

2018032202612

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1

769629-8855

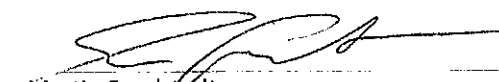
Uppsala kommun

Stockholm 2018-03-20

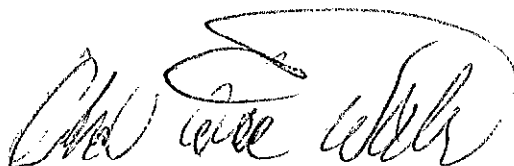
Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1



Robert Ström



Martin Sandstedt



Claes-Åke Wallin

Registrerades av Bolagsverket 2018-03-26

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	8
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1, org.nr. 769629-8855, som registrerats hos Bolagsverket 2015-04-13 har enligt stadgarna registrerade 2017-12-05 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse beräknas att ske från mars till maj månad 2018. Tillträde beräknas att ske från september till december månad 2018.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Inför upplåtelse av bostadsrätt kommer Aros Bostadsutveckling AB (nedan Aros Bostad), på uppdrag av föreningen, att ställa säkerhet för insatser genom en särskild garantiförbindelse utfärdad av Garbo Försäkring AB.

Aros Bostad lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet vilket innebär att i den mån lägenheter senast vid avräkningsdagen inte är upplåtna med bostadsrätt till tredje man, förbinder sig Aros Bostad, eller den Aros sätter i sitt ställe, att förvärva sådana osålda lägenheter till de insatser som är fastställda i den ekonomiska planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kåbo 57:1	
Adress:	Vårdsätravägen 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F Torgny Segerstedts allé 9 Torgny Segerstedts allé 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G Torgny Segerstedts allé 13, 15, 17A, 17B, 19	
Fastighetens areal:	3 809	kvm
Bostadsarea (BOA):	7 939	kvm
Biarea (bostäder):	705	kvm
Lokalarea:	396	kvm
Antal bostadslägenheter:	161	st
Antal lokaler:	4	st
Antal p-platser i garage:	58	st (varav 3 har reserverats för eventuell bilpool).
Byggnadsår:	2018	
Husets utformning:	Två huskroppar indelade i Hus A, Hus B och Hus C som länkas samman med underbyggt garage/källarutrymme. Plan 0: lägenhetsförråd, teknikutrymme, tvättstuga och garageplatser. Plan 1 lokaler och bostäder, plan 2 - 6 bostäder. En gemensam innergård finns att tillgå för föreningens medlemmar.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar m.m.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Uppsala Kåbo GA:6.

Ändamål: väg.

Andelstal för utförande och drift:

Uppsala Kåbo 1:18; 1

Uppsala Kåbo 57:1; 3

Uppsala Kåbo 57:2; 1

Uppsala Kåbo 57:3; 1

Summa registrerade andelstal: 6

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Hus A	5 våningar
	Hus B	6 våningar
	Hus C	6 våningar

Källare: Källare under hela fastigheten, inkl. innergård, innehållande, parkeringsplatser, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsrum, undercentraler/teknikrum, samt gemensam tvättstuga.

Bärande konstruktioner: Prefabricerade betongelement.

Fasad och tak: Tak: takpapp, takterrasser belagda med trätrall
Fasader
Hus A1: tegelfasad mot kvartersgata med stående träpanel i loftgångar. Putsad fasad mot innergård.
Hus A2: Putsad fasad med granitsockel mot kvartersgata. Stående träpanel mot innergård.
Hus B: Tegelfasad med granitsockel mot kvartersgata. Tegelfasad på gavel mot innergård. Putsad fasad vid balkonger mot innergård. Stående träpanel på indraget väningsplan.
Hus C: Putsad fasad mot kvartersgata, på gavlar och mellan balkonger mot innergård. Liggande träpanel vid balkonger mot innergård. Stående träpanel på indraget väningsplan.

Balkong/terrasser: Hus A1: Pinnräcken av aluminium, golvbeläggning, slät betong.
Hus A2: Aluminiumräcken med glas, golvbeläggning, slät betong.
Hus B: Pinnräcken av aluminium.
Golvbeläggning balkonger: slät betong.
Golvbeläggning terrass: trätrall.
Hus C: Pinnräcken av aluminium, golvbeläggning, slät betong.

	Golvbeläggning balkonger: slät betong. Golvbeläggning terrass: trätrall. Markterrasser har trätrall.
Fönster:	Träffönster med aluminiumbeklädd utsida, vitmålad insida.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade ståldörrar (klass 3), släta vita innerdörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappor och vilplan i Terrazzo, entréer med Carraramarmor, vissa korridorer med tändsticksparkett. Hissinredning med väggar i vitpigmenterad ek och stengolv. Loftgångar har väggar klädda i brandskyddslackerad, laserad träpanel, betonggolv.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	FX-system (FTX-system i penthouselägenheter).
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus	
Soppantering:	Nedgrävda sopkasuner.
Tvättstuga:	Finns i källare, inredd med maskiner anpassade för flerhushåll.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Finns i källare och på plan 1.
Hobby Lobby	Gemensamhetslokal på entréplan.
Beskrivning av bostadslägenheter	
Entréutrymme/hall:	Parkettgolv. Vitmålade trösklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Förvaring i form av platsbyggda skjutdörrsgarderob eller garderob.
Kök Hus A:	Kökssnickerier. Vitvaror i rostfritt stål. Induktionshäll. Kombinationsugn med mikrovågsugn/varmluftsugn. Diskmaskin, kyl/frys, fläkt. Parkettgolv. Vitmålade trösklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Fönsterbänkar i Carraramarmor.
Kök Hus B och C:	Kökssnickerier. Vitvaror i rostfritt stål. Induktionshäll, varmluftsugn och mikrovågsugn, diskmaskin, kyl/frys, fläkt. Parkettgolv. Vitmålade trösklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Fönsterbänkar i Carraramarmor.
Badrum Hus A:	Helkaklade badrum; kakel på vägg och Carraramarmorplattor på golv. Kommodskåp med utdragslåda samt ovanpåliggande tvättställ, tillhörande spegel, och tvättställsblandare. Duschblandare med taksil. Rak vikduschvägg eller rundad duschvägg i klarglas eller badkar. Kombitvättmaskin finns i badrum.

Badrum Hus B och C:	Helkaklade badrum; kakel på vägg och Carraramarmorplattor på golv. Tvättmaskin och torktumlare eller kombitvättmaskin. Golvvärme och handdukstork. Kommodskåp med utdragslåda samt ovanpåliggande tvättställ, tillhörande spegel och tvättställsblandare. Duschblandare med taksil. Rak vikduschvägg eller rundad duschvägg i klarglas eller badkar.
Vardagsrum:	Parkettgolv. Vitmålade träsklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Fönsterbänkar i Carraramarmor.
Sovrum:	Parkettgolv. Vitmålade träsklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Fönsterbänkar i Carraramarmor.
Förvaring:	Parkettgolv. Vitmålade träsklar. Grängade tak (med synliga betongskarvar) och målade väggar. Inreda med hängskena, stång och hylla.

Avvikelser från ovan beskrivning kan förekomma vad gäller penthouselägenheter som kan komma att utrustas enligt särskilda tillval.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Föreningen har tecknat hyresavtal med Handelsbanken. Lokalen anpassas efter Handelsbankens inredningskoncept avseende golv, vägg, tak samt belysningsarmaturer. Teknik- och förrådsutrymmen, separat klimatanläggning, helkaklat badrum, kök med diskmaskin och kyl/frys samt ljudisolerade konferensrum.
Lokal 2,3 och 4:	Parkettgolv, målade väggar och tak, WC samt Pentry med diskho och kylskåp, handtagslöst kök med bänkskiva och stänkskydd i laminat, underlimmad diskho.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.



3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Kåbo 57 Mark AB, org. nr 556680-5908, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Uppsala Kåbo 57:1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om 13 634 987 kronor. Bolaget har avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen två flerfamiljshus med totalt 161 bostadslägenheter och fyra lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Erlandssons Bygg i Öst AB. Erlandssons Holding AB har lämnat en fullgörandegaranti som säkerhet för Erlandssons Bygg i Öst ABs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Besiktning av Hus A, B och C sker etappvis för att möjliggöra etappvis inflyttning. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med november månad 2018.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdena med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 352 857 780 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	13 634 987	
Köpeskilling aktier	143 997 720	
Entreprenad	275 600 000	
Stämpelskatt (lagfart och pantbrev)	3 329 263	
Övriga byggherrekostnader	60 293 530	
Summa beräknad anskaffningskostnad	496 855 500	62 584
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	363 555 000	45 794
Lån	133 300 500	16 791
Summa finansiering	496 855 500	62 584
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea (biarea ej inkluderad)	7 939 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	7 939 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokaler	396 kvm	
Garage	cirka 1 500 kvm	
Totalarea	9 835 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Om upplåtelseavgifter tillkommer förändras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Föreningens kostnad netto för anskaffandet är således opåverkad.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

I denna plan har föreningens årsavgiftsuttag beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta på 2,7 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,3 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

SBAB har lämnat finansieringsoffert 2018-02-22 med preliminära räntor – 0,85 % (3 mån), 1,39 % (3 år) och 1,88 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 2,7 % ska föreningen amortera upp till 1 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningen övriga kostnader tillåter det). Eventuellt överskott därutöver utgör en likviditets-/räntereserv.

Utrymmet för extra amortering samt likviditets- och räntereserv uppgår till sammanlagt cirka 1 760 000 kronor förutsatt att ovan räntor är oförändrade den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	44 433 500	3 mån	2,70%	1 199 705
Lån 2	44 433 500	3 år	2,70%	1 199 705
Lån 3	44 433 500	5 år	2,70%	1 199 705
Summa	133 300 500			3 599 114
Räntekostnad, år 1				3 599 114
Amortering, år 1				399 902
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 999 015

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (exklusive areor för garage).

Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (ej biarea) och lokalarea (exklusive areor för garage) under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (ej biarea) och lokalarea (exklusive areor för garage).

Summa fondavsättning, år 1 **250 050**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	339 222 793
Avskrivningsbelopp:	3 392 228

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



Drifts- och underhållskostnader

Föreningens drifts- och underhållskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsskötsel inkl. städning	242 000
Snöröjning	80 000
Ekonomisk förvaltning	225 000
Elförbrukning	354 000
Sophämtning	200 000
Fastighetsförsäkring	60 000
Revision	30 000
Löpande underhåll	180 000
Vatten & avlopp	203 000
Värme	484 000
Bilpool ¹⁾	221 000
Övrigt	102 450
Summa drifts och underhållskostnader	2 381 450

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 300 kr/mån för 1-2 rok; 400 kr/mån för 3 rok; 500 kr/mån för 4-5 rok.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 300 kronor per månad.
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Från ca 300 kronor per månad.

1) För att uppnå gällande parkeringsnorm har föreningen förberett för bilpool med tre bilar parkerade i föreningens garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	45 000 000
byggnad bostäder	130 000 000
mark lokal	665 000
byggnad lokal (garage 3 362 000)	7 800 000
Summa	183 465 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	51 030
Fastighetsskatt garage	33 620

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 650
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	6 715 165
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	5 350 435
Hysesintäkter lokaler (inkl. ersättning fastighetsskatt)	770 730
Hysesintäkter garage ¹⁾	594 000
Övriga intäkter	0

1) Hysesintäkterna är beräknade på 55 st garageplatser, 900 kronor per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	6 715 165
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	5 350 435	674
Hysesintäkter lokaler (inkl. ersättning fastighetsskatt)	770 730	
Hysesintäkter garage	594 000	
Summa intäkter	6 715 165	
Driftskostnader	2 381 450	300
Fastighetsskatt lokaler	51 030	
Fastighetsskatt garage	33 620	
Avskrivningar	3 392 228	427
Räntekostnader	3 599 114	
Summa kostnader	9 457 441	
Årets resultat	-2 742 276	
Avsättning underhållsfond	250 050	31
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	6 715 165	
Summa kostnader	-9 457 441	
Återföring avskrivningar	3 392 228	
Kassaflöde från löpande drift	649 952	82
Amorterlingar	-399 902	50
Summa kassaflöde	250 050	31
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea (biarea ej inkluderad)	7 939 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	7 939 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenhet hör ett förråd antingen i källarplan eller i anslutning till loftgång i enlighet med föreningens anvisningar.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea - loft (kvm)	Balkong (B)/ uteplats (U)	Insats ¹⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
A104	Entréplan	1	34	0	U	1 575 000	0,4443%	23 770	1 981
A105	Entréplan	1	29	0	U	1 450 000	0,3789%	20 275	1 690
A106	Entréplan	1	29	0	U	1 450 000	0,3789%	20 275	1 690
A107	Entréplan	2	63	0	Nej	1 895 000	0,8232%	44 045	3 670
A108	Entréplan	1	35	0	Nej	1 350 000	0,4573%	24 469	2 039
A109	Entréplan	1	35	0	Nej	1 350 000	0,4573%	24 469	2 039
A110	Entréplan	1	35	0	Nej	1 350 000	0,4573%	24 469	2 039
A111	Entréplan	2	50	0	Nej	1 675 000	0,6533%	34 956	2 913
A112	Entréplan	1	35	0	Nej	1 350 000	0,4573%	24 469	2 039
A113	Entréplan	1	35	0	Nej	1 295 000	0,4573%	24 469	2 039
A201	2	2	54	19	B	2 595 000	0,7056%	37 753	3 146
A202	2	1	29	10	B	1 750 000	0,3789%	20 275	1 690
A203	2	1	34	10	B	1 895 000	0,4443%	23 770	1 981
A204	2	1	34	10	B	1 895 000	0,4443%	23 770	1 981
A205	2	1	29	10	B	1 750 000	0,3789%	20 275	1 690
A206	2	1	29	10	B	1 750 000	0,3789%	20 275	1 690
A207	2	3	68	15	B	2 995 000	0,8885%	47 541	3 962
A208	2	1	35	16	B	1 825 000	0,4573%	24 469	2 039
A209	2	1	35	16	B	1 825 000	0,4573%	24 469	2 039
A210	2	1	35	16	B	1 825 000	0,4573%	24 469	2 039
A211	2	1	35	16	B	1 825 000	0,4573%	24 469	2 039
A212	2	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A213	2	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A214	2	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A215	2	1	35	16	B	1 825 000	0,4573%	24 469	2 039
A301	3	2	55	19	B	2 650 000	0,7187%	38 452	3 204
A302	3	1	29	10	B	1 775 000	0,3789%	20 275	1 690
A303	3	1	34	10	B	1 925 000	0,4443%	23 770	1 981
A304	3	1	34	10	B	1 925 000	0,4443%	23 770	1 981
A305	3	1	29	10	B	1 775 000	0,3789%	20 275	1 690
A306	3	1	29	10	B	1 775 000	0,3789%	20 275	1 690
A307	3	3	68	15	B	2 895 000	0,8885%	47 541	3 962
A308	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A309	3	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A310	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A311	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A312	3	1	35	16	B	1 895 000	0,4573%	24 469	2 039
A313	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A314	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A315	3	1	35	16	B	1 850 000	0,4573%	24 469	2 039
A401	4	2	55	19	B	2 695 000	0,7187%	38 452	3 204
A402	4	1	29	10	B	1 795 000	0,3789%	20 275	1 690
A403	4	1	34	10	B	1 950 000	0,4443%	23 770	1 981
A404	4	1	34	10	B	1 950 000	0,4443%	23 770	1 981
A405	4	1	29	10	B	1 795 000	0,3789%	20 275	1 690
A406	4	1	29	10	B	1 795 000	0,3789%	20 275	1 690
A407	4	3	68	15	B	3 125 000	0,8885%	47 541	3 962
A408	4	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A409	4	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A410	4	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A411	4	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A412	4	1	35	16	B	1 925 000	0,4573%	24 469	2 039
A413	4	1	35	16	B	1 925 000	0,4573%	24 469	2 039
A414	4	1	35	16	B	1 925 000	0,4573%	24 469	2 039
A415	4	1	35	16	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A501	5	2	55	19	B	2 795 000	0,7187%	38 452	3 204
A502	5	1	29	10	B	1 850 000	0,3789%	20 275	1 690

2018032202623

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea - loft (kvm)	Balkong (B)/ uteplats (U)	Insats ¹⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
A503	5	1	34	10	B	2 025 000	0,4443%	23 770	1 981
A504	5	1	34	10	B	2 025 000	0,4443%	23 770	1 981
A505	5	1	29	10	B	1 850 000	0,3789%	20 275	1 690
A506	5	1	29	10	B	1 850 000	0,3789%	20 275	1 690
A507	5	3	68	0	B	2 995 000	0,8885%	47 541	3 962
A508	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A509	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A510	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A511	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A512	5	1	35	0	B	1 875 000	0,4573%	24 469	2 039
A513	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A514	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
A515	5	1	35	0	B	1 695 000	0,4573%	24 469	2 039
B101	Entréplan	4	115	0	B	3 365 000	1,2896%	69 000	5 750
B201	2	4	97	0	B	3 725 000	1,0878%	58 200	4 850
B202	2	1	31	0	B	1 425 000	0,4051%	21 673	1 806
B203	2	1	32	0	B	1 575 000	0,4181%	22 372	1 864
B204	2	2	55	0	B	2 395 000	0,7187%	38 452	3 204
B205	2	2	55	0	B	2 250 000	0,7187%	38 452	3 204
B206	2	3	74	0	B	3 395 000	0,9669%	51 735	4 311
B207	2	2	40	0	B	1 795 000	0,5227%	27 965	2 330
B208	2	4	94	0	B	3 495 000	1,0541%	56 400	4 700
B301	3	4	97	0	B	3 775 000	1,0878%	58 200	4 850
B302	3	1	31	0	B	1 450 000	0,4051%	21 673	1 806
B303	3	1	32	0	B	1 595 000	0,4181%	22 372	1 864
B304	3	2	55	0	B	2 450 000	0,7187%	38 452	3 204
B305	3	2	55	0	B	2 295 000	0,7187%	38 452	3 204
B306	3	3	74	0	B	3 425 000	0,9669%	51 735	4 311
B307	3	2	40	0	B	1 925 000	0,5227%	27 965	2 330
B308	3	4	94	0	B	3 595 000	1,0541%	56 400	4 700
B401	4	4	97	0	B	3 850 000	1,0878%	58 200	4 850
B402	4	1	31	0	B	1 495 000	0,4051%	21 673	1 806
B403	4	1	32	0	B	1 625 000	0,4181%	22 372	1 864
B404	4	2	55	0	B	2 395 000	0,7187%	38 452	3 204
B405	4	2	55	0	B	2 325 000	0,7187%	38 452	3 204
B406	4	3	74	0	B	3 495 000	0,9669%	51 735	4 311
B407	4	2	40	0	B	1 975 000	0,5227%	27 965	2 330
B408	4	4	94	0	B	3 675 000	1,0541%	56 400	4 700
B501	5	4	97	0	B	3 950 000	1,0878%	58 200	4 850
B502	5	1	31	0	B	1 550 000	0,4051%	21 673	1 806
B503	5	1	32	0	B	1 675 000	0,4181%	22 372	1 864
B504	5	2	55	0	B	2 495 000	0,7187%	38 452	3 204
B505	5	2	55	0	B	2 375 000	0,7187%	38 452	3 204
B506	5	3	74	0	B	3 725 000	0,9669%	51 735	4 311
B507	5	2	40	0	B	1 950 000	0,5227%	27 965	2 330
B508	5	4	94	0	B	3 700 000	1,0541%	56 400	4 700
B601	6	3	88	0	B	4 995 000	1,1499%	61 523	5 127
B602	6	3	83	0	B	4 595 000	1,0845%	58 028	4 836
B603	6	4	103	0	B	6 250 000	1,1550%	61 800	5 150
C101	Entréplan	5	116	0	U	3 495 000	1,3008%	69 600	5 800
C102	Entréplan	1	33	0	U	1 525 000	0,4312%	23 071	1 923
C103	Entréplan	2	52	0	U	1 795 000	0,6795%	36 355	3 030
C104	Entréplan	1	29	0	Nej	1 295 000	0,3789%	20 275	1 690
C105	Entréplan	4	91	0	U	2 750 000	1,0205%	54 600	4 550
C106	Entréplan	2	40	0	U	1 725 000	0,5227%	27 965	2 330
C107	Entréplan	2	38	0	U	1 650 000	0,4965%	26 567	2 214
C109	Entréplan	2	38	0	U	1 650 000	0,4965%	26 567	2 214
C110	Entréplan	2	38	0	U	1 650 000	0,4965%	26 567	2 214
C201	2	5	116	0	B	3 775 000	1,3008%	69 600	5 800
C202	2	1	33	0	B	1 550 000	0,4312%	23 071	1 923
C203	2	2	53	0	B	1 895 000	0,6925%	37 054	3 088
C204	2	2	53	0	B	1 895 000	0,6925%	37 054	3 088

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea - loft (kvm)	Balkong (B)/ uteplats (U)	Insats ¹⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
C205	2	4	91	0	B	2 950 000	1,0205%	54 600	4 550
C206	2	2	40	0	B	1 875 000	0,5227%	27 965	2 330
C207	2	2	38	0	B	1 825 000	0,4965%	26 567	2 214
C208	2	2	38	0	B	1 795 000	0,4965%	26 567	2 214
C209	2	2	38	0	B	1 825 000	0,4965%	26 567	2 214
C210	2	2	38	0	B	1 795 000	0,4965%	26 567	2 214
C301	3	5	116	0	B	3 995 000	1,3008%	69 600	5 800
C302	3	1	33	0	B	1 595 000	0,4312%	23 071	1 923
C303	3	2	53	0	B	1 950 000	0,6925%	37 054	3 088
C304	3	2	53	0	B	1 950 000	0,6925%	37 054	3 088
C305	3	4	91	0	B	2 995 000	1,0205%	54 600	4 550
C306	3	2	40	0	B	1 895 000	0,5227%	27 965	2 330
C307	3	2	38	0	B	1 850 000	0,4965%	26 567	2 214
C308	3	2	38	0	B	1 850 000	0,4965%	26 567	2 214
C309	3	2	38	0	B	1 850 000	0,4965%	26 567	2 214
C310	3	2	38	0	B	1 850 000	0,4965%	26 567	2 214
C401	4	5	116	0	B	4 025 000	1,3008%	69 600	5 800
C402	4	1	33	0	B	1 495 000	0,4312%	23 071	1 923
C403	4	2	53	0	B	1 995 000	0,6925%	37 054	3 088
C404	4	2	53	0	B	1 995 000	0,6925%	37 054	3 088
C405	4	4	91	0	B	3 100 000	1,0205%	54 600	4 550
C406	4	2	40	0	B	1 950 000	0,5227%	27 965	2 330
C407	4	2	38	0	B	1 895 000	0,4965%	26 567	2 214
C408	4	2	38	0	B	1 895 000	0,4965%	26 567	2 214
C409	4	2	38	0	B	1 895 000	0,4965%	26 567	2 214
C410	4	2	38	0	B	1 895 000	0,4965%	26 567	2 214
C501	5	5	116	0	B	4 125 000	1,3008%	69 600	5 800
C502	5	1	33	0	B	1 495 000	0,4312%	23 071	1 923
C503	5	2	53	0	B	2 175 000	0,6925%	37 054	3 088
C504	5	2	53	0	B	2 175 000	0,6925%	37 054	3 088
C505	5	4	91	0	B	3 175 000	1,0205%	54 600	4 550
C506	5	2	40	0	B	1 995 000	0,5227%	27 965	2 330
C507	5	2	38	0	B	1 950 000	0,4965%	26 567	2 214
C508	5	2	38	0	B	1 950 000	0,4965%	26 567	2 214
C509	5	2	38	0	B	1 950 000	0,4965%	26 567	2 214
C510	5	2	38	0	B	1 950 000	0,4965%	26 567	2 214
C601	6	3	74	0	B	4 195 000	0,9669%	51 735	4 311
C602	6	2	61	0	B	3 495 000	0,7971%	42 647	3 554
C603	6	3	74	0	B	4 195 000	0,9669%	51 735	4 311
C604	6	3	74	0	B	4 150 000	0,9669%	51 735	4 311
C605	6	2	61	0	B	3 550 000	0,7971%	42 647	3 554
C606	6	2	56	0	B	3 350 000	0,7317%	39 151	3 263
Summa			7 939	705		363 555 000	100,0000%	5 350 435	445 870

Lokaler	Vån	Area (kvm)	Årshyra ²⁾
Lokal 1	Entréplan	159	364 200
Lokal 2	Entréplan	107	160 500
Lokal 3	Entréplan	42	63 000
Lokal 4	Entréplan	88	132 000
Summa		396	719 700

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för respektive bostadsrätt.

2) På årshyran för lokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %). Utöver årshyra tillkommer ersättning för fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarnande lokal. Fastighetsskatten är beräknad och fastställt när fastighetstaxering har skett.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

Prognosförsättningar

Räntesats lån	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (exkl. blarea)	7 939	7 939	7 939	7 939	7 939	7 939	7 939	7 939

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

Resultatprognos

Årsavgifter bostäder ¹⁾	5 350 435	5 457 444	5 566 593	5 677 925	5 791 483	5 907 313	6 522 151	7 200 981
Hysesintäkter lokaler (inkl. fgh-skatt)	770 730	786 145	801 867	817 905	834 263	850 948	939 516	1 037 301
Hysesintäkter garage	594 000	605 880	617 998	630 358	642 965	655 824	724 083	799 446
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	6 715 165	6 849 468	6 986 458	7 126 187	7 268 711	7 414 085	8 185 749	9 037 728

Driftskostnader	2 381 450	2 429 079	2 477 661	2 527 214	2 577 758	2 629 313	2 902 974	3 205 118
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	289 708
Fastighetsskatt lokaler	51 030	52 051	53 092	54 153	55 237	56 341	62 205	68 680
Fastighetsskatt garage	33 620	34 292	34 978	35 678	36 391	37 119	40 983	45 248
Avskrivningar	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228
Räntekostnader	3 599 114	3 588 316	3 577 519	3 566 721	3 555 924	3 545 127	3 491 140	3 437 153
Summa kostnader	9 457 441	9 495 966	9 535 477	9 575 994	9 617 538	9 660 128	9 889 530	10 438 135

Årets resultat	-2 742 276	-2 646 498	-2 549 019	-2 449 808	-2 348 827	-2 246 044	-1 703 781	-1 400 407
Avsättning underhållsfond	250 050	250 050	250 050	250 050	250 050	250 050	250 050	250 050

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	6 715 165	6 849 468	6 986 458	7 126 187	7 268 711	7 414 085	8 185 749	9 037 728
Summa kostnader	-9 457 441	-9 495 966	-9 535 477	-9 575 994	-9 617 538	-9 660 128	-9 889 530	-10 438 135
Återföring avskrivningar	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228	3 392 228
Kassaflöde från löpande drift	649 952	745 730	843 209	942 420	1 043 401	1 146 184	1 688 447	1 991 821

Amorteringar ²⁾	-399 902	-399 902	-399 902	-399 902	-399 902	-399 902	-399 902	-399 902
Summa kassaflöde	250 050	345 829	443 307	542 519	643 499	746 283	1 288 545	1 591 920

Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	250 050	595 879	1 039 186	1 581 705	2 225 204	7 021 808	14 629 350
--	---	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 642 278	3 642 278	3 642 278	3 642 278	3 642 278	3 642 278	3 642 278	3 642 278
---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,3 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Eventuell amortering därutöver har inte beaktats i denna prognos.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Eventuell likviditets-/räntareserv eller amortering utöver plan har inte beaktats i denna prognos.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	5 350 435	5 457 444	5 566 593	5 677 925	5 791 483	5 907 313	6 522 151	7 200 981
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	674	687	701	715	729	744	822	907
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika) ¹⁾								
Årsavgift, totalt	6 683 440	6 786 450	6 891 600	6 998 932	7 108 492	7 220 323	7 815 165	8 474 001
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	842	855	868	882	895	909	984	1 067
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	168	167	167	166	166	165	163	160
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika) ¹⁾								
Årsavgift, totalt	8 016 445	8 115 456	8 216 607	8 319 940	8 425 501	8 533 333	9 108 180	9 747 021
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 010	1 022	1 035	1 048	1 061	1 075	1 147	1 228
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	336	335	334	333	332	331	326	321
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	5 350 435	5 468 457	5 589 171	5 712 639	5 838 926	5 968 101	6 659 736	7 480 237
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	674	689	704	720	735	752	839	942
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	8	17	35
Nettoutbetalningar +/-	0	11 014	22 578	34 714	47 443	60 788	137 585	279 255
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	5 350 435	5 479 471	5 611 969	5 748 033	5 887 772	6 031 296	6 809 883	7 800 145
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	674	690	707	724	742	760	858	983
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	36	75
Nettoutbetalningar +/-	0	22 027	45 376	70 109	96 289	123 984	287 733	599 164

1) I denna analys har eventuell räntereserv inte beaktats.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 mars 2018 för Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1, org. nr 769629-8855.

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

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

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

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

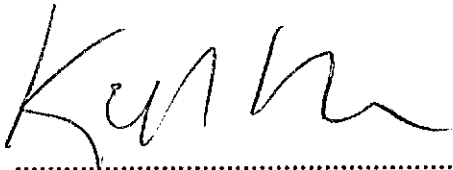
Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 20 mars 2018


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1, org. nr 769629-8855. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

- Registreringsbevis, 2018-03-20
- Stadgar, registrerade 2017-12-05
- Fastighetsdatautdrag Uppsala Kåbo 57:1, 2018-03-20
- Fastighetsdatautdrag Uppsala Kåbo GA:6, 2018-02-23
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Kåbo 57 Mark AB ink bilagor, 2016-04-04
(Rosendals Försäljnings AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal avseende Kåbo 57 Mark AB, 2016-05-19
(Rosendals Försäljnings AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Tillägg nr 2 till aktieöverlåtelseavtal avseende Kåbo 57 Mark AB, 2017-02-10
(Rosendals Försäljnings AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Köpeavtal, 2016-04-04
(Kåbo 57 Mark AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Köpebrev, 2016-04-04
(Kåbo 57 Mark AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Entreprenadkontrakt inkl allmän teknisk beskrivning och Rumsbeskrivning allmänna ytor, 2016-05-12
(Erlandssons Bygg i Öst AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Moderbolagsgaranti, 2016-08-19
(Erlandssons Holding AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Bygghandlingar 2017-02-20
- Finansieringsoffert SBAB, 2018-02-22
- Uträkning av taxeringsvärde, odaterad
- Avtal osålda lägenheter, 2017-11-16
- Hyresavtal, 2017-03-31
(Svenska Handelsbanken AB – Brf Stadsskogen Kåbo 57:1)
- Rumsbeskrivning, 2016-04-15
- Delegationsbeslut om bygglov, 2016-07-06
- Protokoll fört vid arbetsplatsbesök, 2017-03-06
- Protokoll fört vid tekniskt samråd, 2017-03-06
- Protokoll fört vid tekniskt samråd, 2017-02-08
- Protokoll fört vid tekniskt samråd, 2016-08-18
- Beslut om startbesked enligt plan- och bygglagen 10 kap. 2017-04-06
- Beslut om startbesked enligt plan- och bygglagen 10 kap. 2017-02-09
- Beslut om startbesked enligt plan- och bygglagen 10 kap. 2016-09-19
- Offert ekonomisk förvaltning, MPC Consulting AB, 2018-02-22
- Offert försäkring, Nordeuropa, 2018-03-12
- Anbud teknisk förvaltning SBC, 2016-03-23
- Energiberäkningar, Facil Consult AB, 2018-03-16
- Uppskattad elförbrukning, Sielconsulting, odaterad
- Redovisning anskaffningskostnad, 2018-03-20
- Ritningar 2017-12-14

