

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Skiffertorget

Org nr: 769638-7153

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	6
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	6
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	8
F. Redovisning av lägenheter	Sida	10
G. Nyckeltal	Sida	13
H. Ekonomisk prognos	Sida	13
I. Känslighetsanalys	Sida	14
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	15
K. Särskilda förhållanden	Sida	16

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skiffertorget som registrerades hos Bolagsverket den 13 maj 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 80 bostadslägenheter och 4 lokaler på fastigheten Kvarngärdet 30:1 i Uppsala.

Föreningen kommer att ha 30 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. 30 st av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Bygglov för Kvarngärdet 30:1 har beviljats den 27 maj 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under april 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under juni 2024 och mars 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (aktieöverlåtelseavtal daterat 2023-06-08 och köpekontrakt daterat 2023-06-08) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-06-08).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar i november 2023.

Säkerheten för byggets rätta fullgörande, har erhållits via en en fullgörandeförbindelse från Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Swedbank. Lånen beräknas placeras under andra kvartalet 2025.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Nordr Sverige AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kvarngärdet 30:1
Kommun:	Uppsala
Fastighetsarea:	2397,6 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 27 maj 2021
Antal trapphus:	3 st
Antal våningar:	Höghuset 12 vån, hus 2 har 5 vån och hus 3 har 3 vån
Antal bostadslägenheter:	80 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4932 kvm
Antal lokaler:	4 st
Lokalernas totala area (LOA):	304 kvm
Antal garageplatser inkl elbilsplatser:	30 st

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensam vistelseyta på gården och takterrassen. Parkering finns i garage under huset.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Postbox finns i entrén till varje trapphus.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong utfackningsväggar i trä
Grundläggning:	Betongplatta på stödpålar till berg
Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Skiffer
Yttervägg:	Isolerad utfackningsvägg med träreglar
Yttertak	Svart tjärpapp
Innerväggar:	Regelvägg med gips och betongväggar
Bjälklag:	Betong
Ytterdörr	Säkerhetsklassade ytterdörrar av stål
Fönster och fönsterdörrar	Ljusbrun aluminium
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar
Portar/dörrar:	Ek och aluminium
Balkonger/terrasser:	Betong med räcke i aluminiumprofil
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Installationer

Värmesystem:	Vattenburna radiatorer med synliga värmestammar
Vatten och avlopp:	Kommunalt, individuell mätning för varmvatten
El:	Kollektivt abonnemang och enskilda undermätare i lägenhet för individuell mätning
Ventilation:	FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning).
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
Hiss:	Samtliga lägenheter nås via hiss.

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sopkasuner	Finns utanför miljörum
Miljörum:	Finns i Hus 1, Kvarntorgsgatan 2D
Teknikrum:	Finns i Källare under hus 1,
Gård:	Sittbänkar, sandlåda, planteringsytor och träd
Cykelställ:	Finns på gård och i cykelrum mot Torkelsgatan
Grill:	Finns på takterrassen

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/frys, spishäll, ugn, mikro
Bad/tvätt	Klinker	Klinker	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod alt komb tvätt/tork
WC	Klinker	Målat	Målat	Kommod och spegel
Förråd/kläd-kammare	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

Lokal				
Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal	HG anpassning	Målat	HG anpassning	
WC	Klinker	Målat	Målat	
Övrigt				Eget ventilationsaggregat

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	33 709 000 kr
Totalentreprenad	282 946 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	316 655 000 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 160 946 000 kr och är uppdelat på bostäder 151 000 000 kr och lokaler 9 946 000kr (garage ingår i lokaldelen). Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 28 746 000 kr och 132 200 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Nikosan Fastigheter AB som ägde fastigheten Kvarngärdet 30:1. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 6 520 896 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna Ekonomiska plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	25 307 333	Rörlig	5,25%	1 328 635	253 073
Lån 2	25 307 333	3 år	5,25%	1 328 635	253 073
Lån 3	25 307 333	5 år	5,25%	1 328 635	253 072
Summa lån	75 922 000			3 985 905	759 218
Insatser	172 585 000				
Upplåtelseavgifter	60 760 000				
Återbetalning av moms**	7 388 000				
Summa Finansiering	316 655 000				

- ** Föreningen beräknar att få 7 388 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumman för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan 10 år, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 5,25 %. Amorteringen sker enligt en rak amortering med 1% per år.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-11-09 med en snittränta om 4,56 % och en offererad amortering om 759 218 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna Ekonomiska plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökade som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Kvarngärdet 30:1 omfattande 75 922 000 kr inom 75 922 000 kr.



E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift ¹	4 932 m ²	1 123 kr/m ²	5 536 908
Årsavgift Triple play	80 enheter	2 376 kr/år	190 100
Årsavgift hushållsel inkl. moms		57 kr/m ²	280 560
Årsavgift varmvatten inkl. moms		53 kr/m ²	263 821
Intäkt lokaler	304 m ²	2 000 kr/m ²	608 000
Intäkt värme och varmvatten lokaler	304 m ²	77 kr/m ²	23 408
Intäkt vatten och avlopp lokaler	304 m ²	45 kr/m ²	13 680
Intäkt återvinning och restavfall lokaler	304 m ²	20 kr/m ²	6 080
Intäkt fastighetsskatt lokaler	4 st		56 290
Hysesintäkt elbilplatser	30 St	1 550 kr/plats/mån *	558 000

Totala Intäkter **7 536 847**

* 1 550 kr/plats/mån är exkl moms. Kostnader för elförbrukning tillkommer.

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader	3 985 905
Avskrivning ²	3 532 109
Summa kapitalkostnad	7 518 014

Driftskostnader och löpande underhåll³

Fastighetsskötsel och städning ⁴	318 100
Parkeringsverksamhet	55 800
Hisskötsel ⁵	23 300
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	190 100
El (fastighetsel)	396 640
El (hushållsel)	280 560
Värme och varmvatten	404 400
Vatten och avlopp	235 800
Återvinning och restavfall	103 800
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	62 800
Ekonomisk förvaltning	175 000
Revisionsarvode	18 800
Styrelsearvode	26 400
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, mättjänst IMD, löpande underhåll m.m.)	96 200
Summa driftskostnader och löpande underhåll	2 387 700

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁶	261 396
---	---------

Övrigt

Fastighetsskatt lokaler⁷

99 460

Summa Övrigt

99 460

Totala kostnader

10 266 570

Resultat

-2 729 723

Noter

¹

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

²

Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.

³

Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁴

Det ingår 20 timmar snöröjning.

⁵

Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Schindler för garantitiden.

⁶

Bostadsrättsföreningen sätter av 53 kr per kvm till den yttre fonden.

⁷

Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 9 946 000 för lokaldelen (enligt Skatteverket är garage även lokaler.)

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåte- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
1-1001	81	3 RKUF	2 835 000	165 000	3 000 000	1 198 884	1,5791%	87 433	7 286	2 376	4 608	4 333	98 750
* 1-1002	25	1 RKUF	875 000	475 000	1 350 000	471 020	0,6204%	34 351	2 863	2 376	1 422	1 337	39 487
1-1101	32,5	1 RKBF	1 137 500	537 500	1 675 000	574 654	0,7569%	41 909	3 492	2 376	1 849	1 738	47 872
1-1102	95,5	4 RKBF	3 342 500	152 500	3 495 000	1 390 511	1,8315%	101 408	8 451	2 376	5 433	5 108	114 326
1-1103	52,5	2 RKBF	1 837 500	537 500	2 375 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1104	49	2 RKBF	1 715 000	610 000	2 325 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1201	33,5	1 RKBF	1 172 500	552 500	1 725 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1202	95,5	4 RKBF	3 342 500	757 500	4 100 000	1 390 511	1,8315%	101 408	8 451	2 376	5 433	5 108	114 326
1-1203	52,5	2 RKBF	1 837 500	387 500	2 225 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1204	49	2 RKBF	1 715 000	660 000	2 375 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1301	33,5	1 RKBF	1 172 500	327 500	1 500 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1302	95,5	4 RKBF	3 342 500	857 500	4 200 000	1 390 511	1,8315%	101 408	8 451	2 376	5 433	5 108	114 326
1-1303	52,5	2 RKBF	1 837 500	637 500	2 475 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1304	49	2 RKBF	1 715 000	710 000	2 425 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1401	33,5	1 RKBF	1 172 500	782 500	1 955 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1402	96	4 RKBF	3 360 000	1 040 000	4 400 000	1 396 661	1,8396%	101 857	8 488	2 376	5 461	5 135	114 829
1-1403	52,5	2 RKBF	1 837 500	712 500	2 550 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1404	49	2 RKBF	1 715 000	785 000	2 500 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1501	33,5	1 RKBF	1 172 500	802 500	1 975 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1502	96	4 RKBF	3 360 000	1 140 000	4 500 000	1 396 661	1,8396%	101 857	8 488	2 376	5 461	5 135	114 829
1-1503	52,5	2 RKBF	1 837 500	787 500	2 625 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1504	49	2 RKBF	1 715 000	835 000	2 550 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1601	33,5	1 RKBF	1 172 500	852 500	2 025 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1602	96,5	4 RKBF	3 377 500	1 197 500	4 575 000	1 403 114	1,8481%	102 328	8 527	2 376	5 489	5 162	115 355
1-1603	52,5	2 RKBF	1 837 500	857 500	2 695 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1604	49	2 RKBF	1 715 000	880 000	2 595 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1701	33,5	1 RKBF	1 172 500	902 500	2 075 000	587 181	0,7734%	42 822	3 569	2 376	1 906	1 792	48 896
1-1702	96,5	4 RKBF	3 377 500	1 467 500	4 845 000	1 403 114	1,8481%	102 328	8 527	2 376	5 489	5 162	115 355
1-1703	52,5	2 RKBF	1 837 500	937 500	2 775 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1704	49	2 RKBF	1 715 000	960 000	2 675 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1801	34	1 RKBF	1 190 000	835 000	2 025 000	593 330	0,7815%	43 271	3 606	2 376	1 934	1 819	49 400
1-1802	97	4 RKBF	3 395 000	1 400 000	4 795 000	1 409 188	1,8561%	102 771	8 564	2 376	5 518	5 189	115 853
1-1803	52,5	2 RKBF	1 837 500	1 012 500	2 850 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1804	49	2 RKBF	1 715 000	835 000	2 550 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-1901	34	1 RKBF	1 190 000	885 000	2 075 000	593 330	0,7815%	43 271	3 606	2 376	1 934	1 819	49 400

Kvarntorgsgatan 2C



Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtese- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
1-1902	97	4 RKB	3 395 000	1 600 000	4 995 000	1 409 188	1,8561%	102 771	8 564	2 376	5 518	5 189	115 853
1-1903	52,5	2 RKB	1 837 500	1 112 500	2 950 000	822 387	1,0832%	59 976	4 998	2 376	2 986	2 808	68 147
1-1904	49	2 RKB	1 715 000	1 135 000	2 850 000	782 073	1,0301%	57 036	4 753	2 376	2 787	2 621	64 820
1-2001	133	5 RKB	4 655 000	2 845 000	7 500 000	1 916 575	2,5244%	139 774	11 648	2 376	7 566	7 114	156 830
1-2002	106,5	4 RKB	3 727 500	1 872 500	5 600 000	1 579 329	2,0802%	115 179	9 598	2 376	6 058	5 697	129 310
1-2101	133	5 RKB	4 655 000	3 145 000	7 800 000	1 916 575	2,5244%	139 774	11 648	2 376	7 566	7 114	156 830
1-2102	105	4 RKB	3 675 000	2 225 000	5 900 000	1 560 273	2,0551%	113 789	9 482	2 376	5 973	5 617	127 755
** 2-1001	51	2 RKUF	1 750 000	0	1 750 000	798 244	1,0514%	58 215	4 851	2 376	2 901	2 728	66 221
2-1101	68,5	3 RKB	2 397 500	502 500	2 900 000	1 027 680	1,3536%	74 948	6 246	2 376	3 897	3 664	84 885
2-1102	47	2 RKB	1 645 000	105 000	1 750 000	756 942	0,9970%	55 203	4 600	2 376	2 674	2 514	62 767
2-1103	46	2 RKB	1 610 000	140 000	1 750 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
2-1104	52,5	2 RKB	1 837 500	487 500	2 325 000	826 335	1,0884%	60 264	5 022	2 376	2 986	2 808	68 435
2-1201	68,5	3 RKB	2 397 500	652 500	3 050 000	1 027 680	1,3536%	74 948	6 246	2 376	3 897	3 664	84 885
2-1202	47	2 RKB	1 645 000	105 000	1 750 000	756 942	0,9970%	55 203	4 600	2 376	2 674	2 514	62 767
2-1203	46	2 RKB	1 610 000	140 000	1 750 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
2-1204	52,5	2 RKB	1 837 500	312 500	2 150 000	826 335	1,0884%	60 264	5 022	2 376	2 986	2 808	68 435
2-1301	68,5	3 RKB	2 397 500	752 500	3 150 000	1 027 680	1,3536%	74 948	6 246	2 376	3 897	3 664	84 885
2-1302	47	2 RKB	1 645 000	580 000	2 225 000	756 942	0,9970%	55 203	4 600	2 376	2 674	2 514	62 767
2-1303	46	2 RKB	1 610 000	590 000	2 200 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
2-1304	52,5	2 RKB	1 837 500	362 500	2 200 000	826 335	1,0884%	60 264	5 022	2 376	2 986	2 808	68 435
2-1401	68,5	3 RKB	2 397 500	1 152 500	3 550 000	1 027 680	1,3536%	74 948	6 246	2 376	3 897	3 664	84 885
2-1402	47	2 RKB	1 645 000	305 000	1 950 000	756 942	0,9970%	55 203	4 600	2 376	2 674	2 514	62 767
2-1403	46	2 RKB	1 610 000	665 000	2 275 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
2-1404	52,5	2 RKB	1 837 500	687 500	2 525 000	826 335	1,0884%	60 264	5 022	2 376	2 986	2 808	68 435
3-1001	50,5	2 RKUF	1 767 500	82 500	1 850 000	788 222	1,0382%	57 484	4 790	2 376	2 873	2 701	65 434
*** 3-1002	49,5	2 RKUF	1 732 500	17 500	1 750 000	775 619	1,0216%	56 565	4 714	2 376	2 816	2 648	64 405
**** 3-1003	46	2 RKUF	1 610 000	65 000	1 675 000	735 380	0,9686%	53 630	4 469	2 376	2 617	2 461	61 084
3-1101	49,5	2 RKB	1 732 500	442 500	2 175 000	784 578	1,0334%	57 218	4 768	2 376	2 816	2 648	65 058
3-1102	46	2 RKB	1 610 000	265 000	1 875 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
3-1103	74,5	3 RKB	2 607 500	792 500	3 400 000	1 103 223	1,4531%	80 457	6 705	2 376	4 238	3 985	91 056
3-1104	93	4 RKB	3 255 000	695 000	3 950 000	1 358 852	1,7898%	99 100	8 258	2 376	5 290	4 975	111 741
3-1105	45	2 RKB	1 575 000	475 000	2 050 000	727 788	0,9586%	53 077	4 423	2 376	2 560	2 407	60 420
3-1106	80,5	3 RKB	2 817 500	557 500	3 375 000	1 205 717	1,5881%	87 932	7 328	2 376	4 579	4 306	99 193
3-1201	49,5	2 RKB	1 732 500	242 500	1 975 000	784 578	1,0334%	57 218	4 768	2 376	2 816	2 648	65 058
3-1202	46	2 RKB	1 610 000	185 000	1 795 000	744 339	0,9804%	54 284	4 524	2 376	2 617	2 461	61 737
3-1203	74,5	3 RKB	2 607 500	892 500	3 500 000	1 103 223	1,4531%	80 457	6 705	2 376	4 238	3 985	91 056
3-1204	93	4 RKB	3 255 000	795 000	4 050 000	1 358 852	1,7898%	99 100	8 258	2 376	5 290	4 975	111 741



Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
3-1205	45	2 RKBF	1 575 000	575 000	2 150 000	727 788	0,9586%	53 077	4 423	2 376	2 560	2 407	60 420
3-1206	80,5	3 RKBF	2 817 500	757 500	3 575 000	1 205 717	1,5881%	87 932	7 328	2 376	4 579	4 306	99 193
3-1301	93,5	4 RKBF	3 272 500	1 077 500	4 350 000	1 365 305	1,7983%	99 570	8 298	2 376	5 319	5 001	112 267
3-1302	45	2 RKBF	1 575 000	625 000	2 200 000	727 788	0,9586%	53 077	4 423	2 376	2 560	2 407	60 420
3-1303	80,5	3 RKBF	2 817 500	732 500	3 550 000	1 205 717	1,5881%	87 932	7 328	2 376	4 579	4 306	99 193
3-1401	93,5	4 RKBF	3 272 500	1 227 500	4 500 000	1 365 305	1,7983%	99 570	8 298	2 376	5 319	5 001	112 267
3-1402	45	2 RKBF	1 575 000	675 000	2 250 000	727 788	0,9586%	53 077	4 423	2 376	2 560	2 407	60 420
3-1403	80,5	3 RKBF	2 817 500	832 500	3 650 000	1 205 717	1,5881%	87 932	7 328	2 376	4 579	4 306	99 193
Diff						76	0,0001%	6					6
Totalt	4932		172 585 000	60 760 000	233 345 000	75 922 000	100,0000%	5 536 902	461 409	190 100	280 560	263 821	6 271 389

* Torkelsgatan 27A (1-1002)

** Torkelsgatan 27B (2-1001)

*** Torkelsgatan 27C (3-1002)

**** Torkelsgatan 27D (3-1003)

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller uteplats.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	64 204
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	47 312
Belåning per kvm år 1	15 394
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm år 1	484
Årsavgifter per kvm år 1	1 272
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	5,25%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	769
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	149
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	207

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		6 271	6 397	6 525	6 655	6 788	6 924	7 645	8 440
Hysesintäkter		1 265	1 291	1 317	1 343	1 370	1 397	1 543	1 703
Summa Intäkter		7 537	7 688	7 841	7 998	8 158	8 321	9 187	10 144
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		3 986	3 946	3 906	3 866	3 826	4 003	3 997	3 775
Avskrivningar		3 532	3 532	3 532	3 532	3 532	3 532	3 532	3 532
Driftskostnader inkl									
Löpande kostnader ³		2 388	2 435	2 484	2 534	2 585	2 636	2 911	3 214
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		261	267	272	277	283	289	319	352
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	171
Fastighetsskatt lokaler		99	101	103	106	110	112	121	134
SUMMA KOSTNADER		10 267	10 282	10 298	10 315	10 336	10 572	10 880	11 178
ÅRETS RESULTAT		-2 730	-2 594	-2 457	-2 317	-2 178	-2 251	-1 693	-1 034
ACK RESULTAT		-2 730	-5 324	-7 780	-10 097	-12 275	-14 526	-23 712	-29 881
AMORTERING		759	759	759	759	759	759	759	759
ÅRETS KASSAFLÖDE		305	445	588	733	878	811	1 399	2 091
ACK KASSALIKVIDITET		305	750	1 338	2 071	2 950	3 760	9 971	19 358
YTTRE FONDEN		261	528	800	1 077	1 360	1 649	3 181	4 872

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 5,25 % som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m²	1 272	1 297	1 323	1 349	1 376	1 404	1 550	1 711
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 426	1 449	1 474	1 499	1 524	1 550	1 689	1 842
Antagen räntenivå + 2%	1 579	1 602	1 625	1 648	1 672	1 696	1 827	1 973
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 272	1 302	1 334	1 366	1 400	1 434	1 617	1 825
Antagen inflationsnivå + 2%	1 272	1 308	1 345	1 384	1 423	1 464	1 690	1 956

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 5,25% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

5,55% är den beräknade räntan år 6-10

5,85% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	3 985 905
Driftskostnader	2 387 700
Avsättning till yttre fond	261 396
Fastighetsskatt	99 460
Amortering	759 218
Summa	7 493 679

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-190 100
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-280 560
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-263 821
Intäkt lokaler	-608 000
Intäkt fastighetsskatt lokaler	-56 290
Hysesintäkt elbilplatser	-558 000
Summa	-1 956 771

Utbetalningar och avsättningar	7 493 679
Övriga inbetalningar	-1 956 771
Årsavgifter	5 536 908

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserad på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för Ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Skiffertorget

Enligt digital signering

Björn Isaksson
Maria Wideroth
Eva Hasselström

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skiffertornet med org.nr 769638-7153, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid täcker räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering
Stadgar för Föreningen registrerade 2021-03-08
Registreringsbevis
Beslut om bygglov dat. 2021-05-27
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-06-08
Köpebrev samt köpekontrakt dat. 2023-06-08
Totalentreprenadavtal dat. 2023-06-08
Överenskommelse gällande investeringsmoms dat. 2023-06-08
Garanti osålda lägenheter dat. 2023-06-08
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-11-28
Uppdaterade räntor dat. 2023-11-09
Räntegaranti dat. 2023-01-13
Hyresgaranti lokaler dat. 2023-06-08
Beräkning driftskostnader
Energikostnadsberäkningar
Avskrivningsunderlag
Beräkning av taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret







Verifikat

Transaktion 09222115557504795433

Dokument

<p>Ek plan Brf Skiffertorget Huvuddokument 16 sidor Startades 2023-11-15 14:45:52 CET (+0100) av Eva Hasselström (EH) Färdigställt 2023-11-16 20:43:56 CET (+0100)</p>	<p>Intyg ek plan, Brf Skiffertorget, Nordr 2311 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Eva Hasselström (EH)</p>
---	---

Signerare

<p>Eva Hasselström (EH) Nordr Sverige AB Org. nr 556550-7307 eva.hasselstrom@nordr.com +46761264063</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HASSELSTRÖM" Signerade 2023-11-15 14:51:27 CET (+0100)</p>	<p>Maria Wideroth (MW) maria.wideroth@landahl.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth" Signerade 2023-11-16 18:05:08 CET (+0100)</p>
<p>Björn Isaksson (BI) bjorn.isaksson@restate.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Isaksson" Signerade 2023-11-15 14:47:16 CET (+0100)</p>	<p>Per Envall (PE) per.envall@gar-bo.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL" Signerade 2023-11-16 18:47:20 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557504795433

Lennarth Åstrand (LÅ)

lennarth.astrand@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennarth Åstrand"

Signerade 2023-11-16 20:43:56 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>

