

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN 3

Organisationsnummer: 769638-4606

Kommun: Uppsala kommun

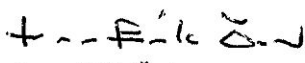
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

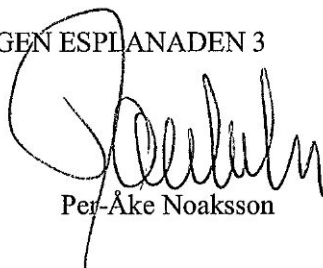
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2020-08-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN 3


Lars-Erik Örde


Per-Åke Noaksson


Ivan Karlsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 61 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under andra och tredje kvartalet 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under september 2020 och avslutas senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2020-08-13. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

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

Bygglov beviljades 2020-04-28.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 43:2, Uppsala kommun
Adress:	Sågargatan 12A samt Bobingatan 2 och 4
Tomtens areal:	ca 2 056 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 634 kvm
Byggnadens utformning:	Två bostadshus i sex våningar samt källare och garage .
Antal bostadslägenheter:	61 st

Parkering

37 garageplatser i gemensamhetsanläggning

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

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten. Föreningens fastighet kommer även att delta i gemensamhetsanläggning GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

BRF ESPLANADEN 3**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, fläktrum, elrum

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Utrymmen för förvaring av barnvagnar och rullstolar, städrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

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

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF ESPLANADEN 3

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker, Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärmar Tvättmaskin och torktumlare i lägenheter >55m ² , kombitvätt- maskin i övriga lägenheter Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar Fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 261 000 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 261 000 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0380084

Taxeringsvärde bostäder ca 144 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 700 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	21 690 000	1	2,60%	563 940		563 940
Bottenlån	21 690 000	3	2,80%	607 320		607 320
Bottenlån	21 690 000	5	3,00%	650 700		650 700
Amortering					455 000	455 000
S:a lån	65 070 000			1 821 960	455 000	2 276 960
Insatser	117 538 000					
Upplåtelseavgifter	78 392 000					
S:a finansiering	261 000 000					
Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)						2 276 960

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 587 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2018 med 41 103 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

139 020

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	82 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad	8 000	
Vattenavgifter	170 000	
Värmeavgifter	315 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	200 000	
Sophämtning	95 000	
Teknisk förvaltning c)	175 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning GA1 e)	70 000	
Gemensamhetsanläggning GA2 e)	15 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	161 040	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övrigt	15 000	
Summa driftskostnader		1 394 040

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	37 000	
		37 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 847 020
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 86 501 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning under ca två år. JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 70 000 kr per år för GA1 och 15 000 kr per år för GA2.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	4 634	kvm		3 101 479
Årsavgift bredband				161 040
Årsavgift varmvatten				86 501
Hyra garage	33	st	1 100 kr/plats och mån	435 600
Hyra garage, laddplatser	4	st	1 300 kr/plats och mån	62 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 847 020
--	------------------

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

LÄGENHETSTABELL

BRF ESPLANADEN 3

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN VARMVATTEN ⁶⁾
		Storlek ²⁾	Mark			%	kr			kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	
31-1001	113	5 RK	M	2,2418%	2 635 000	2 360 000	4 995 000	1 459 000	69 530	5 794	2 640	220	72 170	6 014	1 907	
31-1002	107	4 RK	M	2,1261%	2 499 000	2 096 000	4 595 000	1 383 000	65 941	5 495	2 640	220	68 581	5 715	1 815	
31-1101	82	3 RK		1,7356%	2 040 000	910 000	2 950 000	1 129 000	53 830	4 486	2 640	220	56 470	4 706	1 451	
31-1102	44	2 RK		1,1281%	1 326 000	724 000	2 050 000	734 000	34 989	2 916	2 640	220	37 629	3 136	1 041	
31-1103	77	3 RK		1,6633%	1 955 000	795 000	2 750 000	1 082 000	51 587	4 299	2 640	220	54 227	4 519	1 451	
31-1201	82	3 RK		1,7356%	2 040 000	1 010 000	3 050 000	1 129 000	53 830	4 486	2 640	220	56 470	4 706	1 451	
31-1202	44	2 RK		1,1281%	1 326 000	774 000	2 100 000	734 000	34 989	2 916	2 640	220	37 629	3 136	1 041	
31-1203	77	3 RK		1,6633%	1 955 000	895 000	2 850 000	1 082 000	51 587	4 299	2 640	220	54 227	4 519	1 451	
31-1301	82	3 RK		1,7356%	2 040 000	1 110 000	3 150 000	1 129 000	53 830	4 486	2 640	220	56 470	4 706	1 451	
31-1302	44	2 RK		1,1281%	1 326 000	824 000	2 150 000	734 000	34 989	2 916	2 640	220	37 629	3 136	1 041	
31-1303	77	3 RK		1,6633%	1 955 000	995 000	2 950 000	1 082 000	51 587	4 299	2 640	220	54 227	4 519	1 451	
31-1401	82	3 RK		1,7356%	2 040 000	1 210 000	3 250 000	1 129 000	53 830	4 486	2 640	220	56 470	4 706	1 451	
31-1402	44	2 RK		1,1281%	1 326 000	924 000	2 250 000	734 000	34 989	2 916	2 640	220	37 629	3 136	1 041	
31-1403	77	3 RK		1,6633%	1 955 000	1 095 000	3 050 000	1 082 000	51 587	4 299	2 640	220	54 227	4 519	1 451	
31-1501	69	3 RK		1,5476%	1 819 000	1 131 000	2 950 000	1 007 000	47 998	4 000	2 640	220	50 638	4 220	1 451	
31-1502	44	2 RK		1,1281%	1 326 000	1 024 000	2 350 000	734 000	34 989	2 916	2 640	220	37 629	3 136	1 041	
31-1503	71	3 RK		1,5765%	1 853 000	1 142 000	2 995 000	1 026 000	48 895	4 075	2 640	220	51 535	4 295	1 451	
32-1001	67	2 RK		1,4897%	1 751 000	944 000	2 695 000	969 000	46 204	3 850	2 640	220	48 844	4 070	1 223	
32-1101	79	3 RK		1,6922%	1 989 000	1 006 000	2 995 000	1 101 000	52 484	4 374	2 640	220	55 124	4 594	1 451	
32-1102	63	2 RK		1,4319%	1 683 000	812 000	2 495 000	932 000	44 409	3 701	2 640	220	47 049	3 921	1 223	
32-1201	79	3 RK		1,6922%	1 989 000	1 106 000	3 095 000	1 101 000	52 484	4 374	2 640	220	55 124	4 594	1 451	
32-1202	63	2 RK		1,4319%	1 683 000	912 000	2 595 000	932 000	44 409	3 701	2 640	220	47 049	3 921	1 223	
32-1301	79	3 RK		1,6922%	1 989 000	1 206 000	3 195 000	1 101 000	52 484	4 374	2 640	220	55 124	4 594	1 451	
32-1302	63	2 RK		1,4319%	1 683 000	1 012 000	2 695 000	932 000	44 409	3 701	2 640	220	47 049	3 921	1 223	
32-1401	79	3 RK		1,6922%	1 989 000	1 406 000	3 395 000	1 101 000	52 484	4 374	2 640	220	55 124	4 594	1 451	
32-1402	63	2 RK		1,4319%	1 683 000	1 112 000	2 795 000	932 000	44 409	3 701	2 640	220	47 049	3 921	1 223	
32-1501	110	4 RK		2,1695%	2 550 000	3 445 000	5 995 000	1 412 000	67 287	5 607	2 640	220	69 927	5 827	1 815	
33-1001	69	2 RK		1,5187%	1 785 000	910 000	2 695 000	988 000	47 101	3 925	2 640	220	49 741	4 145	1 223	
33-1002	102	4 RK	M	2,0538%	2 414 000	1 236 000	3 650 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	
33-1003	42	2 RK	M	1,0992%	1 292 000	858 000	2 150 000	715 000	34 092	2 841	2 640	220	36 732	3 061	1 041	
33-1004	53	2 RK	M	1,2583%	1 479 000	896 000	2 375 000	819 000	39 026	3 252	2 640	220	41 666	3 472	1 041	
33-1005	102	4 RK	M	2,0538%	2 414 000	1 486 000	3 900 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	
33-1006	65	2 RK		1,4608%	1 717 000	878 000	2 595 000	951 000	45 307	3 776	2 640	220	47 947	3 996	1 223	
33-1101	80	3 RK		1,7067%	2 006 000	1 044 000	3 050 000	1 111 000	52 932	4 411	2 640	220	55 572	4 631	1 451	
33-1102	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 236 000	3 650 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	
33-1103	50	2 RK		1,2149%	1 428 000	722 000	2 150 000	791 000	37 681	3 140	2 640	220	40 321	3 360	1 041	
33-1104	53	2 RK		1,2583%	1 479 000	796 000	2 275 000	819 000	39 026	3 252	2 640	220	41 666	3 472	1 041	
33-1105	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 486 000	3 900 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	
33-1106	75	3 RK		1,6344%	1 921 000	974 000	2 895 000	1 064 000	50 689	4 224	2 640	220	53 329	4 444	1 451	
33-1201	80	3 RK		1,7067%	2 006 000	1 144 000	3 150 000	1 111 000	52 932	4 411	2 640	220	55 572	4 631	1 451	
33-1202	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 436 000	3 850 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	
33-1203	50	2 RK		1,2149%	1 428 000	867 000	2 295 000	791 000	37 681	3 140	2 640	220	40 321	3 360	1 041	
33-1204	53	2 RK		1,2583%	1 479 000	896 000	2 375 000	819 000	39 026	3 252	2 640	220	41 666	3 472	1 041	
33-1205	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 686 000	4 100 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815	

LÄGENHETSTABELL

BRF ESPLANADEN 3

LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE-		LÅN PER	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT
Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm					AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH ⁴⁾	per mån	BREDBAND ⁵⁾	per mån	exkl varmvatten	per mån	VARMVATTEN ⁶⁾
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
33-1206	75	3 RK		1,6344%	1 921 000	1 074 000	2 995 000	1 064 000	50 689	4 224	2 640	220	53 329	4 444	1 451
33-1301	80	3 RK		1,7067%	2 006 000	1 244 000	3 250 000	1 111 000	52 932	4 411	2 640	220	55 572	4 631	1 451
33-1302	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 536 000	3 950 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815
33-1303	50	2 RK		1,2149%	1 428 000	967 000	2 395 000	791 000	37 681	3 140	2 640	220	40 321	3 360	1 041
33-1304	53	2 RK		1,2583%	1 479 000	996 000	2 475 000	819 000	39 026	3 252	2 640	220	41 666	3 472	1 041
33-1305	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 786 000	4 200 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815
33-1306	75	3 RK		1,6344%	1 921 000	1 174 000	3 095 000	1 064 000	50 689	4 224	2 640	220	53 329	4 444	1 451
33-1401	80	3 RK		1,7067%	2 006 000	1 444 000	3 450 000	1 111 000	52 932	4 411	2 640	220	55 572	4 631	1 451
33-1402	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 736 000	4 150 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815
33-1403	50	2 RK		1,2149%	1 428 000	1 022 000	2 450 000	791 000	37 681	3 140	2 640	220	40 321	3 360	1 041
33-1404	53	2 RK		1,2583%	1 479 000	1 071 000	2 550 000	819 000	39 026	3 252	2 640	220	41 666	3 472	1 041
33-1405	102	4 RK		2,0538%	2 414 000	1 986 000	4 400 000	1 336 000	63 698	5 308	2 640	220	66 338	5 528	1 815
33-1406	75	3 RK		1,6344%	1 921 000	1 374 000	3 295 000	1 064 000	50 689	4 224	2 640	220	53 329	4 444	1 451
33-1501	80	3 RK		1,7067%	2 006 000	1 644 000	3 650 000	1 111 000	52 932	4 411	2 640	220	55 572	4 631	1 451
33-1502	117	5 RK		2,2997%	2 703 000	3 292 000	5 995 000	1 496 000	71 324	5 944	2 640	220	73 964	6 164	1 907
33-1503	120	5 RK		2,3431%	2 754 000	3 941 000	6 695 000	1 525 000	72 670	6 056	2 640	220	75 310	6 276	1 907
33-1504	75	3 RK		1,6344%	1 921 000	1 574 000	3 495 000	1 064 000	50 689	4 224	2 640	220	53 329	4 444	1 451
Justering				0,0002%				-1 000	6						
SUMMA	4 634	61		100,0000%	117 538 000	78 392 000	195 930 000	65 070 000	3 101 479		161 040		3 262 519		86 501

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats och el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF ESPLANADEN 3

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyrot, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 144 300
 Garage: 3 700
 Uppräkning Fastighetsskatt per år 2,0%
 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-1 822	-1 809	-1 796	-1 781	-1 765	-1 749	-1 651
Amorteringar	tkr	-455	-490	-525	-559	-594	-628	-801
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 394	-1 422	-1 450	-1 479	-1 509	-1 575	-1 739
Fastighetsskatt garage	tkr	-37	-38	-38	-39	-40	-41	-45
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 708	-3 759	-3 809	-3 858	-3 908	-3 993	-4 236

Årsavgift, genomsnitt kkr/kvm 723 737 752 767 782 798 881 973

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 349	3 416	3 484	3 554	3 625	3 698	4 082
Övriga intäkter	tkr	498	503	508	513	518	523	548
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 847	3 919	3 992	4 067	4 143	4 221	4 630

ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr 139 160 183 209 235 228 394 497

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 0

KASSABEHÅLLNING	tkr	139	299	482	691	926	1 154	2 774
varav ackumulerad avsättning	tkr	139	278	417	556	695	834	1 529
till fond för fastighetsunderhåll	tkr							2 224

Avskrivning för löpande räknenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587	-1 587
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 132	-1 076	-1 018	-958	-897	-870	-531
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.								-257

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

BRF ESPLANADEN 3

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 708	3 759	3 809	3 858	3 908	3 993	4 236
								4 587

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-06-26 ökar med 1,9%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,8%
- innehåller räntenivå per 2020-06-26	0,9%
- och en reserv för ränteökning	1,9%
Total ränta i finansieringsplan	2,8%

B: Om räntenivån per 2020-06-26 ökar med 3% , dvs ca 1,1% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	716	711	705	700	693	687	601
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	139	139	139	139	139	139	139
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-139	-160	-183	-209	-235	-228	-394
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	716	690	661	630	597	598	394
								243

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	29	44	60	77	174
								296

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	34 306 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	56 323 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	42 281 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 042 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	704 kr	
Årsavgift varmvatten	19 kr	
Driftskostnad	301 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	343 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	44 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 7 608 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Esplanaden 3, Uppsala kommun, med org.nr 769638-4606, 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, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 61 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.

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

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

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

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

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

Stockholm 2020-08-14



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-08-13

Stadgar för Brf Esplanaden 3 registrerade 2020-02-25

Registreringsbevis för Brf Esplanaden 3

Bygglov beviljat på fastigheten Kungsängen 43:2, Uppsala kommun dat. 2020-04-28

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 61 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, samt markarbeten på fastigheten Kungsängen 43:2, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Esplanaden 3, dat. 2020-08-13

Köpekontrakt gällande fastigheten Kungsängen 43:2, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Esplanaden 3, dat. 2020-08-13

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Esplanaden 3 dat 2020-05-15 och 2020-06-29, accepten skickad 2020-05-20.

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2020-06-16

BS a J