

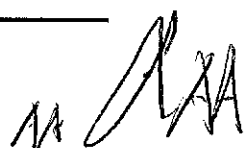
Ekonomisk plan

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 utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. Allmänna förutsättningar

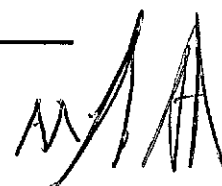
Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala, Uppsala kommun, som registrerades 2008-08-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten har förvärvats genom köp av ett aktiebolag som var ägare till fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget motsvarar fastighetens och projektets marknadsvärde utan avdrag för så kallad latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värde i aktiebolaget. Aktiebolaget kommer senare att likvideras. Redovisningsmässigt uppkom en nedskrivning av aktierna i aktiebolaget i samband med att fastigheten överläts till underpris till bostadsrättsföreningen. För att möta nedskrivningen företogs en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde i bostadsrättsföreningen. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i den ekonomiska planen är grundade på kända fakta och bedömningar som gjorts i juni 2016. Nedan angiven slutlig kostnad för föreningens hus är känd då föreningen har tecknat entreprenadavtal med fasta priser samt fått en särskild garanti från säljaren i samband med förvärvet som innebär att kostnaden för föreningens förvärv garanteras. Vidare finns en garanti om att en part skall förvärva lägenheter som inte är sålda när projektet slutförs. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Entreprenaden omfattar om-/nybyggnation av totalt 13 st lägenheter som bostadsrättsföreningen avser att bygga och upplåta. Entreprenaden genomförs enligt ABT-06 med Haag's Bygg och Snickeri.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Inflyttning av lägenheterna sker succesivt med start den 1 augusti 2016.



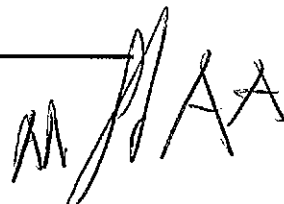
2016070102275

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Uppsala, Luthagen 22:4
Adresser	Norrlandsgatan 20, 752 99 Uppsala
Fastighetens areal	1 173 m ²
Boarea (ca)	796,5 m ²
Biarea (ca)	<u>91,0 m²</u>
Total area (ca)	887,5 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med inredd vind samt 2/3 källare i befintlig byggnad
Bostadshus	2 st byggnader varav 1 st är nyproducerad
Byggnadsår	år 2016
Parkering	7 st p-platser (avgiftsbelagda)
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1944-11-02, 0380-09
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 17 586 000 kr varav byggnad 13 000 000 kr och mark 4 586 000 kr (Beräknad via SKVs förenklad fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Förråd	I källare.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Hårdgjorda ytor med sten, grus och asfalt. I övrigt gräsbelagda ytor, buskar och träd.
Övrigt	Bastu och relax.



2016070102276

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 ½ våningar.
Grund	Betongplatta på mark i nybyggnation. Befintlig byggnad stenkista med 2/3 källare.
Stomme	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasader	Puts och plåt.
Yttertak	Plåt.
Fönster	3 – glas.
Uteplatser	Uteplatser av trätrall och marksten vid entré.
Trapphus/Hiss	2 st trapphus. Hiss finns ej.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX) i nybyggnation. Mekanisk frånluft i befintlig byggnad.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabeltv	Stadsnät
Bredband	Stadsnät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel

Utrustning i kök Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, microugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel.

Utrustning i badrum Wc-stol, dusch, kommod, spegel, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, komfortvärme golv (el), väggskåp.

Mindre avvikelser i byggnadsbeskrivningen kan förekomma. För en mer omfattande rumsbeskrivning kontakta föreningens styrelse.

2016070102277

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala, org nr 769619-2025, är känd och uppgår till en summa om 62 950 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader finns det avsatt likvida medel per avräkningsdagen och färdigställd entreprenad på 50 000 kr för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskillning (fastighet samt aktier) inkl entreprenad	62 950 000 kr
Kassa	50 000 kr
Totalt	63 000 000 kr

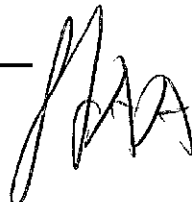
4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån och med gällande räntevillkor i maj 2016. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	5 000 000 kr	2,00%	100 000 kr	14 901 kr	3-mån
Lån 2	4 000 000 kr	2,10%	84 000 kr	14 901 kr	2 år
Lån 3	4 000 000 kr	2,20%	88 000 kr	14 901 kr	5 år
Summa lån	13 000 000 kr				
Insatser	50 000 000 kr				
Totalt	63 000 000 kr		272 000 kr	44 703 kr	

*Amorteringen av föreningens lån ökar med en uppräkningsfaktor om 2,5% årligen.

AA 

2016070102278

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 247 892 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. Föreningen tillämpar K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 301 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Eftersom del fastigheten är nybyggd samt att ombyggnationen av befintlig byggnad är omfattande utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

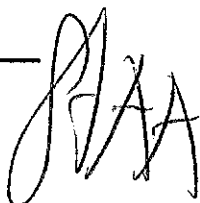
Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	316 703 kr	357 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	35 000 kr	39 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	34 kr
Fastighetsskötsel/städning	40 000 kr	45 kr
Försäkring	17 500 kr	20 kr
Renhållning/soppantering	25 000 kr	28 kr
VA samt gemensam fastighetsel	48 000 kr	54 kr
Värme bostäder	62 000 kr	70 kr
Övrigt	10 000 kr	11 kr
Summa	267 500 kr	301 kr
Yttre fond	37 500 kr	42 kr
Totalt	626 703 kr	706 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 andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	588 103 kr
Hysesintäkter p-platser	33 600 kr
Totalt	621 703 kr

NA 

2016070102279

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 13 stycken till antalet. Dessutom hyr föreningen ut 7 st parkeringsplatser á 400 kr/mån. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh.nr	SKV.nr	Vån. plan	Antal rum	Typ	Total area inkl biarea ca (m ²)	And-tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1001	1	3	rok	50,0	6,53%	3 900 000	38 420	3 202
2	1002	1	3	rok	50,0	6,53%	3 900 000	38 420	3 202
3	1101	2	4	rok	81,0	9,57%	4 750 000	56 263	4 689
4	1102	2	4	rok	81,0	9,57%	4 750 000	56 263	4 689
5	1001	1	4	rok	103,5	11,77%	5 250 000	69 214	5 768
6	1002	1	2	rok	42,0	5,75%	2 850 000	33 816	2 818
7	1003	1	3	rok	88,5	9,69%	4 500 000	56 983	4 749
8	1101	2	4	rok	104,5	11,87%	5 400 000	69 790	5 816
9	1102	2	2	rok	45,5	5,48%	3 050 000	32 233	2 686
10	1103	2	2	rok	48,5	5,77%	3 200 000	33 959	2 830
11	1201	3	2	rok	104,0	8,61%	3 700 000	50 651	4 221
12	1202	3	1	rok	23,0	2,89%	1 900 000	16 980	1 415
13	1203	3	2	rok	66,0	5,97%	2 850 000	35 111	2 926
Totalt					887,5	100,00%	50 000 000	588 103	49 009

I avgiften ingår ej hushållsel för vilken bostadsrättshavaren tecknar egna abonnemang.

* Andelstal beräknat på basfaktor om 42 kvm med marginaliseringseffekt om 80%. Vid beräkningen av andelstalen har biarea för lgh 11 (53 kvm), lgh 12 (7,5 kvm) och 13 (30,5 kvm) värderats till hälften som boarea.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser	56 338 kr
Belåning i förening	14 648 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	344 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	70 930 kr
Genomsnittlig årsavgift	663 kr

2016070102280

9. 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, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	588 103	599 865	611 862	624 100	636 582	649 313	716 894
Övriga intäkter	33 600	34 272	34 957	35 657	36 370	37 097	40 958
Summa	621 703	634 137	646 820	659 756	672 951	686 410	757 852
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	267 500	272 850	278 307	283 873	289 551	295 342	326 081
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	267 500	272 850	278 307	283 873	289 551	295 342	326 081
Finansiella utgifter							
Låneräntor	272 000	271 061	270 102	269 123	268 123	267 102	261 666
Amorteringar	44 703	45 661	46 636	47 627	48 635	49 660	55 034
Summa	316 703	316 722	316 738	316 750	316 758	316 761	316 699
Ingående kassa	50 000						
Accumulerat förvaltningsnetto	37 500	44 565	51 774	59 133	66 643	74 307	115 072
Likviditet	87 500	132 065	183 839	242 972	309 614	383 922	876 085

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	621 703	634 137	646 820	659 756	672 951	686 410	757 852
Rörelsekostnader exkl avskrivning	267 500	272 850	278 307	283 873	289 551	295 342	326 081
Avskrivningar*	247 892	247 892	247 892	247 892	247 892	247 892	247 892
Räntekostnader	272 000	271 061	270 102	269 123	268 123	267 102	261 666
Resultat	-165 689	-157 667	-149 482	-141 132	-132 615	-123 925	-77 787

* Avskrivning av byggnadsvärdet i förhållande till taxeringsvärdet över 100 år. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

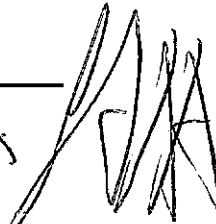
10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	383	394	406	418	431	444	515
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	398	398	398	398	398	398	398
Övriga intäkter	42	43	45	46	47	49	57
Avgift	738	749	759	770	781	793	856

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	383	391	398	406	414	423	467
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	561	560	560	559	559	558	555
Övriga intäkter	42	43	44	45	46	47	51
Avgift	902	908	914	921	927	934	970


NA 

2016070102283

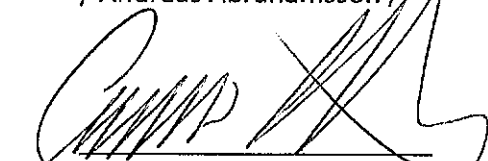
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

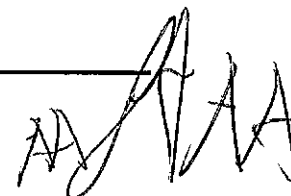
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift 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 kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavarna ansvarar även gemensamt för skötseln av föreningens trädgård och ingår därför varken i föreningens ansvar eller kostnader.
8. Genom att förvärvet av fastigheten skett via en sk underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Uppsala 2016-06-17


/ Andreas Abrahamsson /


/ Anna Abrahamsson /


/ Gunnar Abrahamsson /



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala, org.nr. 769619-2025, i Uppsala kommun daterad 2016-06-17, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tretton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

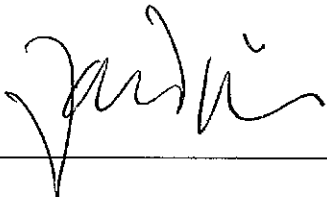
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, köpebrev, aktieöverlåtelseavtal med tillägg, entreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, ritningar, bygglovsbeslut, energiberäkning, taxeringvärdeberäkning, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

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

Växjö 2016-06-28

Växjö 2016-06-28



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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