,4997	1 125 000	670 000	1 795 000	51 286	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1103	2	1 RK	35	1,4997	1 125 000	700 000	1 825 000	52 143	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1104	2	1 RK	32	1,4331	1 075 000	675 000	1 750 000	54 688	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1201	3	1 RK	32	1,4331	1 075 000	820 000	1 895 000	59 219	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1202	3	1 RK	35	1,4997	1 125 000	725 000	1 850 000	52 857	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1203	3	1 RK	35	1,4997	1 125 000	725 000	1 850 000	52 857	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1204	3	1 RK	32	1,4331	1 075 000	820 000	1 895 000	59 219	27 638	1 084	1 408	2 748
93B-1301	4	1 RK	32	1,4331	1 075 000	875 000	1 950 000	60 938	27 638	1 084	1 408	2 748
93B1302	4	1 RK	35	1,4997	1 125 000	825 000	1 950 000	55 714	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1303	4	1 RK	35	1,4997	1 125 000	825 000	1 950 000	55 714	28 923	1 186	1 540	2 748
93B-1304	4	1 RK	32	1,4331	1 075 000	875 000	1 950 000	60 938	27 638	1 084	1 408	2 748
Lokaler												
Lokal 1	BV	-	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 2	BV	-	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 3	BV	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			2 932	100,00	75 014 000	49 996 000	125 010 000	42 636	1 928 574	93 610	121 572	131 904

¹⁶ Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Individuell mätning och debitering sker efter faktisk förbrukning.

¹⁷ Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Torghusen Uppsala*, organisationsnummer 769634-4683, daterad 2101-01-07 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2021

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivarna omfattas av statsgarantier för registrering.

Vid granskningen hanterade handlingar varit tillgängliga

Kostnads kalkyler 2017-06-17
Registreringsavtal samt status
Fastighetsförklaring
Beräkning av värdeeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bygglov delegationsbeslut, 2017-06-22 samt slutbesked 2020-12-21
Aktieöverlåtelseavtal 2017-11-27
Transportköpsavtal 2017-11-27
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, Slättö SD 4 AB, 2020-06-17
Köpeavtal för exploatering, 2017-08-25 samt 2017-09-14
Bankoffert Swedbank 2020-12-03
Avtal ekonomisk förvaltning SBC, 2020-11-25
Försäkringsbrev Trygg-Hansa 2020-10-29
Energiberäkning VVS Plan AB, 2019-04-25

Verifikat

Transaktion 09222115557440318454

Dokument

Torghusen Uppsala

Huvuddokument

1 sida

Startades 2021-01-12 14:32:56 CET (+0100) av Håkan

Söderqvist (HS)

Färdigställt 2021-01-12 14:51:05 CET (+0100)

Initierare

Håkan Söderqvist (HS)

Forum Fastighetsekonomi AB

hakan.soderqvist@fforum.se

+46708161308

Signerande parter

Claes Mörk (CM)

claes.mork@cadmus.se



Signerade 2021-01-12 14:51:05 CET (+0100)

Anders Uby (AU)

anders.uby@efin.se

Signerade 2021-01-12 14:43:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

