

**EKONOMISK PLAN FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**EIRA**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>FÖRSÄKRING</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>5</b>
7.1	KAPITALKOSTNADER	5
7.2	DRIFTSKOSTNADER	6
7.3	SKATTER	6
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	6
7.5	AVSKRIVNINGAR	6
<b>8</b>	<b>ÅRSavgifter</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>LÄGENHETSfÖRTECKNING</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>EKONOMISK PROGnos/KÄNSLIGHETSANALYS</b>	<b>8</b>
11.1	EKONOMISK PROGnos	8
11.2	KÄNSLIGHETSANALYS	8
11.3	BOKFÖRINGSMÄSSIG AVSKRIVNING	8
<b>12</b>	<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr</b>	<b>9</b>

Bilagor:

1. Intyg

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Eira, 769631-6392, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum under år 2018, inflyttning kommer att ske etappvis under året. Föreningen registrerades 2016-02-04.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Esterö AB, 559081-7622, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Vaksala Lunda 29:2 och Vaksala Lunda 29:3. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheterna kommer föreningen att uppföra 12 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen garanterar att ingen förskottsbetalning av köpeskilling, varken insats eller upplåtelseavgift, för blivande bostadsrättshavare/köpare kommer att tas ut förrän på tillträdesdagen.

Bygglov finns för tidpunkten vid upprättandet av denna ekonomiska plan.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaksala Lunda 29:2 och Vaksala Lunda 29:3

Adress: Utgårdsvägen 2 - 26

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 4 344 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 12 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Nybyggnadsår: 2017/2018

Areor: 8 lägenheter om 149 kvm BOA och 4 lägenheter om 126 kvm BOA, totalt 1696 kvm BOA

Standard: Nyproduktion

Källare: Nej

Antal våningsplan:	2 våningar
Vind:	Oinredd planisolerad
Undergrund:	Pålning och delvis berg
Grundläggning:	Gjuten betongplatta
Stomme:	Cellplastblock med gjuten kärna
Balkonger:	Franska balkonger mot entrésida och gårdssida. Indragen fasad mot gatan som skapar en balkong i lägenheterna på 149 kvm
Ytterväggar:	Cellplastblock med gjuten kärna
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Betongplattor Benders Karisma Grafit
Fasader:	Putsade fasader och panel
Terrasser:	Marksten
Fönster:	3-glas isoler, Putsfasad vit – Träfasad – Oxidgrön slamfärg
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750 F
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme i 2-plan
Ventilation:	Frånluft via NIBE 750 F
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Sophantering:	Sopkärl vid infart
Tomt/mark:	Gräsmatta, stenlagda uteplatser och häckplantering.
OVK:	Utförs före inflyttning
Energideklaration:	Finns framtagna
Radon:	Kommer att utföras

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

## Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Föreningens inträde i gemensamhetsanläggning kommer att ske så snart kvartersgatan är färdigställd och överlämnad till Lindbackens vägsamfällighet vilket beräknas att ske 2018. Inträdet i samfälligheten kommer inte förknippas med en avgift, men efter inträdet erhåller föreningen ett andelstal i samhälligheten och får därefter betala sin andel av kostnader för kvartersgatans skötsel. Fastigheten belastas inte av servitut.

### 3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

### 4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheterna kommer att bli taxerad som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2016:

Mark	6 804 000: -
Byggnad	17 948 000: -

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>24 752 000: -</b>
-----------------------	----------------------

### 5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>71 350 000: -</b>
----------------------------------	----------------------

### 6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	36 400 000: -
• Upplåtelseavgifter*	10 950 000: -
• Föreningslån	24 000 000: -

<b>Summa finansiering</b>	<b>71 350 000: -</b>
---------------------------	----------------------

\*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 6 456 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

## 7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 24 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2 procent under de tre första åren. Ingen amortering på föreningslånet beräknas ske under de tre första åren. I känslighetsanalysen redovisas en amortering om 50 000 kronor från år fyra, sittande styrelse vid tidpunkten beslutar om amortering skall göras av föreningslånet.

**Kapitalkostnad per år: 480 000: -**

## 7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

**Summa driftskostnader 203 000: -**

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till 5 300 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

## 7.3 Skatter

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

## 7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 24 752 000 **24 752: -**

## 7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp **51 058 900: -**

Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1% **510 589: -**

Kr/kvm/år **301: -**

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Summa kostnader 707 752: -**

## 8 ÅRSavgifter

Bostadslägenheter **707 752: -**

**Summa intäkter 707 752: -**

## 9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
<b>Utgårdsvägen</b>						
2	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
4	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
6	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
8	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
10	4	126	7,43%	2 700 000		4 382
12	4	126	7,43%	2 700 000		4 382
16	4	126	7,43%	2 700 000		4 382
18	4	126	7,43%	2 700 000		4 382
20	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
22	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
24	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
26	5	149	8,79%	3 200 000		5 182
<b>Summa</b>		<b>1696</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 400 000</b>	<b>10 950 000</b>	<b>58 979</b>

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 6 456 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

## 10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2017 och 2018. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida reoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

## 11 EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

### 11.1 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2 procent. Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 2 procent under hela kalkylperioden.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Amorteringar	0	0	0	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnader	203 000	207 060	211 201	215 425	219 734	224 128	247 456
Fondavsättningar	24 752	25 247	25 752	26 267	26 792	27 328	30 173
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	707 752	712 307	716 953	771 692	776 526	781 457	807 628
<b>Intäkter år</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Årsavgifter	707 752	712 307	716 953	771 692	776 526	781 457	807 628
Summa intäkter	707 752	712 307	716 953	771 692	776 526	781 457	807 628
Årsavgift/kvm/år	417	420	423	455	458	461	476

### 11.2 Känslighetsanalys

Årsavgift om år:	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå 2% och antagen							
1. räntenivå	707 752	712 307	716 953	771 692	776 526	781 457	807 628
2. räntenivå + 0,5%	827 752	832 307	836 953	891 692	896 526	901 457	927 628
3. räntenivå +1%	947 752	952 307	956 953	1 011 692	1 016 526	1 021 457	1 047 628
4. räntenivå +1,5%	1 067 752	1 072 307	1 076 953	1 131 692	1 136 526	1 141 457	1 167 628
5. räntenivå -0,5%	587 752	592 307	596 953	651 692	656 526	661 457	687 628
6. räntenivå -1%	467 752	472 307	476 953	531 692	536 526	541 457	567 628
7. räntenivå -1,5%	347 752	352 307	356 953	411 692	416 526	421 457	447 628
Antagen räntenivå och antagen							
8. inflationsnivå +1%	707 752	714 585	721 622	778 871	786 337	794 027	801 948
9. inflationsnivå +2%	707 752	716 862	726 337	786 190	796 438	807 095	818 179
10. inflationsnivå -1%	707 752	710 030	712 330	764 653	767 000	769 370	771 763
11. inflationsnivå -2%	707 752	707 752	707 752	707 752	707 752	707 752	707 752

### 11.3 Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	510 589	510 589	510 589	510 589	510 589	510 589	510 589
Resultat efter avskrivning	-510 589	-510 589	-510 589	-510 589	-510 589	-510 589	-510 589

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.




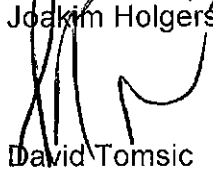
## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 16 november 2016

  
Joakim Holgersson

  
David Tomsic

  
Anders Rudengren

## Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

2016121303408

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Eira org.nr. 769631-6392 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.

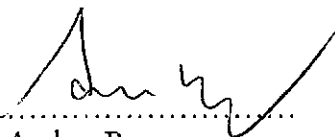
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

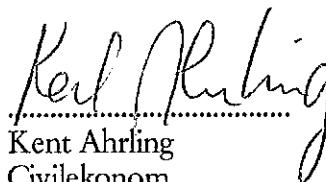
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Stockholm 2016-12-07



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Stockholm 2016-12-07



Kent Ahrling  
Civilekonom

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

**Bilagor ekonomisk plan för Brf Eira, 769631-6392**

Registreringsbevis Brf Eira och Esterö AB,  
stadgar,  
fastighetssök 2 st,  
beräkning taxeringsvärde 2 st,  
lägenhetsvärdering,  
bankoffert SEB,  
driftkostnader underlag,  
energibalansräkning,  
köpebrev,  
transportöverlåtelse,  
ansökan om lagfart,  
entreprenadkontrakt,  
tillägg till entreprenadkontrakt,  
aktieöverlåtelseavtal utkast,  
bygglov,  
garanti slutlig anskaffningskostnad, ansvar för osålda lägenheter  
samt årshyra för dessa samt förbindelse att ej ta ut betalning av  
köparna till lägenheter innan tillträde Gillöga AB