

201104180532

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VAKSALAGATAN 55****ORGANISATIONSNUMMER 769620-6544**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Anskaffningskostnad och finansieringsplan. Känslighetsanalys
4. Föreningens beräknade kostnader och intäkter
5. Fördelning av lägenheternas inbördes förhållande
6. Bilagor; stadgar, registreringsbevis, karta, taxeringsbevis samt ritningsunderlag
7. Enligt kapitel 9 § 20 Bostadsrättslagen föreskrivet besiktningsprotokoll utvisande fastighetens skick
8. Enligt kapitel 3 § 2 Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen som registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen har beslutat sträva efter förvärv av fastigheten Fålhagen 7:22. I enlighet med vad stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet som underlag för stämmans beslut om köp. Stämman beräknas hållas 23 mars 2011. Den i planen bedömda förvärvskostnaden är den slutliga kostnaden. Beräkningarna av föreningens årliga kostnader och intäkter grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända faktiska förhållanden samt marknadsläget för räntor. Medlemmars insats skall erläggas i enlighet med upplåtelse avtal. Vidare görs känslighetsbedömning enligt följande: fastigheten har ett attraktivt läge i staden. Vidare kan konstateras att, såvitt känt, aktuell fastighet de senaste decennierna har varit till 100% uthyrda. Sammanfattningsvis kan konstateras att känslighetsgraden torde vara utomordentligt låg.

Priset och hyror är satta av två oberoende mäklare så att blivande bostadsrättsinnehavare får lösa sin lägenhet med 70% av marknadsvärdet. Kostnad för el regleras i stadgarna. Vidare kan konstateras att vid en allmän förfrågan att 97 av 105 boende förklarar sig villiga att köpa sin bostadsrätt. Åtta har förklarat sig tveksamma, varav känslighetsanalysen utgår från denna anslutningsgrad ,97,105. Reparationsbehovet får täckas med årliga avsättningar och överskott.

2. Beskrivning av fastigheten.

Adress	Vaksalagatan 55/Fålhagen 7:22
Fastighetsareal	2500 m ²
Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta	6 x 550 m ² ; 3 300 m ² uppvärmd yta ovan mark och 550 m ² uppvärmd yta i källare. Av den uppvärmda ytan ovan mark utgör 2 345 m ² bostadsyta, samt 200kvm under mark
Taxeringsvärde	29 880 000:- det nya taxeringsvärde uppskattas bli 32 702 500:- när de 8 nya lgh blir taxerade och lokalen försvinner
Servitut	Servitut till förmån för ledningsinnehavarna avseende ledningsdragningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el omfattande erforderliga åtgärder på dessa ledningsnät.
Försäkring	Föreningen avser att fullvärdesförsäkra per tillträdesdagen.
Byggnadens utformning	Utförd i cellbetongkonstruktion i 6 våningar samt källarvåning.
Gemensamma anordningar	Undercentral för värme samt kall- och varmvatten belägen i källarplan. Mekanisk ventilation till- och frånluft belägen i särskilt utrymme plan 7. Hissmaskinrum för två hissar beläget plan 7. Skyddsrum för 100 personer beläget i källarplan. Avfallshantering i gemensam byggnad på gård. Kabel-TV samt bredbandsinstallation. Ytterbelysning samt allmän innerbelysning.
Gemensamma utrymmen	En tvättstuga i källarplan med erforderlig utrustning. Nio lägenhetsförråd avsedda för större lägenheter.
Gemensamma anordningar på tomtmark.	14 st. biluppställningsplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning	Betongpålar
Fasad	Fasadtegel
Bjälklag	Betong
Stomme	Betong
Yttertak	Takpapp
Entréportar	pvc
Fönster	Treglasfönster av drew klip typ

Kortfattad lägenhetsbeskrivning.

Lgh. typ 1(5 st.)	Yta 17 m2. Kök, dusch samt toalett. Balkong om c:a 6 m2.
Lgh. typ 2(72 st.)	Yta 21 m2. Kök, dusch samt toalett.
Lgh. typ 3(5 st.)	Yta 25 m2. Kök, dusch samt toalett.
Lgh. typ 4(1 st.)	Yta 28 m2. Kök, dusch samt toalett. Balkong
Lgh. typ 5(5 st.)	Yta 33 m2. Kök, dusch samt toalett, sovrum och balkong.
Lgh. typ 6(1 st.)	Yta 34 m2. 1 rum med kokvrå, dusch och toalett.
Lgh. typ 7(5 st.)	Yta 42 m2. 1 rum och kök, dusch, toalett samt klädkammare.
Lgh. typ 8(1 st.)	Yta 46 m2. 2 rum och kök. Dusch samt toalett.
Lgh. typ 9(1 st.)	Yta 61 m2. 3 rum och kök. Bad och toalett. Balkong.
Lgh. typ 10(1 st.)	Yta 79 m2. 3 Rum och kök. Bad, dusch samt toalett. Uteplats. källare enligt nedan.
Lgh. typ 11(5 st.)	Yta 21 m2. Rum med kök, dusch och toalett.
Lgh. typ 12(2 st.)	Yta 30 m2. Rum med kök, dusch och toalett.

Extärna lgh 3 16 800- hyres intäkt

Antennplats på tak ger en årshyra om 35 000:-

14 st parkeringsplatser ger en årshyra om 50 400:-

Kontor med trlnett 35 m2 ås hyra 12 000-

Totalt 414 300:-

Kalkyl avseende Brf. Vaksalagatan 55 för ombildning av Fålhagen 7:22 till bostadsrätt.

201104180536

3. Anskaffningskostnad och finansieringsplan.

Anskaffningskostnad.	92 128 000:-
Köpeskilling för fastigheten	92 128 000:-:-
Stämpelskatt	1 382 097:-
Summa totalt	93 410 097:-
Uttagna pantbrev	49 400 000:-

Finansiering.

Långivare	Lånebelopp	Löptid	Räntesats	Räntekost.	Amortering
X-Hypotek	29 179 097:-	0,3 år	3.45%	1 006 679:-	0:-
X-Hypotek	10 000 000:-	5 år	4.99%	499 000:-	559 701:-
Totalt	39 149 097:-	← felsumma med 30 700 /sw		1 505 679:-	
Medlemmarnas insatser					
	54 231 000:-				
Totalt	93 410 097:-				

Förklaringar.

Räntesats på rörligt 3-månaderslån har schablonmässigt uppräknats med 0,6% för varje år. Fastighetskatt uttages med 0,4% av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet justeras årligen i förhållande till omräkningstal. Med de senaste årens utveckling antages att kostnaden för fastighetsskatt ökar med 2% årligen. I driftskostnadsutvecklingen är inräknat en årlig ökning om 2%. Kostnaden för hushållsel regleras genom fördelning i förhållande till andelstal. Avsättning till yttre underhållsfond görs med 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättningar för underhållsbehov i enlighet med besiktningsprotokoll utfärdat av urban Nilsson, Tengbom AB ingår i avsättningar för underhållsbehov enligt exelfiler. Beträffande driftkostnadsnivån har samtliga fönster bytts ut från 2 mm. tvåglasfönster till 4 mm. treglasfönster, tidigare u-värde 3,0 till 0,8. Utbytet gäller totalt 492 m². Värmeåtervinningssystem under pågående installation med återvinningsgrad 80%. Besparingen beräknas till 150 000:-/år.

Radon mätning Utfördes 2001, 11 bequerel uppmättes protokoll saknas

ventilation är ut sedan dess;Ovk protokoll finns

Lägenhetsförteckning Brf. Vaksalagatan 55, Uppsala

201104180537

Källare.

Lgh. K1	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K2	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K3	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K4	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K5	30 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K6	30 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K7	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. K8	35 m2	2 RoK, dusch, toalett.

Bottenvåning.

Lgh. 100	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 101	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 102	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 103	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 104	21 m2	1RoK, dusch, toalett.
Lgh. 105	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 106	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 107	28 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 108	46 m2	2 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 109	61 m2	3 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 110	79 m2	3 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 111	34 m2	1 RoK, dusch, toalett.

SL

vaning 1 tr.

Lgh. 200	33 m ²	2 RoK, dusch, toalett och balkong
Lgh. 201	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 202	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 203	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 204	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 205	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 206	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 207	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 208	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 209	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 210	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 211	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 212	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 213	42 m ²	1 RoK, dusch, toalett samt klk.
Lgh. 214	21 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 215	25 m ²	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 216	17 m ²	1 RoK, dusch, toalett och balkong

Jh

Våning 2 tr.

Lgh 300	33m2	2Rok, dusch, toalett samt balkong
Lgh 301	21m2	1Rok, dusch, toalett.
Lgh 302	21m2	1Rok, dusch, toalett.
Lgh. 302	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 303	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 304	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 305	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 306	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 307	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 308	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 309	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 310	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 311	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 312	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 313	42 m2	1 RoK, dusch, toalett samt klk.
Lgh.314	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 315	25 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 316	17 m2	1 RoK, dusch, toalett och balkong

Handwritten signature

Våning 3 tr.

Lgh. 400	33 m2	2 RoK, dusch, toalett och balkong
Lgh. 401	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 402	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 403	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 404	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 405	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 406	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 407	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 408	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 409	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 410	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 411	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 412	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 413	42 m2	1 RoK, dusch, toalett samt klk.
Lgh. 414	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 415	25 m2	1 RoK. Dusch, toalett.
Lgh. 416	17 m2	1 RoK, dusch, toalett och balkong

vaning 4 tr.

Lgh. 500	33 m2	2 RoK, dusch, toalett och balkong
Lgh. 501	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 502	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 503	21 m3	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 504	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 505	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 506	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 507	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 508	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 509	21 m2	1 Rok, dusch, toalett.
Lgh. 510	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 511	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 512	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 513	42 m2	1 RoK, dusch, toalett samt klk.
Lgh. 514	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 515	25 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 516	17 m2	1 RoK, dusch, toalett och balkong

be

Våning 5 tr.

Lgh. 600	33 m2	2 RoK, dusch, toalett och balkong.
Lgh. 601	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 602	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 603	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 604	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 605	21 m2	1 RoK, dusch, toalett,
Lgh. 606	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 607	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 608	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 609	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 610	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 611	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 612	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 613	42 m2	1 RoK, dusch, toalett samt klk.
Lgh. 614	21 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 615	25 m2	1 RoK, dusch, toalett.
Lgh. 616	17 m2	1 RoK, dusch, toalett och balkong.

Värning	Lgr nr	Antal	Yta kvm	Pris	Ny månaug per månad	Nuv hyra per månad	Ny kostn inkl r: inkl sk avdr	Indextal Hyra/Bef	Marknadspris kvm	andelstal / kvm
---------	--------	-------	---------	------	------------------------	-----------------------	----------------------------------	----------------------	---------------------	--------------------

1	100 - 106	7	21	517 500	2 063	3 300	3 105	0,94	760 000	0,008251473
	107	1	28	588 750	2 179	3 600	3 364	0,93	930 000	0,011001965
	108	1	46	750 000	3 085	4 600	4 594	1,00	1 200 000	0,018074656
	109	1	61	787 500	4 635	6 000	6 220	1,04	1 300 000	0,023968566
	110	1	79	1 125 000	5 707	7 700	7 971	1,04	1 700 000	0,031041257
					2 525	4 000	3 808	0,95	950 000	0,013359528
					32 574					
2	200	1	33	637 500	2 494	4 350	3 777	0,87	975 000	0,012966601
	201 - 212, 214	13	21	525 000	2 063	3 300	3 120	0,95	779 000	0,008251473
	213	1	42	712 500	2 982	4 500	4 416	0,98	1 062 500	0,016502947
	215	1	25	540 000	2 074	3 500	3 161	0,90	825 000	0,009823183
	216	1	17	510 000	1 811	3 100	2 838	0,92	760 000	0,006679764
					36 183					
3	300	1	33	656 250	2 494	4 350	3 814	0,88	975 000	0,012966601
	301 - 312, 314	18	21	532 500	2 063	3 300	3 135	0,95	798 000	0,008251473
	313	1	42	731 250	2 982	4 500	4 453	0,99	1 081 500	0,016502947
	315	1	25	555 000	2 074	3 500	3 191	0,91	846 875	0,009823183
	316	1	17	517 500	1 811	3 100	2 853	0,92	772 500	0,006679764
					36 183					
4	400	1	33	675 000	2 494	4 350	3 852	0,89	1 000 000	0,012966601
	401 - 412, 414	18	21	540 000	2 063	3 300	3 150	0,95	817 000	0,008251473
	413	1	42	750 000	2 982	4 500	4 481	1,00	1 112 500	0,016502947
	415	1	25	570 000	2 074	3 500	3 221	0,92	868 750	0,009823183
	416	1	17	525 000	1 811	3 100	2 868	0,93	785 000	0,006679764
					36 183					
5	500	1	33	693 750	2 494	4 350	3 890	0,89	1 025 000	0,012966601
	501 - 512, 514	13	21	547 500	2 063	3 300	3 165	0,96	836 000	0,008251473
	513	1	42	768 500	2 982	4 500	4 528	1,01	1 137 500	0,016502947
	515	1	25	585 000	2 074	3 500	3 251	0,98	890 625	0,009823183
	516	1	17	532 500	1 811	3 100	2 883	0,93	797 500	0,006679764
					36 183					
6	600	1	33	712 500	2 494	4 350	3 928	0,90	1 050 000	0,012966601
	601 - 612, 614	13	21	555 000	2 063	3 300	3 180	0,96	855 000	0,008251473
	613	1	42	787 500	2 982	4 500	4 567	1,01	1 162 500	0,016502947
	615	1	25	600 000	2 074	3 500	3 281	0,94	912 500	0,009823183
	616	1	17	540 000	1 811	3 100	2 898	0,93	810 000	0,006679764
					36 183					
7 (Källanägentheter)	K1	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K2	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K3	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K4	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K5	1	30	550 000	2 105	3 500	3 312	0,95	750 000	0,011787819
	K6	1	30	550 000	2 105	3 500	3 312	0,95	750 000	0,011787819
	K7	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K8	1	35	600 000	2 420	3 750	3 788	1,01	825 000	0,013732456
Summa lägenheter:					105					

Total yta kvm 2545 Totalinläst (Förs) 58 580 970
 Totalt pris Bnf 92 128 000
 Total kostnad inkl lagfart 93 410 097
 Aktuell bankränta 3,45%

645081401102

Kostnader

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ränta Kr	1 505 679	1 658 086	1 803 776	1 942 750	1 980 716	1 949 932	1 919 149	1 888 365	1 857 582	1 826 798	1 796 075
Ränta % (Röring)	3,45%	4,05%	4,65%	5,25%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp eft ann	38 619 396	38 059 694	37 489 933	36 940 291	36 386 590	35 820 889	35 267 187	34 707 486	34 141 785	33 582 083	33 022 382
Fasteckat	119 520	121 910	124 349	126 836	129 372	131 960	134 599	137 291	140 037	142 837	145 694
VA, Värme	283 000	298 860	304 857	310 984	317 153	323 496	329 966	336 565	343 296	350 162	357 165
Data	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	163 294	166 559	169 891	173 288	176 754
Kabel TV	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	20 271	20 676	21 090	21 512	21 942
Försäkring	26 000	26 520	27 050	27 581	28 143	28 706	29 280	29 866	30 463	31 072	31 694
Fäst skötsel	49 500	50 480	51 500	52 580	53 680	54 802	55 945	57 107	58 287	59 485	60 700
Underhåll Fastn	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
EK förvaltn	96 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 992	108 112	110 274	112 479	114 729	117 023
Fond	89 840	91 433	93 261	95 127	97 029	98 970	100 949	102 968	105 025	107 128	109 271

Totalt	2 357 839	2 526 779	2 689 843	2 846 538	2 902 580	2 890 234	2 878 256	2 866 555	2 855 437	2 844 611	2 834 183
Intäkt	2 561 164	2 612 367	2 664 635	2 717 928	2 772 286	2 827 732	2 884 287	2 941 972	3 000 812	3 060 828	3 122 045
Hyror	414 300	422 596	431 038	439 658	448 452	457 421	466 589	475 900	485 418	495 127	505 029

Totalt	2 975 464	3 094 973	3 095 673	3 157 586	3 220 738	3 285 153	3 350 856	3 417 873	3 486 230	3 555 955	3 627 074
Resultat	618 125	608 195	405 830	311 048	318 158	394 919	472 599	551 218	630 793	711 344	782 891
Amortering	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	148 084	187 990	127 380	-26 147	-170 561	-236 474	-222 627	-128 142	47 977	306 748	649 208

Storlek Korn	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	39 179 087
Hypotek 1 (Rör)	29 179 087
Hypotek 2 (Fast 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	559 701
Inflation (uppräkning) år	1,02
Ränta (Rör start)	3,45%
Ränta (Fast 5 år)	4,98%
Totalt pris Srt	92 128 000
Totalt kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Innehållskostnader, ingår ej i avgift)	

Om 97 st går med

745081401102

Värning	Legit nr	Antal	Yta kvm	Pris	Ny månaug per månad	Nyur hyra per månad	Ny kostn inkl t inkl sk avdr	Indextal Hyra/Brt	Marknadspris kvm	andelstal / kvm
---------	----------	-------	---------	------	------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------	---------------------	--------------------

1	100 - 106	7	21	517 500	2 063	3 300	3 105	0,94	760 000	0,008251473
	107	1	28	588 750	2 179	3 600	3 364	0,93	930 000	0,011001965
	108	1	46	750 000	3 085	4 600	4 594	1,00	1 200 000	0,018074656
	109	1	61	787 500	4 635	6 000	6 220	1,04	1 300 000	0,023368566
	110	1	79	1 125 000	5 707	7 700	7 971	1,04	1 700 000	0,031041257
2	111	1	34	637 500	2 525	4 000	3 808	0,95	950 000	0,013359578
	200	1	33	637 500	2 494	4 350	3 777	0,87	975 000	0,012966601
	201 - 212, 214	13	21	525 000	2 063	3 300	3 120	0,95	779 000	0,008251473
	213	1	42	712 500	2 982	4 500	4 416	0,98	1 062 500	0,016502947
	215	1	25	540 000	2 074	3 500	3 161	0,90	825 000	0,009823183
3	216	1	17	510 000	1 811	3 100	2 838	0,92	760 000	0,006679764
	300	1	33	656 250	2 494	4 350	3 814	0,88	975 000	0,012966601
	301 - 312, 314	13	21	532 500	2 063	3 300	3 125	0,95	798 000	0,008251473
	313	1	42	731 250	2 982	4 500	4 453	0,99	1 081 500	0,016502947
	315	1	25	555 000	2 074	3 500	3 191	0,91	846 875	0,009823183
4	316	1	17	517 500	1 811	3 100	2 853	0,92	772 500	0,006679764
	400	1	33	675 000	2 494	4 350	3 852	0,89	1 000 000	0,012966601
	401 - 412, 414	13	21	540 000	2 063	3 300	3 150	0,95	817 000	0,008251473
	413	1	42	750 000	2 982	4 500	4 491	1,00	1 112 500	0,016502947
	415	1	25	570 000	2 074	3 500	3 221	0,92	868 750	0,009823183
5	416	1	17	525 000	1 811	3 100	2 868	0,93	785 000	0,006679764
	500	1	33	693 750	2 494	4 350	3 890	0,88	1 025 000	0,012966601
	501 - 512, 514	13	21	547 500	2 063	3 300	3 165	0,96	856 000	0,008251473
	513	1	42	768 500	2 982	4 500	4 528	1,01	1 137 500	0,016502947
	515	1	25	585 000	2 074	3 500	3 251	0,98	890 625	0,009823183
6	516	1	17	532 500	1 811	3 100	2 883	0,93	797 500	0,006679764
	600	1	33	712 500	2 494	4 350	3 928	0,90	1 050 000	0,012966601
	601 - 612, 614	13	21	555 000	2 063	3 300	3 180	0,96	855 000	0,008251473
	613	1	42	787 500	2 982	4 500	4 567	1,01	1 162 500	0,016502947
	615	1	25	600 000	2 074	3 500	3 281	0,94	912 500	0,009823183
7 (Kallanlagshyres)	616	1	17	540 000	1 811	3 100	2 898	0,93	810 000	0,006679764
	K1	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K2	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K3	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K4	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
Summa lägenheter	K5	1	30	550 000	2 105	3 500	3 312	0,95	750 000	0,011787819
	K6	1	30	550 000	2 105	3 500	3 312	0,95	750 000	0,011787819
	K7	1	21	450 000	1 963	3 000	2 969	0,90	650 000	0,008251473
	K8	1	35	800 000	2 420	3 750	3 738	1,01	825 000	0,013752456
	Summa lägenheter	105			36 183					

Total yta kvm 2545 Totalinläst (Fbbs) 58 580 970
 Totalt pris Brt 92 128 000
 Totalt kostnad inkl lagfart 93 410 097
 Aktuell bankränta 3,45%

545051001102

Kostnader

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ränta Kr	1 505 679	1 658 086	1 803 776	1 942 750	1 980 716	1 949 932	1 919 149	1 888 365	1 857 582	1 826 798	1 796 015
Ränta % (Pårlig)	3,45%	4,05%	4,65%	5,25%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp eft an	38 679 396	38 059 694	37 459 993	36 940 291	36 390 590	35 820 889	35 261 187	34 701 486	34 141 785	33 582 083	33 022 382
Fästskatt	119 520	120 715	121 922	123 142	124 373	125 617	126 873	128 142	129 423	130 717	132 024
VA, Värme	293 000	295 930	298 889	301 878	304 897	307 946	311 025	314 136	317 277	320 450	323 654
Data	145 000	146 450	147 915	149 394	150 888	152 396	153 920	155 460	157 014	158 584	160 170
Kabel TV	18 000	18 180	18 362	18 545	18 731	18 918	19 107	19 298	19 491	19 686	19 883
Försäkring	26 000	26 260	26 523	26 788	27 056	27 326	27 598	27 876	28 154	28 436	28 720
Fast skötsel	49 500	49 995	50 495	51 000	51 510	52 025	52 545	53 071	53 601	54 137	54 679
Underhåll Fasth	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 765	15 923	16 082	16 243	16 405	16 569
EK förvaltn	96 000	96 960	97 930	98 909	99 895	100 897	101 906	102 925	103 954	104 994	106 044
Fond	89 640	90 536	91 442	92 356	93 280	94 213	95 155	96 106	97 067	98 038	99 018

Totalt	2 357 339	2 618 262	2 672 554	2 820 216	2 866 957	2 845 036	2 823 203	2 801 460	2 779 807	2 758 246	2 736 777
Intäkter	2 561 164	2 636 776	2 612 643	2 638 770	2 665 158	2 691 809	2 718 727	2 745 914	2 773 374	2 801 107	2 829 118
Hyror	414 300	418 443	422 627	426 864	431 122	435 433	439 788	444 186	448 628	453 114	457 645
Totalt	2 975 464	3 005 219	3 035 271	3 065 624	3 096 280	3 127 243	3 158 515	3 190 100	3 222 001	3 254 221	3 286 763
Resultat	618 125	486 957	362 717	245 408	229 323	282 207	335 312	388 640	442 194	495 975	549 986
Amortering	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	148 064	166 855	60 312	-161 625	-396 724	-582 006	-711 241	-786 196	-805 636	-772 325	-663 021

Skroffskv	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	39 179 097
Hypotek 1 (Rörl)	29 179 097
Hypotek 2 (Fast 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	559 701
Inflation (uppräktnakt) år	1,01
Ränta (Rörl start)	3,45%
Ränta (Fast 5 år)	4,99%
Total pris Brf	92 128 000
Total kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Fästskatt, tillkommer,	
ingår ej i avgift)	

Om 97 st går med

Känslihetsanalys 1 med 1% inflation

97508101102

Kostnader

Ar 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Ränta Kr	1 505 679	1 668 086	1 803 776	1 942 750	1 980 716	1 949 932	1 919 149	1 888 365	1 857 562	1 826 796	1 796 015
Ränta % (förhåll)	3,45%	4,05%	4,55%	5,25%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp eft. ann	38 619 396	38 059 694	37 499 993	36 940 291	36 380 590	35 820 889	35 261 187	34 701 486	34 141 785	33 582 083	33 022 382
Faastskatt	119 529	123 106	126 799	130 603	134 521	138 556	142 713	146 995	151 404	155 946	160 625
VA/Värme	293 000	301 790	310 844	320 169	329 774	339 667	349 857	360 353	371 164	382 299	393 767
Data	145 000	149 350	153 831	158 445	163 199	168 095	173 138	178 332	183 682	189 192	194 868
Kabel TV	18 000	18 540	19 096	19 669	20 259	20 867	21 493	22 136	22 802	23 486	24 190
Försäkring	25 000	26 780	27 583	28 411	29 263	30 141	31 045	31 977	32 936	33 924	34 942
Faast skötsel	46 500	50 985	52 515	54 090	55 713	57 384	59 106	60 879	62 705	64 586	66 524
Underhåll Fastin	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883	17 389	17 911	18 448	19 002	19 572	20 159
EK förretn	96 000	98 880	101 846	104 902	108 049	111 290	114 629	118 068	121 610	125 258	129 016
Fond	89 640	92 329	95 099	97 952	100 891	103 917	107 035	110 246	113 553	116 960	120 469

Totalt	2 357 339	2 535 296	2 707 302	2 873 382	2 939 267	2 937 240	2 936 075	2 935 800	2 936 439	2 938 021	2 940 574
Inskatt	2 561 164	2 637 939	2 717 139	2 798 653	2 862 613	2 969 091	3 056 164	3 149 909	3 244 406	3 341 738	3 441 990
Hyror	414 300	426 729	439 531	452 717	466 298	480 287	494 696	509 537	524 823	540 568	556 785

Totalt	2 975 464	3 064 728	3 156 670	3 251 370	3 348 911	3 449 378	3 552 860	3 659 445	3 769 229	3 882 306	3 998 775
Resultat	618 125	529 433	449 368	377 988	409 644	512 138	616 784	723 646	832 790	944 284	1 058 200
Amortering	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701	559 701
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	145 064	210 124	194 890	111 129	61 962	118 316	232 434	556 624	943 266	1 444 809	2 063 776

Storlek kvm	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	39 179 097
Hypotek 1 (Först)	29 179 097
Hypotek 2 (Fäst 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	559 701
Inflation (uppräkning) år	1,03
Ränta (Rörlig skatt)	3,45%
Ränta (Fäst 5 år)	4,99%
Totalt pris Bif	92 128 000
Totalt kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Hushållsskatt tillkommer, ingår ej i avgift)	

Om 97 st går med

Känselighetsanalys 2 med 3% inflation

745081401102

Kostnader

Ar

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Ränta Kr	1 356 639	1 485 625	1 608 635	1 725 670	1 756 693	1 729 304	1 701 915	1 674 625	1 647 136	1 619 747	1 592 357
Ränta % (Rörig)	3,45%	4,05%	4,65%	5,25%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp öft am	34 361 110	33 863 123	33 365 136	32 867 149	32 369 162	31 871 174	31 373 187	30 875 200	30 377 213	29 879 226	29 381 239
Fasteckant	119 520	120 715	121 922	123 142	124 373	125 617	126 873	128 142	129 423	130 717	132 024
VA, Värme	293 000	295 930	298 869	301 878	304 897	307 946	311 025	314 136	317 277	320 450	323 654
Data	146 450	148 450	147 915	149 394	150 888	152 396	153 920	155 460	157 014	158 584	160 170
Kabel TV	18 000	18 180	18 362	18 545	18 731	18 918	19 107	19 298	19 491	19 686	19 883
Försäkring	26 000	26 260	26 523	26 788	27 056	27 326	27 600	27 876	28 154	28 435	28 720
Fast skattel	49 500	49 995	50 495	51 000	51 510	52 025	52 545	53 071	53 601	54 137	54 679
Underhåll Fasth	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 766	15 923	16 082	16 243	16 405	16 569
Ek förvaltn	96 000	96 960	97 930	98 909	99 898	100 897	101 906	102 925	103 954	104 994	106 044
Fond	89 640	90 536	91 442	92 356	93 280	94 213	95 155	96 105	97 067	98 038	99 018

Totalt	2 208 299	2 345 802	2 477 414	2 603 136	2 642 934	2 624 407	2 605 969	2 587 620	2 569 352	2 551 195	2 533 120
Intäkter	2 759 212	2 786 804	2 814 672	2 842 819	2 871 247	2 899 960	2 928 959	2 958 248	2 987 831	3 017 710	3 047 887
Hyror	97 500	98 475	99 460	100 454	101 459	102 473	103 488	104 503	105 579	106 634	107 701

Totalt	2 856 712	2 885 279	2 914 132	2 943 273	2 972 706	3 002 433	3 032 457	3 062 782	3 093 410	3 124 344	3 155 587
Resultat	648 413	539 478	436 718	340 137	329 772	378 026	426 489	475 162	524 048	573 149	622 467
Amortering	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	240 066	372 093	402 266	336 772	261 837	236 086	259 745	339 025	456 154	629 354	852 852

Storlek kvm	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	34 859 097
Hypotek 1 (Rör)	24 859 097
Hypotek 2 (Fast 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	497 987
Inflation (upprekallat) år	1,01
Ränta (Rör start)	3,45%
Ränta (Fast 5 år)	4,99%
Total pris Bt	92 128 000
Total kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Hushållsskatt tillkommer, ingår ej i avgift)	

Om alla 105 går med

Känslighetsanalys 1 med 1% inflation

84508101102

Kostnader

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ränta Kr	1 356 639	1 485 625	1 608 636	1 725 670	1 756 683	1 729 304	1 707 915	1 674 525	1 647 136	1 619 747	1 592 357
Ränta % (Rörlig)	3,45%	4,05%	4,65%	5,25%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp eft. ann	34 361 110	33 863 123	33 365 136	32 867 149	32 369 162	31 871 174	31 373 187	30 875 200	30 377 213	29 879 226	29 381 239
Fastsatt	119 520	123 106	126 739	130 603	134 521	138 556	142 713	146 935	151 404	155 946	160 625
VA/Värme	293 000	301 790	310 844	320 169	329 774	339 667	349 857	360 353	371 164	382 299	393 757
Data	145 000	149 350	153 831	158 445	163 199	168 095	173 138	178 332	183 682	189 192	194 868
Kabel TV	18 000	18 540	19 096	19 669	20 259	20 867	21 493	22 138	22 802	23 486	24 190
Försäkring	26 000	26 790	27 583	28 411	29 263	30 141	31 045	31 977	32 936	33 924	34 942
Fast skatt	49 500	50 985	52 515	54 090	55 713	57 384	59 106	60 879	62 705	64 586	66 524
Underhåll Fasth	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883	17 389	17 911	18 448	19 002	19 572	20 159
EK förvarn	96 000	98 880	101 846	104 902	108 049	111 290	114 629	118 068	121 610	125 258	129 016
Fond	89 640	92 329	95 099	97 952	100 891	103 917	107 035	110 246	113 553	116 960	120 469

Totalt	2 208 299	2 362 835	2 512 161	2 656 302	2 715 244	2 716 611	2 718 841	2 721 960	2 725 993	2 730 970	2 736 917
Inskett	2 759 212	2 841 968	2 927 248	3 015 065	3 105 517	3 198 683	3 294 643	3 393 483	3 495 287	3 600 146	3 708 150
Hyror	97 500	100 425	103 438	106 541	109 737	113 029	116 420	119 913	123 510	127 215	131 032

Totalt	2 856 712	2 942 413	3 030 686	3 121 606	3 215 255	3 311 712	3 411 064	3 513 395	3 618 797	3 727 361	3 839 182
Resultat	648 413	579 579	518 524	465 305	500 011	556 101	692 222	791 436	892 804	996 391	1 102 285
Amortering	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	240 066	413 987	529 623	594 898	697 807	898 838	1 200 108	1 603 803	2 112 173	2 727 537	3 452 283

Storlek kvm	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	34 859 097
Hypotek 1 (Rörl)	24 859 097
Hypotek 2 (Fast 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	497 987
Inflation (uppräknt) år	1,03%
Ränta (Rörl start)	3,45%
Ränta (Fast 5 år)	4,99%
Totalt pris Bf	92 128 000
Totalt kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Hushållsskatt tillkommer, ingår ej i avgift)	

Om alla 105 går med

Känslighetsanalys 2 med 3% inflation

64508101102

Kostnader

Ar

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Ränta Kr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ränta % (Räntig)	3,45%	4,05%	4,65%	5,25%	5,80%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Lånebelopp eft. an	34 361 110	33 863 123	33 365 136	32 867 149	32 369 162	31 871 174	31 373 187	30 875 200	30 377 213	29 879 226	29 381 239
Fastsatt	119 520	121 910	124 349	126 836	129 372	131 960	134 599	137 291	140 037	142 837	145 684
VA, Värme	293 000	298 860	304 837	310 934	317 153	323 496	329 966	336 565	343 296	350 162	357 165
Data	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	163 294	166 559	169 881	173 268	176 754
Kabel TV	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	20 271	20 676	21 090	21 512	21 942
Försäkring	26 000	26 520	27 050	27 581	28 143	28 706	29 280	29 866	30 463	31 072	31 694
Fast skötsel	49 500	50 490	51 500	52 530	53 580	54 652	55 745	56 860	57 997	59 157	60 340
Underhåll Fasth	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
EK förvaltn	86 000	97 920	99 878	101 876	103 913	105 982	108 112	110 274	112 479	114 729	117 023
Fond	89 640	91 433	93 261	95 127	97 029	98 970	100 949	102 968	105 028	107 128	109 271

Totalt	2 208 299	2 354 318	2 494 702	2 629 458	2 678 557	2 669 605	2 661 022	2 652 815	2 644 961	2 637 559	2 630 526
Intäkter	2 759 212	2 814 396	2 870 684	2 928 098	2 986 860	3 046 393	3 107 321	3 169 467	3 232 857	3 297 514	3 363 464
Hyror	97 500	99 450	101 439	103 468	105 537	107 648	109 801	111 997	114 237	116 522	118 852
Totalt	2 856 712	2 913 846	2 972 123	3 031 566	3 092 197	3 154 041	3 217 122	3 281 464	3 347 093	3 414 035	3 482 316
Resultat	648 413	559 525	477 421	402 108	413 640	484 436	556 100	628 649	702 102	776 476	851 790
Amortering	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987	497 987
Ack resultat eft. amortering inkl. Fond	240 066	363 040	465 735	464 862	477 664	563 082	722 144	955 774	1 264 917	1 650 534	2 113 607

Storlek kvm	2 545
Lånebelopp inkl. Lagfart	34 859 097
Hypotek 1 (Rör)	24 859 097
Hypotek 2 (Fast 5 år)	10 000 000
Amortering per år 70	497 987
Infattion (uppräktnakt) år	1,02
Ränta (Rör start)	3,45%
Ränta (Fast 5 år)	4,99%
Totalt pris Brf	92 128 000
Totalt kostnad inkl lagfart	93 410 097
(Hushållsskatt tillkommer, ingår ej i avgift)	

Om alla 105 går med

055081401102

Känslighetsanalys.

Denna prognos är gjord i två alternativ, alternativ 1 med 1% Inflation och 0,6% uppräknig av den rörliga räntan. Alternativ 2 3% Inflation och 0,6% uppräknig av den rörliga räntan. Startnivån för ränteberäkningen ligger på för närvarande gällande marknadsränta. Medlemsavgifter har antagits öka med inflationen.

Ränteförändring 0,6 %/år avser den rörliga delen. Utgångsräntan är 3.45 %.

Driftskostnadsförändring är alternativ 1: 1% ökning/år och alternativ 2: 3% ökning/år.

Noter avseende Intäkts-och kostnadsanalys.

Not 1. Fastighetsskötsel avser snöröjning, sandning samt trappstädning.

Not 2. Elkonsumtion tillkommer på samtliga månadsavgifter genom beräkning med ledning av andelstal. Snittkostnad beräknas till c:a 170:-/månad.

Not 3. Skattereduktion har beaktats vid redovisning av boendekostnader.

Not 4. Bostad som kvarstår som hyresrätt erlägger hyra i enlighet med gällande avtal.

Uppsala 2011-03- 22

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaksalagatan 55



Magnus Hammarsten

Lars Uddfalk

Sam Uller



INTYG AV EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Undertecknade har för ändamål enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vaksalagatan 55 (769620-6544) och får härför avge följande intyg.

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

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, dock har vi tagit del av protokoll av bedömt underhållsbehov. Vi har inte själva gjort någon bedömning av köpeskillingen utöver att vi tagit del av mäklarutlåtanden. Föreningen får finansiera den uppskattade underhållskostnaden genom stora beräknade årliga driftöverskott.

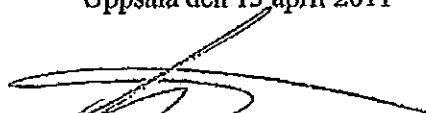
I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offerter, att en stor del av lånen löper med korta tider, att genomsnittsräntan för den totala lånebördan uppgår till 3,89 % (motsvarande en bindningstid om cirka tre år). Räntan räknas upp med 0,6 procentenheter årligen och lånen beräknas bli normalt amorterade. Vi vill allmänt betona att lån med korta löptider anses innebära en stor osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Redovisade driftskostnader bedöms vara mycket låga särskilt vid jämförelse med liknande hyresfastigheter. Kostnaderna är uppräknade med inflation och kalkylen är robust genom redovisning av stora driftöverskott och därmed kan avgiftshöjningar undvikas även om de verkliga utfallet visas bli större.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar.

I föreningens hus finns 105 bostadslägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnadskropp varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Uppsala den 13 april 2011


Lennat Fällström


Bo Wolwan

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid granskning av denna ekonomiska plan:

Registreringsbevis

Föreningens stadgar

Fastighetsdatautdrag

Teknisk besiktningsrapport

Lägenhetsvärdering av Mäklarhuset och Riksmäklaren

Byggnadslov källarlägenheter

Energideklaration