

Bostadsrättsföreningen Living, Uppsala

Uppsala kommun

OrgNr 769628-7734

2015042702561

EKONOMISK PLAN

2015-03-19

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-6
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV	SID 7
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 8
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTAKTER	SID 9-11
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 12
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II	SID 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

Bostadsrättsföreningen Living, Uppsala med säte i Uppsala kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Uppförandet av 2 st. flerbostadshus innehållande sammanlagt 58 lägenheter på fastigheten Luthagen 15:4, i Uppsala, har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under april 2015.

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas ske med början i november månad 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv enligt upprättat köpekontrakt för mark och nedan redovisad entreprenadhandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Nordea Bank AB. Räntenivån på fastighetslånen i den ekonomiska planen fastställs i samband med den slutliga finansieringen av fastighetslånen.

Avtal om totalentreprenad för nybyggnadsprojekt har tecknats med Besqab Projektutveckling AB.

GAR-BO Försäkring AB utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Uppsala kommun, Uppsala Län

FASTIGHETSBETECKNING:

Areal:

Luthagen 15:4

c:a 2 745 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Stabby allé 11 D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R, S
752 29 Uppsala

2015042702562

UTRYMMEN OCH FÖRRÅDENS FÖRDELNING

På fastigheten Luthagen 15:4 uppförs 2 flerbostadshus i 4 plan med 58 lägenheter, överliggande vindsplan, gemensamt trapphus med hiss och loftgångar samt omgivande finplanerad mark och angöringsytor samt parkeringsplatser på innergård.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 1 798 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

Markparkering: 14 bilplatser varav 1 st. är HKP med angöring från Stabby allé.

GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH FÖRRÅD

Undercentral, elcentral, rullstolsrum belägna i gatuplan.

Fläkt är belägen på vindsplan.

69 st lägenhetsförråd är belägna på vindsplan.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR PÅ MARK

Plattbeläggning vid entréer, uteplatser på markplan och vid gångstråk.

Gräsytor och planteringsytor.

Asfalterade ytor vid angöring för sophämtning samt vid infart till och på parkering.

Stenmjöl på ytor vid cykelparkeringar, sittplatser och grill.

SERVITUT OCH RÄTTIGHETER ENLIGT KÖPEAVTAL

Fastigheten kan komma att belastas med nya servitut och ledningsrätt eller gemensambetsanläggningar av sådant slag som erfordras för att lösa VA-frågor, sophantering och dylikt, trygga rätten för byggnadsdelar som går över fastighetsgräns samt trygga rätten för grannfastighetens ägare att beträda egendomen för att underhålla byggnader som är placerade i fastighetsgräns.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning på pålar. Bottenplatta av betong.

STOMME

Bärande konstruktion av trä.

Ytterväggar av trä.

Innerväggar av trä.

Loftgångar av trä.

TAKKONSTRUKTION

Uppstolpat tak med pappbeläggning.

Takrännor och stuprör.

Snörasskydd.

TRAPPHUS

Ståltrappor beklädda med klinker

Innerväggar av gips på träregel.
Badrumsväggar av godkänt skivmaterial.
Entréparti i aluminium.
Fönster i trä med beklädnad av industriackerad aluminium.
Lofgångsräcke av pinnräkestyp.
Dörrar till allmänna utrymmen av stål.

FASADBEKLÄDNAD.
Tegel och träpanel.

INREDNING

Tamburdörr av stål, säkerhetsklassad.
Innerdörrar och karmar, vita släta fabriksmålade.
Foder av trä, vita fabriksmålade.
Socklar av trä, fabriksbehandlade.
Fönsterbänkar av kalksandsten, infällda i nisch.
Fönstersmygar, vit fabriksmålade MDF, ej i underkant.
Kökssnickerier och garderober med släta vita luckor.

INSTALLATIONER

VATTEN OCH AVLOPP

Synliga kromade rör i badrum.
Vitt sanitetsporcelain, snålspolade WC-stol.
Duschblandare med termostat och duschslang.
Engreppsblandare vid kommod och diskbänk.
Kombimaskin (tvätt- och torkmaskin) i resp. lägenhet.
Enskild mätning av varmvattenförbrukning.

UPPVÄRMNING

Fjärrvärmearläggning.
Vattenburen värme via vita fabrikslackerade radiatorer.

VENTILATION

Frånluftssystem med frånluft från badrum och kök.
Tilluftsdon bakom radiatorer.

EI. OCH MEDIA

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Uttag för TV/data/telefoni.
Batteridrivna brandvarnare.
Belysning på lofgångar.
Personhiss, typ linhiss.
Enskild lägenhetsmätning med mätare placerade på vinden.

ALLMÄNNA UTRYMMEN**ENTRÉ/TRAPPHUS/VÄNINGSPLAN**

GOLV:	Trall på loftgång
GOLV:	Klinker i trapphus
SOCKEL:	Klinker i trapphus
VÄGG:	Målad
TAK:	Undertak av akustikplattor Postfack Våningsregister med anslagstavla Tidningshållare, placerad vid lägenhetsdörr
ÖVRIGT:	Belysningsarmaturer Torkmatta

LÄGENHETSFÖRRÅD PÅ VIND

GOLV:	Spånskiva
VÄGG:	Förrådsavskiljande vägg mellan förråd av plywood, nätvägg med dörr mot korridor
TAK:	Trä

UNDERCENTRAL/EL- OCH RULLSTOLSRUM

GOLV:	Plastmatta
SOCKEL:	Uppvik plastmatta
VÄGG:	Målad
TAK:	Målat
ÖVRIGT:	Installationsutrustning m.m.

SOPRUM

GOLV:	Plastmatta
SOCKEL:	Uppvik plastmatta
VÄGG:	Målad
TAK:	Målat
ÖVRIGT:	Kärl för sopsortering Avbärarlist

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Beskrivningen nedan är allmän och kan gälla med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning av lägenheter och övriga utrymmen.

HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä, eklaserad
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Kapphylla och högskåp

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä, eklaserad
VÄGG: Målad, kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Skåpsnickertier enligt ritning
Diskbänk med ho
Kyl/frys, kombinerat skåp
Spis med häll
Micro i väggskåp
Diskmaskin

BADRUM

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Inredning och utrustning enl. ritning
Duschdraperiskena.
Kombimaskin för tvätt och tork

SOVRUM/VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä, eklaserad
VÄGG: Målad
TAK: Målad
ÖVRIGT: Fönsterbänk, högskåp och väggskåp enl. ritning

ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad
(Entreprenadavtal) 87 500 000

Mark, Luthagen 15:4
(Köpeavtal) 23 500 000

Likviditetsreserv 100 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD 111 100 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a 36 200 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

2015042702564

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ¹	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ³	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	7 566 666	5 år	3,50%	36 489	264 833	301 322
Lån 2	7 566 667	4 år	3,20%	0	242 133	242 133
Lån 3	7 566 667	3 mån	3,10%	0	234 567	234 567
SUMMA	22 700 000	(Snittränta	3,27%)	36 489	741 533	778 022
Insatser	88 400 000					
SUMMA INSATSER	88 400 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	111 100 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	741 533
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	35 700
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	714 740
Operativt resultat/utrymme för amortering	154 529
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	904 969
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	1 646 502

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 126 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.

Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggenrepreören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av fastighetens bokförda värde, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	57 500	
Ekonomisk förvaltning	70 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Fastighetsel	15 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	167 040	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	82 000	
Trappstädning	20 000	
	<hr/>	
	441 540	441 540
Fastighetsskatt bostäder	<hr/>	
	0	0
	0	0
Uppvärmning	186 000	
Vattenförbrukning	60 000	
Sophämtning	27 200	
	<hr/>	
	273 200	273 200
	<hr/>	
SUMMA KOSTNADER		714 740

⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmt vatten tillkommer och beräknas till ca. 350 kr per hushåll och månad.

Ev. hyra av parkeringsplats tillkommer.

Kostnader för ev. kabel-tv/internet utöver tecknat basutbud tillkommer och betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantör av dessa tjänster.

Föreningens/bostadsrätthavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		1 596 102 kr
Parkeringsplatser	(14 p-platser * 300 kr * 12 mån)	50 400 kr
SUMMA INTÄKTER		1 646 502 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lagenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

58

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
11-1001	1	31	1,7241	1 300 000	27 519	2 293
11-1002	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1003	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1004	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1005	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1006	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1007	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1008	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1009	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1010	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1011	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1012	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1013	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1101	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1102	1	31	1,7241	1 450 000	27 519	2 293
11-1103	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1104	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1105	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1106	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1107	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1108	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1109	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1110	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1111	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1112	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1113	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1114	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1115	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1201	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1202	1	31	1,7241	1 500 000	27 519	2 293
11-1203	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1204	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1205	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1206	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1207	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1208	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1209	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1210	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1211	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1212	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1213	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1214	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1215	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1301	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1302	1	31	1,7241	1 550 000	27 519	2 293
11-1303	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1304	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1305	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1306	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1307	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293

2015042702566

LGH NR	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSVIGT	PER MÅNAD
11-1308	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1309	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1310	1	31	1,7241	1 700 000	27 519	2 293
11-1311	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1312	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1313	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1314	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
11-1315	1	31	1,7241	1 600 000	27 519	2 293
Differens			0,0022			
SUMMA	58	1 798	100,0000	88 400 000	1 596 102	

Lägenhetsstor är avrundade ned till närmaste hel m²

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 6 562 500

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	35 700	35 700
2	0,621%	40 722	76 422
3	0,708%	46 451	122 874
4	0,807%	52 986	175 860
5	0,921%	60 440	236 300
6	1,051%	68 943	305 243
7	1,198%	78 642	383 886
8	1,367%	89 706	473 592
9	1,559%	102 326	575 918
10	1,779%	116 721	692 639
11	2,029%	133 142	825 781
12	2,314%	151 873	977 654
13	2,640%	173 239	1 150 892
14	3,011%	197 610	1 348 503
15	3,435%	225 410	1 573 913
16	3,918%	257 122	1 831 035
17	4,469%	293 294	2 124 329
18	5,098%	334 556	2 458 885
19	5,815%	381 622	2 840 506
20	6,633%	435 309	3 275 815
21	7,566%	496 549	3 772 364
22	8,631%	566 405	4 338 769
23	9,845%	646 088	4 984 857
24	11,230%	736 981	5 721 839
25	12,810%	840 661	6 562 500
SUMMA	100,000%	6 562 500	

Ann. Procentsatserna och beloppen är avrundade

III. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II

Bostadsrättsföreningen Living, Uppsala

Antagna postsummor:

OrgNr 769638-7734

	Kapitalkostnader		dr 1-3		dr 4-11		Tjänsting		Kommunalsavgiftsborträde*)		Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1-15 efter fastställt värdeår. Från år 16 till år 18 kommunal avgift.		*Avgifternas juvarens enligt förändring i inkomstskattelagstiftning						
	Ränta lån (snitt)	Ränta på lånerna	3,27%	1,00%	4,10%	1,00%	Beräknad avskrivning bostäder	Beräknad tvättning andalus	Beräknad avskrivning bostäder	36 200 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr	1 %	0 kr				
	Drifkostnadsavveckling	Avgiftsbefrielse bostäder	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	Skattens lokaler	Beräknad fastighetsbaserade lokaler	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Likviditetsplan År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11								
Inbetalning																			
Avgifter	1 596 102	1 628 024	1 660 385	1 693 796	1 727 672	1 761 226	1 797 470	1 833 419	1 870 088	1 907 490	1 945 639								
Parkeringplatser	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400	50 400								
Övriga räntekostnader	0	2 337	4 257	6 359	6 353	6 717	7 261	7 982	8 880	9 964	11 242								
Inbetalning vid finansiering	100 000																		
Summa inbetalningar	1 746 502	1 680 961	1 715 242	1 750 356	1 784 425	1 819 343	1 855 131	1 891 801	1 929 368	1 967 853	2 007 282								
Utbetalning																			
Räntekostnad	741 533	740 341	739 051	737 832	736 658	735 521	734 421	733 356	732 324	731 324	730 356								
Drift	744 740	729 035	743 615	758 483	773 658	789 131	804 913	821 012	837 432	854 180	871 264								
Kommunal avgift bostadsdels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
Amortering lån	36 489	39 496	42 732	46 276	50 091	54 220	58 690	63 528	68 764	74 433	80 568								
Summa utbetalningar	1 492 762	1 509 000	1 525 000	1 541 202	1 557 800	1 574 800	1 592 300	1 610 300	1 628 800	1 647 800	1 667 300								
KASSA ACKUMULERAD	253 740	425 702	615 943	835 299	1 104 724	1 420 543	1 788 197	2 200 999	2 670 367	3 200 000	3 790 000								
KASSAFLÖDE	253 740	171 961	190 242	193 560	197 825	197 543	197 884	198 643	199 543	200 487	201 487								
Lån	22 700 000	22 663 311	22 624 015	22 581 262	22 534 986	22 484 895	22 430 675	22 371 985	22 308 458	22 239 693	22 165 261								
Avgifter per m ²	888	905	924	942	961	980	1 000	1 020	1 040	1 061	1 082								
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00								
Höjning / månad o lgh (1 snitt)	0	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55								
Operativt resultat/amorteringssumma	354 559	171 961	190 242	193 560	197 825	197 543	197 884	198 643	199 543	200 487	201 487								
Avskrivning *)	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167	729 167								
Årets resultat efter avskrivning	-575 427	-557 205	-538 925	-520 811	-692 742	-674 824	-657 036	-639 365	-620 799	-601 313	-582 885								
Reservering till yrtes fond	-35 700	-40 722	-46 451	-52 986	-60 440	-68 943	-78 642	-89 706	-102 326	-116 721	-133 142								
Bundet eget kapital (yrtes fond)	35 700	76 422	122 874	175 860	236 300	305 243	383 886	473 592	575 918	692 639	823 781								
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	-611 227	-1 209 054	-1 794 431	-2 557 228	-3 310 410	-4 054 277	-4 789 855	-5 518 926	-6 242 051	-6 960 086	-7 676 133								

*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	1 596 102 (888)	1 628 024 (905)	1 660 585 (924)	1 693 796 (942)	1 727 672 (961)	1 762 226 (980)	1 945 639 (1 052)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	1 823 102 (1 014)	1 854 659 (1 032)	1 886 825 (1 049)	1 919 609 (1 068)	1 953 022 (1 086)	1 987 075 (1 105)	2 167 292 (1 205)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	2 050 102 (1 140)	2 081 294 (1 158)	2 113 065 (1 175)	2 145 421 (1 193)	2 178 372 (1 212)	2 211 923 (1 230)	2 388 945 (1 329)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	1 369 102 (761)	1 401 389 (779)	1 434 344 (798)	1 467 984 (816)	1 502 322 (835)	1 537 377 (855)	1 723 987 (919)

Kalkylens räntenivå och


3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	1 603 249 (892)	1 642 533 (914)	1 682 819 (936)	1 724 134 (959)	1 766 505 (982)	1 809 960 (1 007)	2 044 532 (1 137)
---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------


SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel belägen enl. ritning. Värmeförbrukning och övriga förvaltningskostnader fördelas enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften. Kostnad för hushållsel och uppvärmt tappvatten tillkommer utöver avgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det fulla hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställt och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2015-03-19


 Lars-Erik Örd


 Hans Svedberg


 Per Anders Forsgren

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Living, Uppsala med org.nr 769628-7734, 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 och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 58 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.03.19

Stadgar för Brf Living, Uppsala registrerade 2014-09-20

Registreringsbevis för Brf Living, Uppsala

Köpekontrakt för fastigheten Luthagen 15:4 dat. 2014.12.11

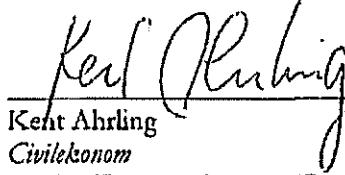
Totalentreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Living, Uppsala dat. 2014.12.11

Offert för finansieringen av Brf Living, Uppsala

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

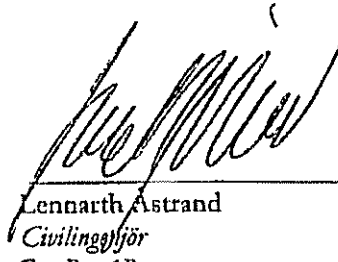
Stockholm 2015.04.14



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Astrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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