

Ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen** **Klaviaturen, Uppsala**

Uppsala kommun, Uppsala län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 7
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Finansieringsplan	8
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	9 - 10
F. Nyckeltal	10
G. Lägenhetsredovisning	11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-12-12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klaviaturen, Uppsala, som registrerats av Bolagsverket den 23 december 2010, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2011 påbörjade bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Kvarngärdet 56:3, Uppsala kommun, byggandet av ett flerbostadshus med 38 st bostadslägenheter och en lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012. Lokalen kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under augusti 2013 och vara avslutad i oktober 2013.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under maj månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Mitt i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2012-10-29.

Del av fastigheten Kvarngärdet 56:3, Uppsala förvärvas från NCC AB i enlighet med tecknade köpekontrakt daterade 2012-10-29. (Lotten C och D)

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB och Byggsäkerhetsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken, Uppsala.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser sumt efter verklig förbrukning av kall- och varmvatten. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard.

Entreprenören äger rätt att disponera osäld lägenhet som visningslägenhet.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, kall- och varmvatten* hushållsel, telefon, TV- avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Bilplatserna i föreningens garage/carport upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

* Kall- och varmvatten se vidare under Tabell G.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Del av Kvarngärdet 56:3, lotten C och D, Uppsala Kommun

Adress:..... Portalgatan 91-105, 754 18 Uppsala

Fastighetsareal: ca..... 1 936 m²

Boarea: ca..... 3 292 m²

Antal bostadslägenheter: 38 st

Lokalarca: ca..... 78 m²

Antal lokaler: 1 st En hyreslokal

Byggnadens utformning:..... Ett lamellhus.
Föreningens bostadshus är ett av tre hus i samma kvarter
som delar gård och garage mm.

Bilplats..... Lägenheterna har tillsammans 27 p-platser i garage och 4 p-platser utomhus.
Se vidare under parkering (detta kapitel).

Ledningsrätter och servitut

Avtalsservitut

Nr 1

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för VA-ledningar mm, Aktbeteckning 03-IM1-92/9753.1

Nr 2

Det kommer att upprättas ett avtalsservitut gällande dagvatten- och dräneringsledningar som ligger utanför fastighetsgräns mellan samfälligheten och Uppsala Kommun.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1

I gemensamhetsanläggning GA:1 ingår tre fastigheter. Brf Organisten, Uppsalas andel utgörs av kvarvarande del av stamfastigheten. Brf Klaviaturen, Uppsalas blivande fastighet avstyckas från stamfastigheten Kvarngärdet 56:3. Den tredje fastigheten är Kvarngärdet 56:8 som tillhör Östra Orgeln Bostäder AB.

För anläggningarna i GA:1 uppläts nödvändiga utrymmen i de deltagande fastigheterna.

Preliminärt kommer andelstalen att bli 6866 för Brf Organisten, Uppsala, 4287 för Brf Klaviaturen, Uppsala och 7275 för Östra Orgeln Bostäder AB.

För anläggningarnas drift och skötsel kommer lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun att bilda en delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt ovan preliminärt angivna andelstal vilka kommer att beslutas av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningen GA:1 omfattar följande:

Garage:

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består av underjordiskt garage i en våning med ca 118 parkeringsplatser för personbilar, mc-platser och cykelställ. I anläggningen ingår alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion såsom:

- byggnadskonstruktioner inklusive tätskikt och eventuella isoleringsskikt m m samt markuppbbyggnad för innergård (pelare, tak och väggar under bostadsbyggnad ingår inte, dock ytskikt, värmeisolering under byggnader ingår inte, under enskilda uteplatser ingår byggnadskonstruktioner till och med tät- och isoleringsskikt),
- garageramper och rampöverbyggnad,
- garageport i källarplanet med tillhörande passersystem,
- belysning och tillhörande elledningar,
- lanternin,
- ventilationsfläktar med tillhörande kanaler i garage, samt två fläktrum
- övriga installationer för teknisk försörjning samt tillhörande styr- och regleringsanordningar samt undermätare.

Innergård mm

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består också av:

- innergård,
- belysning på innergården (armaturer, stolpar och elledningar),
- lekplats,
- samvaroytor med bänkar och bord,
- konstverk,
- kommunikationsytor på innergård och mot omgivande gator,
- cykelställ,
- gräs- och planteringsytor
- ytor för parkeringsplatser (kantstenar ingår),
- ytor för in- och utfart till garage,
- ledningsnät och dräneringsdiken för bortledning av dagvatten med nedstigningsbrunnar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.

I anläggningen ingår i övrigt anordningar och installationer erforderliga för anläggningens avsedda funktion. I anläggningen finns enskilda ledningar och andra enskilda anordningar som inte ingår i anläggningen.

GA:2

I gemensamhetsanläggning GA:2 ingår de två bostadsrättsföreningarna Brf Organisten, Uppsala och Brf Klaviaturen, Uppsalas fastigheter. Dessa utgörs av Kvarngärdet 56:3 (stamfastigheten) och del av Kvarngärdet 56:3 (lott som är under fastighetsbildande).

För anläggningarna i GA:2 uppläts nödvändiga utrymmen i de deltagande fastigheterna.

Preliminärt kommer andelstalen att bli 5531 för Brf Organisten, 3292 för Brf Klaviaturen.

För anläggningarnas drift och skötsel kommer lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun att bilda en delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt ovan preliminärt angivna andelstal vilka kommer att beslutas av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningen GA:2 omfattar följande:**Utrymmen**

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består av utrymmen i källarplan för:

- undercentral med teknisk utrustning inklusive dörr,
- wc med handfat inklusive dörr,
- cykelförråd i garage inklusive dörr,
- cykelförråd under byggnad och gård inklusive dörrar (bärande byggnadskonstruktioner för gård ingår i ga1),
- förrådsutrymmen inklusive dörrar
- elrum inklusive dörr,

samt i plan 0 för:

- två miljörum för sophantering inklusive dörrar och fönster,
- grovtvättstuga med dörr och fönster, tvätt- och torkutrustning
- hyreslokal inklusive dörrar och fönster samt plattsatt yta i anslutning till lokalen

Byggnadskonstruktioner ingår inte undantaget mellanväggar i hyreslokalen. Ytskikten ingår. Ledningar, armaturer och elinstallationer som betjänar utrymmena ingår.

Tekniska anläggningar

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består också av:

- Avloppsledningssystem och ledningssystem för kallvatten från anslutningspunkt till kommunens ledningsnät och fram till överkant golv på plan 0 i respektive fastighet. I ledningsnäten ingår ledningar, ventiler, brandposter, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- Ledningar för varmvatten från undercentralens värmeväxlare och fram till överkant golv på plan 0 i respektive fastighet, samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- Ledningar för värme från undercentralens värmeväxlare och fram till överkant golv på plan 0 i respektive fastighet, samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- Ledningar för TV/Data/Telefoni samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar från medialeverantörs avlämningspunkt fram till respektive lägenhets mediaskåp.
- Ledningar, armaturer och elinstallationer erforderliga för anläggningen.

I anläggningen ingår i övrigt alla anordningar och installationer erforderliga för anläggningens avsedda funktion.

I anläggningen kan finnas enskilda ledningar och andra enskilda anordningar. Dessa ingår inte i anläggningen.

I anläggningen ingår rätt att ta väg genom vissa av deltagarnas enskilda dörrar, gångar och trapphus till utrymmen och tekniska anläggningar.

GA:8

I gemensamhetsanläggning GA:8 deltar fastigheterna Kvarngärdet 56:3, 56:7 och 56:8.

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

För anläggningarna i GA:8 upplåts nödvändiga utrymmen i de deltagande fastigheterna.

Preliminärt kommer andelstalen för utförande att bli 30 för Kvarngärdet 56:3, 50 för Kvarngärdet 56:7 och 20 för Kvarngärdet 56:8.

Preliminärt kommer andelstalen för driften att bli 82 för Kvarngärdet 56:3, 19 för Kvarngärdet 56:7 och 52 för Kvarngärdet 56:8.

Gemensamhetsanläggningen GA:8 omfattar följande:**Kvartersgata**

Gemensamhetsanläggningen består av:

- Väg bana med vändplan
- 4 belysningsstolpar med tillhörande anordningar (undermätare för de 4 belysningsstolparna finns inom blivande ga inom Kvarngärdet 56:3)
- Dagvattenledningar med tillhörande brunnar
- Träd och plantering med tillhörande anläggning

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning.
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmeåtervinning via FTX aggregat. Distribution från undercentral till termostaterade vattenradiatorer i lägenheterna. Garaget värms upp med överskottsvärme från FTX-aggregaten.
Undercentral/ elrum	En värmeväxlare ansluten till inkommande fjärrvärme med cirkulationspumpar samt styr och reglerutrustning. Anslutning till det kommunala va-nätet, el samt tv/data och telefoni.
El	Fastighetsmätare i undercentral och individuella mätare till respektive lägenhet sitter i trapphuset.
Ventilation	Från och tilluft via FTX-aggregat.
TV/ data/ telefoni	Fastigheten är ansluten till Telias "Triple play"-nät med fiber innehållande bredbandsnät, digitalTV och bredbandstelefoni.
Hiss	En hiss i respektive trapphus (3 hissar). Märklst: 1000 kg/ 13 pers.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare. På entréplanet finns en gemensam tvättstuga för grovtvätt (ingår i GA:2 med ingång i trapphus 6A, Brf Organisten).
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns på entréplanet. Lägenhetsinnehavarna har tillgång till ett soprum på entréplanet i Brf Organisten, Uppsala och ett soprum på entréplanet i Brf Klaviaturen, Uppsala.
Parkering	Föreningen har 27 p-platser i kvarterets gemensamma garage samt 4 markparkeringar av totalt 118 p-platser i garage och 15 markparkeringar. Föreningens garageplatser är inte momsregistrerade.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark med källare och garage.
Antal våningar:	Sex våningar plus källare och vind.
Stomme:	Pelare och väggar av betong.
Ytterväggar:	Puts på sandvichelement av cellplast och betong.
Yttertak:	Takpannor av betong på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Bjälklag av betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås och ringklocka.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong. Bad-/ duschrum har innervägg av murad och putsad lättklinkerbetong.
Lägenhetsförråd:	Varje lägenhet har tillgång till ett uppvärmt lägenhetsförråd i källarplanet. Förråden har inbrottsförstärkta nätväggar och är försedda med hylla och klädstäng.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.
Balkonger:	Betongplatta med metallrücke och glas. Balkonger förbereds för inglasning.
Uteplatser:	Trätrall och gräs. Uteplats mot gata i markägenheter utgörs av balkongplatta.

Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium och u-värde 0,9.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Kodlås med porttelefon vid entré mot gatan. Kodlås vid entré mot gården.
Trapphus:	Genomgående klinkergolv på alla våningsplan. Prefabricerade betongtrappor med terrazzosteg. Målade väggar av betong. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/Ekparkett	Målade/ tapet	Målat	Förvaringsmöjligheter i omfattning enligt planritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade/ tapet	Målat	Fönsterbänkar av natursten
Sovrum	Ekparkett	Målade/ tapet	Målat	Skjutdörrsgarderob alt. Vita släta garderober enligt planritning. Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Målade/ tapet Kakel ovan diskbänk	Målat	Ugn och micro i högskåp samt kyl och frys i lägenheter 3 r.o.k. och större. Ugn under spishäll och micro i väggskåp samt kombinerad kyl/frys i lägenhet 1-2 r.o.k. Spisfläkt med belysning. Diskmaskin. Rostfri diskbänk med engreppsblandare. Bänkskiva. Belysning ovan diskbänk. Fönsterbänkar av natursten
Bad/ Tvätt alt. WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, badkar alt. Duschväggar enl. planritning, kommod, spegel eller spegelskåp med belysning, eluttag på vägg, toalettpappershållare och handdukhängare. Belysning i tak, elektrisk handduksstork, komfortgolvvärme. Tvättmaskin och torktumlare med ovanliggande bänkskiva samt väggskåp i 3 r.o.k. och större. Tvättpelare i 1-2 r.o.k.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, duschväggar, kommod, spegel eller spegelskåp med belysning, belysning i tak, eluttag på vägg, elektrisk handduksstork, komfortgolvvärme, toalettpappershållare och handdukhängare.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Hylla med klädstång enligt planritning. Städsåp enligt planritning.
Övrigt				Brandvarnare: monteras i alla lgh Dörrkarmar: Släta, vita Förvaring: Städsåp, garderober och linaesåp enligt planritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	129 400 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	129 450 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2014

	Bostäder	Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	13 260 000	105 000	13 365 000
Byggnad, kronor	54 060 000	2 283 000	56 343 000
SUMMA	67 320 000	2 388 000	69 708 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	11 814 000	4,15%	490 281	50	11 814	502 095
Fastighetslån nr 2 1b)	15 752 000	3,54%	557 621	50	15 752	573 373
Fastighetslån nr 3 1c)	11 814 000	3,73%	440 662	50	11 814	452 476
Summa fastighetslån	39 380 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	400 000					
Upplåtelseavgifter	22 417 165					
Insatser	67 252 835					
Summa finansiering	129 450 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 488 564	---	39 380	1 527 944

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 488 564	
Avskrivningar enligt plan	285 322	
Summa kapitalkostnader	1 773 886	1 773 886
<u>Driftskostnader</u>		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Fastighetsförvaltning (ingår i GA:1 och GA:2)	0	
Trappstädning	65 000	
Ekonomisk förvaltning	65 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	54 000	
Vattenförbrukning gemensam (fördelas enl andelstal)	0	
Preliminär kostnad för varm- och kallvattenförbrukning i bostäder. Prel. 50 kr	164 600	SB
Uppvärmning gemensam (fördelas enl insatser)	107 000	
Elförbrukning, gemensam (fördelas enl insatser)	61 000	
Telefonabonnemang till hissarn och porttelefon	1 000	
Löpande underhåll	10 000	
Sotning / kontroll ventilationsanläggning	28 000	
Renhållning (ingår i GA:2)	0	
Försäkringar	19 000	
Media, grundutbudet (ingår i GA:2)	0	
Gemensamhetsanläggning, GA:1, GA:8	74 500	
Serviceavtal, larm	20 820	
Hissar, besiktning	2 600	
Drift P-platser (ingår i GA:1)	0	
Gemensamhetsanläggning GA:2	176 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	8 178	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	20 220	
Summa driftskostnader	876 918	876 918
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. SB=fördelas enligt styrelsebeslut.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokal/garage	23 880	
Summa övriga kostnader	23 880	23 880

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**2 674 684**

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2014 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1449 kr per lgh

		Flerbostadshus	
<u>Fastighetsavgift</u>		Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00%	0%
	År 6-10	0,20%	50%
	År 11	0,40%	100%
<u>Fastighetsskatt</u>			
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	av tax.värdet för lokaler.

Avsättningar för fastighetsunderhållAvsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m² BOA + LOA).

SEK

SEK

102 000

Summa avsättningar**102 000****Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året**

Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet. Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar	Kostnader	Utbetalningar
Räntekostnader	1 488 564	1 488 564
Avskrivningar enligt plan	285 322	0
Amorteringar	0	39 380
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	102 000
Fastighetsskatt lokaler	23 880	23 880
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt insatser	712 318	712 318
Prel. driftkostnader som fördelas enligt styrelsebeslut (SB), 50 kr/m ² år	164 600	164 600
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	2 674 684	2 530 742

*Fond för inre underhåll inrättas inte.

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Styrelsen kan besluta om att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, rehallning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska fördelas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet för mediaförsörjning av tv, telefon och data. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	3 292 m ²	665 kr/m ² år	2 189 180	
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	78 m ²		0	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			6 870	
Intäkt bilplatser, garage/carport	27 st	921 kr/månad*	298 404	
Intäkt bilplatser, öppna	4 st	350 kr/månad	16 800	
Årsavgift för preliminär kostnad för vattenförbrukning, bostäder		50 kr/m ² år	164 600	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			2 675 854	2 675 854

* Om föreningens garage/carport momsregistreras tillkommer moms på redovisat belopp.

- 1) Ingår i GA därav intäkt = 0, för kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) Ersätts från GA, för kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	39 323
Beläning kr per m ² BOA år 1	11 962
Driftkostnader kr per m ² BOA + LOA år 1	260
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	715

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.

G. Lågenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m ²	Lgh BOA	Lågenhetsbeskrivning Se Lågenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för kv och vv kronor I)	Summa Års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
91-1000	0	125	5	RK M	3,4960	76 533	6 250	82 783	6 899	2 351 147	1 623 853	3 975 000
93-1001	0	55	2	RK M	1,9209	42 052	2 750	44 802	3 734	1 291 853	403 147	1 695 000
93-1101	1	67	2	RK	2,1514	47 098	3 350	50 448	4 204	1 446 870	148 130	1 595 000
93-1201	2	81	3	RK	2,5163	55 086	4 050	59 136	4 928	1 692 275	307 725	2 000 000
93-1202	2	111	4	RK	3,1694	69 384	5 550	74 934	6 245	2 131 501	668 499	2 800 000
93-1301	3	81	3	RK	2,5163	55 086	4 050	59 136	4 928	1 692 275	367 725	2 060 000
93-1302	3	111	4	RK	3,1694	69 384	5 550	74 934	6 245	2 131 501	818 499	2 950 000
93-1401	4	81	3	RK	2,5163	55 086	4 050	59 136	4 928	1 692 275	502 725	2 195 000
93-1402	4	111	4	RK	3,1694	69 384	5 550	74 934	6 245	2 131 501	968 499	3 100 000
93-1501	5	81	3	RK	2,5163	55 086	4 050	59 136	4 928	1 692 275	707 725	2 400 000
93-1502	5	111	4	RK	3,1694	69 384	5 550	74 934	6 245	2 131 501	1 168 499	3 300 000
95-1000	0	124	5	RK M	3,4768	76 113	6 200	82 313	6 859	2 338 235	1 286 765	3 625 000
97-1000	0	124	5	RK M	3,4768	76 113	6 200	82 313	6 859	2 338 235	1 361 765	3 700 000
99-1001	0	54	2	RK M	1,9017	41 631	2 700	44 331	3 694	1 278 941	516 059	1 795 000
99-1101	1	66	2	RK	2,1322	46 677	3 300	49 977	4 165	1 433 958	261 042	1 695 000
99-1201	2	61	3	RK	2,1322	46 677	3 050	49 727	4 144	1 433 958	356 042	1 790 000
99-1202	2	44	1,5	RK	1,6135	35 322	2 200	37 522	3 127	1 085 119	164 881	1 250 000
99-1203	2	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	218 921	1 950 000
99-1301	3	61	3	RK	2,1322	46 677	3 050	49 727	4 144	1 433 958	426 042	1 860 000
99-1302	3	44	1,5	RK	1,6135	35 322	2 200	37 522	3 127	1 085 119	214 881	1 300 000
99-1303	3	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	293 921	2 025 000
99-1401	4	61	3	RK	2,1322	46 677	3 050	49 727	4 144	1 433 958	516 042	1 950 000
99-1402	4	44	1,5	RK	1,6135	35 322	2 200	37 522	3 127	1 085 119	284 881	1 370 000
99-1403	4	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	408 921	2 140 000
99-1501	5	61	3	RK	2,1322	46 677	3 050	49 727	4 144	1 433 958	666 042	2 100 000
99-1502	5	44	1,5	RK	1,6135	35 322	2 200	37 522	3 127	1 085 119	374 881	1 460 000
99-1503	5	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	568 921	2 300 000
101-1000	0	124	5	RK M	3,4768	76 113	6 200	82 313	6 859	2 338 235	1 486 765	3 825 000
103-1000	0	143	6	RK M	3,8993	85 362	7 150	92 512	7 709	2 622 377	1 577 623	4 200 000
105-1101	1	110	4	RK	3,1502	68 963	5 500	74 463	6 205	2 118 588	181 412	2 300 000
105-1201	2	110	4	RK	3,1502	68 963	5 500	74 463	6 205	2 118 588	281 412	2 400 000
105-1202	2	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	268 921	2 000 000
105-1301	3	110	4	RK	3,1502	68 963	5 500	74 463	6 205	2 118 588	381 412	2 500 000
105-1302	3	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	343 921	2 075 000
105-1401	4	110	4	RK	3,1502	68 963	5 500	74 463	6 205	2 118 588	531 412	2 650 000
105-1402	4	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	458 921	2 190 000
105-1501	5	110	4	RK	3,1502	68 963	5 500	74 463	6 205	2 118 588	681 412	2 800 000
105-1502	5	84	3	RK	2,5740	56 349	4 200	60 549	5 046	1 731 079	618 921	2 350 000
SUMMA		3 292		SUMMA	100,0000	2 189 180	164 600	2 353 775		67 252 835	22 417 165	89 670 000
Antal lgh		38 st		Differens	0,0005	-5						

1) Preliminär årsavgift för kallvatten och varmvatten ingår i ovanstående årsavgift med 50 kr/m². Verklighet regleras enl. uppmätning i efterskott

Lågenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.

Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.

Sammanställning, Bostäder

OBS! genomsnittskostnad kr/m²

Summa årsavgift inkl. prel. årsavgifter för prel. kostnader.

Summa insats och upplåtelseavgift

kronor	kr/m ²
2 353 780	715
89 670 000	27 239

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
1. KAPITALKOSTNADER	1 773 886	1 779 194	1 784 664	1 790 298	1 796 104	1 802 082	1 828 674
Låneräntor	1 488 564	1 487 075	1 485 587	1 484 098	1 482 610	1 481 121	1 467 622
Avskrivningar	285 322	292 119	299 077	306 200	313 494	320 961	361 052
2. DRIFTSKOSTNADER	876 918	894 456	912 345	930 592	949 204	968 188	1 068 958
Driftskostnader	712 318	726 564	741 095	755 917	771 035	786 456	868 312
Prel. driftkostnader *	164 600	167 892	171 250	174 675	178 169	181 732	200 646
3. ÖVRIGA KOSTNADER	23 880	24 358	24 845	25 342	25 848	56 762	96 230
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	23 880	24 358	24 845	25 342	25 848	56 762	96 230
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-322 074	-328 515	-335 086	-341 787	-348 623	-355 596	-392 606
Hyror lokaler, P-platser mm	-315 204	-321 508	-327 938	-334 497	-341 187	-348 011	-384 232
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-6 870	-7 007	-7 148	-7 290	-7 436	-7 585	-8 374
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	141 380	143 420	145 501	147 623	149 788	171 391	217 965
Amorteringar, lån	39 380	39 380	39 380	39 380	39 380	58 775	93 629
Avsättningar, underhåll	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 336

* Prel. driftkostnader har beräknats till 50 kr m² år (i genomsnitt), vilket är samma belopp som preliminärt ingår i nödvändig årsavgift.

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,78%	3,78%	3,78%	3,78%	3,78%	3,78%	3,78%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 292	3 292	3 292	3 292	3 292	3 292	3 292

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	2 352 610	2 369 493	2 386 768	2 404 445	2 422 533	2 471 436	2 601 256
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	2 208 668	2 220 794	2 233 192	2 245 868	2 258 827	2 321 866	2 458 169

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT

Det största netto av A eller B	2 352 610	2 369 493	2 386 768	2 404 445	2 422 533	2 471 436	2 601 256
Löpande penningvärde kr/m ² år	715	720	725	730	736	751	790

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 024
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	2 352 610	2 369 493	2 386 768	2 404 445	2 422 533	2 471 436	2 601 256
B. Nettoutbetalningar	2 208 668	2 220 794	2 233 192	2 245 868	2 258 827	2 321 866	2 458 169
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	715	720	725	730	736	751	790
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	2 746 410	2 762 899	2 779 780	2 797 064	2 814 758	2 863 267	2 989 516
B. Nettoutbetalningar	2 602 468	2 614 200	2 626 204	2 638 487	2 651 052	2 713 697	2 846 429
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	834	839	844	850	855	870	908
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	2 352 610	2 378 263	2 404 745	2 432 085	2 460 308	2 519 836	2 710 802
B. Nettoutbetalningar	2 208 668	2 229 564	2 251 169	2 273 508	2 296 602	2 370 266	2 567 715
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	715	722	730	739	747	765	823

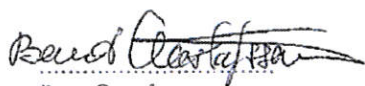
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

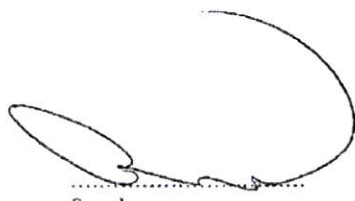
I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

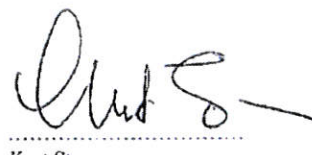
II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Uppsala den 30.11.2012.

**Bostadsrättsföreningen
Klaviaturen, Uppsala**


Bernd Gustafsson


Sven Larsson


Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 november 2012 för Bostadsrättsföreningen Klaviaturen, Uppsala, org. nr. 769622-5270.

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.

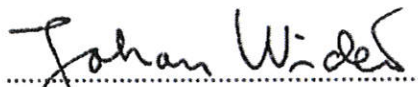
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 3 december 2012



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 3 december 2012 för Brf Klaviaturen, Uppsala

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-03-25
2. Registreringsbevis	2011-03-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-10-29
4. Köpekontrakt (2 st) för marken inkl bilagor	2012-10-29
5. Finansieringsoffert	2011-10-27
6. Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-05
7. Avskrivningsplan	2012-10-05
8. Ritning A-40.1-2101 rev B	2011-12-07
9. Adressritning	2010-09-29
10. Tidplan	2012-08-20
11. Ritning skötselområden och p-platsfördelning	2012-03-15
12. Ritning p-platsfördelning	2012-03-15
13. Ritning A-40.1-1101	2011-12-07