

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Gröna Huset, Uppsala

(Org nr 769624-0923)

UPPSALA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	16
H. Känslighetsanalys	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-04-05

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gröna Huset, Uppsala som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-12-20 (org nr 769624-0923) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2012 startade uppförandet av Kv. Kapellgärdet innehållande sammanlagt 93 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med en start i början av andra kvartalet 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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2013.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggfelsförsäkring är tecknad med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kvarngärdet 58:1
Tomtens areal, ca:	4975 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	7739,5 m ²
Antal lägenheter:	93 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus / 8 trappuppgångar

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Uppvärmning av lägenheter och övriga utrymmen sker med radiatorer. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet, anläggningen ägs av Brf Gröna Huset. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med återvinning. Personhiss finns.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har åtta entréer. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, soprum samt städ. Det finns två gemensamma cykelrum samt utrymmen för lägenhetsförråd och fastighetsförråd. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, hissmaskinrum och elrum finns i byggnaden. Gemensam tvättstuga samt Brf lokal finns.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar.

Parkering

Garageplatser och utvändiga biluppställningsplatser ingår i bostadsrättsföreningen. Parkering för cyklar, 159 st platser, ingår i bostadsrättsföreningen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet ga:9 gällande väg mm. Deltagande fastigheter i Kvarngärdet ga:9 är Kvarngärdet 56:2 samt Kvarngärdet 58:1. Gemensamhetsanläggningen består av vägbana med vändplan, belysningssstolpar med tillhörande anordning inkl undermätare, dagvattenledning med tillhörande burnar fram till allmän ledning i Portalgatan, träd och plantering med tillhörande anläggning. Bostadsrättsföreningens andel av driftkostnaderna är 76 andelar av 214 andelar. Andelen av utförandet är 50 andelar av 100 andelar.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta på mark
Stomme	Väggar av betong med kompletterande bärande stålpelare i yttervägg. Våningsbjälklag av betong
Ytterväggar	Utfackningsväggar isolerade med mineralull. Fasad av puts
Takbjälklag	Takstolar av trä
Yttertak	Papptak
Lägenhetsskiljande väggar	Lägenhetsskiljande väggar i betong
Innerväggar	Regelverk med gipsskivor
Balkonger	Prefabricerade betongplattor Räcken av aluminium
Uteplatser	Belagda med betongplattor
Entréer	Entréparti av metall Dörr försedd med nyckellåsning Klinker på golv i entré
Trapphus	Trapplöp i terrazzo Namntavla, anslagstavla och postboxar
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr med titthål, mekanisk ringklocka och cylinderlås i dörrblad Tidningshållare
TV/Bredband/ Telefon	Telia Triple play Lokalt datanät installeras inom varje lägenhet
Värme- och vatten- installationer	Uppvärmning via fjärrvärme med vattenradiatorer i lägenheterna Kommunalt VA
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning Tilluft via don i ytterväg bakom radiator Kökskåpa med grundflöde och möjlighet till forcering (Centalt placerad fläkt i huset)

B. Forts

El-system	Lägenhetscentraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare Separat mätning av el för varje enskild lägenhet
Lägenhetsförråd	Förråd av gallertyp i källarplan Golv av dammbunden betong
Allmänna utrymmen	Fastighetsförråd och städrum i källarplanet.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källarplanet. Inredd med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel och strykboard

2013040404770

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

2013040404771	Entré/Hall	Golv	Klinker
		Vägg	Målade
		Tak	Grängat***
		Övrigt	Hatthylla, garderobsinredning enligt ritning
	Kök	Golv	Ekparkett
		Vägg	Målade
		Tak	Grängat***
		Övrigt	Skåpsinredning enligt ritning, bänkskiva i laminat, spis, med keramikhäll, ugn, kyl/frys alt kyl och frys, diskmaskin, kökskåpa, microugn
	Badrum	Golv	Klinker
		Vägg	Helkaklade
		Tak	Målade
		Övrigt	Toalettstol och tvättställ med kommod, engreppsblandare, badrumsskåp med spegel och belysning*. Duschblandare, draperiskena. Toalettpappershållare, handdukskrok, handdukstork. Tvättmaskin, torktumlare.
	WC/Dusch	Golv	Klinker
		Vägg	Helkaklade
		Tak	Målade
		Övrigt	Toalettstol och tvättställ med kommod, engreppsblandare, badrumsskåp med spegel och belysning**. Duschblandare, draperiskena. Toalettpappershållare, handdukskrok, handdukstork.
	WC	Golv	Klinker
		Vägg	Helkaklade
		Tak	Målade
		Övrigt	Toalettstol och tvättställ, engreppsblandare. Spegel, belysning, toalettpappershållare, handdukskrok
	Vardagsrum	Golv	Ekparkett
		Vägg	Målade
		Tak	Grängat***
		Övrigt	
	Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett
		Vägg	Målade
		Tak	Grängat***
		Övrigt	Garderober enligt ritning

B. Forts

Klädkammare

Golv	Ekparkett
Vägg	Målade
Tak	Grängat***
Övrigt	Hylla med klädstång

Övrigt

Golv	Golvsockel, Eklaserad furu
Vägg	Dörrfoder, slät vitmålad
Tak	
Övrigt	Släta innerdörrar, fönsterbänkar, brandvarnare

* lgh nr 45, 48, 51 och 54 utförs utan spegelskåp, ersätts med spegel

** lgh nr 02, 05, 08 och 11 utförs utan spegelskåp, ersätts med spegel

*** sprutspacklad yta som ger en viss struktur på taket

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

2013040404772

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inkl
mervärdesskatt. 286 135 000 kr

Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut-
och garantibesiktning.

Summa kostnader 286 135 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2014 har ännu ej fastställts, men beräknas
totalt till 163 995 600 kr
varav byggnad 128 520 000 kr
varav garage 3 855 600 kr
varav mark 31 620 000 kr

2013040404773

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	78 500 000 kr
Insatser	174 138 750 kr
Upplåtelseavgifter	33 496 250 kr
Summa	286 135 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Ränte-sats	Amortering	Ränte-kostnad	Totalt
Lån 1	26 166 667	Rörligt	2,92%	130 833	764 067	894 900
Lån 2	26 166 667	1 år	2,85%	130 833	745 750	876 583
Lån 3	26 166 667	3 år	3,30%	130 833	863 500	994 333
Summa lån	78 500 000		3,02%	392 500	2 373 317	2 765 816
Genomsnittsräntan är 3,02 enligt offert						
Ekonomisk plan är beräknad med			4,00%			

Beräknad räntesats	4,00%
Ränta	3 140 000 kr
Avskrivning	433 505 kr
(Amortering)	392 500 kr)
Summa kapitalkostnad	3 532 500 kr

2013040404774

D. Forts

Driftskostnader

Prel. Kostnad vattenförbrukning, varm- och kallvatten, kr 45/m ²	348 278
Vattenförbrukning, övrig	50 000
Elförbrukning (ej hushålls el)	126 092
Gemensamhetsanl/samfällighet	60 000
Uppvärmning	610 000
Telia triple play (TV/Data/IP-telefoni)	232 128
Fastighetsskötsel och underhåll	154 490
Kontorsmaterial, föreningsadm	15 000
Snöröjning	60 000
Sophämtning	100 000
Trappstädning	100 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	80 000
Ekonomisk förvaltning	85 000
Fastighetsförsäkringar	90 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	70 000
Oförutsedda kostnader	27 831

Summa driftskostnader**2 228 819 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, carportplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler, garage)	38 556 kr
-----------------------------------	-----------

Summa kostnader år 1**5 799 875 kr**

2013040404775

D. Forts

Arsavgifter 4 994 928 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter mc-plats 42 000 kr

Hysesintäkter garageplatser 668 160 kr

Hysesintäkter utv. p-platser 64 800 kr

Prel. årsavgift varm- och kallvatten, kr 45/m² 348 278 kr

Summa intäkter år 1 6 118 166 kr

Överskott år 1 318 291 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 232 185 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 36 971 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 26 828 kr/kvm

Belåning år 1 10 143 kr/kvm

Driftskostnad år 1, (243:-/m² exkl kall- och varmvatten) 288 kr/kvm

Årsavgift år 1, (645:-/m² exkl kall- och varmvatten) 690 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

Lgh nr	Lgh	storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Månads- avgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Prel. Arsavgift för varm- och kallvatten
4	1	Rok	1 balk	39	0,57346	172 500 kr	877 500 kr	1 050 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
7	1	Rok	1 balk	39	0,57346	217 500 kr	877 500 kr	1 095 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
10	1	Rok	1 balk	39	0,57346	317 500 kr	877 500 kr	1 195 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
25	1	Rok	1 balk	39	0,57346	217 500 kr	877 500 kr	1 095 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
28	1	Rok	1 balk	39	0,57346	272 500 kr	877 500 kr	1 150 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
31	1	Rok	1 balk	39	0,57346	372 500 kr	877 500 kr	1 250 000 kr	28 644 kr	2 387 kr	1 755 kr
Brf Lokal	1	Rok									
47	1	Rok	1 balk	39	0,58884	297 500 kr	877 500 kr	1 175 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
50	1	Rok	1 balk	39	0,58884	372 500 kr	877 500 kr	1 250 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
53	1	Rok	1 balk	39	0,58884	472 500 kr	877 500 kr	1 350 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
73	1	Rok	1 balk	39	0,58884	222 500 kr	877 500 kr	1 100 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
76	1	Rok	1 balk	39	0,58884	347 500 kr	877 500 kr	1 225 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
79	1	Rok	1 balk	39	0,58884	472 500 kr	877 500 kr	1 350 000 kr	29 412 kr	2 451 kr	1 755 kr
15	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	158 750 kr	1 316 250 kr	1 475 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
18	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	258 750 kr	1 316 250 kr	1 575 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
21	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	358 750 kr	1 316 250 kr	1 675 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
36	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	278 750 kr	1 316 250 kr	1 595 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
39	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	378 750 kr	1 316 250 kr	1 695 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
42	2	Rok	1 balk	58,5	0,81467	508 750 kr	1 316 250 kr	1 825 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Manads- avgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Prel. Arsavgift för varm- och kallvatten
86	2	Rok	58,5	0,81467	308 750 kr	1 316 250 kr	1 625 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
89	2	Rok	58,5	0,81467	408 750 kr	1 316 250 kr	1 725 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
92	2	Rok	58,5	0,81467	508 750 kr	1 316 250 kr	1 825 000 kr	40 692 kr	3 391 kr	2 633 kr
84	2	Rok	65	0,90500	332 500 kr	1 462 500 kr	1 795 000 kr	45 204 kr	3 767 kr	2 925 kr
37	3	Rok	79	1,01767	172 500 kr	1 777 500 kr	1 950 000 kr	50 832 kr	4 236 kr	3 555 kr
40	3	Rok	79	1,01767	272 500 kr	1 777 500 kr	2 050 000 kr	50 832 kr	4 236 kr	3 555 kr
43	3	Rok	79	1,01767	447 500 kr	1 777 500 kr	2 225 000 kr	50 832 kr	4 236 kr	3 555 kr
35	3	Rok	79,5	1,02416	186 250 kr	1 788 750 kr	1 975 000 kr	51 156 kr	4 263 kr	3 578 kr
38	3	Rok	79,5	1,02416	286 250 kr	1 788 750 kr	2 075 000 kr	51 156 kr	4 263 kr	3 578 kr
41	3	Rok	79,5	1,02416	436 250 kr	1 788 750 kr	2 225 000 kr	51 156 kr	4 263 kr	3 578 kr
23	3	Rok	80,5	1,03713	63 750 kr	1 811 250 kr	1 875 000 kr	51 804 kr	4 317 kr	3 623 kr
26	3	Rok	81,5	1,04986	161 250 kr	1 833 750 kr	1 995 000 kr	52 440 kr	4 370 kr	3 668 kr
29	3	Rok	81,5	1,04986	291 250 kr	1 833 750 kr	2 125 000 kr	52 440 kr	4 370 kr	3 668 kr
32	3	Rok	81,5	1,04986	391 250 kr	1 833 750 kr	2 225 000 kr	52 440 kr	4 370 kr	3 668 kr
3	3	Rok	86,5	1,11449	153 750 kr	1 946 250 kr	2 100 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
6	3	Rok	86,5	1,11449	248 750 kr	1 946 250 kr	2 195 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
9	3	Rok	86,5	1,11449	348 750 kr	1 946 250 kr	2 295 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
16	3	Rok	86,5	1,11449	178 750 kr	1 946 250 kr	2 125 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
19	3	Rok	86,5	1,11449	278 750 kr	1 946 250 kr	2 225 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
22	3	Rok	86,5	1,11449	378 750 kr	1 946 250 kr	2 325 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
70	3	Rok	77,5	0,99845	251 250 kr	1 743 750 kr	1 995 000 kr	49 872 kr	4 156 kr	3 488 kr
85	3	Rok	77	0,99197	367 500 kr	1 732 500 kr	2 100 000 kr	49 548 kr	4 129 kr	3 465 kr
88	3	Rok	77	0,99197	462 500 kr	1 732 500 kr	2 195 000 kr	49 548 kr	4 129 kr	3 465 kr
91	3	Rok	77	0,99197	592 500 kr	1 732 500 kr	2 325 000 kr	49 548 kr	4 129 kr	3 465 kr
87	3	Rok	78,5	1,01143	333 750 kr	1 766 250 kr	2 100 000 kr	50 520 kr	4 210 kr	3 533 kr
90	3	Rok	78,5	1,01143	408 750 kr	1 766 250 kr	2 175 000 kr	50 520 kr	4 210 kr	3 533 kr
93	3	Rok	78,5	1,01143	528 750 kr	1 766 250 kr	2 295 000 kr	50 520 kr	4 210 kr	3 533 kr
60	3	Rok	82,5	1,06284	493 750 kr	1 856 250 kr	2 350 000 kr	53 088 kr	4 424 kr	3 713 kr
63	3	Rok	82,5	1,06284	593 750 kr	1 856 250 kr	2 450 000 kr	53 088 kr	4 424 kr	3 713 kr
46	3	Rok	86,5	1,11449	248 750 kr	1 946 250 kr	2 195 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
49	3	Rok	86,5	1,11449	348 750 kr	1 946 250 kr	2 295 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr
52	3	Rok	86,5	1,11449	448 750 kr	1 946 250 kr	2 395 000 kr	55 668 kr	4 639 kr	3 893 kr

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Månads- avgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Prel. Årsavgift för varm- och kallvatten
74	3 Rok	2 balk	87,5	1,12722	181 250 kr	1 968 750 kr	2 150 000 kr	56 304 kr	4 692 kr	3 938 kr
77	3 Rok	2 balk	87,5	1,12722	281 250 kr	1 968 750 kr	2 250 000 kr	56 304 kr	4 692 kr	3 938 kr
80	3 Rok	2 balk	87,5	1,12722	381 250 kr	1 968 750 kr	2 350 000 kr	56 304 kr	4 692 kr	3 938 kr
72	3 Rok	2 balk	91	1,17239	202 500 kr	2 047 500 kr	2 250 000 kr	58 560 kr	4 880 kr	4 095 kr
75	3 Rok	2 balk	91	1,17239	277 500 kr	2 047 500 kr	2 325 000 kr	58 560 kr	4 880 kr	4 095 kr
78	3 Rok	2 balk	91	1,17239	377 500 kr	2 047 500 kr	2 425 000 kr	58 560 kr	4 880 kr	4 095 kr
81	3 Rok	2 balk	95,5	1,23029	346 250 kr	2 148 750 kr	2 495 000 kr	61 452 kr	5 121 kr	4 298 kr
2	4 Rok	Utepl	87,5	1,12722	181 250 kr	1 968 750 kr	2 150 000 kr	56 304 kr	4 692 kr	3 938 kr
5	4 Rok	2 balk	88	1,13371	345 000 kr	1 980 000 kr	2 325 000 kr	56 628 kr	4 719 kr	3 960 kr
8	4 Rok	2 balk	88	1,13371	445 000 kr	1 980 000 kr	2 425 000 kr	56 628 kr	4 719 kr	3 960 kr
11	4 Rok	2 balk	88	1,13371	570 000 kr	1 980 000 kr	2 550 000 kr	56 628 kr	4 719 kr	3 960 kr
14	4 Rok	2 balk	93	1,19810	282 500 kr	2 092 500 kr	2 375 000 kr	59 844 kr	4 987 kr	4 185 kr
17	4 Rok	2 balk	93	1,19810	382 500 kr	2 092 500 kr	2 475 000 kr	59 844 kr	4 987 kr	4 185 kr
20	4 Rok	2 balk	93	1,19810	502 500 kr	2 092 500 kr	2 595 000 kr	59 844 kr	4 987 kr	4 185 kr
33	4 Rok	Utepl	97	1,23701	212 500 kr	2 182 500 kr	2 395 000 kr	61 788 kr	5 149 kr	4 365 kr
34	4 Rok	Utepl	98	1,24975	145 000 kr	2 205 000 kr	2 350 000 kr	62 424 kr	5 202 kr	4 410 kr
1	4 Rok	Utepl	105,5	1,34536	21 250 kr	2 373 750 kr	2 395 000 kr	67 200 kr	5 600 kr	4 748 kr
12	4 Rok	Utepl	106	1,35185	110 000 kr	2 385 000 kr	2 495 000 kr	67 524 kr	5 627 kr	4 770 kr
13	4 Rok	Utepl	106,5	1,35810	53 750 kr	2 396 250 kr	2 450 000 kr	67 836 kr	5 653 kr	4 793 kr
83	4 Rok	Utepl	94,5	1,21756	123 750 kr	2 126 250 kr	2 250 000 kr	60 816 kr	5 068 kr	4 253 kr
58	4 Rok	Utepl	101	1,28795	222 500 kr	2 272 500 kr	2 495 000 kr	64 332 kr	5 361 kr	4 545 kr
61	4 Rok	2 balk	101	1,28795	222 500 kr	2 272 500 kr	2 495 000 kr	64 332 kr	5 361 kr	4 545 kr
64	4 Rok	2 balk	101	1,28795	322 500 kr	2 272 500 kr	2 595 000 kr	64 332 kr	5 361 kr	4 545 kr
67	4 Rok	2 balk	101	1,28795	422 500 kr	2 272 500 kr	2 695 000 kr	64 332 kr	5 361 kr	4 545 kr
59	4 Rok	2 balk	101,5	1,29443	211 250 kr	2 283 750 kr	2 495 000 kr	64 656 kr	5 388 kr	4 568 kr
62	4 Rok	2 balk	101,5	1,29443	311 250 kr	2 283 750 kr	2 595 000 kr	64 656 kr	5 388 kr	4 568 kr
65	4 Rok	2 balk	101,5	1,29443	411 250 kr	2 283 750 kr	2 695 000 kr	64 656 kr	5 388 kr	4 568 kr
44	4 Rok	Utepl	105,5	1,34536	221 250 kr	2 373 750 kr	2 595 000 kr	67 200 kr	5 600 kr	4 748 kr
56	4 Rok	2 balk	105,5	1,34536	776 250 kr	2 373 750 kr	3 150 000 kr	67 200 kr	5 600 kr	4 748 kr
55	4 Rok	2 balk	106	1,35185	740 000 kr	2 385 000 kr	3 125 000 kr	67 524 kr	5 627 kr	4 770 kr
71	4 Rok	Utepl	106,5	1,35810	78 750 kr	2 396 250 kr	2 475 000 kr	67 836 kr	5 653 kr	4 793 kr
82	4 Rok	2 balk	106,5	1,35810	703 750 kr	2 396 250 kr	3 100 000 kr	67 836 kr	5 653 kr	4 793 kr

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Månads- avgift exkl. hushållsel, varm- och kallvatten	Prel. Arsavgift för varm- och kallvatten
24	5 Rok	2 balk	110	1,35978	520 000 kr	2 475 000 kr	2 995 000 kr	67 920 kr	5 660 kr	4 950 kr
27	5 Rok	2 balk	110	1,35978	650 000 kr	2 475 000 kr	3 125 000 kr	67 920 kr	5 660 kr	4 950 kr
30	5 Rok	2 balk	110	1,35978	775 000 kr	2 475 000 kr	3 250 000 kr	67 920 kr	5 660 kr	4 950 kr
45	5 Rok	Utepl	116,5	1,39485	353 750 kr	2 621 250 kr	2 975 000 kr	69 672 kr	5 806 kr	5 243 kr
48	5 Rok	2 balk	116,5	1,39485	403 750 kr	2 621 250 kr	3 025 000 kr	69 672 kr	5 806 kr	5 243 kr
51	5 Rok	2 balk	116,5	1,39485	478 750 kr	2 621 250 kr	3 100 000 kr	69 672 kr	5 806 kr	5 243 kr
54	5 Rok	2 balk	116,5	1,39485	628 750 kr	2 621 250 kr	3 250 000 kr	69 672 kr	5 806 kr	5 243 kr
69	5 Rok	2 balk	118,5	1,41864	828 750 kr	2 666 250 kr	3 495 000 kr	70 860 kr	5 905 kr	5 333 kr
57	5 Rok	Utepl	119,5	1,43065	506 250 kr	2 688 750 kr	3 195 000 kr	71 460 kr	5 955 kr	5 378 kr
68	5 Rok	2 balk	119,5	1,43065	806 250 kr	2 688 750 kr	3 495 000 kr	71 460 kr	5 955 kr	5 378 kr
66	5 Rok	2 balk	131	1,56831	847 500 kr	2 947 500 kr	3 795 000 kr	78 336 kr	6 528 kr	5 895 kr
			7739,5	100,00002	33 496 250	174 138 750	207 635 000	4 994 928		348 278 kr
Diff				-0,00002						
				100,00000						

Årsavgift inklusive värme men exklusive hushållsel, varm- och kallvatten 4 994 928
 Hyra utv. p-platser 12 st 64 800
 Hyra garageplatser 64 st 668 160
 Hyra mc-platser 7 st 42 000

Årsavgift hushållsel, varm- och kallvatten beräknas efter faktisk förbrukning.
 Preliminär årsavgift varm- och kallvatten, kr 45/m² 348 278
 Hushållsel betalas av var och en via egna abonnemang

Summa intäkter 6 118 166

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,0%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostadslägenheter	4 994	5 094	5 196	5 300	5 406	5 514	6 088	
Prel. årsavgift varm- och kallvatten	348	355	362	369	377	384	424	
Hysesintäkter garage	668	681	695	709	723	738	814	
Intäkter p-platser, MC-platser	107	109	111	114	116	118	130	
Summa intäkter	6 117	6 239	6 364	6 491	6 621	6 754	7 457	
Drift/underhållskostnader	-1 881	-1 919	-1 957	-1 996	-2 036	-2 077	-2 293	
Prel. kostn. varm- och kallvatten	-348	-355	-362	-369	-377	-384	-424	
Fastighetsskatt garage	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-48	
Summa kostnader	-2 268	-2 313	-2 360	-2 407	-2 455	-2 504	-2 765	
DRIFTSNETTO	3 849	3 926	4 004	4 085	4 166	4 250	4 692	

Räntekostnader	-3 140	-3 124	-3 109	-3 093	-3 077	-3 062	-2 983	
Amortering	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	
Fond för yttre underhåll	-232	-232	-232	-232	-232	-232	-232	
BETALNETTO	85	177	271	367	465	564	1 085	
ACKUMULERAT BETALNETTO	84	261	533	900	1 364	1 928	6 293	

Amortering	393	393	393	393	393	393	393	
Fond för yttre underhåll	232	232	232	232	232	232	232	
Avskrivning	-433	-451	-469	-488	-507	-527	-642	
RESULTAT	276	351	427	504	582	661	1 067	
ACKUMULERAT RESULTAT	276	627	1 054	1 557	2 139	2 800	7 315	

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	163996	167276	170621	174034	177515	181065	199910	
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,0%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m² År 1 2 3 4 5 6 11

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå 690 704 718 733 747 762 842

ökning av antagen räntenivå med 1% 792 805 819 832 846 861 936

Ändring av årsavgift 14,8% 14,3% 14,1% 13,5% 13,3% 13,0% 11,2%

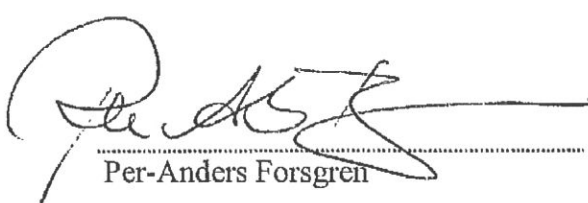
Antagen räntenivå och

ökning av antagen inflationsnivå med 1% 690 708 725 743 762 780 879

Ändring av årsavgift 0,0% 0,6% 1,0% 1,4% 2,0% 2,4% 4,4%

Uppsala 2013-02-27

Bostadsrättsföreningen
 Gröna Huset, Uppsala


 Per-Anders Forsgren


 Sven Larsson


 Bo Wolwan

2013040404782

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 februari 2013 för bostadsrättsföreningen Gröna Huset, org. nr: 769624-0923

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.

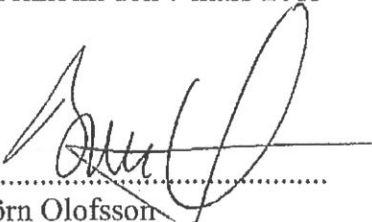
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

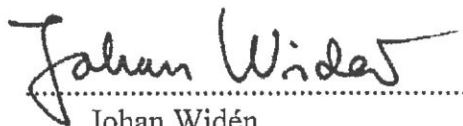
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 7 mars 2013



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-03-07 för Brf gröna Huset, Uppsala

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-02-16
2.	Registreringsbevis	2012-06-28
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-01-28
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-01-28
5.	Finansieringsoffert	2012-01-16
6.	Fastighetsregisterutdrag Kvarngärdet GA 9	2013-03-04
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-02-19
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-23
9.	Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-02-16
10.	Styrelseprotokoll (sid 1)	2013-01-30
11.	Information om Gröna Huset	2012-08-20
12.	Anläggningsförrättning	2012-06-07

2013040404765