

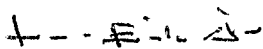
EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSGATAN 66****Organisationsnummer: 769630-9397****Kommun: Uppsala**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

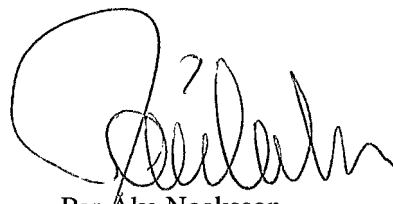
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7 - 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Uppsala 2018-03-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSGATAN 66


Lars-Erik Örd


Bo Wolwan


Per-Ake Noaksson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 96 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2018 och avslutas under fjärde kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under april 2018.

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 2018-03-20. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Bygglov beviljades 2017-02-08.

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:	Del av Kungsängen 44:1, Uppsala kommun
Adress:	Kryddblandargatan 3 till 9
Tomtens areal:	ca 2 806 kvm
Tredimensionellt utrymme:	ca 841 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 525 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 8 till 9 våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	96 st

Parkering

40 garageplatser i gemensamhetsanläggning
2 parkeringsplatser med carport för bilpool i gemensamhetsanläggning
2 parkeringsplatser med carport och motorvärmarruttag i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Närliggande fastigheter har rätt att på föreningens fastighet utan ersättning för all framtid nyttja utrymme för soprum. Rättigheterna kommer att inskrivas som servitut, inrättas som officialservitut eller inrättas som gemensamhetsanläggning där föreningens fastighet upplåter utrymme för dessa anläggningar utan ersättning.

Avtalsservitut avses att undertecknas med Uppsala kommun till förmån för föreningens fastighet avseende länkplattor tillhörande yttre garaget.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, yttre garage, garageinfarter, carports, förråd, cykelparkering, hiss, gård och grönytor, dagvatten samt andra för föreningens fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

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

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 med fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Porttelefon
Rullstols- och barnvagnsförråd, städrum, fastighetsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

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

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

BRF KUNSGATAN 66

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Induktionshäll och ugn 1-2 st Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschhörna Kombinerad tvätt/tork i lgh < 55 kvm Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 55 kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målat, Hel vägg av kakel bakom tvättställ	Målat	Sanitetsutrustning
Bastu	Klinker	Bastupanel	Bastupanel	Bastuaggregat

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 319 900 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 319 900 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0380084

Taxeringsvärde bostäder ca 136 400 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 000 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 700 000	1	3,00%	771 000		771 000
Bottenlån	25 655 000	3	3,00%	769 650		769 650
Bottenlån	25 700 000	5	3,50%	899 500		899 500
Amortering					616 000	616 000
S:a lån	77 055 000			2 440 150	616 000	3 056 150
Insatser	164 425 000					
Upplåtelseavgifter	78 420 000					
S:a finansiering	319 900 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 056 150**

- 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: 3,2%
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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 603 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 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

165 750


L-2 =

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	100 000
Styrelsearvode	15 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad	13 000
Vattenavgifter	150 000
Värmeavgifter	290 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	135 000
Sophämtning	130 000
Teknisk förvaltning c)	230 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning GA e)	105 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	253 440
Försäkringar	25 000
Väderprognosstyrning	30 000
Övrigt	35 000
Summa driftskostnader	1 527 440

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	50 000
	50 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 799 340
--	------------------

- 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 145 230 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 105 000 kr per år.
- 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	5 525	kvm	3 656 670	
Årsavgift bredband			253 440	
Årsavgift varmvatten			145 230	
Hyra garage	40	st	1 500 kr/plats och mån	720 000
Avgift carport, motorvärmare	2	st	1 000 kr/plats och mån	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 799 340
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFTE- AVGIFT kr	LGH kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr	
								per mån	per mån			
11001	69	2 RK	M	1 947 000	498 000	2 445 000	43 300	2 640	220	45 940	3 828	1 580
11002	45	2 RK	M	1 465 000	630 000	2 095 000	32 580	2 640	220	35 220	2 935	1 580
11101	54	2 RK		1 631 000	564 000	2 195 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11102	34	1 RK		1 224 000	321 000	1 545 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11103	54	2 RK		1 631 000	564 000	2 195 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11201	54	2 RK		1 631 000	564 000	2 195 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11202	34	1 RK		1 224 000	321 000	1 545 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11203	54	2 RK		1 631 000	564 000	2 195 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11301	54	2 RK		1 631 000	664 000	2 295 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11302	34	1 RK		1 224 000	371 000	1 595 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11303	54	2 RK		1 631 000	664 000	2 295 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11401	54	2 RK		1 631 000	714 000	2 345 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11402	34	1 RK		1 224 000	446 000	1 670 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11403	54	2 RK		1 631 000	714 000	2 345 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11501	54	2 RK		1 631 000	764 000	2 395 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11502	34	1 RK		1 224 000	521 000	1 745 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11503	54	2 RK		1 631 000	764 000	2 395 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11601	54	2 RK		1 631 000	864 000	2 495 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11602	34	1 RK		1 224 000	621 000	1 845 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11603	54	2 RK		1 631 000	864 000	2 495 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11701	54	2 RK		1 631 000	1 014 000	2 645 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
11702	34	1 RK		1 224 000	721 000	1 945 000	27 221	2 640	220	29 861	2 488	1 230
11703	54	2 RK		1 631 000	1 014 000	2 645 000	36 272	2 640	220	38 912	3 243	1 580
21001	99	4 RK	M	2 577 000	1 118 000	3 695 000	57 310	2 640	220	59 950	4 996	2 330
21002	33	1 RK		1 205 000	240 000	1 445 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230
21101	67	2 RK		1 910 000	835 000	2 745 000	42 477	2 640	220	45 117	3 760	1 580
21102	81	3 RK		2 206 000	989 000	3 195 000	49 060	2 640	220	51 700	4 308	1 880
21103	33	1 RK		1 205 000	490 000	1 695 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230
21201	67	2 RK		1 910 000	885 000	2 795 000	42 477	2 640	220	45 117	3 760	1 580
21202	81	3 RK		2 206 000	1 039 000	3 245 000	49 060	2 640	220	51 700	4 308	1 880
21203	33	1 RK		1 205 000	490 000	1 695 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230
21301	67	2 RK		1 910 000	935 000	2 845 000	42 477	2 640	220	45 117	3 760	1 580
21302	81	3 RK		2 206 000	1 089 000	3 295 000	49 060	2 640	220	51 700	4 308	1 880
21303	33	1 RK		1 205 000	590 000	1 795 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230
21401	67	2 RK		1 910 000	1 035 000	2 945 000	42 477	2 640	220	45 117	3 760	1 580
21402	81	3 RK		2 206 000	1 189 000	3 395 000	49 060	2 640	220	51 700	4 308	1 880
21403	33	1 RK		1 205 000	665 000	1 870 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230
21501	67	2 RK		1 910 000	1 135 000	3 045 000	42 477	2 640	220	45 117	3 760	1 580
21502	81	3 RK		2 206 000	1 289 000	3 495 000	49 060	2 640	220	51 700	4 308	1 880
21503	33	1 RK		1 205 000	740 000	1 945 000	26 798	2 640	220	29 438	2 453	1 230

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾ per mån	
				kr	%		kr	%		kr	kr	kr	kr
21601	123	4 RK	3 133 000	4 262 000	7 395 000	69 675	5 806	2 640	220	72 315	6 026	2 330	
21602	81	3 RK	2 206 000	1 389 000	3 595 000	49 060	4 088	2 640	220	51 700	4 308	1 880	
21603	33	1 RK	1 205 000	840 000	2 045 000	26 798	2 233	2 640	220	29 438	2 453	1 230	
21701	81	3 RK	2 206 000	1 589 000	3 795 000	49 060	4 088	2 640	220	51 700	4 308	1 880	
21702	33	1 RK	1 205 000	990 000	2 195 000	26 798	2 233	2 640	220	29 438	2 453	1 230	
31001	98	4 RK	2 558 000	1 437 000	3 995 000	56 888	4 741	2 640	220	59 528	4 961	2 330	
31002	34	1 RK	1 224 000	371 000	1 595 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31003	34	1 RK	1 224 000	221 000	1 445 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31101	78	2 RK	2 114 000	631 000	2 745 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31102	34	1 RK	1 224 000	271 000	1 495 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31103	68	2 RK	1 928 000	517 000	2 445 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31201	78	2 RK	2 114 000	681 000	2 795 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31202	34	1 RK	1 224 000	271 000	1 495 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31203	68	2 RK	1 928 000	567 000	2 495 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31301	78	2 RK	2 114 000	731 000	2 845 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31302	34	1 RK	1 224 000	371 000	1 595 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31303	68	2 RK	1 928 000	617 000	2 545 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31401	78	2 RK	2 114 000	881 000	2 995 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31402	34	1 RK	1 224 000	446 000	1 670 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31403	68	2 RK	1 928 000	667 000	2 595 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31501	78	2 RK	2 114 000	931 000	3 045 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31502	34	1 RK	1 224 000	521 000	1 745 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31503	68	2 RK	1 928 000	717 000	2 645 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31601	78	2 RK	2 114 000	1 006 000	3 120 000	47 014	3 918	2 640	220	49 654	4 138	1 580	
31602	34	1 RK	1 224 000	596 000	1 820 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31603	68	2 RK	1 928 000	792 000	2 720 000	42 877	3 573	2 640	220	45 517	3 793	1 580	
31701	72	2 RK	2 002 000	1 218 000	3 220 000	44 523	3 710	2 640	220	47 163	3 930	1 580	
31702	34	1 RK	1 224 000	696 000	1 920 000	27 221	2 268	2 640	220	29 861	2 488	1 230	
31703	65	2 RK	1 872 000	948 000	2 820 000	41 632	3 469	2 640	220	44 272	3 689	1 580	
31801	83	2 RK	2 206 000	1 689 000	3 895 000	49 060	4 088	2 640	220	51 700	4 308	1 880	
31802	124	4 RK	3 040 000	3 555 000	6 595 000	67 607	5 634	2 640	220	70 247	5 854	2 330	
41001	67	2 RK	1 910 000	685 000	2 595 000	42 477	3 540	2 640	220	45 117	3 760	1 580	
41002	35	1 RK	1 242 000	453 000	1 695 000	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	1 230	
41101	83	2 RK	2 243 000	602 000	2 845 000	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	1 580	
41102	35	1 RK	1 242 000	303 000	1 545 000	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	1 230	
41103	53	2 RK	1 650 000	345 000	1 995 000	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	1 580	
41201	83	2 RK	2 243 000	652 000	2 895 000	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	1 580	
41202	35	1 RK	1 242 000	303 000	1 545 000	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	1 230	
41203	53	2 RK	1 650 000	345 000	1 995 000	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	1 580	
41301	83	2 RK	2 243 000	702 000	2 945 000	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	1 580	

3c
2-9-11

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
		Storlek ²⁾ Mark	Mark		kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
41302	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	403 000	1 645 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
41303	53	2 RK		1,0035%	1 650 000	445 000	2 095 000	3 058	2 640	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	39 335	3 278	1 580
41401	83	2 RK		1,3641%	2 243 000	1 002 000	3 245 000	4 157	2 640	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	52 522	4 377	1 580
41402	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	478 000	1 720 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
41403	53	2 RK		1,0035%	1 650 000	595 000	2 245 000	3 058	2 640	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	39 335	3 278	1 580
41501	83	2 RK		1,3641%	2 243 000	1 102 000	3 345 000	4 157	2 640	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	52 522	4 377	1 580
41502	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	603 000	1 845 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
41503	53	2 RK		1,0035%	1 650 000	670 000	2 320 000	3 058	2 640	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	39 335	3 278	1 580
41601	83	2 RK		1,3641%	2 243 000	1 302 000	3 545 000	4 157	2 640	49 882	4 157	2 640	220	52 522	4 377	52 522	4 377	1 580
41602	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	678 000	1 920 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
41603	53	2 RK		1,0035%	1 650 000	745 000	2 395 000	3 058	2 640	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	39 335	3 278	1 580
41701	77	2 RK		1,2966%	2 132 000	1 413 000	3 545 000	3 951	2 640	47 414	3 951	2 640	220	50 054	4 171	50 054	4 171	1 580
41702	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	778 000	2 020 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
41703	53	2 RK		1,0035%	1 650 000	845 000	2 495 000	3 058	2 640	36 695	3 058	2 640	220	39 335	3 278	39 335	3 278	1 580
41801	77	2 RK		1,2741%	2 095 000	1 700 000	3 795 000	3 883	2 640	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103	49 231	4 103	1 580
41802	35	1 RK		0,7554%	1 242 000	1 353 000	2 595 000	2 302	2 640	27 621	2 302	2 640	220	30 261	2 522	30 261	2 522	1 230
Justering				0,0007%				-12										
SUMMA	5 525	96		100,0000%	16 425 000	78 420 000	242 845 000	3 656 670	253 440	3 656 670	3 910 110	253 440	3 910 110	3 910 110	145 230	145 230	145 230	145 230

Respektive bostadsrättsavare 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. carport-, garageplats, el för laddning av elbil och hyra för bilpoolsbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger eller takbalkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
Lägenhet nr 21002, 31003 och 41802 har varken mark, balkong eller takbalkong.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rinning 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) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) 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.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,2%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 136 400
 Garage: 5 000
 2,0% per år
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-2 440	-2 421	-2 400	-2 378	-2 355	-2 331	-2 191	-2 022
Amorteringar	tkr	-616	-654	-692	-730	-767	-805	-994	-1 183
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 527	-1 558	-1 589	-1 621	-1 653	-1 734	-1 915	-2 114
Fastighetsskatt garage	tkr	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-173
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 633	-4 684	-4 733	-4 782	-4 829	-4 925	-5 161	-5 559

Årsavgift, genomsnitt

988

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 055	4 136	4 219	4 303	4 389	4 477	4 943	5 458
Övriga intäkter	tkr	744	751	759	767	775	783	823	864
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 799	4 887	4 978	5 070	5 164	5 260	5 766	6 322
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	166	203	245	288	335	335	605	763

Föreningens kassa

Ingående saldo

0

KASSABEHÅLLNING

7 854

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll

2 656

Avskrivning för löpande räkningsår 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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 603 -1 603 -1 603 -1 603 -1 603 -1 603 -1 603 -1 603 -1 603

Bokföringsmässigt resultat

177

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 633	4 684	4 733	4 782	4 829	4 925	5 559

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-03-12 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2018-03-12	1,1%
- och en reserv för ränteökning	2,1%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2018-03-12 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	693	688	682	676	669	662	623
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	166	166	166	166	166	166	166
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-166	-203	-245	-288	-335	-335	-605
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	693	651	603	554	500	493	184
								0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	15	31	48	66	84	191
ökar den totala kostnaden med:								324

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	34 284 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	57 900 kr
Insats och upplåtelseavgift	43 954 kr
Lån	13 947 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	708 kr
Årsavgift varmvatten	26 kr
Driftskostnad	276 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering³	146 kr
Fondavsättning och amortering³	176 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	49 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 9 331 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

2018032304259

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 mars 2018 för bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66, org. nr: 769630-9397.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

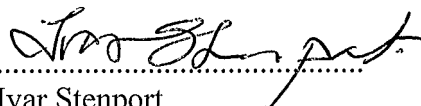
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

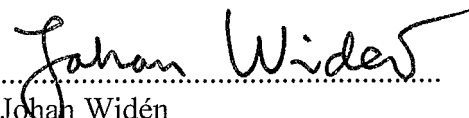
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 mars 2018


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-21 för Brf Kungsgatan 66

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-02-21
2. Registreringsbevis	2017-05-24
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-03-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2018-03-20
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-06-15
6. Indikativa räntor per 2018-03-12	2018-03-12
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-03-04
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-05-22
9. Bygglovsbeslut	2017-02-08
10. Underhållsprognos 30 år sammandrag	2018-03-12
11. Ytsammanställning	2017-02-10
12. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
13. Parkeringsritningar 3 st	2017-10-23
	2017-07-05
	2017-12-08
14. Redovisning av fastighetsarea	2018-02-02
15. Adressritning	2015-06-10

2018032304247

JW