

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Verkstan 1

Umeå kommun

ORG NR 769639-0678

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens
Kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte
tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verkstan 1, Umeå kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 25 september 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: februari 2022, Tankvägen 20 A: april 2022, Verkstadsgatan 7F: maj 2022, Verkstadsgatan 7E: juni-juli 2022, Verkstadsgatan 7B: mars-april 2023, Verkstadsgatan 7A: april-maj 2023, Klackgatan 9, juni-juli 2023 Skomakargatan 13: augusti-september 2023, Skomakargatan 11: september-oktober 2023.

Inflyttning beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: september 2022, Tankvägen 20 A: oktober 2022, Verkstadsgatan 7F: november 2022, Verkstadsgatan 7E: december 2022-januar 2023, Verkstadsgatan 7B: september-oktober 2023, Verkstadsgatan 7A: oktober-november 2023, Klackgatan 9: december 2023-januari 2024 Skomakargatan 13: februari-mars 2024, Skomakargatan 11: mars-april 2024.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Verkstan 1 har, i avtal daterat den 12 januari 2022 av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB förvärvat fastigheten Motormannen 9 i Umeå kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 januari 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 18 december 2020 för etapp 1 och den 7 oktober 2021 för etapp 2. Startbesked för mark och grund i etapp 1 erhöles den 17 mars och för arbete ovan grund den 2 juni 2021. Startbesked för mark och grund i etapp 2 erhöles den 21 december 2021.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Motormannen 9, Umeå kommun

Adress: Verkstadsgatan, Tankvägen, Skomakargatan, Klackgatan

Tomtens areal: Ca 7325 m²

Bostadsarea: Ca 12 212 m²

Antal bostadslägenheter: 160 lägenheter i fem hus.

Antal Lokaler: 1 lokal om ca 259 m² (för centrumskapande verksamhet).

Övriga lokaler:	Gemensamhetslokal på gården med takterrass med växthus, 1 övernattningslägenhet, 1 bastu med relaxavdelning och terrass.
Husets utformning:	Hus med 5-6 bostadsplan och ett källarplan. Entréplan innehåller, förutom bostäder, även miljörum, gästlägenhet, barnvagnsrum samt 1 lokal. Utrymmen för teknisk försörjning, elcentral och fläktrum, samt lägenhetsförråd, cykelförråd och garage är placerade i källarplanet. Flertalet lägenheter har balkong eller fransk balkong. I totalentreprenaden ingår projektering och utförande av samtliga byggnads- och målningsarbeten, rör, ventilation och elektriska installationer samt anläggnings och trädgårdsarbeten.
Gård:	På innegård finns gemensamhetsytor samt en gemensamhetslokal med takterrass med växthus på. På gården återfinns grönytor bestående av gräsmattor och planteringar. På gården återfinns även cykelförråd, sittplatser och lektya.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme och bergvärme som distribueras via radiatorer samt byggnaderna är försedda med solceller på tak. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Bostäderna ventileras via ett FTX-system. Garage ventileras med hjälp av frånluft och självdrag.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes elförbrukning.
Hiss:	9 hissar i trapphus. Går från källarplanet till översta bostadsplanet. 1 hiss i Orangeriet upp till terrassen.
Teknikutrymmen:	Teknikrum för anslutning av bostädernas media uppförs i källarplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber. Undercentral för vatten och fjärrvärme samt 3 fläktrum placeras också i källarplan.
Sophantering:	Utrymme för sophantering och återvinning finns i entréplan. Miljörum för de boende att nyttja finns i tre av husen.
Passersystem:	Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd, cykelförråd samt barnvagn/rullstolsrum öppnas med hjälp av tag eller kod. Miljörum förses med läsare för tag och kod.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.
Lägenhetsförråd:	Finns separat för varje lägenhet i källarplan.
Parkeringslösning:	Föreningen har tillgång till 118 platser i underjordiskt garage varav fem är HKP parkeringsplatser och 31 platser av dessa är utrustade för att ladda elbilar.
Cykelparkering:	Väderskyddade cykelparkeringar återfinns på innergården samt i källarplan.
Servitut etc:	Inga servitut etc finns planerade.
Gemensamhetsanläggning	Ingen gemensamhetsanläggning är planerad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktionen består av betongplatta som grundläggs direkt i mark.
Stomme:	Platsgjuten stomme med utfackningsväggar. Bärande innerväggar och bjälklag av betong.
Entré/Trapphus:	Terrazzo i entré i gatuplan trapphus. Terrazzo även i trapplöp. Övriga golvbelagda ytor i trapphus har klinker. Postboxar, lägenhetsregister och informationstavla i entréplan. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Väggar målas.
Fasader/Väggar:	Fasaden utförs delvis i puts och delvis i träpanel. Bärande ytterväggar i betong, utfackningsväggar av träreglar och Västskustskiva. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor utförs i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs av stålreglar och gips.
Takkonstruktion:	Taket utförs som uppreglade träkonstruktioner. Ytskikt av papp och plåt. Avvattning sker med hängrännor och stuprör.
Dörrar:	Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål. Entrépartier i glas och aluminium. Lägenhetsdörrar med stålarm, säkerhetsklassade. Innerdörrar i lägenheter är släta, vita.
Fönster:	Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fönsterbänkar i natursten.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger utförs prefabricerade i betong. Balkongräckena utförs i aluminium.
Badrum:	Alla lägenheter utrustade med kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare i badrum.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak²
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel ³	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Målat, grängat, synliga elementskarvar.

³ Våtrum 2 har målade väggar och klinker på golv.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	580 326 663
Köpeskilling för fastigheten	143 400 000
Köpeskilling för inredningsval	3 756 300
Likviditetsreserv	250 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-3 586 663
Beräknad anskaffningskostnad, kr	724 146 300 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, solceller, utrustning för mätning av varmvatten, el och laddstolpar om 3 586 663 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 586 663 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 586 663 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av mompliktig verksamhet skall avstämning mellan initial teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan Skanska Sverige och föreningen skall göras med detta som grund

² Varav avskrivningsunderlag: 580 496 300 kronor. K2 regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval i lägenhet vilka är beställda av förhandstecknare av föreningen och som är kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk planingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 344 000 000 kronor för bostäder och till cirka 13 108 000 kronor för lokaler (varav 2 908 000 kronor för hyreslokaler och 10 200 000 kronor för garage).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	44 618 750	5 år	2,50	1 115 469	357 500	1 472 969
Lån 2	44 618 750	3 år	2,50	1 115 469	357 500	1 472 969
Lån 3	44 618 750	2 år	2,50	1 115 469	357 500	1 472 969
Lån 4	44 618 750	3 mån	2,50	1 115 469	357 500	1 472 969
Summa	178 475 000			4 461 875	1 430 000	5 891 875
Insatser	433 532 000					
Upplåtelseavgifter	108 383 000					
Upplåtelseavg. tillval	3 756 300					
Summa Finansiering	724 146 300					

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Offererade räntesatser: 5 år: 1,49 %, 4 år: 1,28 %, 3 år: 1,08 %, 2 år: 0,77 %, 3 mån: 0,32 % per den 3 februari 2022. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Rak amortering ca 0,8 % år 1-5 och därefter en årlig uppräkningsfaktor om 2%.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Amorteringstiden är 68 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

5 891 875**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea**427 420****Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ek förvaltning	185 000
Revisor	25 000
Styrelsearvode	100 000
Admin	30 000
Försäkring	150 000

Fastighetskötsel, teknisk förvaltning och städning	400 000
Sopor och källsortering	370 000
Markskötsel och snöröjning	270 000
Övriga serviceavtal samt gemensamma utrymmen	290 000

Fastighetsel	220 000
Vatten	385 000
Fjärrvärme	680 000

Poolbil	110 000
Cykelpool	30 000

Övrigt	280 000
--------	---------

Individuell förbrukning

Varmvatten	370 200
Hushållsel	609 180
TV/Bredband	288 000

Fastighetsskatt garage	104 040
Fastighetsskatt lokal	29 662

Summa**4 926 082****Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr****11 245 377**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för varmvatten samt hushållsel preliminärdebiteras månadsvis. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. Kostnad för TV, telefoni och bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt av extern leverantör.

Årsavgifter ¹	7 913 435
Årsavgifter TV och bredband ²	288 000
Årsavgifter varmvatten inkl. moms ³	370 200
Årsavgifter hushållsel inkl. moms ⁴	609 180
Hysesintäkter lokal	388 500
Hysesintäkter lokal motsvarande fastighetsskatt	29 662
Hysesintäkter garageplatser ⁵	1 646 400
Summa beräknade intäkter år 1	11 245 377

¹ Årsavgifter exklusive varmvatten, hushållsel och TV/bredband.

² TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 150 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

³ Årsavgift för varmvatten debiteras med 150 kronor, 200 kronor eller 250 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 1,2 kr/kWh. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁵ 81 garageplatser à 1 100 kronor/mån, 31 laddplatser à 1 300 kronor/mån exkl. el, 1 MC-plats à 500 kronor/månad. Samt 6 gästparkeringar à 100kr/dygn med beräknad vakansgrad på 60%.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
1-1001	92,5	3 rok	FB	2 380 000	595 000	48 000	3 023 000	0,742	1 324 285	58 718	1 800	5 043	4 610	2 400
1-1002	34,0	1 rok		796 000	199 000	30 550	1 025 550	0,320	571 120	25 323	1 800	2 260	1 700	1 800
1-1003	98,5	4 rok	FB	2 636 000	659 000	157 000	3 452 000	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
1-1101	35,0	1 rok	B	1 116 000	279 000	58 150	1 453 150	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
1-1102	81,0	3 rok	B	2 396 000	599 000	104 700	3 099 700	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
1-1103	46,0	2 rok	B	1 160 000	290 000	20 400	1 470 400	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
1-1104	98,5	4 rok	B	3 196 000	799 000	257 950	4 252 950	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
1-1201	35,0	1 rok	B	1 180 000	295 000	31 800	1 506 800	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
1-1202	81,0	3 rok	B	2 636 000	659 000	271 500	3 566 500	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
1-1203	46,0	2 rok	B	1 196 000	299 000	56 100	1 551 100	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
1-1204	98,5	4 rok	B	3 356 000	839 000	129 200	4 324 200	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
1-1301	35,0	1 rok	B	1 276 000	319 000	24 150	1 619 150	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
1-1302	81,0	3 rok	B	2 716 000	679 000	209 950	3 604 950	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
1-1303	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000	26 550	1 621 550	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
1-1304	98,5	4 rok	B	3 596 000	899 000	131 750	4 626 750	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
1-1401	107,5	4 rok	T	4 396 000	1 099 000	463 500	5 958 500	0,850	1 517 038	67 264	1 800	5 755	5 360	3 000
1-1402	99,5	3 rok	T	4 236 000	1 059 000	171 400	5 466 400	0,792	1 413 522	62 674	1 800	5 373	4 960	2 400
2-1003	34,0	1 rok		796 000	199 000	0	995 000	0,320	571 120	25 323	1 800	2 260	1 700	1 800
2-1004	92,5	3 rok	FB	2 380 000	595 000	94 700	3 069 700	0,742	1 324 285	58 718	1 800	5 043	4 610	2 400
2-1101	78,5	3 rok	B	2 316 000	579 000	63 300	2 958 300	0,641	1 144 025	50 725	1 800	4 377	3 920	2 400
2-1102	46,0	2 rok	B	1 160 000	290 000	38 100	1 488 100	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
2-1103	81,0	3 rok	B	2 396 000	599 000	138 750	3 133 750	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
2-1104	35,0	1 rok	B	1 116 000	279 000	4 000	1 399 000	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
2-1201	78,5	3 rok	B	2 396 000	599 000	138 050	3 133 050	0,641	1 144 025	50 725	1 800	4 377	3 920	2 400
2-1202	46,0	2 rok	B	1 196 000	299 000	57 650	1 552 650	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
2-1203	81,0	3 rok	B	2 636 000	659 000	203 200	3 498 200	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
2-1204	35,0	1 rok	B	1 180 000	295 000	4 450	1 479 450	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
2-1301	78,0	3 rok	B	2 556 000	639 000	43 600	3 238 600	0,637	1 136 886	50 409	1 800	4 351	3 890	2 400
2-1302	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000	34 000	1 629 000	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
2-1303	81,0	3 rok	B	2 716 000	679 000	127 850	3 522 850	0,659	1 176 150	52 150	1 800	4 496	4 040	2 400
2-1304	35,0	1 rok	B	1 276 000	319 000	81 850	1 676 850	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
2-1401	84,0	3 rok	T	3 996 000	999 000	204 750	5 199 750	0,680	1 213 630	53 811	1 800	4 634	4 190	2 400
2-1402	107,5	4 rok	T	4 396 000	1 099 000	329 400	5 824 400	0,850	1 517 038	67 264	1 800	5 755	5 360	3 000
3-1001	81,5	3 rok	B	2 316 000	579 000		2 895 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
3-1002	85,5	3 rok	FB	1 916 000	479 000		2 395 000	0,691	1 233 262	54 682	1 800	4 707	4 260	2 400
3-1101	86,5	3 rok	B	2 476 000	619 000		3 095 000	0,698	1 245 756	55 236	1 800	4 753	4 310	2 400
3-1102	116,5	4 rok	B	3 676 000	919 000		4 595 000	0,915	1 633 046	72 408	1 800	6 184	5 810	3 000
3-1201	86,5	3 rok	B	2 680 000	670 000		3 350 000	0,698	1 245 756	55 236	1 800	4 753	4 310	2 400
3-1202	116,5	4 rok	B	3 836 000	959 000		4 795 000	0,915	1 633 046	72 408	1 800	6 184	5 810	3 000
3-1301	86,5	3 rok	B	2 876 000	719 000		3 595 000	0,698	1 245 756	55 236	1 800	4 753	4 310	2 400
3-1302	116,5	4 rok	B	4 236 000	1 059 000		5 295 000	0,915	1 633 046	72 408	1 800	6 184	5 810	3 000
3-1401	86,5	3 rok	B	3 036 000	759 000		3 795 000	0,698	1 245 756	55 236	1 800	4 753	4 310	2 400
3-1402	116,5	4 rok	B	4 396 000	1 099 000		5 495 000	0,915	1 633 046	72 408	1 800	6 184	5 810	3 000
3-1501	129,5	4 rok	T	5 196 000	1 299 000		6 495 000	1,008	1 799 028	79 767	1 800	6 797	6 460	3 000
4-1001	87,5	3 rok		2 156 000	539 000		2 695 000	0,706	1 260 034	55 869	1 800	4 806	4 360	2 400
4-1002	34,0	1 rok		876 000	219 000		1 095 000	0,320	571 120	25 323	1 800	2 260	1 700	1 800
4-1003	77,0	3 rok		1 916 000	479 000		2 395 000	0,630	1 124 393	49 855	1 800	4 305	3 840	2 400
4-1101	94,0	4 rok	B	3 000 000	750 000		3 750 000	0,752	1 342 132	59 509	1 800	5 109	4 690	3 000
4-1102	46,0	2 rok	B	1 240 000	310 000		1 550 000	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
4-1103	77,0	3 rok	B	2 200 000	550 000		2 750 000	0,630	1 124 393	49 855	1 800	4 305	3 840	2 400
4-1201	94,0	4 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,752	1 342 132	59 509	1 800	5 109	4 690	3 000
4-1202	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
4-1203	77,0	3 rok	B	2 316 000	579 000		2 895 000	0,630	1 124 393	49 855	1 800	4 305	3 840	2 400
4-1301	94,0	4 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,752	1 342 132	59 509	1 800	5 109	4 690	3 000
4-1302	46,0	2 rok	B	1 320 000	330 000		1 650 000	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
4-1303	77,0	3 rok	B	2 556 000	639 000		3 195 000	0,630	1 124 393	49 855	1 800	4 305	3 840	2 400
4-1401	94,0	4 rok	B	3 436 000	859 000		4 295 000	0,752	1 342 132	59 509	1 800	5 109	4 690	3 000
4-1402	46,0	2 rok	B	1 356 000	339 000		1 695 000	0,406	724 609	32 129	1 800	2 827	2 300	1 800
4-1403	77,0	3 rok	B	2 716 000	679 000		3 395 000	0,630	1 124 393	49 855	1 800	4 305	3 840	2 400
4-1501	96,5	3 rok	T	4 316 000	1 079 000		5 395 000	0,770	1 374 258	60 933	1 800	5 228	4 810	2 400
4-1502	119,5	4 rok	T	4 796 000	1 199 000		5 995 000	0,936	1 670 526	74 070	1 800	6 323	5 960	3 000
5-1001	82,5	3 rok	B	2 396 000	599 000		2 995 000	0,669	1 193 998	52 941	1 800	4 562	4 110	2 400

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
5-1101	89,5	3 rok	B	2 920 000	730 000		3 650 000	0,720	1 285 020	56 977	1 800	4 898	4 460	2 400
5-1102	46,5	2 rok	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,410	731 748	32 445	1 800	2 854	2 320	1 800
5-1103	53,5	2 rok	B	1 640 000	410 000		2 050 000	0,461	822 770	36 481	1 800	3 190	2 670	1 800
5-1104	138,5	5 rok	B	4 236 000	1 059 000		5 295 000	1,073	1 915 037	84 911	1 800	7 226	6 900	3 000
5-1106	34,5	1 rok		1 196 000	299 000		1 495 000	0,324	578 259	25 640	1 800	2 287	1 720	1 800
5-1201	89,5	3 rok	B	3 356 000	839 000		4 195 000	0,720	1 285 020	56 977	1 800	4 898	4 460	2 400
5-1202	46,5	2 rok	B	1 516 000	379 000		1 895 000	0,410	731 748	32 445	1 800	2 854	2 320	1 800
5-1203	54,5	2 rok	B	1 960 000	490 000		2 450 000	0,468	835 263	37 035	1 800	3 236	2 720	1 800
5-1204	139,5	5 rok	B	4 476 000	1 119 000		5 595 000	1,080	1 927 530	85 465	1 800	7 272	6 950	3 000
5-1206	35,0	1 rok		1 276 000	319 000		1 595 000	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
5-1301	89,5	3 rok	B	3 276 000	819 000		4 095 000	0,720	1 285 020	56 977	1 800	4 898	4 460	2 400
5-1302	46,5	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,410	731 748	32 445	1 800	2 854	2 320	1 800
5-1303	54,5	2 rok	B	1 800 000	450 000		2 250 000	0,468	835 263	37 035	1 800	3 236	2 720	1 800
5-1304	139,5	5 rok	B	4 636 000	1 159 000		5 795 000	1,080	1 927 530	85 465	1 800	7 272	6 950	3 000
5-1306	35,0	1 rok		1 320 000	330 000		1 650 000	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
5-1401	89,5	3 rok	B	3 436 000	859 000		4 295 000	0,720	1 285 020	56 977	1 800	4 898	4 460	2 400
5-1402	46,5	2 rok	B	1 640 000	410 000		2 050 000	0,410	731 748	32 445	1 800	2 854	2 320	1 800
5-1403	54,5	2 rok	B	2 076 000	519 000		2 595 000	0,468	835 263	37 035	1 800	3 236	2 720	1 800
5-1404	139,5	5 rok	B	4 956 000	1 239 000		6 195 000	1,080	1 927 530	85 465	1 800	7 272	6 950	3 000
5-1406	35,0	1 rok		1 400 000	350 000		1 750 000	0,327	583 613	25 877	1 800	2 306	1 750	1 800
5-1501	106,0	3 rok	T	4 796 000	1 199 000		5 995 000	0,839	1 497 405	66 394	1 800	5 683	5 290	2 400
5-1502	76,0	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,623	1 111 899	49 301	1 800	4 258	3 790	2 400
5-1503	127,5	4 rok	T	6 396 000	1 599 000		7 995 000	0,994	1 774 042	78 660	1 800	6 705	6 360	3 000
6-1001	102,5	3 rok		2 716 000	679 000		3 395 000	0,814	1 452 787	64 415	1 800	5 518	5 110	2 400
6-1002	82,5	3 rok	B	2 396 000	599 000		2 995 000	0,669	1 193 998	52 941	1 800	4 562	4 110	2 400
6-1101	111,5	4 rok	B	3 560 000	890 000		4 450 000	0,878	1 567 011	69 480	1 800	5 940	5 560	3 000
6-1102	91,5	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,734	1 310 007	58 085	1 800	4 990	4 560	2 400
6-1201	112,0	4 rok	B	3 676 000	919 000		4 595 000	0,882	1 574 150	69 796	1 800	5 966	5 580	3 000
6-1202	91,5	3 rok	B	3 080 000	770 000		3 850 000	0,734	1 310 007	58 085	1 800	4 990	4 560	2 400
6-1301	111,5	4 rok	B	3 960 000	990 000		4 950 000	0,878	1 567 011	69 480	1 800	5 940	5 560	3 000
6-1302	91,5	3 rok	B	3 596 000	899 000		4 495 000	0,734	1 310 007	58 085	1 800	4 990	4 560	2 400

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
6-1401	112,0	4 rok	B	4 156 000	1 039 000		5 195 000	0,882	1 574 150	69 796	1 800	5 966	5 580	3 000
6-1402	91,5	3 rok	B	3 480 000	870 000		4 350 000	0,734	1 310 007	58 085	1 800	4 990	4 560	2 400
6-1501	129,5	4 rok	T	5 996 000	1 499 000		7 495 000	1,008	1 799 028	79 767	1 800	6 797	6 460	3 000
7-1002	102,5	4 rok		3 196 000	799 000		3 995 000	0,814	1 452 787	64 415	1 800	5 518	5 110	3 000
7-1003	50,0	2 rok		1 596 000	399 000		1 995 000	0,435	776 366	34 423	1 800	3 019	2 500	1 800
7-1004	79,0	3 rok		2 236 000	559 000		2 795 000	0,644	1 149 379	50 963	1 800	4 397	3 940	2 400
7-1101	51,0	2 rok	B	1 516 000	379 000		1 895 000	0,443	790 644	35 057	1 800	3 071	2 550	1 800
7-1102	102,5	4 rok	B	3 516 000	879 000		4 395 000	0,814	1 452 787	64 415	1 800	5 518	5 110	3 000
7-1103	63,0	2 rok	B	2 156 000	539 000		2 695 000	0,529	944 133	41 862	1 800	3 639	3 140	1 800
7-1104	79,0	3 rok	B	2 840 000	710 000		3 550 000	0,644	1 149 379	50 963	1 800	4 397	3 940	2 400
7-1201	51,0	2 rok	B	1 596 000	399 000		1 995 000	0,443	790 644	35 057	1 800	3 071	2 550	1 800
7-1202	102,5	4 rok	B	3 676 000	919 000		4 595 000	0,814	1 452 787	64 415	1 800	5 518	5 110	3 000
7-1203	63,0	2 rok	B	1 996 000	499 000		2 495 000	0,529	944 133	41 862	1 800	3 639	3 140	1 800
7-1204	79,0	3 rok	B	2 876 000	719 000		3 595 000	0,644	1 149 379	50 963	1 800	4 397	3 940	2 400
7-1301	51,0	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,443	790 644	35 057	1 800	3 071	2 550	1 800
7-1302	102,5	4 rok	B	3 996 000	999 000		4 995 000	0,814	1 452 787	64 415	1 800	5 518	5 110	3 000
7-1303	62,5	2 rok	B	2 120 000	530 000		2 650 000	0,525	936 994	41 546	1 800	3 612	3 120	1 800
7-1304	79,0	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,644	1 149 379	50 963	1 800	4 397	3 940	2 400
7-1401	144,0	5 rok	B, T	7 356 000	1 839 000		9 195 000	1,113	1 986 427	88 077	1 800	7 490	7 180	3 000
7-1402	86,5	2 rok	B, T	3 996 000	999 000		4 995 000	0,698	1 245 756	55 236	1 800	4 753	4 310	1 800
8-1001	88,0	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,709	1 265 388	56 106	1 800	4 826	4 390	2 400
8-1002	38,5	1 rok		1 300 000	325 000		1 625 000	0,352	628 232	27 855	1 800	2 471	1 920	1 800
8-1003	47,5	2 rok		1 596 000	399 000		1 995 000	0,417	744 241	32 999	1 800	2 900	2 370	1 800
8-1101	37,0	1 rok	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
8-1102	81,5	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
8-1103	49,5	2 rok	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
8-1104	98,5	4 rok	B	3 360 000	840 000		4 200 000	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
8-1201	37,0	1 rok	B	1 320 000	330 000		1 650 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
8-1202	81,5	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
8-1203	49,5	2 rok	B	1 756 000	439 000		2 195 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
8-1204	98,5	4 rok	B	3 596 000	899 000		4 495 000	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
8-1301	37,0	1 rok	B	1 400 000	350 000		1 750 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
8-1302	81,5	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
8-1303	49,5	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
8-1304	98,5	4 rok	B	3 800 000	950 000		4 750 000	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
8-1401	37,0	1 rok	B	1 480 000	370 000		1 850 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
8-1402	81,5	3 rok	B	3 356 000	839 000		4 195 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
8-1403	49,5	2 rok	B	1 916 000	479 000		2 395 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
8-1404	98,5	4 rok	B	3 996 000	999 000		4 995 000	0,785	1 401 029	62 120	1 800	5 327	4 910	3 000
8-1501	105,0	3 rok	T	5 516 000	1 379 000		6 895 000	0,832	1 484 912	65 840	1 800	5 637	5 240	2 400
8-1502	83,0	2 rok	T	4 156 000	1 039 000		5 195 000	0,673	1 201 137	53 257	1 800	4 588	4 140	1 800
9-1001	80,0	3 rok	FB	2 236 000	559 000		2 795 000	0,651	1 161 872	51 516	1 800	4 443	3 990	2 400
9-1002	75,5	3 rok		2 556 000	639 000		3 195 000	0,619	1 104 760	48 984	1 800	4 232	3 770	2 400
9-1003	39,0	1 rok		1 300 000	325 000		1 625 000	0,356	635 371	28 172	1 800	2 498	1 950	1 800
9-1004	88,5	3 rok		2 956 000	739 000		3 695 000	0,713	1 272 527	56 423	1 800	4 852	4 410	2 400
9-1101	80,0	3 rok	B	2 556 000	639 000		3 195 000	0,651	1 161 872	51 516	1 800	4 443	3 990	2 400
9-1102	76,0	3 rok	B	2 840 000	710 000		3 550 000	0,623	1 111 899	49 301	1 800	4 258	3 790	2 400
9-1103	49,5	2 rok	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
9-1104	81,5	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
9-1105	37,0	1 rok	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
9-1201	80,0	3 rok	B	2 636 000	659 000		3 295 000	0,651	1 161 872	51 516	1 800	4 443	3 990	2 400
9-1202	76,0	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,623	1 111 899	49 301	1 800	4 258	3 790	2 400
9-1203	49,5	2 rok	B	1 756 000	439 000		2 195 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
9-1204	81,5	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
9-1205	37,0	1 rok	B	1 320 000	330 000		1 650 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
9-1301	80,0	3 rok	B	2 716 000	679 000		3 395 000	0,651	1 161 872	51 516	1 800	4 443	3 990	2 400
9-1302	75,5	3 rok	B	3 036 000	759 000		3 795 000	0,619	1 104 760	48 984	1 800	4 232	3 770	2 400
9-1303	49,5	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
9-1304	81,5	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
9-1305	37,0	1 rok	B	1 400 000	350 000		1 750 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
9-1401	80,0	3 rok	B	2 796 000	699 000		3 495 000	0,651	1 161 872	51 516	1 800	4 443	3 990	2 400
9-1402	76,0	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,623	1 111 899	49 301	1 800	4 258	3 790	2 400

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
9-1403	49,5	2 rok	B	1 916 000	479 000		2 395 000	0,432	771 012	34 186	1 800	2 999	2 470	1 800
9-1404	81,5	3 rok	B	3 356 000	839 000		4 195 000	0,662	1 181 505	52 387	1 800	4 516	4 070	2 400
9-1405	37,0	1 rok	B	1 480 000	370 000		1 850 000	0,342	610 385	27 064	1 800	2 405	1 850	1 800
9-1501	132,0	5 rok	T	7 108 000	1 777 000		8 885 000	1,026	1 831 154	81 192	1 800	6 916	6 580	3 000
9-1502	105,0	3 rok	T	5 436 000	1 359 000		6 795 000	0,832	1 484 912	65 840	1 800	5 637	5 240	2 400
Differens								0,001	-6	13				
SUMMA	12 212,0			433 532 000	108 383 000	3 756 300	545 671 300	100,000	178 473 237	7 913 435	288 000		609 180	370 200

⁶ Bostadsarea, ca, är avrundad till närmaste 0,5 m2.

⁷ rok = rum och kök.

⁸ B = Balkong, FB = Franskbalkong, T = Terrass.

⁹ Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

¹⁰ Månadsavgift inkl. TV, bredband, ,exkl. hushållsel och varmvatten.

¹¹ Innefattar kostnad för hushållsel inkl. moms i förekommande fall.

¹² Innefattar kostnad för varmvatten inkl. moms i förekommande fall.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	259
	259

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	59 298 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	44 683 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 311 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel)	648 kr
Årsavgift TV, bredband, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	104 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	752 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, telefoni, varmvatten och hushållsel).	403 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	25 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 500 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	55 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1:	510 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	117 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	168 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 913 435	8 071 704	8 233 138	8 397 801	8 565 757	8 737 072	9 646 433	10 650 442
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 267 380	1 292 728	1 318 582	1 344 954	1 371 853	1 399 290	1 544 929	1 705 727
Årsavgift kr/m²	752	767	782	798	814	830	916	1 012
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	2 064 562	2 105 853	2 147 970	2 190 930	2 234 748	2 279 443	2 516 690	2 778 629
Summa intäkter	11 245 377	11 470 285	11 699 690	11 933 684	12 172 358	12 415 805	13 708 052	15 134 797
Driftskostnader	4 792 380	4 888 228	4 985 992	5 085 712	5 187 426	5 291 175	5 841 884	6 449 913
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	340 236
Fastighetsskatt garagelokaler	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	126 824	140 024
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	29 662	30 255	30 860	31 478	32 107	32 749	36 158	39 921
Summa	133 702	136 376	139 104	141 886	144 723	147 618	162 982	520 181
Kapitalkostnader								
Räntor	4 461 875	4 426 125	4 390 375	4 354 625	4 318 875	5 311 075	5 075 766	4 815 966
Avskrivningar	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496
Summa kostnader	9 968 453	10 031 225	10 095 967	10 162 719	10 231 521	11 330 364	11 661 129	12 366 555
Årets resultat ¹	1 276 924	1 439 060	1 603 723	1 770 965	1 940 837	1 085 441	2 046 923	2 768 241

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	427 420	435 968	444 688	453 582	462 653	471 906	521 023	575 251
Accumulerad avsättning till underhållsfond	427 420	863 388	1 308 076	1 761 658	2 224 311	2 696 217	5 201 152	7 966 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	1 276 924	1 439 060	1 603 723	1 770 965	1 940 837	1 085 441	2 046 923	2 768 241
Årets avskrivning	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496	580 496
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 857 420	2 019 556	2 184 220	2 351 461	2 521 333	1 665 937	2 627 419	3 348 738
Likviditetsreserv	250 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 458 600	-1 610 412	-1 778 025
Årets kassaflöde	677 420	589 556	754 220	921 461	1 091 333	207 337	1 017 007	1 570 712

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	677 420	1 266 976	2 021 195	2 942 657	4 033 990	4 241 327	7 674 961	15 066 185
Taxeringsvärde garagelokaler	10 404 000	10 612 080	10 824 322	11 040 808	11 261 624	11 486 857	12 682 418	14 002 414
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 966 200	3 025 524	3 086 034	3 147 755	3 210 710	3 274 924	3 615 781	3 992 115
Låneskuld	178 475 000	177 045 000	175 615 000	174 185 000	172 755 000	171 325 000	163 734 387	155 353 737

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0 %.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 1 430 000 kr år 1-5, därefter en årlig höjning med 2 %.
 Medelränta år 1-5 är 2,5 % och år 6-16 är 3,10 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	752	767	782	798	814	830	916	1012
Antagen räntenivå + 1%	898	912	926	940	955	970	1051	1139
Antagen räntenivå + 2%	1044	1057	1070	1083	1097	1111	1185	1266
Antagen räntenivå - 1%	606	622	638	655	672	690	782	885
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	752	771	791	812	833	854	971	1109
Antagen inflationsnivå + 2%	752	776	800	826	852	879	1031	1221
Antagen inflationsnivå - 1 %	752	762	773	784	795	807	866	927

I årsavgiften ingår preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel och kostnad för TV/bredband.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,5 % och år 6-16 är 3,1 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Dokumentet har upprättats i ett digitalt exemplar undertecknat av behöriga firmatecknare för Uppdragstagaren och Uppdragsgivaren med elektronisk signering genom mobilt BankID som motsvarar en namnteckning.

Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.

Umeå

Brf Verkstan 1



.....
Åsa Ögren



.....
Hanna Alex



.....
Björn Dahlberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Verkstan 1 med org.nr 769639-0678, 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 samt avsättningar till yttre fond. 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.

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.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Brf Verkstan 1 registrerade 2020-09-25

Registreringsbevis för Brf Verkstan 1

Fastighetsutdrag

Köpekontrakt mellan Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och Brf Verkstan 1 avseende förvärv av fastigheten Motormannen 9, Umeå kommun dat. 2022-01-12

Uppdragsavtal jämte bilagor tecknat mellan Skanska Sverige AB och Brf Verkstan 1 dat 2022-01-27

Offert för finansieringen av Brf Verkstan 1 dat. 2021-11-19

Uppdaterade räntor dat. 2022-02-03

Bygglov på fastigheten Motormannen 9, Umeå kommun

Beräkning av taxeringsvärde

Bekräftelse tillval dat. 2022-02-04

Lägenhetssammanställning från arkitekt



Verification

Transaction 09222115557462563914

Document

Ek Plan Verkstan 1 sign med intyg

Main document

20 pages

Initiated on 2022-02-07 11:25:23 CET (+0100) by Hanna Alex (HA)

Finalised on 2022-02-07 12:55:22 CET (+0100)

Signing parties

Hanna Alex (HA)

ID number 9010094408

hanna.alex@skanska.se



Hanna Alex

The name returned by Swedish BankID was "Hanna Alise Maria Alex"

Signed 2022-02-07 11:27:21 CET (+0100)

Åsa Ögren (ÅÖ)

ID number 620510-8522

asaogr@gmail.com



Åsa Ögren

The name returned by Swedish BankID was "ÅSA ÖGREN"

Signed 2022-02-07 11:31:47 CET (+0100)

Björn Dahlberg (BD)

ID number 195704218519

bjordndahlberg76@gmail.com



Björn Dahlberg

The name returned by Swedish BankID was "Björn Anders Dahlberg"

Signed 2022-02-07 12:03:54 CET (+0100)

Per Envall (PE)

Per.Envall@gar-bo.se

Per Envall

Signed 2022-02-07 11:49:57 CET (+0100)

Maximilian Stea (MS)

Max.Stea@gar-bo.se

Max Stea

Signed 2022-02-07 12:55:22 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557462563914

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

