

ORG.NR: 769616-7092

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vide, Uppsala

Uppsala kommun, Uppsala län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2 - 3
B. Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	3 - 6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8 - 9
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vide, Uppsala som registrerats av Bolagsverket den 29 maj 2007, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under januari månad 2008 påbörjade bostadsrättsföreningen, på delar av fastigheterna Kvarngärdet 57:2 och 57:3 (blivande Kvarngärdet 57:6), Uppsala kommun, byggandet av ett flerbostadshus med 38 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2009.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under augusti 2009 och vara avslutad i september 2009.

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 oktober månad 2008.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Mellan & Nord i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2008-11-18.

Blivande fastigheten Kvarngärdet 57:6, Uppsala förvärvas från NCC AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2008-11-18.

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 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 Nordea Bank AB och Nordea Hypotek AB, Uppsala.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

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.

Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

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

Bilplatserna i garage (ingår i GA) upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat.

B. Beskrivning av fastigheten/fastigheterna

Fastighetsbeteckning:..... Styckningslotter från Kvarngärdet 57:2 och 57:3
(Blivande fastighet Kvarngärdet 57:6), Uppsala kommun

Adress:..... Portalgatan 33, 35, 37 754 23 Uppsala

Fastighetsareal: ca..... 2 620 m²

Boarea: ca..... 3 164 m²

Antal bostadslägenheter: 38 st

Byggnadens utformning:..... Ett (1) lamellhus

Bilplats..... 0.8 bilplats per lägenhet finns i underliggande garage (ingår i GA).

Ledningsrätter och servitut

Preliminärt kommer nedanstående ledningsrätt och servitut att belasta blivande fastigheten Kvarngärdet 57:6.

Ledningsrätt nr 1 alt. servitut

Ändamål: Fjärrvärmeledningar

Till förmån för: Vattenfall AB

Servitut

Ändamål: Tillträde till butik, wc-brf, tvättstuga, förråd

Till förmån för: Blivande gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening/ butiksinnehavare

Gemensamhetsanläggning (GA)

I kommande gemensamhetsanläggning ingår 3 fastigheter (Kvarngärdet 57:2, 57:3 och blivande 57:6) vilka kommer att ägas av 3 bostadsrättsföreningar (varav Bostadsrättsföreningen Vide, Uppsala är en av dem). För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. De deltagande fastigheterna har preliminärt 24, 35 resp. 41 andelar i kommande gemensamhetsanläggning. För anläggningarnas drift och skötsel kommer lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan preliminärt angivna andelstal vilka kommer att beslutas av lantmäterimyndigheten.

Blivande fastigheten Kvarngärdet 57:6 har preliminärt 24 andelar i kommande gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Hela källarplanet, plan 0, till byggnaderna inom de deltagande fastigheterna (Kvarngärdet 57:2, 57:3 och blivande 57:6) inkl. parkeringsgarage, förrådsdelar m.m. FTX-ventilationsaggregat för garaget samt övriga installationer på plan 0. Fjärrvärmeanläggning med tillhörande värmeledningssystem fram till överkant golv plan 1 för resp. fastighet. Grovtvättstuga, brf-/styrelserum, wc-brf och butikslokal. Kvartersgator, kvarterspark, lek- och samvaroytor, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, byggnader för sophantering och övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.

Den blivande samfällighetsföreningen kommer att hyra ut parkeringsplatserna i garaget i block till respektive bostadsrättsförening (Brf). Varje Brf får hyra det antal p-platser som motsvarar dess fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningen. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till resp. Brf.

- 2 Rätt att nyttja trapphus i delägande fastigheter för att ta sig till och från grovtvättstuga, förråd och wc-brf. Rätt att nyttja trapphus till/från butikslokal.
- 3 Avloppsledningssystem och ledningssystem för kallvatten från anslutningspunkt till kommunens ledningsnät och fram till överkant golv plan 1 i resp. fastighet. I ledningsnäten ingår ledningar, ventiler, brandposter visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 4 Ledningsnät och makadamdiken för bortledning av dagvatten. I ledningsnätet ingår ledningar, nedstigningsbrunnar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 5 Gatubelysning inom GA-området innehållande ledningar, belysningsstolpar och övriga för gatubelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Elservis och elnät inom plan 0 fram till lgh-mätarskåp i resp. trapphus.
- 6 Nät för TV/Tele/Bredband, från leveranspunkt och fram till överkant golv plan 1 i varje enskilt bostadshus. Kabelnätet består av kabelrör, kabel/fiber, markskåp och övriga för ledningsnätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.

Trapphus ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Antal våningar:	Källarvåning, fem bostadsvåningar samt en vind.
Stomme:	Pelare och väggar i betong, pelare i stål.
Ytterväggar:	Puts på isolering, på vissa delar träpanel.
Yttertak:	Takpannor av betong på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med ringklocka och tittöga.
Branddörrar:	Stålplåt, målade. Brandklass EI60.
Innerdörrar:	Vita släta med trycke i blankkrom.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betongväggar.
Balkonger/ terrasser:	Betongplatta med räcken av metall och glas.
Uteplatser:	Trädäck.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium och 2+1 glas.
Entréer:	Entrépartier i aluminium. Vid huvudentré kodlås och porttelefon. Vid gårdsentréer endast kodlås.

Trapphus:

Tre trapphus i betong med huvudtrappa och hiss i varje.
Golv i trapphus beläggs med klinkerplattor. Målade väggar av betong.
Trappor beläggs med terazzo el. liknande.
Trappräcken och handledare av målat smide.
Tak av målad betong som delvis förses med akustikplattor.
Postboxar i entréhallen och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning.
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmedistribution inomhus från undercentral till termostatregraderade vatten-radiatorer. Separat FTX-aggregat för värmeåtervinning ur frånluften i garaget (ingår i GA).
Undercentral	I källarplan finns teknikrum för el, VVS och ventilation. Ingår i GA.
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Individuella mätare till resp. lägenhet placerad i gemensam elcentral i trapphus. Fastighetsmätare för mätning av gemensam elenergi.
Ventilation	Mekanisk ventilation med frånluftsdon via kök, klädkammare och våtrum. Spisfläkt i kök. Tilluften tillförs och filtreras via don bakom radiatorerna.
TV/Tele/Data	Separat nät för TV, tele samt data. En "IT-box" för vidaredistribution till mediauttag i lgh/lokal. Möjlighet att aktivera/ändra funktionen på uttag genom korskopplingskablar.
Hiss	En hiss i respektive trapphus (3 hissar).
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare. I grannhuset (Brf Droskan) finns en gemensam grov tvättstuga som ingår i GA.
Förråd	Lgh-förråd finns i källare samt på plan 1. Väggar och dörrar av stålplåt, typ Troax. Brf-förråd, cykel- och barnvagnsrum i källare (ingår i GA).
Övriga utrymmen	I källaren finns städutrymme som ingår i GA.
Soppantering	Soprum för hushållssopor och källsortering i särskilda byggnader på gården. (Ingår i GA).
Parkering	I källarplan finns garage (ingår i GA) med 0.8 p-platser per lägenhet. (Garageplatserna är inte momsregistrerade.)

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/ Passage	Parkett Klinker delvis	Målade	Grängat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning.
Vardagsrum/ sovalkov	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av marmor.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av marmor.
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Köksinredning enl. A-ritning. Vita vitvaror - Kyl, frys, håll, inbyggnadsugn och inbyggnadsmicro, diskmaskin, spisfläkt. Kakel som stänkskydd på vägg.
Bad/ Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, spegelskåp med belysning, eluttag på vägg. Duschhörna alt. badkar enl. A-ritning. Tvättmaskin och torktumlare. Takbelysning, elektrisk komfortgolvvärme och handdukstork. Beslag i rostfritt stål.
Dusch/ WC	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, spegel, ljusramp och spegelhylla. Eluttag på vägg. Duschhörna, handdukstork, elektrisk komfortgolvvärme, takbelysning. Beslag i rostfritt stål.
WC	Klinker	Målade, Kakelfrimärke vid tvättställ	Målat	Tvättställ, spegel, ljusramp och spegelhylla. Takbelysning, eluttag på vägg. Beslag i rostfritt stål.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat/Grängat	Hylla och klädstång enl. A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	103 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
Summa anskaffningskostnad	103 050 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2010

	Bostäder	Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	4 252 000	329 000	4 581 000
Byggnad, kronor	33 222 000	1 410 000	34 632 000
SUMMA	37 474 000	1 739 000	39 213 000

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 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 273 000	5,428%	503 338	50	46 365	549 703
Fastighetslån nr 2 1b)	8 673 000	5,20%	450 996	50	43 365	494 361
Fastighetslån nr 3 1c)	11 564 000	5,37%	620 987	50	57 820	678 807
Summa fastighetslån	29 510 000					
Upplåtelseavgifter 3)	36 769 785					
Insatser 3)	36 770 215					
Summa finansiering	103 050 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 575 321	---	147 550	1 722 871

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

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Lånet förtidsbundet

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

Lånet förtidsbundet

Not 2) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt särskilt upprättad plan.

Not 3) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader

	SEK	SEK
Räntekostnader	1 575 321	
Avskrivningar enligt plan	206 466	
Summa kapitalkostnader	1 781 787	1 781 787

Driftskostnader

Teknisk förvaltning, ingår i GA	0	
Trappstädning	47 000	
Ekonomisk förvaltning	43 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	55 000	
Vattenförbrukning, ingår i GA	0	
Uppvärmning, GA	0	
Elförbrukning, gemensam för Brf Vide, Uppsala	18 000	
Telefonabonnemang till hissarm och porttelefon	5 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	20 000	
Sotning / kontroll ventilationsanläggning	20 000	
Renhållning, ingår i GA	0	
Försäkringar	18 000	
Tele, Bredband och Digital-TV (grundutbudet)	95 000	
Gemensamhetsanläggning, övrigt	354 000	
Serviceavtal, larm	18 000	
Föreningslokal, ingår i GA	0	
Hissar, besiktning	15 000	
Drift P-platser	156 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	17 785	
Summa driftskostnader	881 785	881 785

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt. NCC Construction Sverige AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeärets utgång. Se även not 1) nedan.	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	17 390	
Tomträttsavgäld	0	
Summa övriga kostnader	17 390	17 390

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR

2 680 962

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst fastställda maxbelopp enligt nedan. Beloppen kommer årligen att omräknas av Skatteverket.

Flerbostadshus			
		Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00%	0%
	År 6-10	0,20%	50%
	År 11	0,40%	100%
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	

P

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. uppvärmning	3 164 m ²	754 kr/m ² år	2 385 656	
Intäkt bilplatser, garage/carport <i>Vakansgrad 5 %.</i>	31 st	850 kr/månad	300 390	
Ränteintäkt			0	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 686 046	2 686 046

<i>Redovisade intäkter erfodras för att täcka beräknade utbetalningar (inkl amortering + avsättning minus avskrivningar).</i>	2 686 046
---	------------------

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 20 kr/m² BOA).

64 000

Summa avsättningar

64 000

Anm: BOA (bostadsarea) + LOA (lokalarea) är summan av föreningens intäktsarea.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	32 570
Belåning kr per m ² BOA år 1	9 327
Driftskostnader kr per m ² BOA + LOA år 1	279
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	754 inkl. driftskostnader.

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

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.			Andels- tal %	Års- avgift kr	Månads- avgift kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
33:11	1	98	3 RK	Se ritning.	M	2,9307	69 916	5 826	1 077 618	817 382	1 895 000
33:12	1	36	1 RK	Se ritning.	M	1,5050	35 904	2 992	553 389	301 611	855 000
33:13	1	80	3 RK	Se ritning.	M	2,5743	61 414	5 118	946 570	548 430	1 495 000
35:11	1	98	3 RK	Se ritning.	M	2,9307	69 916	5 826	1 077 618	767 382	1 845 000
35:12	1	36	1 RK	Se ritning.	M	1,5050	35 904	2 992	553 389	341 611	895 000
35:13	1	80	3 RK	Se ritning.	M	2,5743	61 414	5 118	946 570	748 430	1 695 000
37:11	1	86	3 RK	Se ritning.		2,6931	64 248	5 354	990 253	804 747	1 795 000
37:12	1	80	3 RK	Se ritning.	M	2,5743	61 414	5 118	946 570	598 430	1 545 000
33:21	2	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	917 382	1 995 000
33:22	2	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	310 563	995 000
33:23	2	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	648 430	1 595 000
35:21	2	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	867 382	1 945 000
35:22	2	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	360 563	1 045 000
35:23	2	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	698 430	1 645 000
37:21	2	107	4 RK	Se ritning.		3,1881	76 057	6 338	1 172 264	1 252 736	2 425 000
37:22	2	109	4 RK	Se ritning.		3,2277	77 001	6 417	1 186 825	1 238 175	2 425 000
33:31	3	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	967 382	2 045 000
33:32	3	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	360 563	1 045 000
33:33	3	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	748 430	1 695 000
35:31	3	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	917 382	1 995 000
35:32	3	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	410 563	1 095 000
35:33	3	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	798 430	1 745 000
37:31	3	107	4 RK	Se ritning.		3,1881	76 057	6 338	1 172 264	1 352 736	2 525 000
37:32	3	109	4 RK	Se ritning.		3,2277	77 001	6 417	1 186 825	1 338 175	2 525 000
33:41	4	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	1 117 382	2 195 000
33:42	4	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	460 563	1 145 000
33:43	4	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	848 430	1 795 000
35:41	4	98	3 RK	Se ritning.		2,9307	69 916	5 826	1 077 618	1 067 382	2 145 000
35:42	4	49	2 RK	Se ritning.		1,8614	44 406	3 701	684 437	510 563	1 195 000
35:43	4	80	3 RK	Se ritning.		2,5743	61 414	5 118	946 570	898 430	1 845 000
37:41	4	107	4 RK	Se ritning.		3,1881	76 057	6 338	1 172 264	1 522 736	2 695 000
37:42	4	109	4 RK	Se ritning.		3,2277	77 001	6 417	1 186 825	1 508 175	2 695 000
33:51	5	102	4 RK	Se ritning.		3,0891	73 695	6 141	1 135 862	1 859 138	2 995 000
33:52	5	83	3 RK	Se ritning.		2,6337	62 831	5 236	968 411	1 726 589	2 695 000
35:51	5	102	4 RK	Se ritning.		3,0891	73 695	6 141	1 135 862	1 859 138	2 995 000
35:52	5	83	3 RK	Se ritning.		2,6337	62 831	5 236	968 411	1 776 589	2 745 000
37:51	5	107	4 RK	Se ritning.		3,1881	76 057	6 338	1 172 264	1 722 736	2 895 000
37:52	5	83	3 RK	Se ritning.		2,6337	62 831	5 236	968 411	1 776 589	2 745 000
SUMMA		3 164	SUMMA			100,0000	2 385 656		36 770 215	36 769 785	73 540 000
Antal lgh		38 st	Differens			0,0006	4		0	0	0

Anm: Samtliga lägenheter skall upplåtas med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.

Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättsinnehavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten enligt uppl. avtalet.
Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	kronor	kr/m2
Årsavgift	2 385 656	754
Summa insats och upplåtelseavgift	73 540 000	23 243

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året efter färdigställandeåret (OBS! Prisläge i löpande penningvärde).	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
KAPITALKOSTNADER	1 781 787	1 778 840	1 775 998	1 773 276	1 770 678	1 768 204	1 783 216
Låneräntor	1 575 321	1 567 456	1 559 579	1 551 702	1 543 826	1 535 949	1 521 950
Avskrivningar	206 466	211 384	216 419	221 574	226 852	232 255	261 266
Reservrad	0	0	0	0	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER	881 785	899 421	917 409	935 757	954 472	973 561	1 074 890
Driftskostnader	881 785	899 421	917 409	935 757	954 472	973 561	1 074 890
Reservrad	0	0	0	0	0	0	0
ÖVRIGA KOSTNADER	17 390	17 912	18 449	19 003	19 573	48 243	88 483
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	17 390	17 912	18 449	19 003	19 573	48 243	88 483
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-300 390	-306 398	-312 526	-318 777	-325 153	-331 656	-366 175
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, P-platser mm	-300 390	-306 398	-312 526	-318 777	-325 153	-331 656	-366 175
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag mm	0	0	0	0	0	0	0
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	211 550	212 830	214 136	215 468	216 826	113 820	146 769
Amorteringar, lån	147 550	147 550	147 550	147 550	147 550	43 158	68 752
Avsättningar, underhåll	64 000	65 280	66 586	67 918	69 276	70 662	78 017
Avsättningar, andra ändamål	0	0	0	0	0	0	0

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%
Intäktsräntor	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 164	3 164	3 164	3 164	3 164	3 164	3 164

NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER

A. Nettokostnader	2 380 572	2 389 775	2 399 330	2 409 259	2 419 570	2 458 352	2 580 414
B. Nettoutbetalningar	2 385 656	2 391 221	2 397 047	2 403 153	2 409 544	2 339 917	2 465 917

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER

Löpande penningvärde, totalt Max av A - B	2 385 656	2 391 221	2 399 330	2 409 259	2 419 570	2 458 352	2 580 414
Löpande penningvärde kr/m2	754	756	758	761	765	777	816
Fast penningvärde, totalt Max av A - B	2 338 878	2 298 367	2 260 959	2 225 849	2 191 639	2 183 067	2 075 456
Fast penningvärde kr/m2	739	726	715	703	693	690	656

Anmärkning: Prognosen utgår från redovisade förutsättningar och antaganden i den ekonomiska planen. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

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

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 3 %.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året efter färdigställandeåret (OBS! Prisläge i fast penningvärde).	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 020
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Nettokostnader	2 333 894	2 296 977	2 260 959	2 225 849	2 191 639	2 183 067	2 075 456
Nettoutbetalningar	2 338 878	2 298 367	2 258 808	2 220 208	2 182 558	2 077 895	1 983 364
Nettokostnader kr/m2 BOA år	738	726	715	703	693	690	656
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	739	726	714	702	690	657	627
A. Huvudalternativ med låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader	2 623 114	2 579 110	2 536 172	2 494 309	2 453 511	2 438 489	2 304 692
Nettoutbetalningar	2 628 098	2 580 500	2 534 021	2 488 668	2 444 429	2 333 317	2 212 601
Nettokostnader kr/m2 BOA år	829	815	802	788	775	771	728
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	831	816	801	787	773	737	699
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	12,4%	12,3%	12,2%	12,1%	11,9%	11,7%	11,0%
B. Huvudalternativ med inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader	2 311 235	2 260 904	2 212 270	2 165 289	2 119 908	2 099 591	1 943 725
Nettoutbetalningar	2 316 171	2 262 267	2 210 180	2 159 864	2 111 260	2 000 404	1 861 009
Nettokostnader kr/m2 BOA år	730	715	699	684	670	664	614
Nettoutbetalningar kr/m2 BOA år	732	715	699	683	667	632	588
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-1,6%	-2,2%	-2,7%	-3,3%	-3,8%	-6,3%

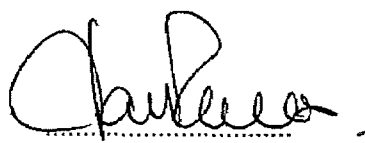
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (A) respektive förändrad inflation (B) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Observera att redovisningen avser fast penningvärde.

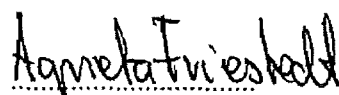
A. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökar med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig procentuell avgiftshöjning per år.

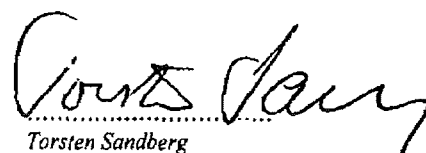
B. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos angivna årliga inflationsnivå (2%) ökar med en procentenhet (-1,0%) till 3 % årlig inflation och föreningens årliga driftskostnad har därvid räknats upp med den ökade inflationen. Av tabellen framgår nödvändig procentuell förändring av årsavgiften per år.

Uppsala den 8/1/2009.

**Bostadsrättsföreningen
Vide, Uppsala**


Lars Pettersson


Agneta Friestedt


Torsten Sandberg



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 januari 2009 för bostadsrättsföreningen Vide, Uppsala, org. Nr : 769616-7092

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.

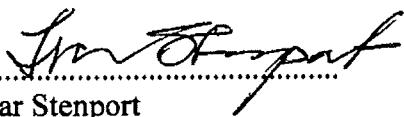
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

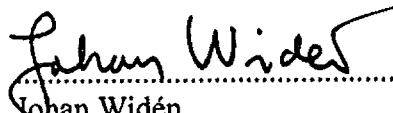
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 9 januari 2009


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


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2009-01-09 för Brf Vide, Uppsala

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2007-05-29
2. Registreringsbevis	2007-05-29
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2008-11-18
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2008-11-14
5. Finansieringsoffert	2008-02-20
6 Ytor Vide Werket Arkitekter AB	2008-12-08
7 Fastighetsinformation	2008-12-02
	2008-12-15
8 Budget för Samfällighetsföreningen Norra Portalen	2008-02-22
9. Beräkning av taxeringsvärde	2008-12-02
	2009-01-07
10 Försäkringsbrev Bygghelsförsäkring	2008-03-26
11. Styrelseprotokoll	2008-06-30
12 Produktionstidplan	2008-10-31
13. Finansieringsaccept	2008-04-09
14. Kommentarer till justeringar efter granskning	odaterad
15. Avtal om kredit med förtida räntebindning	2008-10-09
16. Bekräftelse av räntesats rörlig ränta	2008-10-24
17. Avskrivningsplan	2008-10-02