

324442/13

2013091006339

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Fältskärens***

Registrerad av Bolagsverket 2013-09-11

*M
9/11*

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för*Riksbyggens Bostadsrättsförening Fältskärrus, Uppsala kommun, Uppsala län.**Organisationsnummer 769624-0675*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Övriga upplysningar
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

mk
Bm

2013091006341

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2011-12-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i april månad 2014 och avslutas i maj månad 2014.

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

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2013-08-30 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

mw
Sam

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gamla Uppsala 94:1, Uppsala

Adress: Topeliusgatan 8 och 10.
754 41 Uppsala

Tomtare*: 3 029,0 m²

Bostadsaren: 1 870,0 m²

Byggnadens antal och
utformning: 1 st flerbostadshus i 4 våningar.

**) preliminär area, slutliga area kommer att fastställas av Lantmäteriet när byggnationen inom fastigheten har färdigställts.*

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Vattenfall Värme.

Undercentral är belägen i plan 1, trapphus A.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

2 st Hissar.

Anslutning till TV/bredband/telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st soprum/grovsoprum/miljöstation i hus på gården.

1 st gemensamhetslokal belägen i markplan.

1 st cykelhus på gården.

1 st barnvagnsrum/rullstolsrum.

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Uppsala Gamla Uppsala GA:23 har inrättats för att bland annat tillgodose föreningens fastighets behov av angöring, parkering och avvattnings.

Anläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening, Nyby centrum bostäder samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 26/90-delar (ca 29%) av driftskostnaderna.

Handwritten signature

2013091006343

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gång- och cykelväg	Last	Officialservitut	0380-2009/260.2

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad betong, platta på mark.
Stomme	Stål och Betong.
Yttervägg	Gipskiva, isolering med mineralull, cellplast, tvåstegstätad putssystem
Yttertak	Råspont, underlagspapp och ytpapp.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer.
Ventilation	Från-och Tilluft med återvinning (FTX-system).
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet, belägna i vindsplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Ekiparkett.
Vardagsrum	
Golv	Ekiparkett.
Sovrum	
Golv	Ekiparkett.
Klädkammare	
Golv	Ekiparkett.
Kök	
Golv	Ekiparkett.
Utrustning	Skåpinredning, diskmaskin, spis med glaskeramikhäll, volymkåpa, microugn, kyl och frys i 3-4 RoK, Kyl/Frys i 2 RoK.
Badrum	
Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Utrustning	Wc, handfat med komod, spegelskåp med belysning, duschutrustning, duschhörn av glas, Tvättmaskin och Torktumlare.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Utrustning	Wc, handfat med komod, spegelskåp med belysning, duschutrustning, duschhörn eller duschskärm av glas.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

Byggsförsäkring lämnas av Amtrust International Underwriters.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	7 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	52 992 000 kr
SUMMA	59 992 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 26 907 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid ca år	Amort plan
Lån 1	5 133 333 kr	Pantbrev	2,94	3-mån	50-årig serie
Lån 2	5 133 333 kr	Pantbrev	3,26	2	50-årig serie
Lån 3	5 133 334 kr	Pantbrev	3,95	5	50-årig serie

*1 Räntor för lån ovan är angivna per 2013-08-15.

Summa lån	15 400 000 kr
Insatser	44 592 000 kr
Summa	59 992 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2013.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	1 196 800 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader).	140 000 kr
--	------------

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 400-600 kr/månad och lgh. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter individuell förbrukning.

Grundutbud för TV och internet ingår i årsavgiften samt IP-telefoni, samtalskostnad för IP-telefoni betalas av den boende till operatör.

Avvikelser av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma för bostadsrättshavaren beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 23 P-platser på markplan á 350 kr/månad.	96 600 kr
---	-----------

SUMMA INTÄKTER	1 433 400 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	520 700 kr
Amorteringar	24 800 kr

2013091006346

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

782 000 kr

Ekonomisk förvaltning
 Fastighetsservice
 Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
 Energiarvode
 Trappstädning
 Utestädning (inkl snöröjning)
 Styrelsearvode
 Revisionsarvode
 Försäkringar
 Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll)
 Uppvärmning varmvatten, hushåll ¹
 Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
 Hushållsel ¹
 Vattenförbrukning
 TV/Data/Tele
 Renhållning/sophämtning
 Hisservice
 Gemensamhetsanläggning
 Förbrukningsmaterial

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ²

- kr

SUMMA KOSTNADER

1 327 500 kr

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.

105 900 kr

SUMMA

1 433 400 kr

²⁾ För de första femton åren utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder.

2013091006347

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal				Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
1	5	11	7	23	april-maj 2014
Summa	5	11	7	23	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak*
					26

* varav 23 st med motorvärmare, och 3 st besöksplatser.

mw
BM

2013091006348

Lägenhetsförteckning
Fältskärns, RBA (41182)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomiskdata					
ObjNr	LghNr	VanNr	LghYr	Area	AntalRum	RK	BdgWcd	Balkong	Insats	Arsavgift	Driftskost/man	Andelsavgift	Andelsinsats
0001	1001	1	1	96,0 m²	4	RK	Wcd, Wcd	U/U	2 221 000	60 411	5 034	0,050478	0,049807
0002	1002	1	2	83,0 m²	3	RK	Wcd	U	1 900 000	51 542	4 295	0,043067	0,042609
0003	1101	2	6	78,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 939 000	50 103	4 175	0,041864	0,043483
0004	1102	2	7	95,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 204 000	59 918	4 993	0,050065	0,049426
0005	1103	2	8	82,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 943 000	52 705	4 392	0,044038	0,043573
0006	1201	3	6	78,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 939 000	50 103	4 175	0,041864	0,043483
0007	1202	3	7	95,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 204 000	59 918	4 993	0,050065	0,049426
0008	1203	3	8	82,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 943 000	52 705	4 392	0,044038	0,043573
0009	1301	4	6	78,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 939 000	50 103	4 175	0,041864	0,044604
0010	1302	4	7	95,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 254 000	59 918	4 993	0,050065	0,050547
0011	1303	4	8	82,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 993 000	52 705	4 392	0,044038	0,044694
0012	1001	1	4	64,0 m²	2	RK	Wcd	U	1 549 000	43 302	3 608	0,036181	0,034737
0013	1002	1	5	64,0 m²	2	RK	Wcd	U	1 557 000	42 337	3 528	0,035875	0,034917
0014	1003	1	3	81,0 m²	3	RK	Wcd	U	1 862 000	50 748	4 229	0,042403	0,041756
0015	1101	2	10	97,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 233 000	60 695	5 058	0,050714	0,050076
0016	1102	2	11	59,5 m²	2	RK	Wcd	B	1 515 000	40 997	3 416	0,034256	0,033975
0017	1103	2	9	80,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 900 000	51 734	4 311	0,043227	0,042609
0018	1201	3	10	97,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 233 000	60 695	5 058	0,050714	0,050076
0019	1202	3	11	59,5 m²	2	RK	Wcd	B	1 515 000	40 997	3 416	0,034256	0,033975
0020	1203	3	9	80,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 900 000	51 734	4 311	0,043227	0,042609
0021	1301	4	10	97,5 m²	4	RK	Wcd, Wcd	B	2 283 000	60 695	5 058	0,050714	0,051198
0022	1302	4	11	59,5 m²	2	RK	Wcd	B	1 566 000	40 997	3 416	0,034256	0,035118
0023	1303	4	9	80,5 m²	3	RK	Wcd	B	1 950 000	51 734	4 311	0,043227	0,043730
				1870,0					2 592 000	196 796	19 729	1 000 000	1 000 000

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Uppsala 2013-09-04

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING FÄLTSKÄRNS.

Birgit Moberg
Namnförtydligande
Birgit Moberg

Bengt Westman
Namnförtydligande
Bengt Westman

Marianne Johansson
Namnförtydligande
Marianne Johansson

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad

År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 196 800	1 226 300	1 256 400	1 287 300	1 318 900	1 367 900	1 565 000	
Nettobökning %		2,465	2,455	2,459	2,455	3,715	14,409	*)
Årsavgifter realt	1 196 800	1 190 583	1 184 278	1 178 062	1 171 826	1 179 963	1 164 507	
%	-	0,520	1,046	1,566	2,087	1,407	2,698	

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 196 800	1 277 300	1 358 500	1 389 200	1 420 600	1 520 100	1 714 800	
Nettobökning %		6,726	6,357	2,260	2,260	7,004	12,808	*)
Årsavgifter realt	1 196 800	1 240 097	1 280 517	1 271 315	1 262 185	1 311 252	1 275 972	
%		3,618	6,995	6,226	5,463	9,563	6,615	

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	1 196 800	1 328 600	1 460 800	1 491 200	1 522 400	1 672 500	1 864 900	
Nettobökning %		11,013	9,950	2,081	2,092	9,859	11,504	*)
Årsavgifter realt	1 196 800	1 289 903	1 376 944	1 364 659	1 352 633	1 442 713	1 387 661	
%		7,779	15,052	14,026	13,021	20,548	15,948	

*) År 11 jämför med år 6

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	Ar	1	2	3	4	5	6	11	Ånärkning
Årsavgifter bostäder		1 196 800	1 220 700	1 245 200	1 270 100	1 295 500	1 321 400	1 458 900	Ökning 2% per år
Hyrer bilar		96 600	98 500	100 500	102 500	104 600	106 700	117 800	Ökning 2% per år
Individuell måltid		140 000	142 800	145 700	148 600	151 500	154 600	170 700	Ökning 2% per år
Summa intäkter		1 433 400	1 462 000	1 491 400	1 521 200	1 551 600	1 582 700	1 747 400	

Kostnader

Räntor	520 700	519 900	518 900	517 900	516 800	515 800	515 600	508 100	
Amorteringar	24 800	26 800	29 000	31 400	34 000	36 800	39 800	54 700	
Driftkostnader	782 000	797 600	813 600	829 900	846 500	863 400	880 300	953 300	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% / år
Summa kostnader	1 327 500	1 344 300	1 361 500	1 379 200	1 397 300	1 415 800	1 435 400	1 516 100	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering

105 900	117 700	129 900	142 000	154 300	166 900	180 000	231 300	
1 433 400	1 462 000	1 491 400	1 521 200	1 551 600	1 582 700	1 616 400	1 747 400	

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar

1 842 700

Antaganden

Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara lika preliminärt.

Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 2,94 % . Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 2,94 %.

Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 3,26 % . Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 3,26 %.

Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara 3,95 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 3,95 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

2013091006351

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	År	1 196 800	1 220 800	1 245 100	1 270 100	1 295 500	1 337 000	1 493 500	
Nettoökning %			2,005	1,990	2,008	2,000	3,203	11,705	*)
Årsavgifter realt		1 196 800	1 196 863	1 196 751	1 196 844	1 196 842	1 210 962	1 225 190	
%			0,005	0,004	0,004	0,003	1,183	2,372	

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	År	1 196 800	1 271 800	1 347 200	1 372 000	1 397 200	1 489 200	1 643 300	
Nettoökning %			6,267	5,929	1,841	1,837	6,585	10,348	*)
Årsavgifter realt		1 196 800	1 246 863	1 294 887	1 292 866	1 290 797	1 348 814	1 348 078	
%			4,183	8,196	8,027	7,854	12,702	12,640	

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt	År	1 196 800	1 323 100	1 449 500	1 474 000	1 499 000	1 641 600	1 793 400	
Nettoökning %			10,553	9,553	1,690	1,696	9,513	9,247	*)
Årsavgifter realt		1 196 800	1 297 157	1 393 214	1 388 983	1 384 844	1 486 848	1 471 213	
%			8,385	16,412	16,058	15,712	24,235	22,929	

*) År 11 jämfört med år 6

ms
Poh

H.**INTYG**

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Fältskärns.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2013-09-04 får härmed avge följande intyg.

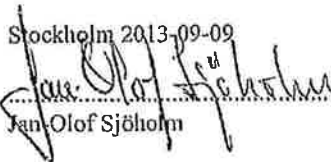
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

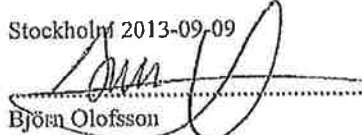
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-08-26
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2012-10-30
- ☒ Riksbyggenavtal, upprättat 2013-08-30
- ☒ Köpekontrakt, fastighet upprättat 2013-08-22
- ☒ kreditoffert daterad 2012-09-06, med komplettering per mejl daterad 2013-08-23
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2013-08-21
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2013-08-16

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-09-09

 Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2013-09-09

 Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

