

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SLOTTSPARKEN**

UPPSALA KOMMUN

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Stadgar
- B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- C. Ritning enligt bygglov

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Slottsparken

i Uppsala kommun, betygas

Sundsvall 10/10 2007

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsparken som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2004-09-02 och har sitt säte i Uppsala har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Även mark i anslutning till lägenheter kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen förvärvar del av fastigheten Kåbo 5:5 av KMP Fastigheter AB för att uppföra ett flerbostadshus i 2-4 våningar med 97 st bostadsrättslägenheter för i första hand studenter.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören. Entreprenören uppför på totalentreprenad byggnaden med tillhörande markarbeten samt projektledning mm. KMP Fastigheter AB ansvarar för försäljning av bostadsrättslägenheterna samt lämnar garanti att förvärva eventuellt osållda bostadsrättslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, byggnadsentreprenaden, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2004. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Bostadsrättsföreningen ansöker om bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) hos länsstyrelsen i Uppsala län. Beslut i ärendet har ännu inte meddelats. Byggfelsförsäkring och färdigställandeförsäkring tecknas hos behörigt bolag. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnäms i 4 kap 2 § bostadsrättslagen tecknas genom GAR-BO försäkring AB eller likvärdigt bolag.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas kunna ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas kunna ske under våren 2006.

Styrelsen fullvärdeförsäkrar fastigheten från dagen för slutbesiktning.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Uppsala, Käbo 5:5.
Adress	Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala.
Fastighetens areal (bedömd)	3 500 m ²
Bostadsarea	2 960 m ²
Lokalarea (uthyrningsbar)	<u>0 m²</u>
Total area	2 960 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.
Byggnadsår	2005-2006.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 2004-07-10.
Taxeringsvärde	Fastigheten kommer att taxeras efter nybyggnation. Beräknat taxeringsvärde år 2005 blir 34.000.000 kr.
Typkod	Fastigheten kommer att omtaxeras efter ombyggnation till typkod 320.
Försäkringar	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Anlagd trädgård samt uteplatser. Asfalterad parkeringsyta med 21 st parkeringsplatser.
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Suterräng/källarplan	Suterrängdel med lägenheter mot trädgård i väster. Cykelrum mot trädgård i väster. Entrégångar med dörrar i markplan samt till trapphus. Källardelar med lägenhetsförråd, apparatrum och fjärrvärmerum.
Vind	Krypvindar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Styv bottenplatta, betong.
Stomme	Betong.
Ytterväggar	Betong, isolering.
Innerväggar bärande	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong, stålreglar, gipsbeklädda.
Mellanbjälklag	Betong.
Vindsbjälklag	Betong, isolering.
Fasader	Puts med isolerade utfackningsväggar.
Yttertak	Sadeltak med takbeklädning av papp.
Fönster/fönsterdörrar	3-glas trä med ytterbåge av aluminium.
Entré/glaspartier	Pulverlackad aluminium.
Dörrar, lägenhet/loftgång	Massiva säkerhetsdörrar.
Franska balkonger	Franska balkonger tillhörande flertalet lägenheter.
Hiss	2 st hissar.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer. Golv- värme (el) i wc/duschrum.
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem med utsug i våtutrymmen och kök. Tilluft via spaltventiler och i fasad/fönster.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Datauppkoppling	Kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum

Entré/hall
Rum
Kök
Wc/duschrum

Golv

Parkett/klinker/linoleum
Parkett
Parkett/klinker/linoleum
Klinker

Väggar

Tapet/målat
Tapet/målat
Tapet/målat
Kakel

Takutformning

Målade tak. Takhöjd ca 2,60 m.

Utrustning i kök

Stänkskydd av kakel. Vitvaror med kyl/frys, spis med ugn, spiskåpa med köksfläkt och skåpinredning. Allt enligt specifikation på köksritning.

Utrustning i Wc/duschrum

Dusch, tvättställ, wc-stol, badrumsskåp med spegel och belysning, toalettppershållare, rakuttag, klädkrokar, borsthållare och tvättmaskin/torktumlare.

Ritningar tillhandahålls av bostadsrättsföreningens styrelse. Rumstyp framgår av ritning.

Allmänna utrymmen

Utrymme

Entréer/trapphus
Trapplöp
Vilplan
Loftgångar
Cykelrum
Källarförråd

Golv

Klinker
Klinker
Klinker
Betong
Betong
Betong

Väggar

Målat
Målat
Målat

Målat
Målat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

KMP Fastigheter AB, org nr 556272-7171 säljer fastigheten Uppsala, Käbo 5:5, till Bostadsrättsföreningen Slottsparken, org nr 769611-3260 för en summa om 31.500.000 kronor. Vidare köper Bostadsrättsföreningen Slottsparken, org nr 769611-3260 byggnadsentreprenaden för 57.000.000 kr. Köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell. *I övriga kostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar- och övriga konsultarvoden samt oförutsedda kostnader på ca 5% av byggnadsentreprenaden upptagna.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning fastighet	31 500 000 kr	
Byggnadsentreprenad, inkl moms	57 000 000 kr	
Lagfartskostnad	473 325 kr	
Pantbrevskostnader	766 000 kr	
Fond	500 000 kr	
Övriga kostnader *	7 052 500 kr	
Totalt	97 291 825 kr	32 869 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader redovisas i nedanstående tabell. Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt marknadsmässiga villkor med en marginal på 0,5-1,0 procentenheter. Ändras dessa nivåer påverkas räntekostnad och delvis räntebidrag i motsvarande grad. Befintliga pantbrev uppgår till 0 kr. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	12 300 000 kr	3,10%	381 300 kr	8 167 kr	Rörlig
Lån	13 000 000 kr	4,20%	546 000 kr	8 167 kr	3 år
Lån	13 000 000 kr	5,00%	650 000 kr	8 167 kr	5 år
Summa lån	38 300 000 kr				
Övrig kredit	2 825 kr	3,75%	106 kr	0 kr	1 år
Upplåtelseavgifter	17 549 000 kr				
Insatser	41 440 000 kr				
Totalt	97 291 825 kr	Snittränta 4,12%	1 577 406 kr	24 500 kr	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**Kapitalkostnader**

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 304 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren ska svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, kabel-TV-kanaler utöver grundutbud och bredbandsabonnemang. I hushållsel ingår förbrukningen av el för golvvärme i wc/duschrum.

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt år 1-5 efter fastställt värdeår (färdigställandeår). År 6-10 efter fastställt värdeår utgår, enligt nuvarande regler, halv fastighetsskatt. Därefter utgår full fastighetsskatt. Fastighetsskatten är för närvarande 0,5% av taxeringsvärdet.

Avsättningar till fonder

Eventuella avsättningar till yttre och inre underhållsfond skall vid var tid enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 601 906 kr	541
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	80 000 kr	27 kr
Ek. förv, arvoden, revisor mm	65 000 kr	22 kr
Försäkring	60 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	80 000 kr	27 kr
Renhållning	100 000 kr	34 kr
Vatten/avlopp/el	160 000 kr	54 kr
Värme	325 000 kr	110 kr
Övrigt, kabel Tv mm	30 000 kr	10 kr
Summa	900 000 kr	304 kr
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	102 000 kr	34 kr
Totalt	2 603 906 kr	880 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 174 411 kr
Hysesintäkter, p-platser	50 400 kr
Räntebidrag*	379 095 kr
Totalt	2 603 906 kr

* Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsdelen är 30% av den schablonberäknade räntekostnaden. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera ombyggnaden får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden. Bidragsunderlaget uppskattas till 32.484.610 kr och subventionsräntan uppskattas till 3,89% (2004-11-10). Räntebidraget är en uppskattning och fastställs senare under 2005-2006.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 97 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Antalet lokaler är 0 st. 21 st parkeringsplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

* Samtliga lägenheter på plan 2-4 har fransk balkong

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

Tabeller

Plan 1-2

Lägenhets beteckning	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta	And.tal	Insats	Upplåt- elseavg	Totalt pris	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)
		(*)			(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr/mån)	(kr/m2/år)
13 B: 101	1	1	30	1,01%	420000	20000	440000	22038	1836	735	
13 C: 101	1	2	35	1,18%	490000	85000	575000	25711	2143	735	
13 C: 102	1	1	29	0,98%	406000	93000	499000	21303	1775	735	
13 C: 103	1	1	27	0,91%	378000	97000	475000	19834	1653	735	
13 C: 104	1	1	27	0,91%	378000	97000	475000	19834	1653	735	
13 C: 105	1	1	27	0,91%	378000	97000	475000	19834	1653	735	
13 A: 201	2	1	29	0,98%	406000	139000	545000	21303	1775	735	
13 A: 202	2	1	31	1,05%	434000	111000	545000	22773	1898	735	
13 A: 203	2	1	31	1,05%	434000	111000	545000	22773	1898	735	
13 A: 204	2	2	35	1,18%	490000	135000	625000	25711	2143	735	
13 A: 205	2	2	35	1,18%	490000	135000	625000	25711	2143	735	
13 A: 206	2	1	31	1,05%	434000	111000	545000	22773	1898	735	
13 A: 207	2	1	31	1,05%	434000	111000	545000	22773	1898	735	
13 B: 201	2	1	30	1,01%	420000	205000	625000	22038	1836	735	
13 B: 202	2	2	39	1,32%	546000	29000	575000	28649	2387	735	
13 B: 203	2	2	37	1,25%	518000	7000	525000	27180	2265	735	
13 B: 204	2	2	37	1,25%	518000	107000	625000	27180	2265	735	
13 B: 205	2	1	27	0,91%	378000	172000	550000	19834	1653	735	
13 B: 206	2	1	27	0,91%	378000	172000	550000	19834	1653	735	
13 B: 207	2	1	27	0,91%	378000	172000	550000	19834	1653	735	
13 B: 208	2	1	27	0,91%	378000	172000	550000	19834	1653	735	
13 B: 209	2	2	36	1,22%	504000	241000	745000	26446	2204	735	
13 B: 210	2	2	36	1,22%	504000	191000	695000	26446	2204	735	
13 C: 201	2	2	36	1,22%	504000	206000	710000	26446	2204	735	
13 C: 202	2	2	41	1,39%	574000	221000	795000	30119	2510	735	
13 C: 203	2	1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735	
13 C: 204	2	1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735	
13 C: 205	2	1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735	
13 C: 206	2	1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735	
13 C: 207	2	2	36	1,22%	504000	206000	710000	26446	2204	735	
13 C: 208	2	1	35	1,18%	490000	105000	595000	25711	2143	735	
13 C: 209	2	1	27	0,91%	378000	112000	490000	19834	1653	735	
13 C: 210	2	1	27	0,91%	378000	72000	450000	19834	1653	735	
13 C: 211	2	1	27	0,91%	378000	47000	425000	19834	1653	735	
13 C: 212	2	1	27	0,91%	378000	112000	490000	19834	1653	735	
13 C: 213	2	1	27	0,91%	378000	112000	490000	19834	1653	735	
13 C: 214	2	1	27	0,91%	378000	112000	490000	19834	1653	735	
13 C: 215	2	2	38	1,28%	532000	93000	625000	27915	2326	735	
13 C: 216	2	1	29	0,98%	406000	219000	625000	21303	1775	735	
13 C: 217	2	1	27	0,91%	378000	211000	589000	19834	1653	735	
13 C: 218	2	1	27	0,91%	378000	211000	589000	19834	1653	735	
13 C: 219	2	1	27	0,91%	378000	211000	589000	19834	1653	735	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

Tabeller

Plan 3

Lägenhets beteckning	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta	And.tal	Insats	Upplåt- elseavg	Totalt pris	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)
		(*)			(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr/mån)	(kr/m2/år)
13 A: 301	3		1	29	0,98%	406000	184000	590000	21303	1775	735
13 A: 302	3		1	25	0,84%	350000	195000	545000	18365	1530	735
13 A: 303	3		1	25	0,84%	350000	195000	545000	18365	1530	735
13 A: 304	3		2	29	0,98%	406000	184000	590000	21303	1775	735
13 A: 305	3		2	29	0,98%	406000	184000	590000	21303	1775	735
13 A: 306	3		1	25	0,84%	350000	195000	545000	18365	1530	735
13 A: 307	3		1	31	1,05%	434000	146000	580000	22773	1898	735
13 B: 301	3		1	30	1,01%	420000	230000	650000	22038	1836	735
13 B: 302	3		2	39	1,32%	546000	149000	695000	28649	2387	735
13 B: 303	3		2	37	1,25%	518000	81000	599000	27180	2265	735
13 B: 304	3		2	37	1,25%	518000	172000	690000	27180	2265	735
13 B: 305	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 B: 306	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 B: 307	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 B: 308	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 B: 309	3		2	36	1,22%	504000	286000	790000	26446	2204	735
13 B: 310	3		2	36	1,22%	504000	246000	750000	26446	2204	735
13 C: 301	3		2	36	1,22%	504000	216000	720000	26446	2204	735
13 C: 302	3		2	41	1,39%	574000	231000	805000	30119	2510	735
13 C: 303	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 304	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 305	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 306	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 307	3		2	36	1,22%	504000	216000	720000	26446	2204	735
13 C: 308	3		1	35	1,18%	490000	150000	640000	25711	2143	735
13 C: 309	3		1	27	0,91%	378000	152000	530000	19834	1653	735
13 C: 310	3		1	27	0,91%	378000	132000	510000	19834	1653	735
13 C: 311	3		1	27	0,91%	378000	72000	450000	19834	1653	735
13 C: 312	3		1	27	0,91%	378000	112000	490000	19834	1653	735
13 C: 313	3		1	27	0,91%	378000	132000	510000	19834	1653	735
13 C: 314	3		1	27	0,91%	378000	132000	510000	19834	1653	735
13 C: 315	3		2	38	1,28%	532000	163000	695000	27915	2326	735
13 C: 316	3		1	29	0,98%	406000	244000	650000	21303	1775	735
13 C: 317	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 318	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735
13 C: 319	3		1	27	0,91%	378000	221000	599000	19834	1653	735

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSPARKEN

Dag Hammarskjölds Väg 13, 752 37 Uppsala

Organisations nr 769611-3260

Tabeller

Plan 4, summa

Lägenhets beteckning	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)
13 B: 401	4		2	37	1,25%	518000	202000	720000	27180	2265	735
13 B: 402	4		2	37	1,25%	518000	232000	750000	27180	2265	735
13 B: 403	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 B: 404	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 B: 405	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 B: 406	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 B: 407	4		2	36	1,22%	504000	386000	890000	26446	2204	735
13 B: 408	4		2	36	1,22%	504000	356000	860000	26446	2204	735
13 C: 401	4		2	36	1,22%	504000	331000	835000	26446	2204	735
13 C: 402	4		2	41	1,39%	574000	361000	935000	30119	2510	735
13 C: 403	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 C: 404	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 C: 405	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 C: 406	4		1	27	0,91%	378000	257000	635000	19834	1653	735
13 C: 407	4		2	36	1,22%	504000	261000	765000	26446	2204	735
13 C: 408	4		1	35	1,18%	490000	160000	650000	25711	2143	735
13 C: 409	4		1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735
13 C: 410	4		1	27	0,91%	378000	197000	575000	19834	1653	735
13 C: 411	4		1	27	0,91%	378000	132000	510000	19834	1653	735
Totalt 97 st lägenheter			2960	100%	41440000	17549000	58989000	2174411	181201	735	
21 st parkeringsplatser			0					Å 200 kr/månad		50400	
Räntebidrag								Snitt 31 m ² * 97 lgh		379095	
Totalt			2960							429495	

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2174411	2217899	2262257	2307502	2353652	2400725	2650594
Hysesintäkter	50400	51408	52436	53485	54555	55646	61437
Summa	2224811	2269307	2314693	2360987	2408206	2456371	2712032
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	900000	918000	936360	955087	974189	993673	1097095
Schablonskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	86700	173400
Yttre fond	102000	104040	106121	108243	110408	112616	124337
Summa	1002000	1022040	1042481	1063330	1084597	1192989	1394832
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1577406	1576401	1575740	1575078	1574417	1573755	1573755
Räntebidrag	379095	379095	379095	379095	379095	379095	379095
Amorteringar	24500	26600	29400	32900	36400	40250	59850
Summa	1222811	1223906	1226045	1228883	1231722	1234910	1254510
Årsresultat	0	23361	46168	68773	91888	28472	62689
Likviditet							
Ingående fond	500000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	500000	523361	569528	638302	730189	758661	997926
Ackumulerad yttre fond	0	102000	206040	312161	420404	530812	1206510
Likviditet	500000	625361	775568	950462	1150593	1289473	2204435

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 735 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys		
	kr/m ²	ökning
Dagens avgiftsnivå	735	0,00%
Rörliga räntor + 2%	83	11,31%
El, vatten och värme +25%	41	5,58%
Hyresintäkt - 30%	5	0,70%
Ökad belåning 10% av taxvärde	36	4,85%

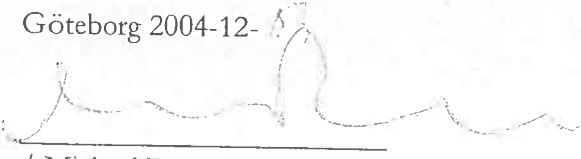
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

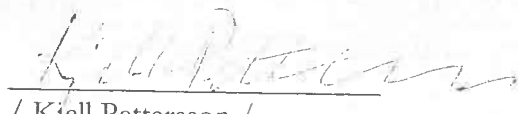
Inflations prognos (kr/m ²)	1	2	3	4	5	6	11
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	304	313	323	332	342	352	409
Övriga kostnader	448	448	448	448	448	448	448
Hyresintäkter	17	18	18	19	19	20	23
Avgift	735	743	752	761	771	780	833

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel, respektive kabel-TV-utbud utöver grundutbud samt bredband.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2004-12-


/ Michael Pettersson /


/ Kjell Pettersson /


/ Kristin Nylén /

Bilagor

A. Stadgar

B. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

C. Ritning enligt bygglov

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Slottsparken i Uppsala kommun får härmed avge följande intyg:

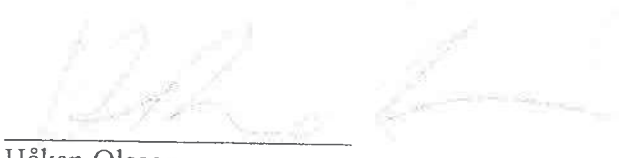
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Marknadsvärdeanalys
- Transaktionsutredning
- Offert byggnadskreditiv

Göteborg 2004-12-07

Forum Fastighetsekonomi AB


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare



GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Slottsparken** i Uppsala kommun får härmed avge följande intyg:

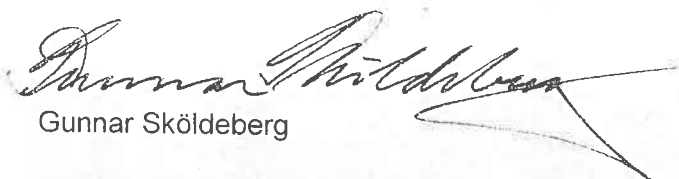
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2004-12-09

Göteborgs VärderingsInstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Beräkning av nytt fastighetstaxeringsvärde enligt FFT-04
- Föreningsstadgar
- Ritningar
- Lägenhetsförteckning
- Försäljningsbroschyr
- Registreringsbevis
- Garantiavtal
- Låneoffert
- Marknadsvärdeanalys för bostadsrättslägenheter
- Jämförelsepriser på nya bostadsrättsprojekt
- Brev till Gar-Bo

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se