

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Uppsala Entré

Uppsala kommun

ORG NR 769625-6218

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Uppsala Entré, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 10 december 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokaler.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad i tre etapper av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 19 juni 2013. Tilläggsavtal för etapp 2 har tecknats 2013-12-13 samt för etapp 3 2014-06-17.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september månad 2014. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2014 t o m juni 2016.

För att minska årsavgiften har bostadsrättshavarna haft möjlighet att välja en upplåtelseavgift om 200 000 kronor – 800 000 kronor. Det har också varit möjligt att inte erlägga någon upplåtelseavgift.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats för samtliga hus hos HDI-Gerling utom för hus 1 och 2 som kommer att tecknas före byggstart.

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

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

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Fålhagen 70:2, Uppsala kommun. Fastigheten är en 3-D fastighet.
Adress:	Stationsgatan 20 A-B, 22, 24, 26 A-B, 28, 30, 32 A-C, 34, 36, 38, 40. 753 40 Uppsala
Tomtens areal:	Cirka 8 309 m ²
Bostadsarea:	Cirka 9 895 m ²
Lokalarea:	Cirka 3 663 m ²
Antal bostadslägenheter:	116 lägenheter i sju flerbostadshus.
Antal lokaler:	Sju lokaler varav en kommer att hyras ut till Landstiget. Övriga är än så länge inte uthyrda.
Husens utformning:	Gatuentrévåningen består i huvudsak av trapphusentréer till bostadshusen, lägenhetsförråd, lokaler, cykelrum, undercentraler och avfallsrum. Ovanpå det står sju flerbostadshus med 6 våningsplan. Taket till lokalerna bildar föreningens innergård. Genom området går två gångvägar som förbinder Frodeparken och Stationsgatan. Bostadshusens gavlar är lutande, gavlarna mot Frodeparken lutar bort från parken och gavlarna mot Stationsgatan lutar ut mot gatan. Bostadshusens fasad består av ett skivmaterial bakom perforerade plåtar medan gatuentrévåningen i huvudsak består av glaspartier. Husen är placerade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan föreningens medlemmar.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Bostäderna värms i huvudsak upp med fjärrvärme. Värme tillförs bostäderna via vattenburet radiatorsystem. Fastigheten är ansluten till fjärrkylanätet för kylning av lokalytorna. Ventilationssystemet består av ett FTX-system och varje bostadshus och varje lokal har eget ventilationsaggregat.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Lokalhyresgästerna tecknar egna elabonnemang.
Tappvarmvatten:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt fjärrvärmeabonnemang, och värme för tappvatten kommer att debiteras respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss i samtliga trapphus.
Sophantering:	Avfallsrum finns i gatuentréplan.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation samt TV och telefoni via bredband.
Parkering:	Föreningen hyr 90 garageplatser i garage beläget under fastigheten.
Gemensamhetsanläggningar:	Den fastighet som Brf Uppsala Entré äger kommer bli delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar med ändamålen gång- och cykelväg, entré/trapphus samt stomkonstruktion.
Servitut:	Byggnad (förmån), utrymme (last).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Husen är delvis pålade och grundläggs delvis på berg. Under de två sydligaste kvarteren ligger ett parkeringsgarage. Det nordligaste kvarteret grundläggs med platta på mark.
Stomme:	Bjälklag samt bärande väggar utförs i betong. Bärande pelare av stål och betong. Bjälklag i bostadsdelar utförs som plattbärlag (med synliga fogar i innertak). Bärande balkar av stål och betong.
Entré/Trapphus:	Hiss, postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader:	Fasader av skivmaterial klädda med perforerade plåtar. Inglasade balkonger. Inre fasad vid balkonger bestående av träpanel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Takbjälklag av betong. Takbeklädnad av duk på isolering. Takavvattnings- och ventilationsluvar och detaljer av plåt. Tak ovan lokaler utgörs av innergård.
Dörrar:	Entréer till trapphus och lokaler av metall och glas. Dörrar till lägenheterna av typ säkerhetsdörr. Innerdörrar i lägenheter lätta och lackade. Dörrar i allmänna utrymmen av metall eller trä.
Fönster:	Fönster av trä och aluminium. Fönster i gavel mot Frodeparken av typen takfönster.
Balkonger:	Inglasade balkonger med balkongplattor av prefabricerad betong.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Målat	Målat

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt till och med värdeåret samt köpeskilling mark	736 700 000
Köpeskilling för Inredningsval ²	2 057 825
Likviditetstillskott	250 000
Beräknad återbetalning av investeringsmoms för lokalerna ¹	-13 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	726 007 825

¹ I nybyggnadskostnaden ovan ingår beräknad investeringsmoms för lokaler med 13 000 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om avlyft momsbelopp blir högre skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktsumman inklusive moms. Om avlyft momsbelopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

² Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår 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 228 000 000 kronor för bostäder och 56 600 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och 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 den slutliga finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån	Belopp (kr)	Bindningstid ¹	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1 (etapp 1)	19 412 500	5 år	3,78	733 793	0	733 793
Lån 2 (etapp 1)	19 412 500	3 år	3,29	638 671	0	638 671
Lån 3 (etapp 1)	19 412 500	2 år	3,04	590 140	0	590 140
Lån 4 (etapp 1)	19 412 500	3 mån	3,50	679 438	0	679 438
Lån 5 (etapp 2)	15 925 000	5 år	3,94	627 445	0	627 445
Lån 6 (etapp 2)	15 925 000	3 år	3,43	546 228	0	546 228
Lån 7 (etapp 2)	15 925 000	2 år	3,23	514 378	0	514 378
Lån 8 (etapp 2)	15 925 000	3 mån	3,60	573 300	0	573 300
Lån 9 (etapp 3)	89 150 000		4,00	3 566 000	350 000	3 916 000
Lån 10 ³	28 900 000		3,70	1 069 300	50 000	1 119 300
Summa	259 400 000			9 538 691	400 000	9 938 691
Insatser	425 050 000					
Upplåtelseavgifter	39 500 000					
Upplåtelseavgifter tillval	2 057 825					
Summa Finansiering	726 007 825					
Avgår Ränteintäkter						-2 500
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	400 000	9 936 191

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

² Lån 1-3 samt 5-7 har terminssäkrats till angivna räntor och löptider.

Antagna räntesatser för övriga lån är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Lån som återstår efter det att föreningens medlemmar erlägger valda upplåtelseavgifter.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **9 936 191**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **406 740**
 minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	125 000	
Arvode till styrelse och revisorer	75 000	
Föreningens administration	20 000	
Vatten	270 000	
Uppvärmning exkl varmvatten	450 000	
Varmvatten	386 400	
Kyla	150 000	
Gemensam el	150 000	
Hushållsel	532 800	
Renhållning	135 000	
Sotning	15 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel, snöröjning samt städning	215 000	
Gemensamhetsanläggning	40 000	
Filterbyten	50 000	
Måttjänster	30 000	
Hissar	70 000	
Försäkringar	70 000	
Lokaler	183 150	
TV, bredband och telefoni	263 088	
Oförutsett	27 399	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 257 837

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	566 000	
Summa skatter, kr		566 000

Hyreskostnad garage

Blockhyra 90 garageplatser **2 160 000**

Summa beräknade årliga kostnader, kr **16 326 768**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda 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 ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftkostnader, avsättningar, skatter, avskrivningar, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt intäkter från lokaler, garage och parkering fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter fördelas efter andelstal 2.

Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel, vatten och tappvarmvatten erlägges efter förbrukning.

Årsavgifter 1	4 523 000
Årsavgifter 2	1 119 300
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	263 088
Årsavgifter vatten ²	386 400
Årsavgifter hushållsel ³	532 800
Hysesintäkter garageplatser ⁴	2 160 000
Hysesintäkter lokaler	6 776 180
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	566 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	16 326 768 kr

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 189 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.

² Årsavgift för vatten samt tappvarmvatten debiteras med 225 kronor, 275 kronor eller 375 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för el hushållsel debiteras med 325 kronor eller 425 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Intäkterna avser 90 garageplatser i garage som ägs av ett aktiebolag. Hyran exklusive mervärdesskatt har beräknats till 2 000 kr per mån (2 500 kr inklusive mervärdesskatt).

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- nr	area, ca (m ²)	Antal Rok ⁵	Balkong ⁶	Insats avgift (kr)	Upplättelse- avgift (kr)	Lån efter valda upplåtelse- avgifter (kr)	Upplättelse- avgift fullval (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	(%)	(%)	Årsavgift 1 Andelstal 2 (kr)	Årsavgift 2 TV, bredband IP-telefoni (kr)	Årsavgift Månads- avgift (kr)	hustället ⁷ avgift (kr)	Beräknad Årsavgift hustället ⁷ avgift (kr)	Beräknad Årsavgift vatten ⁸ (kr)
71101	102	102	3	B	2 570 000	300 000	300 000	73 200	2 943 200	0,989	1,038	44 732	11 618	2 268	4 885	5 100	3 300
71201	63	63	2	B	1 975 000	300 000	300 000	31 000	2 305 000	0,993	1,038	31 344	11 618	2 268	3 769	3 900	3 300
71202	102	102	3	B	3 170 000	300 000	300 000	10 300	3 480 300	0,989	1,038	44 732	11 618	2 268	4 885	5 100	3 300
71301	101	101	3	B	3 470 000	600 000	0	38 900	4 108 900	0,981	1,038	44 371	0	2 268	3 887	5 100	3 300
71302	59	59	2	B	2 220 000	300 000	300 000	38 300	2 558 300	0,963	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
71303	100	100	3	B	3 320 000	300 000	300 000	100 760	3 720 760	0,973	1,038	44 009	11 618	2 268	4 825	5 100	3 300
71401	104	104	3	B	3 670 000	600 000	0	11 000	4 281 000	1,004	0,000	45 411	0	2 268	3 973	5 100	3 300
71402	59	59	2	B	2 370 000	600 000	0	22 750	2 992 750	0,963	0,000	29 987	0	2 268	2 688	3 900	3 300
71403	97	97	3	B	3 570 000	600 000	0	33 600	4 203 600	0,951	0,000	45 014	0	2 268	3 774	5 100	3 300
71501	108	108	3	B	4 030 000	300 000	300 000	104 750	4 434 750	1,034	1,038	46 788	11 618	2 268	5 055	5 100	3 300
71502	59	59	2	B	2 570 000	300 000	300 000	16 500	2 886 500	0,963	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
71503	95	95	3	B	3 810 000	300 000	300 000	118 775	4 228 775	0,936	1,038	42 335	11 618	2 268	4 885	5 100	3 300
71501	142	142	5	B	6 520 000	400 000	400 000	13 700	6 933 700	1,292	1,384	58 437	15 491	2 268	6 350	5 100	4 500
71602	125	125	5	B	5 640 000	400 000	400 000	0	6 340 000	1,163	1,384	52 602	15 491	2 268	5 853	5 100	4 500
61201	98	98	3	B	3 260 000	300 000	300 000	30 250	3 590 250	0,968	1,038	43 330	11 618	2 268	4 768	5 100	3 300
61202	59	59	2	B	2 220 000	300 000	300 000	12 650	2 532 650	0,963	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
61301	101	101	3	B	3 620 000	600 000	0	107 950	4 327 950	0,981	0,000	44 371	0	2 268	3 887	5 100	3 300
61302	59	59	2	B	2 420 000	300 000	300 000	46 000	2 766 000	0,963	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
61303	100	100	3	B	3 070 000	300 000	300 000	7 700	3 377 700	0,973	1,038	44 009	11 618	2 268	4 825	5 100	3 300
61401	104	104	3	B	4 170 000	0	600 000	0	4 170 000	1,004	2,076	45 411	23 237	2 268	5 910	5 100	3 300
61402	59	59	2	B	2 620 000	600 000	0	51 000	3 271 000	0,963	0,000	29 987	0	2 268	2 688	3 900	3 300
61403	97	97	3	B	3 270 000	0	600 000	55 300	3 335 300	0,951	2,076	43 014	23 237	2 268	5 710	5 100	3 300
61501	108	108	3	B	4 680 000	600 000	0	49 700	5 329 700	1,034	0,000	46 768	0	2 268	4 086	5 100	3 300
61502	59	59	2	B	2 820 000	600 000	0	48 100	3 468 100	0,963	0,000	29 987	0	2 268	2 688	3 900	3 300
61503	95	95	3	B	3 660 000	600 000	0	2 200	4 262 200	0,936	0,000	42 335	0	2 268	3 717	5 100	3 300

⁵ Rok = Rum och Kök.⁶ B = Balkong.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hustället, tappvarmvatten och kalivatten.⁸ Huställetsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.⁹ Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.⁵ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- nr	area, ca	Antal Rok ⁵	Balkong ⁶	Insats avgift	Uppåtelse- avgift	Lån efter upplåtelse- avgifter	valda upplåtelse- avgifter	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal 1	Andelstal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift Månads- TV, avgift 7 bredband IP-telefoni	Beräknad Årsavgift hushållsel ⁸ vatten ⁹	Beräknad
(m ²)					(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
61601		141	5	B	7 570 000	800 000	0	0	8 370 000	1,284	0,000	58 075	0	2 268	5 029	5 100
61602		125	5	B	6 500 000	400 000	400 000	0	6 900 000	1,163	1,384	52 602	15 491	2 268	5 863	5 100
61701		145	5	B	8 380 000	800 000	0	330 950	9 510 950	1,315	0,000	59 477	0	2 268	5 145	5 100
61702		123	5	B	7 190 000	400 000	400 000	0	7 590 000	1,148	1,384	51 924	15 491	2 268	5 807	5 100
51101		110	3	B	2 280 000	300 000	300 000	9 400	2 589 400	1,049	1,038	47 446	11 618	2 268	5 111	5 100
51201		39	1	B	1 370 000	200 000	200 000	13 150	1 583 150	0,511	0,692	23 113	7 745	2 268	2 761	3 900
51202		40	2	B	1 570 000	200 000	200 000	6 700	1 776 700	0,519	0,692	23 474	7 745	2 268	2 791	3 900
51203		107	3	B	3 280 000	300 000	300 000	20 750	3 600 750	1,027	1,038	46 451	11 618	2 268	5 028	5 100
51301		85	2	B	2 650 000	300 000	300 000	137 500	3 087 500	0,860	1,038	38 893	11 618	2 268	4 399	3 900
51302		35	1	B	1 515 000	200 000	200 000	0	1 715 000	0,481	0,692	21 756	7 745	2 268	2 648	3 900
51303		40	2	B	1 690 000	200 000	200 000	2 000	1 892 000	0,519	0,692	23 474	7 745	2 268	2 791	3 900
51304		104	3	B	3 520 000	300 000	300 000	23 100	3 843 100	1,004	1,038	45 411	11 618	2 268	4 941	5 100
51401		88	2	B	2 850 000	300 000	300 000	16 400	3 166 400	0,883	1,038	39 938	11 618	2 268	4 485	3 900
51402		35	1	B	1 590 000	400 000	0	29 300	2 019 300	0,481	0,000	21 756	0	2 268	2 002	3 900
51403		40	2	B	1 850 000	200 000	200 000	15 000	2 065 000	0,519	0,692	23 474	7 745	2 268	2 791	3 900
51404		101	3	B	3 720 000	600 000	0	111 800	4 431 800	0,981	0,000	44 371	0	2 268	3 887	5 100
51501		90	2	B	3 690 000	300 000	300 000	92 000	4 082 000	0,898	1,038	40 617	11 618	2 268	4 542	3 900
51502		35	1	B	1 690 000	400 000	0	52 800	2 142 800	0,481	0,000	21 756	0	2 268	2 002	3 900
51503		40	2	B	1 990 000	400 000	0	19 550	2 409 550	0,519	0,000	23 474	0	2 268	2 145	3 900
51504		98	3	B	4 020 000	300 000	300 000	103 750	4 423 750	0,958	1,038	43 330	11 618	2 268	4 768	5 100
51601		83	2	B	4 680 000	300 000	300 000	0	4 990 000	0,920	1,038	41 812	11 618	2 268	4 625	3 900
51602		35	1	B	1 990 000	200 000	200 000	21 700	2 211 700	0,481	0,692	21 756	7 745	2 268	2 648	3 900
51603		40	2	B	2 250 000	200 000	200 000	22 600	2 472 600	0,519	0,692	23 474	7 745	2 268	2 791	3 900
51604		94	3	B	4 760 000	300 000	300 000	0	5 060 000	0,928	1,038	41 973	11 618	2 268	4 655	5 100

⁵ Rok = Rum och Kök.⁶ B = Balkong.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel, tappvarmvatten och kallvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.⁹ Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.¹⁰ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Rok ⁵	Balkong ⁶	Insats avgift	Uppläte- else- avgift	Län efter valda uppläte- else- avgifter	Uppläte- else- avgift tillval	Insats + uppläte- else- avgift	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Årsavgift broadband IP-telefoni	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ vatten ⁹	Beräknad
(m ²)				(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
31201	98	3	B	3 550 000	600 000	0	0	4 150 000	0,958	0,000	43 330	0	2 268	3 800	5 100	3 300
31202	59	2	B	2 290 000	300 000	300 000	0	2 590 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
31301	101	3	B	4 190 000	300 000	300 000	0	4 490 000	0,961	1,038	44 371	11 618	2 268	4 855	5 100	3 300
31302	59	2	B	2 490 000	300 000	300 000	0	2 790 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
31303	100	3	B	3 490 000	300 000	300 000	0	3 790 000	0,973	1,038	44 009	11 618	2 268	4 825	5 100	3 300
31401	104	3	B	4 590 000	300 000	300 000	0	4 890 000	1,004	1,038	45 411	11 618	2 268	4 941	5 100	3 300
31402	59	2	B	2 690 000	600 000	0	0	3 290 000	0,663	0,000	29 987	0	2 268	2 656	3 900	3 300
31403	97	3	B	3 690 000	300 000	300 000	0	3 990 000	0,961	1,038	43 014	11 618	2 268	4 742	5 100	3 300
31501	108	3	B	5 190 000	300 000	300 000	0	5 490 000	1,034	1,038	46 768	11 618	2 268	5 055	5 100	3 300
31502	59	2	B	2 890 000	300 000	300 000	0	3 190 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
31503	95	3	B	3 890 000	300 000	300 000	0	4 190 000	0,965	1,038	42 335	11 618	2 268	4 685	5 100	3 300
31601	111	3	B	5 690 000	300 000	300 000	0	5 990 000	1,057	1,038	47 808	11 618	2 268	5 141	5 100	3 300
31602	59	2	B	3 090 000	300 000	300 000	0	3 390 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
31603	93	3	B	4 090 000	300 000	300 000	0	4 390 000	0,920	1,038	41 612	11 618	2 268	4 625	5 100	3 300
31701	114	3	B	6 190 000	300 000	300 000	0	6 490 000	1,080	1,038	48 848	11 618	2 268	5 228	5 100	3 300
31702	59	2	B	3 290 000	300 000	300 000	0	3 590 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
31703	90	3	B	4 390 000	300 000	300 000	0	4 690 000	0,898	1,038	40 617	11 618	2 268	4 542	5 100	3 300
41201	98	3	B	3 590 000	300 000	300 000	0	3 890 000	0,958	1,038	43 330	11 618	2 268	4 768	5 100	3 300
41202	59	2	B	2 090 000	300 000	300 000	0	2 390 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
41301	101	3	B	4 190 000	300 000	300 000	0	4 490 000	0,961	1,038	44 371	11 618	2 268	4 855	5 100	3 300
41302	59	2	B	2 290 000	300 000	300 000	0	2 590 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
41303	100	3	B	3 390 000	300 000	300 000	0	3 690 000	0,973	1,038	44 009	11 618	2 268	4 825	5 100	3 300
41401	104	3	B	4 590 000	300 000	300 000	0	4 890 000	1,004	1,038	45 411	11 618	2 268	4 941	5 100	3 300
41402	59	2	B	2 490 000	300 000	300 000	0	2 790 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
41403	97	3	B	3 590 000	300 000	300 000	0	3 890 000	0,961	1,038	43 014	11 618	2 268	4 742	5 100	3 300

⁵ Rok = Rum och Kök.⁶ B = Balkong.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel, tappvarmvatten och kallvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh Bostads- nr area, ca	Antal Rok ⁵	Balkong ⁶	Insats Upplättelse- avgift	Län efter vårda upplättelse- avgifter	Upplättelse- avgift tillval	Insats + upplättelse- avgift	Andelstal 1	Andelstal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift TV, bredband IP-telefoni	Månads- avgift ⁷	Beräknad hushållsel ⁸	Beräknad årsavgift vatten ⁹
(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
41501	108	3	B	5 190 000	300 000	300 000	1,034	1,038	46 768	11 618	2 268	5 055	5 100	3 300
41502	59	2	B	2 690 000	300 000	300 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
41503	95	3	B	3 790 000	300 000	300 000	0,936	1,038	42 335	11 618	2 268	4 885	5 100	3 300
41601	141	5	B	7 790 000	400 000	400 000	1,284	1,384	58 075	15 491	2 268	6 320	5 100	4 500
41602	125	5	B	6 090 000	400 000	400 000	1,163	1,384	52 602	15 491	2 268	5 863	5 100	4 500
41701	145	5	B	8 590 000	400 000	400 000	1,315	1,384	59 477	15 491	2 268	6 436	5 100	4 500
41702	123	5	B	6 790 000	400 000	400 000	1,148	1,384	51 924	15 491	2 268	5 807	5 100	4 500
11201	98	3	B	4 490 000	300 000	300 000	0,958	1,038	43 330	11 618	2 268	4 768	5 100	3 300
11202	59	2	B	2 090 000	300 000	300 000	0,663	2,076	29 987	23 237	2 268	4 624	3 900	3 300
11301	101	3	B	4 890 000	300 000	300 000	0,981	1,038	44 371	11 618	2 268	4 865	5 100	3 300
11302	59	2	B	2 290 000	300 000	300 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
11303	100	3	B	3 490 000	300 000	300 000	0,973	1,038	44 009	11 618	2 268	4 825	5 100	3 300
11401	104	3	B	4 890 000	300 000	300 000	1,004	1,038	45 411	11 618	2 268	4 941	5 100	3 300
11402	59	2	B	2 490 000	300 000	300 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
11403	97	3	B	3 690 000	300 000	300 000	0,951	1,038	43 014	11 618	2 268	4 742	5 100	3 300
11501	108	3	B	5 290 000	300 000	300 000	1,034	1,038	46 768	11 618	2 268	5 055	5 100	3 300
11502	59	2	B	2 690 000	300 000	300 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
11503	95	3	B	3 890 000	300 000	300 000	0,936	1,038	42 335	11 618	2 268	4 885	5 100	3 300
11601	111	3	B	5 690 000	300 000	300 000	1,057	1,038	47 808	11 618	2 268	5 141	5 100	3 300
11602	59	2	B	2 890 000	300 000	300 000	0,663	1,038	29 987	11 618	2 268	3 656	3 900	3 300
11603	93	3	B	4 090 000	300 000	300 000	0,920	1,038	41 612	11 618	2 268	4 625	5 100	3 300
11701	114	3	B	6 190 000	600 000	0	1,080	0,000	48 848	0	2 268	4 260	5 100	3 300
11702	59	2	B	3 090 000	600 000	0	0,663	0,000	29 987	0	2 268	2 668	3 900	3 300
11703	90	3	B	4 390 000	300 000	300 000	0,898	1,038	40 617	11 618	2 268	4 542	5 100	3 300
21101	110	3	B	3 090 000	300 000	300 000	1,049	1,038	47 446	11 618	2 268	5 111	5 100	3 300

⁵ Rok = Rum och Kök.⁶ B = Balkong.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel, tappvarmvatten och kallvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.⁹ Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁵ RoX = Rum och Kök.

Manadsavaffa

Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

ner länenhet
i appallivatten af baserad på betaknad snittorbrukning

For further information, contact the publisher at the address below.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokai	nir	Lokalea	(m ²)
1	357,5		
2	784,5		
3	102,0		
4	1039,0		
5	91,5		
6	774,0		
7	514,5		
		3 663,0	

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:
(inkl inredningsval) 73 371 kr

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:
(exkl inredningsval) 73 163 kr

Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1: 26 215 kr

Insats per kvadratmeter bostadsarea: 42 956 kr

Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:
(inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel) 287 kr

Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:
(inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel) 636 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

2014071101082

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	5 642 300	5 755 146	5 870 249	5 987 654	6 107 407	6 229 555	6 877 932
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	1 182 288	1 205 934	1 230 052	1 254 653	1 279 747	1 305 941	1 441 202
Årsavgift kr/m²	690	703	718	732	747	761	841
Övriga intäkter							
Hysesintäkter lokaler exkl moms	6 776 180	6 911 704	7 049 938	7 190 936	7 334 755	7 481 450	8 260 126
Hysesintäkter garageplatser	2 160 000	2 203 200	2 247 264	2 292 209	2 338 053	2 384 815	2 633 028
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951
Räntor	2 500	2 500	4 434	8 359	14 933	22 414	96 581
Summa intäkter	16 329 268	16 655 803	16 990 804	17 334 466	17 686 952	18 048 485	19 898 820
Räntor	9 538 691	9 523 982	9 508 538	9 492 322	9 475 294	9 457 416	9 353 685
Amorteringar	400 000	420 000	441 000	463 050	486 203	510 513	651 558
Avskrivningar (100 år) *	(5 044 350)	(5 044 350)	(5 044 350)	(5 044 350)	(5 044 350)	(5 044 350)	(5 044 350)
Driftskostnader	3 257 837	3 322 994	3 389 454	3 457 243	3 526 368	3 596 915	3 971 285
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	406 740	414 875	423 172	431 636	440 268	449 074	495 814
Akkumulerad fondavsättning	406 740	821 615	1 244 787	1 676 423	2 116 691	2 565 765	4 949 503
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951
Summa	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951
Blockhyra garageplatser	2 160 000	2 203 200	2 247 264	2 292 209	2 338 053	2 384 815	2 633 028
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	193 432	392 509	597 353	808 089	1 024 843	2 203 500
(Akkumulerat överskott (inkl kassa)*)	250 000	443 432	835 942	1 433 295	2 241 384	3 266 227	11 861 592
Summa kostnader	16 329 268	16 665 803	16 990 804	17 334 466	17 686 952	18 048 485	19 998 820

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	259 400 000	259 000 000	258 580 000	258 139 000	257 675 950	257 189 748	254 368 843
* Kassabehållning inkl fond	656 740	1 265 047	2 080 729	3 109 718	4 358 075	5 831 992	16 811 095

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 400 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta är 3,68 %.

Avskrivningar *

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av ekonomisk plan torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas avsedda amorteringar istället för avskrivningar. Avskrivningsbeloppet enligt en linjär avskrivning på 100 år redovisas dock som information men är ej med i summeringen av årets överskott. Avskrivningsunderlaget består av kostnaden för entreprenaden, 504 435 000 kr. Avskrivning på 100 år ger en årlig avskrivning på 5 044 350 kr.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014071101083

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Anlagen inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	690	703	718	732	747	761	841
Anlagen räntenivå + 1%	952	965	979	993	1007	1021	1098
Anlagen räntenivå + 2%	1214	1227	1240	1254	1267	1281	1355
Anlagen räntenivå - 1%	428	442	456	471	486	502	584
Anlagen räntenivå och							
Anlagen inflationsnivå + 1%	690	708	726	745	765	785	894
Anlagen inflationsnivå + 2%	690	712	735	759	784	810	953
Anlagen inflationsnivå - 1 %	690	699	709	719	729	739	792

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Anlagen räntenivå 3,68 %.

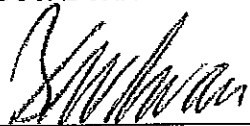
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

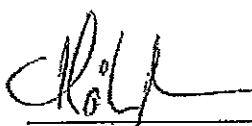
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
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.

Uppsala den 17 juni 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UPPSALA ENTRÉ



Bo Wolwan



Håkan Johansson



Per Envall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 juni 2014 för bostadsrättsföreningen Uppsala Entré, org nr : 769625-6218.

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.

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

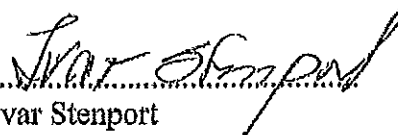
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

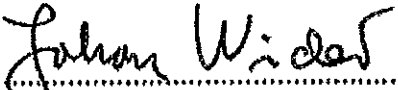
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 24 juni 2014


Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-06-24 för Brf Uppsala Entré

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-05-25
2.	Registreringsbevis	2013-05-27
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2013-06-19
4.	Kreditoffert	2013-04-25
5.	Utdrag från fastighetsregistret	2014-06-18
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2014-06-18
7.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring (5 st)	2013-06-26
8.	Lägenhetstabell	2013-06-17
9.	Överenskommelse om förtida bindning av lån (6 st)	2014-02-06
10.	Hyresavtal avseende garageplatser	2012-09-12

2014071101086

