

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN 1****Organisationsnummer: 769632-8835****Kommun: Uppsala**

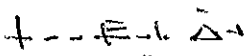
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2018-01-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN 1


Lars-Erik Örde


Bo Wolwan


Per Walegren

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Esplanaden 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 91 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2018 och avslutas under fjärde kvartalet 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under första kvartalet 2018.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2018-01-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea Bank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2016-11-23.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 43:1, Uppsala kommun
Adress:	Mältargatan 13A-C och Kungsängsesplanaden 12A-D
Tomtens areal:	ca 2 866 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 569 kvm
Lokalarea:	ca 195 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i sex till sju våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	91 st

Parkering

62 garageplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplan Kungsängsesplanaden 12A och 12C, planerade för centrumverksamhet.



Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende förgårdsmark och innergård samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/fasadskivor/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.



BRF ESPLANADEN 1

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker, Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lägenheter >55 m2, kombitvättmaskin i övriga lägenheter Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målade, Avtorkbart stänkskydd	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 364 630 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 364 630 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0380084
 Taxeringsvärde bostäder ca 157 100 tkr
 Taxeringsvärde lokaler ca 3 100 tkr
 Taxeringsvärde garage ca 5 500 tkr



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	30 440 000	1	2,80%	852 320		852 320
Bottenlån	30 431 000	3	3,10%	943 361		943 361
Bottenlån	30 440 000	5	3,70%	1 126 280		1 126 280
Amortering					730 000	730 000
S:a lån	91 311 000			2 921 961	730 000	3 651 961
Insatser	174 672 000					
Upplåtelseavgifter	98 647 000					
S:a finansiering	364 630 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 651 961**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 962 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

202 920

BRF ESPLANADEN 1

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	100 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	17 000	
Administrationskostnad	13 000	
Vattenavgifter	175 000	
Värmeavgifter	455 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	285 000	
Sophämtning	110 000	
Teknisk förvaltning c)	280 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	100 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	240 240	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning	30 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övrigt	30 000	
Summa driftskostnader		1 895 240

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	55 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	31 000	
		86 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 836 121
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 146 636 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 100 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	6 569 kvm		4 229 345
Årsavgift bredband			240 240
Årsavgift varmvatten			146 636
Hyra uthyrningslokaler *)	195 kvm	1 900 kr/kvm och år	370 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			31 000
Hyra garage	62 st	1 100 kr/plats och mån	818 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 836 121
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.



Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- OCH AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	
13A1001	76	3 RK	M	2 008 000	891 000	2 899 000	2 899 000	48 620	4 052	2 640	220	51 260	4 272	1 738
13A1002	45	2 RK	M	1 392 000	737 000	2 149 000	2 149 000	33 705	2 809	2 640	220	36 345	3 029	1 140
13A1003	95	4 RK	M	2 378 000	1 371 000	3 749 000	3 749 000	57 579	4 798	2 640	220	60 219	5 018	2 151
13A1101	79	3 RK		2 061 000	838 000	2 899 000	2 899 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
13A1102	45	2 RK		1 392 000	757 000	2 149 000	2 149 000	33 705	2 809	2 640	220	36 345	3 029	1 140
13A1103	98	4 RK		2 431 000	1 468 000	3 899 000	3 899 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
13A1201	80	3 RK		2 079 000	920 000	2 999 000	2 999 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13A1202	45	2 RK		1 392 000	807 000	2 199 000	2 199 000	33 705	2 809	2 640	220	36 345	3 029	1 140
13A1203	98	4 RK		2 431 000	1 568 000	3 999 000	3 999 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
13A1301	80	3 RK		2 079 000	1 020 000	3 099 000	3 099 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13A1302	45	2 RK		1 392 000	857 000	2 249 000	2 249 000	33 705	2 809	2 640	220	36 345	3 029	1 140
13A1303	98	4 RK		2 431 000	1 668 000	4 099 000	4 099 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
13A1401	80	3 RK	M	2 079 000	1 120 000	3 199 000	3 199 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13A1402	45	2 RK		1 392 000	907 000	2 299 000	2 299 000	33 705	2 809	2 640	220	36 345	3 029	1 140
13A1403	98	4 RK		2 431 000	1 768 000	4 199 000	4 199 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
13A1501	136	5 RK		3 136 000	3 463 000	6 599 000	6 599 000	75 932	6 328	2 640	220	78 572	6 548	2 564
13A1502	116	4 RK		2 748 000	2 851 000	5 599 000	5 599 000	66 538	5 545	2 640	220	69 178	5 765	2 151
13B1001	102	4 RK	M	2 502 000	1 447 000	3 949 000	3 949 000	60 581	5 048	2 640	220	63 221	5 268	2 151
13B1002	76	3 RK	M	2 008 000	891 000	2 899 000	2 899 000	48 620	4 052	2 640	220	51 260	4 272	1 738
13B1101	82	3 RK		2 114 000	915 000	3 029 000	3 029 000	51 186	4 266	2 640	220	53 826	4 486	1 738
13B1102	33	1 RK		1 145 000	654 000	1 799 000	1 799 000	27 724	2 310	2 640	220	30 364	2 530	1 140
13B1103	80	3 RK		2 079 000	820 000	2 899 000	2 899 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13B1201	82	3 RK		2 114 000	1 015 000	3 129 000	3 129 000	51 186	4 266	2 640	220	53 826	4 486	1 738
13B1202	33	1 RK		1 145 000	704 000	1 849 000	1 849 000	27 724	2 310	2 640	220	30 364	2 530	1 140
13B1203	80	3 RK		2 079 000	920 000	2 999 000	2 999 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13B1301	82	3 RK		2 114 000	1 115 000	3 229 000	3 229 000	51 186	4 266	2 640	220	53 826	4 486	1 738
13B1302	33	1 RK		1 145 000	754 000	1 899 000	1 899 000	27 724	2 310	2 640	220	30 364	2 530	1 140
13B1303	80	3 RK		2 079 000	1 020 000	3 099 000	3 099 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13B1401	82	3 RK		2 114 000	1 215 000	3 329 000	3 329 000	51 186	4 266	2 640	220	53 826	4 486	1 738
13B1402	33	1 RK		1 145 000	804 000	1 949 000	1 949 000	27 724	2 310	2 640	220	30 364	2 530	1 140
13B1403	80	3 RK		2 079 000	1 120 000	3 199 000	3 199 000	50 339	4 195	2 640	220	52 979	4 415	1 738
13B1501	93	3 RK		2 308 000	2 191 000	4 499 000	4 499 000	55 884	4 657	2 640	220	58 524	4 877	1 738
13C1001	88	3 RK	M	2 220 000	929 000	3 149 000	3 149 000	53 753	4 479	2 640	220	56 393	4 699	1 738
13C1002	76	3 RK	M	2 008 000	941 000	2 949 000	2 949 000	48 620	4 052	2 640	220	51 260	4 272	1 738
13C1101	55	2 RK		1 568 000	681 000	2 249 000	2 249 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
13C1102	44	2 RK		1 374 000	755 000	2 129 000	2 129 000	33 269	2 772	2 640	220	35 909	2 992	1 140
13C1103	83	3 RK		2 132 000	817 000	2 949 000	2 949 000	51 622	4 302	2 640	220	54 262	4 522	1 738
13C1201	55	2 RK		1 568 000	731 000	2 299 000	2 299 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
13C1202	44	2 RK		1 374 000	805 000	2 179 000	2 179 000	33 269	2 772	2 640	220	35 909	2 992	1 140
13C1203	83	3 RK		2 132 000	917 000	3 049 000	3 049 000	51 622	4 302	2 640	220	54 262	4 522	1 738

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	per mån			kr	per mån		kr	per mån	
13C1301	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	781 000	2 349 000	2 349 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
13C1302	44	2 RK	0,7866%	1 374 000	855 000	2 229 000	2 229 000	33 269	2 772	2 640	220	35 909	2 992	1 140
13C1303	83	3 RK	1,2206%	2 132 000	1 017 000	3 149 000	3 149 000	51 622	4 302	2 640	220	54 262	4 522	1 738
13C1401	100	4 RK	1,4118%	2 466 000	1 783 000	4 249 000	4 249 000	59 709	4 976	2 640	220	62 349	5 196	2 151
13C1402	83	3 RK	1,2206%	2 132 000	1 117 000	3 249 000	3 249 000	51 622	4 302	2 640	220	54 262	4 522	1 738
13C1501	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	881 000	2 449 000	2 449 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
13C1502	100	4 RK	1,4118%	2 466 000	2 433 000	4 899 000	4 899 000	59 709	4 976	2 640	220	62 349	5 196	2 151
12D1001	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	481 000	2 049 000	2 049 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
12D1101	93	4 RK	1,3414%	2 343 000	1 156 000	3 499 000	3 499 000	56 731	4 728	2 640	220	59 371	4 948	2 151
12D1102	35	1 RK	0,6756%	1 180 000	469 000	1 649 000	1 649 000	28 571	2 381	2 640	220	31 211	2 601	1 140
12D1103	79	3 RK	1,1799%	2 061 000	738 000	2 799 000	2 799 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
12D1201	93	4 RK	1,3414%	2 343 000	1 256 000	3 599 000	3 599 000	56 731	4 728	2 640	220	59 371	4 948	2 151
12D1202	35	1 RK	0,6756%	1 180 000	519 000	1 699 000	1 699 000	28 571	2 381	2 640	220	31 211	2 601	1 140
12D1203	79	3 RK	1,1799%	2 061 000	838 000	2 899 000	2 899 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
12D1301	93	4 RK	1,3414%	2 343 000	1 356 000	3 699 000	3 699 000	56 731	4 728	2 640	220	59 371	4 948	2 151
12D1302	35	1 RK	0,6756%	1 180 000	569 000	1 749 000	1 749 000	28 571	2 381	2 640	220	31 211	2 601	1 140
12D1303	79	3 RK	1,1799%	2 061 000	938 000	2 999 000	2 999 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
12D1401	93	4 RK	1,3414%	2 343 000	1 456 000	3 799 000	3 799 000	56 731	4 728	2 640	220	59 371	4 948	2 151
12D1402	35	1 RK	0,6756%	1 180 000	619 000	1 799 000	1 799 000	28 571	2 381	2 640	220	31 211	2 601	1 140
12D1403	79	3 RK	1,1799%	2 061 000	1 038 000	3 099 000	3 099 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
12D1501	93	4 RK	1,3414%	2 343 000	1 556 000	3 899 000	3 899 000	56 731	4 728	2 640	220	59 371	4 948	2 151
12D1502	35	1 RK	0,6756%	1 180 000	669 000	1 849 000	1 849 000	28 571	2 381	2 640	220	31 211	2 601	1 140
12D1503	79	3 RK	1,1799%	2 061 000	1 138 000	3 199 000	3 199 000	49 903	4 159	2 640	220	52 543	4 379	1 738
12D1601	73	3 RK	1,1192%	1 955 000	1 194 000	3 149 000	3 149 000	47 337	3 945	2 640	220	49 977	4 165	1 738
12D1602	110	4 RK	1,5131%	2 643 000	2 056 000	4 699 000	4 699 000	63 995	5 333	2 640	220	66 635	5 553	2 151
12B1001	76	3 RK	1,1496%	2 008 000	991 000	2 999 000	2 999 000	48 620	4 052	2 640	220	51 260	4 272	1 738
12B1002	60	2 RK	0,9681%	1 691 000	608 000	2 299 000	2 299 000	40 944	3 412	2 640	220	43 584	3 632	1 462
12B1101	98	4 RK	1,3918%	2 431 000	1 268 000	3 699 000	3 699 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
12B1102	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	631 000	2 199 000	2 199 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
12B1103	50	2 RK	0,8473%	1 480 000	569 000	2 049 000	2 049 000	35 835	2 986	2 640	220	38 475	3 206	1 140
12B1104	88	3 RK	1,2710%	2 220 000	1 129 000	3 349 000	3 349 000	53 753	4 479	2 640	220	56 393	4 699	1 738
12B1201	98	4 RK	1,3918%	2 431 000	1 368 000	3 799 000	3 799 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
12B1202	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	681 000	2 249 000	2 249 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
12B1203	50	2 RK	0,8473%	1 480 000	619 000	2 099 000	2 099 000	35 835	2 986	2 640	220	38 475	3 206	1 140
12B1204	88	3 RK	1,2710%	2 220 000	1 229 000	3 449 000	3 449 000	53 753	4 479	2 640	220	56 393	4 699	1 738
12B1301	98	4 RK	1,3918%	2 431 000	1 468 000	3 899 000	3 899 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151
12B1302	55	2 RK	0,8977%	1 568 000	731 000	2 299 000	2 299 000	37 966	3 164	2 640	220	40 606	3 384	1 140
12B1303	50	2 RK	0,8473%	1 480 000	669 000	2 149 000	2 149 000	35 835	2 986	2 640	220	38 475	3 206	1 140
12B1304	88	3 RK	1,2710%	2 220 000	1 329 000	3 549 000	3 549 000	53 753	4 479	2 640	220	56 393	4 699	1 738
12B1401	98	4 RK	1,3918%	2 431 000	1 568 000	3 999 000	3 999 000	58 862	4 905	2 640	220	61 502	5 125	2 151

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2
 Driftkostnadsökning (inflation), per år
 Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Uppräkning Fastighetsskatt
 per år

Bostäder: 157 100
 Garage: 5 500
 Uthyrningslokaler: 3 100

2,0%
 2,0%
 1,0%
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	
Räntor	2%	-2 922	-2 899	-2 874	-2 848	-2 820	-2 791	-2 624	-2 421
Amorteringar	1%	-730	-775	-820	-865	-909	-954	-1 178	-1 401
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	2%	-1 895	-1 933	-1 972	-2 011	-2 051	-2 152	-2 377	-2 624
Fastighetsskatt garage & lokal	3,2%	-86	-88	-89	-91	-93	-95	-105	-116
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-164
SUMMA UTBETALNINGAR		-5 633	-5 695	-5 755	-5 815	-5 873	-5 992	-6 284	-6 726

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	703	717	731	746	761	776	856	946
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 616	4 708	4 802	4 898	4 996	5 096	5 626	6 212
Övriga intäkter	tkr	1 220	1 232	1 244	1 256	1 269	1 282	1 347	1 416
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 836	5 940	6 046	6 154	6 265	6 378	6 973	7 628
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	203	245	291	339	392	386	689	902

Föreningens kassa

Ingående saldo

0

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning
 till fond för fastighetsunderhåll

203 203 406 609 812 1 015 1 218 2 233 3 248

Avskrivning (byggnad) tkr -1 962 -1 962 -1 962 -1 962 -1 962 -1 962 -1 962 -1 962

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 232 -1 145 -1 054 -961 -864 -825 -298 138

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF ESPLANADEN 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 633	5 695	5 755	5 815	5 873	6 284

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-01-10 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2018-01-10	1,1%
- och en reserv för ränteökning	2,1%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2018-01-10 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:							
Ränta	tkr	822	815	808	801	793	785
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	203	203	203	203	203	203
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-203	-245	-291	-339	-392	-689
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	822	773	720	665	604	252

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2% i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%							
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	19	39	60	82	237

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	32 903 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde ³	53 907 kr
Insats och upplåtelseavgift	41 607 kr
Lån	13 900 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	680 kr
Årsavgift varmvatten	22 kr
Driftskostnad ³	280 kr
Kassaflöde ³	30 kr
Avskrivning ³	290 kr
Fondavsättning ²	30 kr
Amortering ^{3,4}	141 kr
Fondavsättning och amortering ^{3,4}	171 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år ³	35 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 082 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt upplåten lokalarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Med anledning av tidigare felskrivning i tidigare intyg avseende antalet lägenheter, lokaler och garageplatser har intyget reviderats.

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Esplanaden 1 med org.nr: 769632-8835, 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 ska täcka räntekostnader, amortering, övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 91 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt, 2 lokal samt garage med 62 platser och 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. Avstämning av produktionens status har skett med kontrollansvarig.

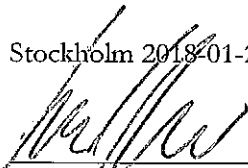
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

På grund av den förctagna 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.

Stockholm 2018-01-24



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calléon Konsult AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-01-23

Stadgar för Brf Esplanaden 1 registrerade 2016-09-19

Registreringsbevis för Brf Esplanaden 1

Exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och JM AB, dat. 2011-07-01, tillägg till detsamma, dat. 2011-11-23 och 2013-05-21

Bygglov dat. 2016-11-23

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 91 lägenheter, garage och 1 lokal i 8 flerbostadshus på fastigheten Kungsängen 43:1, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Esplanaden 1 dat. 2018-01-23

Köpekontrakt gällande fastigheten Kungsängen 43:1, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Esplanaden 1 dat. 2018-01-23

Offert för finansieringen av Brf Esplanaden 1 med uppdaterade räntenivåer, dat 2018-01-11, accepterad 2017-09-29, samt 2018-01-09

Utdrag ur fastighetsregistret

Taxeringsberäkning

Underhållsplan daterad 2017-11-23

Statusbesked från KA daterat 2017-11-24

