

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS FOCKSTA I UPPSALA

ORG.NUMMER 769632-7282

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens skick
4. Försäkring
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad för föreningens fastighet
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighetsavgift och fastighetsskatt
 - c) Driftskostnader
 - d) Fondavsättning och avskrivning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och nyckeltal
10. Lägenhetsförteckning (i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter)
11. Resultat- och kassaflödesprognos
12. Ekonomisk prognos för årsavgiften år 1-16
13. Känslighetsanalys för årsavgiften
14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
15. Intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, Uppsala kommun, Upplands län, har organisationsnummer 769632-7282 och registrerades hos Bolagsverket 2016-08-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark i anslutning till lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostadshus

Fastighetsförvärv har skett genom att Bostadsrättsföreningen 2018-04-30 förvärvat aktierna i bolaget NäFo Projektering AB ("NFP") som vid den tidpunkten ägde fastigheterna Näs-Focksta 6:57, Näs-Focksta 6:72, Näs-Focksta 6:73, Näs-Focksta 6:74, Näs-Focksta 6:75 samt Näs-Focksta 6:76 i Uppsala kommun ("Fastigheterna"). Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom s k underprisöverlåtelse till det skattemässiga restvärdet. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett s k oäkta bostadsföretag under förvärsåret. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. NFP ska under 2018 säljas av för avveckling.

Följande väsentliga avtal föreligger avseende föreningens fastighetsköp och entreprenad:

1. aktieöverlåtelseavtal avseende föreningens förvärv av aktierna i NFP daterat 2018-04-30
2. avtal om fastighetsöverlåtelseöverlåtelse avseende föreningens förvärv av Fastigheterna 2018-04-30
3. entreprenadavtal avseende uppförande av byggnad 2018-05-17

Bostadsrättsföreningen uppför 6 bostadshus omfattande 12 lägenheter på Fastigheterna. Byggnationen färdigställs successivt med etappvis inflyttning. Förfarandet för bygglovshandlingen är följande. Ansökan om bygglov har beviljats för 6 lägenheter. När slutbevis har erhållits för respektive lägenhet ansöker föreningen om inredning av ytterligare bostad samt uppförande av komplementbyggnad carport 25 kvm.

Fastigheternas skattemässiga anskaffningsvärde är 4 404 552 kr exklusive uppförandekostnader och 39 234 552 kr inklusive uppförandekostnader. Försäljningsskatt uppkommer om föreningen i framtiden överlåter fastigheten för en köpeskilling överstigande det skattemässiga värdet.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för föreningens förvärv av fastigheten och entreprenaden är inte slutlig. Godkänd slutbesiktning av entreprenaden föreligger inte vid upprättandet av denna ekonomiska plan.

Uppgifterna i den ekonomiska planen om föreningens beräknade årliga kapital- och driftskostnader m.m. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Avskrivning och avsättning till underhåll

Föreningen skall enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden. Avskrivningen påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Avskrivning avses ske enligt en 100 årig avskrivningsplan. Avskrivningsunderlaget är 36 330 000 kr. Det årliga avskrivningsbeloppet är 363 300 kr.

Avsättning till underhåll av föreningens hus skall ske enligt § 40 i föreningens stadgar. Till dess att föreningen har upprättat en underhållsplan avsätts 30 000 kr årligen.

Upplåtelse och inflyttning

Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt i december 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske löpande mellan december 2018 och februari 2019.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheter

Fastigheter Näs-Focksta 6:57, Näs-Focksta 6:72, Näs-Focksta 6:73, Näs-Focksta 6:74, Näs-Focksta 6:75 samt Näs-Focksta 6:76 i Uppsala kommun. Markarealen för fastigheterna är ca 6 156 kvm.

Adress Rusthållarvägen 24 A, 755 91 Uppsala
Rusthållarvägen 24 B, 755 91 Uppsala
Rusthållarvägen 22 A, 755 91 Uppsala
Rusthållarvägen 22 B, 755 91 Uppsala
Rusthållarvägen 20 A, 755 91 Uppsala
Rusthållarvägen 20 B, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 5 A, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 5 B, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 3 A, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 3 B, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 1 A, 755 91 Uppsala
Vångdalskroken 1 B, 755 91 Uppsala

Kommun Uppsala

Dispositions rätt Äganderätt.

Markareal Ca 6 156 kvm.

GA-anläggning Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheterna avses ingå i gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg samt va- anslutning och parkering samt sophämtning på fastigheten Näs-Focksta 6:8. Lantmäteriförättning pågår. Andelstal för GA-anläggningen är ännu inte känt.

Servitut Bostadsrättsföreningens fastigheter kommer att belastas med servitut till förmån för fastigheten Näs Focksta 6:82. Servitutet omfattar rätt till parkeringsplatserna på fastigheterna Näs Focksta 6:57 och 6:74 under vardagar mellan klockan 06.00 till 18.00.

Byggnad

Byggnad Sex parhus med två våningsplan vardera.

Byggnadsår 2018.

Taxeringsmässigt värdeår 2018.

Bostäder 12 bostadslägenheter, total yta 1 620kvm.

Lokaler Inga lokallägenheter.

Yta och utformning Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 11 i den ekonomiska planen.

Grundläggning Pålad betongplatta på mark.

Stomme Trästomme.

h

| | |
|-------------------|--|
| Bjälklag | Träbjälkslag, golvspån, stegljudisolerat. |
| Ytterväggar | Fasader av trä med sockelskivor av fibercement. |
| Mellanväggar | Träreglor, isolering, osb-skivor samt gips. |
| Tak | Trätakstolar, inbrädning samt ytskikt av plåt. |
| Lägenhetsdörrar | Swedoor, entrédörr glasad från Kaski. |
| Fönster | Nordan trä / trä 2+1. |
| Uteplatser | Samtliga lägenheter har altaner. |
| Uppvärmning | Frånluftsvärmepump. |
| Ventilation | Mekanisk frånluft. |
| Vatten och avlopp | Fastigheterna är anslutna till reningsverket på fastigheten Näs Focksta 6:8. |
| El | Fastigheterna är anslutna till den allmänna eldistributionen på orten. |
| Sophantering | Sophantering genom sopbehållare i separat byggnad på intilliggande fastighet. Tillgången till byggnaden avses säkerställas genom gemensamhetsanläggning. |

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostäder

| | |
|-------------|---|
| Hall | Golv klinker. Väggar målade . Tak målat. |
| Kök | Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. Modern skåpinredning. Kyl, frys, spis, ugn, mikrovågsugn samt diskmaskin. |
| Vardagsrum | Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. |
| Sovrum | Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. |
| Badrum / wc | Golv klinker. Väggar kakel. Tak målat. Duschutrymme, wc, tvättställ. |

Till samtliga lägenheter finns en parkeringsplats i form av carport samt dubbla biluppsättningsplatser. Till samtliga lägenheter finns även ett förråd om 13 kvm.

3. FASTIGHETENS SKICK

Byggnaderna på Fastigheterna är uppförda år 2018. Eventuella anmärkningar i slut- och garantibesiktningensprotokoll åtgärdas av entreprenören som uppfört husen. Garantirättigheterna i entreprenaden överläts på föreningen.

4. FÖRSÄKRING

Föreningen håller Fastigheterna fullvärdeförsäkrad.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsförsäkring med särskilt villkor där försäkringen utökas att gälla för bostadsrättshavares fasta inredning i bostadsrätten samt dennes underhållsansvar enligt lag. Bostadsrättsinnehavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till den egna hemförsäkringen i det fall bostadsrättsinnehavarna vill erhålla ett mer individuellt anpassat försäkringsskydd.

5. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE

| | |
|--------------|-------------------|
| Mark | 4 560 000 |
| Byggnad | 24 096 000 |
| Summa | 28 656 000 |

6. ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH DISPONIBLA MEDEL

| | |
|--|-------------------|
| Anskaffningskostnad för föreningens hus* | 65 555 000 |
| Disponibla medel | 25 000 |
| Summa | 65 580 000 |

*Aktier, fastighet och projektkostnader, entreprenad, räntekostnader, lagfartskostnader, pantbrevskostnad och mäklararvode

7. FINANSIERINGSPLAN

| Långivare | Lånebelopp | Ränta %* | Ränta kr | Amort. kr | Räntebindn. |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| Lån 1 | 3 000 000 | 2,00% | 60 000 | 30 000 | 5 år |
| Lån 2 | 3 000 000 | 1,50% | 45 000 | 30 000 | 3 år |
| Lån 3 | 13 440 000 | 1,15% | 154 327 | 134 400 | 3 mån |
| Summa | 19 440 000 | | 259 327 | 194 400 | |
| Insatser på tillträdesdagen | 46 140 000 | | | | |
| Summa lån och insatser | 65 580 000 | | | | |

Notering: Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet.

*I enlighet med slutlig offert från bank har beräknade räntekostnader minskat med sammantaget 50 323 kr.

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Kapital

| | |
|------------------------|---------|
| Räntor | 259 327 |
| Amortering | 194 400 |
| Summa kapitalkostnader | 453 727 |

Skatter

| | |
|------------------|---|
| Fastighetsavgift | 0 |
| Fastighetsskatt | 0 |
| Summa skatter | 0 |

Drift och underhåll

| | |
|---|--------|
| Värme (varje lägenhet har eget el-abonnemang) | 0 |
| Fastighetskötsel, vattenanslutning, snöröjning etc.* | 72 000 |
| Vattenförbrukning (varje lägenhet betalar egen förbrukning) | 52 560 |
| El (varje lägenhet har eget el-abonnemang) | 0 |

h

h

| | |
|---|----------------|
| Fastighetsförsäkring med styrelseförsäkring | 29 393 |
| Ekonomisk förvaltning | 37 500 |
| Tv, bredband (varje lägenhet har eget abonnemang) | 0 |
| Arvode revisor | 12 500 |
| Arvode styrelse | 5 000 |
| Summa driftskostnader | 208 953 |
| Summa årliga kostnader | 662 680 |

Fondavsättning

| | |
|--|----------------|
| Avsättning enligt underhåll | 30 000 |
| Summa årskostnader och avsättning underhåll | 692 680 |

9. ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|---|----------------|
| Årsavgifter andelstal (exkl. vattenförbrukning) | 640 120 |
| Årsavgift vattenförbrukning | 52 560 |
| Summa | 692 680 |

*Samfällighetsavgift (ingår vägunderhåll, avlopp, sophämtning med mera)

| | |
|----------------------------|-----------|
| Per månad och lägenhet | 500 kr |
| Totalt för hela BRF per år | 72 000 kr |

10. NYCKELTAL I GENOMSnitt KR PER KVM BOA

Föreningens

| ekonomi | Totalt | Kr / kvm |
|--|---------------|-----------------|
| Föreningens lån per kvm BOA år 1 | 19 440 000 | 12 000 |
| Insats / upplåtelseavgift per kvm BOA | 46 140 000 | 28 481 |
| Föreningens driftskostnader per kvm BOA år 1 | 208 953 | 129 |
| Årsavgift per kvm BOA år 1 | 692 680 | 428 |

Tillkommande kostnader för bostadsrättsinnehavare

| | | |
|----------------------------------|---------|----|
| Elkostnad uppvärmning | 144 000 | 89 |
| Hushållsel per kvm BOA år 1 | 48 000 | 30 |
| Tv och bredband per kvm BOA år 1 | 36 000 | 22 |

Handwritten signature

11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lgh nr | Gatuadress | Antal rum | Utformn. | Yta kvm | Insatser | Insats per kvm | Andelstal Årsavgift | Grund Årsavgift | Årsavgift/månad | Årsavgift per kvm | Vattenförbrukning Årsavgift * | Vattenförbrukning Årsavgift/månad* |
|--------|----------------------|-----------|----------|---------|------------|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Rusthållarvägen 24 B | 6 | rok | 135 | 3 795 000 | 28 111 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 2 | Rusthållarvägen 24 A | 6 | rok | 135 | 3 695 000 | 27 370 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 3 | Rusthållarvägen 22 B | 6 | rok | 135 | 3 795 000 | 28 111 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 4 | Rusthållarvägen 22 A | 6 | rok | 135 | 3 795 000 | 28 111 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 5 | Rusthållarvägen 20 B | 6 | rok | 135 | 3 895 000 | 28 852 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 6 | Rusthållarvägen 20 A | 6 | rok | 135 | 3 995 000 | 29 593 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 7 | Vångdalskroken 5 B | 6 | rok | 135 | 3 845 000 | 28 481 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 8 | Vångdalskroken 5 A | 6 | rok | 135 | 3 745 000 | 27 741 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 9 | Vångdalskroken 3 B | 6 | rok | 135 | 3 845 000 | 28 481 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 10 | Vångdalskroken 3 A | 6 | rok | 135 | 3 845 000 | 28 481 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 11 | Vångdalskroken 1 B | 6 | rok | 135 | 3 895 000 | 28 852 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| 12 | Vångdalskroken 1 A | 6 | rok | 135 | 3 995 000 | 29 593 | 8,3333 | 53 343 | 4 445 | 395 | 4 380 | 365 |
| | | | | 1620 | 46 140 000 | | 100,000 | 640 120 | 53 343 | | 52 560 | 4 380 |

Fördelningsnorm

1. Årsavgifterna fördelas efter andelstal beräknade efter lägenhetsyta.

*) Vattenförbrukning är baserad på snittförbrukning om 109,5 kbm/år/lägenhet. Faktisk förbrukning betalas individuellt. Kostnaden per kbm beräknas till 40 kr ink moms. Förbrukningen varierar beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tillkommande årliga kostnader

1. Kostnad för elförbrukning avseende uppvärmning tillkommer och beräknas till 12 000 kr per år per lägenhet. Varje lägenhet har eget el-abonnemang.
2. Kostnad för hushållsel tillkommer och kan beräknas i genomsnitt till 4 000 kr per år per lägenhet. Varje lägenhet har eget el-abonnemang.
3. Kostnad för kabel-tv m m beräknas till 3 000 kr per år per lägenhet.

Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.

12. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

| RESULTATPROGNOS | ÅR 1 | | |
|---|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Intäkter | Belopp kr | Nyckeltal kr per kvm | |
| Årsavgifter andelstal | 640 120 | 395 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Årsavgifter varmvatten | 52 560 | 32 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Summa intäkter | 692 680 | 428 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Kostnader | | | |
| Driftskostnader | 208 953 | 129 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 kr/kvm | |
| Avskrivningar | 363 300 | 224 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Räntekostnader | 259 327 | 160 kr/kvm | |
| Summa kostnader | 831 580 | 513 kr/kvm | |
| Årets resultat (bokföringsmässigt) | -138 900 | | |
| Avsättning underhållsfond | 30 000 | 19 kr/kvm | BOA bostadsrättsyta |
| KASSAFLÖDESPROGNONS | | | |
| Summa intäkter | 692 680 | | |
| Summa kostnader | 831 580 | | |
| Återföring avskrivningar | 363 300 | | |
| Kassaflöde från löpande drift | 224 400 | | |
| Amorteringar | 194 400 | 120 kr/ kvm | BOA bostadsrättsyta |
| Summa kassaflöde | 30 000 | | |
| Area | | | |
| Bostadsyta bostadsrätt kvm | 1 620 | | |



13. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-16

Årsavgiftens förändring vid 2 % årlig inflation.

| RESULTATPROGNOS | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 | År 12 | År 13 | År 14 | År 15 | År 16 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 640 120 | 641 255 | 642 464 | 643 749 | 645 112 | 646 554 | 648 076 | 649 681 | 651 370 | 653 144 | 655 006 | 656 957 | 658 999 | 661 134 | 663 363 | 795 683 |
| Årsavgifter varmvatten | 52 560 | 53 611 | 54 683 | 55 777 | 56 893 | 58 030 | 59 191 | 60 375 | 61 582 | 62 814 | 64 070 | 65 352 | 66 659 | 67 992 | 69 352 | 70 739 |
| Summa intäkter (årsavgifter) | 692 680 | 694 866 | 697 147 | 699 526 | 702 004 | 704 584 | 707 267 | 710 056 | 712 952 | 715 958 | 719 077 | 722 309 | 725 658 | 729 126 | 732 715 | 866 422 |
| Kostnader | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Driftskostnader | 208 953 | 213 132 | 217 395 | 221 743 | 226 177 | 230 701 | 235 315 | 240 021 | 244 822 | 249 718 | 254 713 | 259 807 | 265 003 | 270 303 | 275 709 | 281 223 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 129 995 |
| Avskrivningar | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 |
| Räntekostnader | 259 327 | 256 734 | 254 140 | 251 547 | 248 954 | 246 361 | 243 767 | 241 174 | 238 581 | 235 988 | 233 394 | 230 801 | 228 208 | 225 614 | 223 021 | 220 428 |
| Summa kostnader | 831 580 | 833 166 | 834 835 | 836 590 | 838 431 | 840 362 | 842 382 | 844 495 | 846 703 | 849 006 | 851 407 | 853 908 | 856 511 | 859 217 | 862 030 | 994 946 |
| Årets resultat (bokföringsmässiga) | -138 900 | -138 300 | -137 688 | -137 064 | -136 427 | -135 778 | -135 115 | -134 439 | -133 750 | -133 047 | -132 330 | -131 599 | -130 853 | -130 092 | -129 316 | -128 524 |
| Avsättning underhållsfond | 30 000 | 30 600 | 31 212 | 31 836 | 32 473 | 33 122 | 33 785 | 34 461 | 35 150 | 35 853 | 36 570 | 37 301 | 38 047 | 38 808 | 39 584 | 40 376 |
| KASSAFLÖDESPROGNONS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 692 680 | 694 866 | 697 147 | 699 526 | 702 004 | 704 584 | 707 267 | 710 056 | 712 952 | 715 958 | 719 077 | 722 309 | 725 658 | 729 126 | 732 715 | 866 422 |
| Summa kostnader | 831 580 | 833 166 | 834 835 | 836 590 | 838 431 | 840 362 | 842 382 | 844 495 | 846 703 | 849 006 | 851 407 | 853 908 | 856 511 | 859 217 | 862 030 | 994 946 |
| Återföring avskrivningar | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 | 363 300 |
| Kassaflöde från löpande drift | 224 400 | 225 000 | 225 612 | 226 236 | 226 873 | 227 522 | 228 185 | 228 861 | 229 550 | 230 253 | 230 970 | 231 701 | 232 447 | 233 208 | 233 984 | 234 776 |
| Amorteringar | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 | 194 400 |
| Summa kassaflöde | 30 000 | 30 600 | 31 212 | 31 836 | 32 473 | 33 122 | 33 785 | 34 461 | 35 150 | 35 853 | 36 570 | 37 301 | 38 047 | 38 808 | 39 584 | 40 376 |
| Area | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bostadsarea bostadsrätt kvm | 1 620 | | | | | | | | | | | | | | | |

M

M

14. KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer. Amorteringen beaktas inte i analysen.

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 | År 12 | År 13 | År 14 | År 15 | År 16 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årsavgift kr | 692 680 | 694 866 | 697 147 | 699 526 | 702 004 | 704 584 | 707 267 | 710 056 | 712 952 | 715 958 | 719 077 | 722 309 | 725 658 | 729 126 | 732 715 | 866 422 |
| Årsavgift kr / kvm i genomsnitt | 428 | 429 | 430 | 432 | 433 | 435 | 437 | 438 | 440 | 442 | 444 | 446 | 448 | 450 | 452 | 535 |
| 1 % ökad ränta på föreningslånen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årsavgift kr | 885 136 | 887 322 | 889 603 | 891 982 | 894 460 | 897 040 | 899 723 | 902 512 | 905 408 | 908 414 | 911 533 | 914 765 | 918 114 | 921 582 | 925 171 | 1 058 878 |
| Årsavgift kr / kvm i genomsnitt | 546 | 548 | 549 | 551 | 552 | 554 | 555 | 557 | 559 | 561 | 563 | 565 | 567 | 569 | 571 | 654 |
| 2 % ökad ränta på föreningslånen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årsavgift kr | 1 077 592 | 1 079 778 | 1 082 059 | 1 084 438 | 1 086 916 | 1 089 496 | 1 092 179 | 1 094 968 | 1 097 864 | 1 100 870 | 1 103 989 | 1 107 221 | 1 110 570 | 1 114 038 | 1 117 627 | 1 251 334 |
| Årsavgift kr / kvm i genomsnitt | 665 | 667 | 668 | 669 | 671 | 673 | 674 | 676 | 678 | 680 | 681 | 683 | 686 | 688 | 690 | 772 |
| 1 % ökad inflation | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årsavgift kr | 692 680 | 697 255 | 702 046 | 707 058 | 712 298 | 717 773 | 723 490 | 729 456 | 735 679 | 742 167 | 748 927 | 755 968 | 763 298 | 770 925 | 778 859 | 811 191 |
| Årsavgift kr / kvm i genomsnitt | 428 | 430 | 433 | 436 | 440 | 443 | 447 | 450 | 454 | 458 | 462 | 467 | 471 | 476 | 481 | 501 |
| | | 2,82 | 2,96 | 3,09 | 3,23 | 3,38 | 3,53 | 3,68 | 3,84 | 4,00 | 4,17 | 4,35 | 4,52 | 4,71 | 4,90 | 19,96 |

hms

M

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig för entreprenadbesiktningar och arbeten som skall utföras av entreprenören.

B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.

D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser inte föreningens slutliga kostnad.

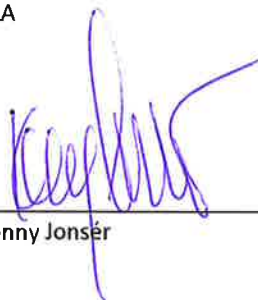
E. Behov av nödvändig tillbyggnad föreligger ej. Behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte heller.

Uppsala 2018-11-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS FOCKSTA I UPPSALA



Markus Johansson



Kenny Jonsér



Jimmy Bolö



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, org. nr: 769632-7282.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier samt samtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-12-05



Kjell Karlsson

Stockholm 2018-12-05



Urban Wiman

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, org.nr 769632-7282

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande hållits tillgängliga:

1. Kostnads kalkyl BRF Näs Focksta i Uppsala, 2018-02-21
2. Registreringsbevis BRF Näs Focksta, hämtat 2018-11-27
3. Registreringsbevis NäFo Projektering, hämtat 2018-11-27
4. Stadgar för BRF Näs Focksta, hämtade 2018-11-27
5. Signerade förhandsavtal 10 stycken, 2018-02-22, 2018-02-22, 2018-02-23, 2018-03-01, 2018-03-23, 2018-05-14, 2018-09-12, 2018-08-21, 2018-08-21, 2018-09-14
6. Fastighetsdatautdrag Uppsala Näs-Focksta 6:57,72-76, 2018-10-18
7. Aktieöverlåtelseavtal avseende NäFo Projektering AB, 2018-04-30
8. Fastighetsöverlåtelseavtal avseende Uppsala Näs-Focksta 6:57, 72-76, 2018-04-30
9. Tilläggsavtal avseende aktieöverlåtelse, 2018-11-30
10. Entreprenadavtal, entreprenadbeskrivning samt leveransdeklaration, 2018-05-17
11. Beslut om bygglov (med ritningar) samt startbesked, 2018-02-16, 2018-02-19, 2018-03-14
12. Protokoll tekniskt samråd, 2018-03-14
13. Beräkning taxeringsvärde
14. Marknadsvärdering mark, 2016-07-08
15. Energiberäkning, 2018-11-27
16. Bankoffert samt byggnadskreditiv, 2018-11-06
17. Försäkringsbrev, 2018-11-26
18. Offert avseende redovisning/ekonomisk förvaltning, 2018-11-22
19. Offert avseende revision, 2018-11-22
20. Intyg från entreprenören avseende entreprenadkostnad, 2018-11-19
21. Offert avseende fastighetsförvaltning samt vattenanslutning, 2018-11-28
22. Föreläggande om kontroll och provtagning, 2013-04-18
23. Anmälan Attefall – inredning ytterligare bostad samt komplementbyggnad (carport 25 kvm), 2018-11-22, 2018-11-26
24. Mail avseende diarenummer anmälan Attefall, 2018-12-04

