



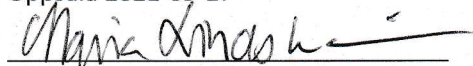
BYGGEMENSKAP GÅRDEN

EKONOMISK PLAN

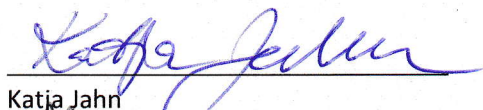
Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal, Uppsala

Org # 769638-7633

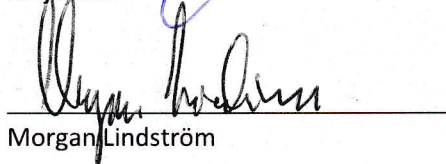
Uppsala 2021-09-27



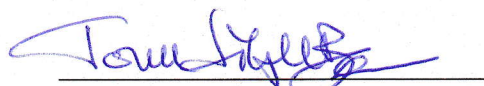
Maria Lindström Nilsson



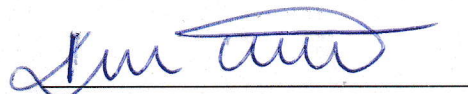
Katja Jahn



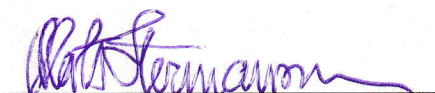
Morgan Lindström



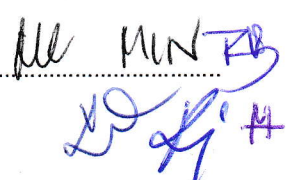
Torun Liljeholm Baroudi



Klara Ellström



Mats Hermansson

Signatur: 

Ekonomisk plan

v15 – 21 09 27

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal, Uppsala kommun.

Org.nr: 769638-7633

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastighet och byggnad
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- F. Beräknade löpande intäkter
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Resultat- och kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MINI' followed by a flourish.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal, organisations nr: 769638-7633, registrerad hos Bolagsverket 2020-06-04, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska och sociala intressen genom att låta bygga ett gemensamt flerfamiljshus och att i detta hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Projektet drivs av en byggemenskap, organiserad dels som Byggemenskap Gården Ekonomisk Förening, dels som den ideella föreningen Byggemenskap Gården.

Samtliga bostäder i byggnaden kommer att upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt till medlemmar i byggemenskapens båda föreningar. Medlemmarna i byggemenskapen har via den Ekonomiska Föreningen bidragit med egenkapital till projektet, samma belopp oavsett om man avser att förvärva en bostadsrätt eller avser att tills vidare hyra av bostadsrättsföreningen.

Egenkapitalet i projektet kvarstår tills bostadsrättsföreningen har medel att lösa förlags- och medlemsinsatser i den ekonomiska föreningen. Enligt beslut av föreningarnas årsstämmor, godkänt av Bolagsverket, ska en fusion genomföras mellan bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen senast 2021-11-09.

För samtliga bostäder och lokaler i byggnaden finns bindande avtal med de framtida nyttjarna. Vissa medlemmar i den ideella föreningen kommer vid upplåtelsen inte att kunna erbjudas en bostad i bostadsrättsföreningens byggnad men kvarstår på en "väntelista".

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på den avtalade kostnaden för att förvärva och bebygga föreningens fastighet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för detta dokument upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag. Den kvalificerade användningen baseras på att mer än 2/3 av taxeringsvärdet består av bostäder upplåtna till medlemmar i föreningen.

Fastigheten disponeras med tomträtt fram till dess att en med fastighetsägaren Uppsala kommun överenskommen friköpsrätt utnyttjas. Tomträttsavgäld och friköpsvillkor är avtalade med Uppsala kommun och avtalet godkändes av kommunstyrelsen den 21 oktober 2020.

Föreningen tillträdde fastigheten den 28 oktober 2020. Ett förvärf av fastigheten är planerat till den 27 oktober 2022. För enkelhets skull är fastighetsförvärfvet i denna plan förlagt till övergången från verksamhetsår 1 till verksamhetsår 2.

Bostadsrättsinnehavarnas tillträde till sina bostäder är planerat till 31 oktober 2021. Upplåtelse beräknas ske under september 2021.

Skulle någon av de bostäder som upplåts med hyresrätt övergå till upplåtelse med bostadsrätt avser föreningen att använda insatsen till att i förtid amortera föreningens kredit.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK)

Observera att säsongsförvaring inom bostaden enligt Svensk Standard utgör Bostadsarea men att denna BOA inte utgör grund för andelstal, insats, avgift eller hyra i denna plan. Nyckeltal kan skilja mellan olika tabeller beroende på om total BOA eller andelstalgrundande BOA använts.

Signatur: _____

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

B. Beskrivning av fastighet och byggnad

Fastighetsbeteckning:	Kåbo 83:1
Adress:	Sidenbigatan 47 A-C
Fastighetens areal:	1 380 kvm
Fastigheten innehas med	Tomträtt (överenskommelse om friköp finns)
Detaljplan:	PLA 2012-20172, laga kraft 2016-03-10
Bygglov:	Beviljat 2020-09-24, dnr PBN 2020-000590
Antal byggnader:	1 huvudbyggnad med två trapphus, 3 sidobyggnader
Byggnadsår:	Nybyggnad 2020-21
Husets utformning:	Bostadshus med trästomme i fyra våningar utan källare.
Antal bostadslägenheter:	34, varav 7 upplåts med hyresrätt
Antal lokaler:	2, varav 1 upplåten med hyresrätt
Total Bostadsarea (BOA):	1 740 m ²
Därav hyresbostäder:	324 m ²
Lokalarea (LOA):	132 m ²

Servitut eller gemensamhetsanläggningar belastar inte fastigheten

Kortfattad beskrivning av byggnaden

Grundläggning:	Fribärande armerad betongplatta på stålplåtar
Källare:	Nej
Stomme:	Trästomme, KL-trä och limträ
Fasader:	Brandimpregnerad träpanel på träfiberisolering
Balkonger:	Limträ (R60 / R30)
Tak:	Skumglasisolering i fall 1:60, bitumenbaserat tätskikt
Takterrass:	Ca. 100 m ² vistelseyta med trätrall och odlingsbäddar
Fönster och dörrar:	Trä
Trappor:	Massiva KL-trätrappor
Hissar:	2x standardhissar (2,1x1,1m)
Vatten, avlopp:	Kommunala nät. Förberett för individuell mätning
Dagvatten:	Lokalt omhändertagande med fördröjning 6 liter/m ²
Värme:	Fjärrvärme från Vattenfall. Vattenburen distribution.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning och värmepump

Signatur: _____

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MUN" and "H"]

El:	Nätanslutning med gemensamt abonnemang via Vattenfall, ca 100 m ² byggnadsintegrerade solpaneler. Individuell mätning.
Kommunikation:	Fiber till varje bostad. Inget kopparnät.
Installationsutrymmen:	Gemensamt teknikutrymme mot gatan i markplan.
Schakt mm:	Rör-, ventilations och elschakt vid trapphus. Avloppsrör integrerade i hjärtvägg. Installationsutrymme i golvhållrummen.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Tvättstuga:	En tvättstuga med 3 maskiner och mekaniska torkmöjligheter
Föreningslokal:	I markplan, ca 15 m ² , direkt utgång till trädgården
Hobbyrum:	I markplan, ca 23 m ² , direkt utgång till trädgården
Övernattningsrum:	Med komplett badrum och plats för 2 personer
Sophantering:	Manuell sophantering via sopkärl i ett uthus vid gatan. Komplet uppsättning återvinningskärl enligt beviljat bygglov.
Cykelförvaring:	Cykelrum med cykelförvaring i två nivåer i uthus vid gatan
Bilparkering:	Parkeringsfriköp, 8 platser à SEK 175.000,-/st. Angöring och platser för rörelsehindrade på gatumark
Verkstad:	Integrerad med teknikutrymmet i markplan
Växthus:	I trädgården

Beskrivning av grundstandarden i bostäder och lokaler

Golv:	Trestavs ekparkett. Keramiska partier där den boende önskar.
Väggar:	Vitmålade fibergips på träreglar och flamskyddade KL-trävväggar
Innertak:	Vitmålade elastiskt nedpendlade fibergipsskivor
Badrum:	Keramiska ytskikt, dolda installationer på våta sidan av tätskiktet
Kök i bostäderna:	Individuellt utformade kök enligt Svensk Standard ingår.
Kök i lokalen:	Utrustat med kombiugn och semiprofessionell diskmaskin.

Underhållsbehov

Byggnaden är nyproducerad varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under de första 5 åren.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkring.

Garantitider

Garantitiden är enligt entreprenadavtalet, med vissa mindre undantag, 5 år.

Signatur: _____

[Handwritten signatures in blue ink]

C. Kostnader för föreningens fastighet

Föreningen har tecknat ett tomträttsavtal med Uppsala kommun. Det innebär att det initialt inte kommer att finnas någon förvärvskostnad för fastigheten.

Parallellt med tomträttsavtalet har föreningen tecknat ett exploateringsavtal med Uppsala kommun. I detta avtal finns ett åtagande för Bostadsrättsföreningen att friköpa tomträtten inom 3 år efter färdigställandet. I annat fall drabbas Föreningen av ett vite på SEK 7.842.000,-

Föreningen har avtalat med ett eget helägt projektgenomförandebolag, Byggtillsammans i Uppsala entreprenad AB, att genomföra projektet. Byggtillsammans har tecknat ett samverkans-entreprenadavtal enligt ABT 06 med Sparre Vreede Partner AB. I september 2021 har Bostadsrättsföreningen och Byggtillsammans i Uppsala AB enats om att entreprenadkostnaden ska vara SEK 65.331.372,- inkl. moms. Den totala anskaffningskostnaden före markfriköp blir 82.087.588,-.

ANSKAFFNING	SEK inkl moms	SEK/m2 BTA	SEK/m2 BOA+LOA
Anskaffningskostnad mark	(- tomträtt -)		
Entreprenadkostnad	65 331 372	24 993	34 899
Byggherrekostnad	11 412 491	4 366	6 096
Parkeringsfriköp	1 750 000	669	936
Kapitalkostnad byggtid	3 593 725	1 375	1 920
ANSKAFFNINGSKOSTNAD	82 087 588	31 403	43 850
Framtida markfriköp	15 099 000	5 776	8 066
Framtida lagfartskostnad (1,5%)	226 485	87	121
FRAMTIDA ANSKAFFNING MARK	15 325 485	5 863	8 187
FRAMTIDA TOTALKOSTNAD	97 413 073	37 266	52 037

Tomträttsavgäld: SEK 603.960,-/år

Rabatt år 1 och 2: 50%

Avgäld år 1 resp år 2: SEK 301.980,-/år

Efter att ett slutbesked utfärdats, marken friköpts och entreprenaden avslutats har Föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av tomträtts- eller exploateringsavtal

Kapitalkostnad under byggtid inkluderar ränta 1 344 000,-, pantbrev 1 291 745, kostnad för Boverkets garanti 496.000,-, uppläggningsavgift 160.000,- och tomträttsavgäld 301.980,-

Signatur:

[Handwritten signature]

D. Finansieringsplan

FINANSIERING	SEK inkl moms	SEK/m2 BTA	SEK/m2 BR	SEK / m2 HR
Insatser	63 090 000	24 135	44 088	
Upplåtelseavgifter	1 100 000	421	769	
Egenkapital i föreningen*	6 080 472	2326	3539	3539
Banklån - byggnad	18 500 000	7 077		41 950
SUMMA	88 770 472	33 960	48 396	45 489
Banklån - markfriköp	15 000 000	5 738	10 482	
SUMMA efter markfriköp	103 770 472	39 698	58 878	45 489
Total bankbelåning	33 500 000	12 816	10 482	41 950

*Egenkapitalet finns som en fordran från Byggemenskap Gården Ek För på BRF Gården. De båda föreningarna ska enligt beslut från Bolagsverket fusionera senast 9 november. I mån av finansiellt utrymme i Bostadsrättsföreningen ska medlemmarnas i den ekonomiska föreningen insatser lösas i samband med fusionen.

Insatser och upplåtelseavgifter för bostadsrätterna täcker mer än väl kostnaden för att uppföra bostadsrättsdelen av byggnaden. Ett första banklån täcker i stort sett kostnaden för att uppföra de bostäder som initialt kommer att upplåtas med hyresrätt.

Ett andra banklån täcker föreningens friköp av fastigheten efter tillträdet. Eftersom markvärdet inte skrivs av belastar avskrivningar på markkrediten endast bostadsrätternas avgifter, medan räntekostnaden fördelas på samtliga lägenheter.

Area upplåten med bostadsrätt:	1431 m2 (70%)
Därav BR-lokaler:	15m2
Area upplåten med hyresrätt:	441 m2 (30%)
Därav HR-lokaler:	117 m2
Bostadsarea:	1740 m2
Lokalarea:	132 m2
Summa BOA + LOA:	1872 m2

Signatur: _____

[Handwritten signatures in blue ink]

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnader

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert från Ekobanken. Offerten innehåller räntesatser för olika bindningstider. Beräkningen utgår från 5 års bindningstid och 100 resp 60 års amortering.

Föreningen förbehåller sig möjligheten att teckna krediter med kortare bindningstid och därmed lägre ränta (1,65% rörlig eller 1,8% med 3 års bindning)

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

År 1 är kapitalkostnaden SEK 610 500,- exkl tomträttsavgäld (SEK 912 480,- inkl avgäld)

KAPITALKOSTNADER	LÅN 1	LÅN 2 (friköp)	SUMMA	SEK/m2 BOA+LOA
Lånebelopp (SEK)	18 500 000	15 000 000	33 500 000	17 895
Bindningstid (år)	5	5		
Räntesats (%)	2,30%	2,30%		
Amorteringstid (år)	100	60		
Räntekostnad år 1 (SEK)	425 500	--	425 500	227
Räntekostnad år 2 (SEK)	421 245	345 000	766 245	409
Amortering år 1 (SEK)	185 000	--	185 000	99
Amortering år 2 (SEK)	185 000	250 000	435 000	232
Kapitalkostnad år 2			1 201 245	642

Föreningen ska göra planerliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 120 år i sin redovisning enligt nedan. Markvärdet skrivs inte av.

Årligt avskrivningsbelopp: SEK 684.063,-

Föreningens uttag av årsavgifter och hyror täcker kostnaden för amorteringar på föreningens lån och den årliga avsättningen till fonden för yttre underhåll. Detta motsvarar större delen av den årliga avskrivningen, men ett ackumulerat underskott i resultaträkningen kommer att växa under föreningens tio första verksamhetsår med den planerade ökningstakten i avgifter och hyror.

Signatur: _____

[Handwritten signature]
H K

Driftkostnader

Driftskostnaderna har beräknats enligt nedan:

DRIFTKOSTNADER	SEK	SEK/m2 BOA+LOA*
Försäkringar	53.732,-	32,70
Administration, styrelsearvode	--	
Ekonomisk förvaltning	40.000,-	21,80
Revision	15.000,-	8,17
Vatten+avlopp	105.301,-	57,38
Fjärrvärme	145.293,-	79,18
Fastighetsel	124.327,-	67,75
Avfallshantering	20.597,-	11,22
Fastighetsskötsel	60.000,-	32,70
Driftavtal	15.000,-	8,17
Övrigt	5.000,-	2,72
SUMMA	584.250,-	318

* Avgifts och hyresgrundande BOA exkl säsongsförvaring i bostaden

Driftkostnader som de boende ska svara för som inte ingår i årsavgiften

Föreningen kommer att investera i egen utrustning (fotovoltaiska solpaneler) för att generera el med avsikten att reducera användningen av elkraft från det allmänna nätet.

Samtliga bostäder och lokaler kommer att vara anslutna till den gemensamma elförsörjningen.

Elkraften kommer att debiteras till självkostnadspris med en årlig korrigering av en schablonberäknad förskottsbetalning, beräknad kostnad ca SEK 0,80/kWh.

Vatten- och avloppskostnaden på ca 260,-/lägenhet och månad betalas av den gemensamma driftbudgeten.

Medlemskapet i den för de boende obligatoriska ideella föreningen beräknas till ca 150,-/mån

De boende tecknar egna avtal med leverantörer av nättjänster och tecknar egna hemförsäkringar.

Fondavsättning för framtida underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan eller motsvarande minst 0,1 % av byggnadens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1 SEK 54.440,-

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov utöver den löpande fastighetsskötseln inte förväntas under de första åren.

Styrelsen avser under det första verksamhetsåret upprätta en underhållsplan som definierar de framtida avsättningarnas storlek. I planen är fondavsättningen 0,2% av taxeringsvärdet från år 6.

Signatur: _____

[Handwritten signature]
H K

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är för närvarande SEK 15,8 M. Med hjälp av Skatteverkets nättjänster har det framtida taxeringsvärdet beräknats enligt nedan:

TAXERINGSVÄRDE (SEK)	Totalt	Mark	Byggnad
Lokaler	1.440.000,-	306.000,-	1.134.000,-
Bostäder	53.000.000,-	16.000.000,-	37.000.000,-
Sammanlagt taxeringsvärde	54.440.000,-	16.306.000,-	38.134.000,-
Fastighetsavgift för 2021	23.700,-	0,15 % av taxeringsvärdet, f n 15,8 M	
Fastighetsavgift, bostäder (2022)	48.586,- *	Hypotetisk avgift baserad på 34 lgh x 1429,-	
Fastighetsskatt lokaler	14.400,-	1% av taxeringsvärdet	

*Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren.

Tomträttsavgäld

Föreningen har tecknat ett tomträttsavtal och ett exploateringsavtal med Uppsala kommun.

Enligt avtalet ska den årliga avgälden vara 4,0% av markvärdet, men för de första två åren (inkl byggtiden) ska tomträttsinnehavaren bara betala halva avgälden. För år 3 och 4 ska i gengäld den dubbla avgiften betalas.

Enligt det exploateringsavtal som samma avtalsparter har tecknat åtar sig föreningen att friköpa fastigheten inom ett år efter slutbeskedet utfärdats. Det är därför inte aktuellt att betala tomträttsavgäld efter år 1.

Tomträttsavgäld år 1: SEK 301.980,-

Summa beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar år 1 resp år 2

LÖPANDE UTBETALNINGAR	ÅR 1	ÅR 2
Räntor	425 500	766 245
Amorteringar	185 000	435 000
Driftkostnader	584 250	594 767
Fondavsättning	54 440	55 529
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	14 400	14 688
Tomträttsavgäld	301 980	--
SUMMA	1 565 570	1 866 228

Signatur: _____

[Handwritten signature]

F. Beräknade löpande intäkter

BERÄKNADE INTÄKTER	SEK
Årsavgifter bostäder:	984 770
Årsavgifter lokaler:	10 650
Hysesintäkter bostäder:	619 360
Hysesintäkter lokaler	175 500
Summa beräknade intäkter	1 790 280

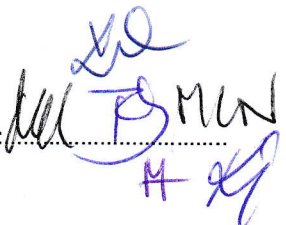
Beräkningen baseras på hyror och avgifter enl. tabell G och H nedan

G. Nyckeltal

Nyckeltal		SEK/m2 BTA	SEK/m2 BOA+LOA*
Anskaffningskostnad byggn		31 403	43 850
Ansk.kostnad inkl mark		37 266	52 037
Beräknat taxeringsvärde		20 826	29 081
Insats + uppl. avgift	tot	24 556	34 290
Insats + uppl. avgift	BR		44 857
Belåning år 1		7 077	9 882
Driftkostnader år 1		224	312
Insats / m2 BR **			45 000
Årsavgift år 1 / m2 BR **			710
Hyror år 1 / m2 BOA HR **			1 960
Hyror år 1/m2 LOA HR			1 500

* BOA enl Svensk Standard

** Ingen insats, inget andelstal och ingen hyra/avgift för förråd inom bostaden

Signatur: 

H. Lägenhetsredovisning

Lägenheterna har mätts digitalt på bygghandlingen. Den faktiska arean kan avvika något pga toleranser och fel i byggprocessen. Mätningen har genomförts i enlighet med mätreglerna i Svensk Standard SS 21 054. Förråd i lägenheten redovisas som bostadsarea men undantas från beräkningen av andelstal och avgifter.

Andelstal, insatser avgifter baseras uteslutande på bostadens eller lokalens area exkl förråd.

LGH	BOA	LOA	BR	HR	LHR	And.tal	Insats	Upplåtelse	Årsavgift	Årshyra
A-1001		117			117	6,38	-	-	-	175 500
A-1002	40			40		2,13	-	-	-	76 440
A-1003	73		73			3,87	3 195 000	-	50 410	-
B-1001	79		79			4,20	3 465 000	-	54 670	-
B-1002	44		44			2,34	1 935 000	-	30 530	-
B-1003	23			23		1,20	-	-	-	43 120
C-1001		15	15			0,82	675 000	-	10 650	-
A-1101	72		72			3,92	3 240 000	-	51 120	-
A-1102	45		45			2,40	1 980 000	-	31 240	-
A-1103	44		44			2,34	1 935 000	-	30 530	-
A-1104	88		88			4,69	3 870 000	-	61 060	-
B-1101	21		21			1,14	945 000	300 000	14 910	-
B-1102	69		69			3,65	3 015 000	-	47 570	-
B-1103	43			43		2,29	-	-	-	82 320
B-1104	40		40			2,18	1 800 000		28 400	-
B-1105	56		56			3,00	2 475 000		39 050	-
B-1106	21		21			1,14	945 000	300 000	14 910	-
A-1201	72		72			3,81	3 150 000		49 700	-
A-1202	31		31			1,63	1 350 000		21 300	-
A-1203	56		56			2,94	2 430 000		38 340	-
A-1204	74		74			3,92	3 240 000		51 120	-
A-1205	21		21			1,14	945 000	300 000	14 910	-
B-1202	85		85			4,52	3 735 000	-	58 930	-
B-1203	56		56			3,00	2 475 000	-	39 050	-
B-1204	29		29			1,53	1 260 000	200 000	19 880	-
B-1205	64			64		3,38	-	-	-	121 520
A-1301	21		21			1,14	945 000	-	14 910	-
A-1302	60			60		3,22	-	-	-	115 640
A-1303	56		56			3,00	2 475 000	-	39 050	-
A-1304	73		73			3,87	3 195 000	-	50 410	-
A-1305	21		21			1,14	945 000	-	14 910	-
B-1301	27		27			1,42	1 170 000	-	18 460	-
B-1302	75		75			3,98	3 285 000	-	51 830	-
B-1303	54			54		2,89	-	-	-	103 880
B-1304	67		67			3,65	3 015 000	-	47 570	-
B-1305	40			40		2,13	-	-	-	76 440
1740	132	1431	324	117		100,00	63 090 000	1 100 000	995 420	794 860

Signatur: _____

[Handwritten signatures and initials]

I. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	% \ år	1	2	3	4	6	11	16
Hysesintäkter	1,2 %	794 860	804 398	814 051	823 820	843 710	895 562	950 601
Årsavgifter	1,2 %	995 420	1 007 365	1 019 453	1 031 687	1 056 596	1 121 532	1 190 458
INTÄKTER		1 790 280	1 811 763	1 833 505	1 855 507	1 900 306	2 017 094	2 141 059
Tomträttsavgäld		301 980	--	--	--	--	--	--
Driftkostnader	1,8 %	584 250	594 767	605 472	616 371	638 760	698 355	763 511
Fastighetsskatt	2,0 %	14 400	14 688	14 982	15 281	15 899	17 554	19 381
Fastighetsavgift	2,0 %	-	-	-	-	-	-	66 698
Avskrivning	120 år	684 063	684 063	684 063	684 063	684 063	684 063	684 063
Räntor	2,3 %	425 500	766 245	756 240	746 235	726 225	676 200	626 175
KOSTNADER		2 010 193	2 059 763	2 060 757	2 061 950	2 064 947	2 076 172	2 159 828
RESULTATPROGNOS		-219 913	-247 999	-227 253	-206 444	-164 641	-59 078	-18 769
Akkumulerat resultat		- 219 913	- 467 913	- 695 165	- 901 609	- 1 251 823	- 1 758 935	- 1 800 563
Kassaflöde	% \ år	1	2	3	4	6	11	16
Hyrer	1,2 %	794 860	804 398	814 051	823 820	843 710	895 562	950 601
Avgifter	1,2 %	995 420	1 007 365	1 019 453	1 031 687	1 056 596	1 121 532	1 190 458
INBETALNINGAR		1 790 280	1 811 763	1 833 505	1 855 507	1 900 306	2 017 094	2 141 059
Räntor	2,3 %	425 500	766 245	756 240	746 235	726 225	676 200	626 175
Amorteringar		185 000	435 000	435 000	435 000	435 000	435 000	435 000
Tomträttsavgäld	4 %	301 980	--	--	--	--	--	--
Drift & underhåll	1,8 %	584 250	594 767	605 472	616 371	638 760	698 355	763 511
Fast.skatt/-avgift	2 %	14 400	14 688	14 982	15 281	15 899	17 554	86 079
UTBETALNINGAR		1 511 130	1 810 700	1 811 694	1 812 887	1 815 884	1 827 109	1 910 765
Underhållsfond	0,1 %	54 440	55 529	56 639	57 772	120 212	132 724	146 538
Kassa		224 710	-54 465	-34 829	-15 153	-35 790	57 261	83 756
Akkumulerad kassa		224 710	170 245	135 416	120 263	89 036	189 139	688 312
Akkumulerad amortering		185 000	620 000	1 055 000	1 490 000	2 360 000	4 535 000	6 710 000
Akkumulerad fondering		54 440	109 969	166 608	224 380	403 520	1 041 622	1 746 137

Signatur: 

J. Känslighetsanalys

<i>Faktiskt intäktsbehov enl plan</i>	1	2	3	4	6	11	16
Bostadshyra / m2	1955	1975	1968	1961	1977	1944	1914
Lokalhyra / m2	1442	1456	1451	1446	1458	1434	1412
Årsavgifter / m2	545	753	756	758	794	811	830

<i>Rörlig ränta enl offert (1,65%)</i>	1	2	3	4	6	11	16
Bostadshyra / m2	1673	1641	1638	1634	1658	1644	1633
Lokalhyra / m2	1234	1210	1208	1205	1223	1212	1204
Årsavgifter / m2	541	694	698	702	739	760	784

<i>Ränta 3,5% efter 5 år bindning</i>	1	2	3	4	6	11	16
Bostadshyra / m2	1955	1975	1968	1961	2472	2498	2434
Lokalhyra / m2	1442	1456	1451	1446	1823	1842	1795
Årsavgifter / m2	545	753	756	758	803	903	914

<i>Inflation 4%/år, ränta 2,3%</i>	1	2	3	4	6	11	16
Bostadshyra / m2	1955	1982	1982	1983	2017	2036	2074
Lokalhyra / m2	1442	1462	1462	1463	1487	1502	1530
Årsavgifter / m2	545	760	770	781	834	903	990

Med 4% årlig ökning skulle den viktade normhyran 2020,-/m2 år 16 vara SEK 3.638,-, en månadsavgift på SEK 710,- år 1 skulle utvecklas till 1.279,- år 16

Kommentarer till tabellerna i kapitel I och J

1. Utgångspunkten för beräkningen av hyresnivån i hyresbostäder och hyreslokal är att hyran över tid ska täcka drift- och kapitalkostnader. Samtidigt är strävan att den faktiska hyran inte ska överskrida den normhyra som Skatteverket publicerar (1950,-/m2 i en normal 3:a > 2020,-/m2 enligt -91 års metod resp 1500,-/m2 för lokaler).

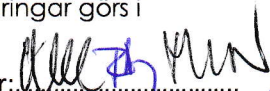
2. Tabellerna för resultat och kassaflöde är beräknade med en jämn procentuell utveckling av intäkter och utgifter med utgångspunkten att föreningen alltid ska ha en positiv ackumulerad kassa. Möjligheten att använda tomträtt med reducerad avgäld det första verksamhetsåret innebär att föreningens ekonomi kommer att vara som mest ansträngd år 2 och åren närmast därefter. Ett överskott i kassaflödet år 1 används för att täcka planerade underskott åren därefter.

3. Tabellerna i känslighetsanalysen är beräknade med kostnadstäckande hyror och avgifter under följande förutsättning; Räntor och amorteringar för den första krediten täcks i sin helhet av hyrorna, amorteringar för markkrediten täcks i sin helhet av bostadsrätternas avgifter, räntor för markkrediten delas lika mellan bostadsrätter och hyresrätter, ¼ av kostnaden för hyreslokalen täcks av tillägg på hyror och avgifter.

4. Resultat- och kassaflödestabellerna baseras på en offererad bunden ränta (5 år) och 100 resp 60 års amortering.

5. Trots en antagen måttlig ökningstakt på 1,2 % / år för hyror och avgifter visar kassaflödesberäkningen ett ackumulerat överskott på närmare 700.000,- år 16. Överskottet år 1 (en effekt av den rabatterade tomträtten) används för att täcka mindre underskott i kassaflödet år 2-4 och (efter att avsättningen till den yttre fonden höjts) år 6-7.

6. Under de första 13 åren beräknas föreningen ackumulera ett bokföringsmässigt negativt resultat. Därefter, med undantag för år 16 då fastighetsavgiften ska börja betalas, kommer de första årens förluster successivt att vändas i ett överskott om inga andra förändringar görs i

Signatur: 



föreningens ekonomi. Det bokföringstekniska underskottet äventyrar inte föreningens ekonomiska stabilitet så länge kassaflödet är positivt, men innebär att det bokförda värdet av de andelar medlemmarna förvärvat minskar. Så länge föreningen vårdar och underhåller sin fastighet har det bokförda värdet mindre praktisk betydelse.

7. En självkostnadsanalys av förutsättningarna i kassaflödestabellen visar att den successiva amorteringen av föreningens krediter fullt ut kompenserar för ökade driftkostnader i hyressättningen medan den mindre ränteandelen i BR-avgifterna ger dessa en svag ökningstakt.

8. Vid en kraftigt höjd ränta efter fem år med bunden ränta kommer den självkostnadsberäknade hyran under några år (år 6-11, rödmarkerade) att överstiga Skatteverkets normhyra med 2% årlig ökning. Det är därför lämpligt att bygga upp en buffert med något högre hyror under de första åren så att kostnadstäckning kan nås på medellång sikt även om räntenivån skall stiga kraftigt

9. Vid en allmän inflation på 4%, här räknad som 4% höjning av driftkostnaderna, kommer marginalen mellan en självkostnadshyra och en marknadshyra med samma ökningstakt snabbt att öka.

10. Samtliga beräkningar förutsätter att avsättningen till en yttre fond fördubblas efter år 5 även om detta inte är tvingande enligt föreningens stadgar.

Sammantaget visar känslighetsanalysen att föreningens förmåga att klara negativa omvärldsförändringar är god, men att det finns skäl att gardera sig mot kraftiga räntehöjningar genom att bygga upp en räntereserv. Om högre räntor kommer parallellt med en ökad inflation kommer det att vara lättare att hantera räntehöjningen.

K. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och i vissa fall upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar till en fond för yttre underhåll ske enligt en antagen underhållsplan eller, om en sådan saknas, med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningens byggnad är nyproducerad och något underhållsbehov förväntas inte under de första 5 åren. Denna ekonomiska plan utgår från att avsättningen därefter fördubblas till 0,2%.

3. I enlighet med föreningens stadgar är medlemskap i den ideella föreningen Byggemenskap Gården en förutsättning för att kunna hyra en bostad eller förvärva en bostadsrätt i bostadsrättsföreningens byggnad.

4. Bostadsrättsföreningens stadgar reglerar vad som gäller vid upplösning eller likvidation.

5. Föreningen har för avsikt att i enlighet med de avtal som tecknats med Uppsala kommun inom ett år efter ett godkänt slutbesked friköpa den fastighet på vilken föreningens byggnad är uppförd. Uppgifterna i denna ekonomiska plan visar förutsättningarna före och efter markfriköpet.

Signatur: _____

[Handwritten signature in blue ink]

6. Samtliga lägenheter i byggnaden kommer att upplåtas eller långsiktigt hyras ut till medlemmar i Byggemenskap Gården ek.för. Lägenheter som är avsedda att upplåtas med hyresrätt har ändå givits andelstal i föreningen för att möjliggöra en framtida upplåtelse med bostadsrätt.

7. Under projekterings- och upphandlingsfasen har byggemskapens medlemmar stått för samtliga kostnader via Byggemenskap Gården Ekonomisk Förening. Insatsen är SEK 3600,-/m². Avsikten är att dessa förlagsinsatser ska lösas i samband med att bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen fusioneras, vilket ska ske i anslutning till upplåtelsen av bostadsrätterna. Fram till den villkorade inlösen står medlen till förfogande som en kapitalreserv för projektet. Skulle insatserna inte till fullo kunna lösas in vid fusionen kvarstår en skuld från bostadsrättsföreningen till de egna medlemmarna. Denna ska lösas enligt överenskommelse eller så snart tillfälle ges.

8. Uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter mm i denna ekonomiska plan baseras på de förutsättningar som var kända vid dess upprättande och avser totala kostnader.

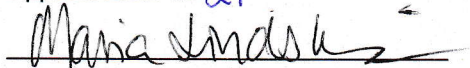
9. Fastighetsförvärvet (dvs tomträttsavtalet och friköpsöverenskommelsen i genomförandeavtalet) har avtalats mellan Uppsala kommun och Bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden för det avtalade markfriköpet finns med i kostnadskalkylen

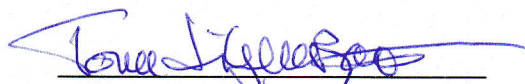
10. Räntenivåer och amorteringstider baseras på det lånelöfte föreningen erhållit från Ekobanken.

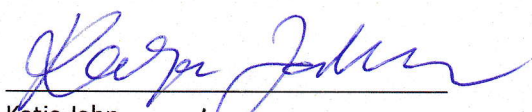
Planen har upprättats av Staffan Schartner, omniplan

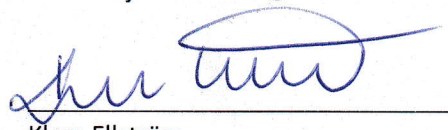
Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsens ledamöter att samtliga i denna plan redovisade uppgifter är korrekta.

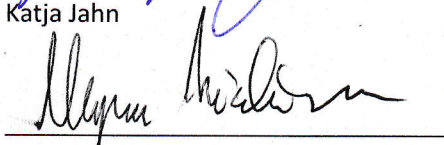
Uppsala 2021-09-27

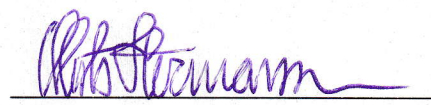

Maria Lindström Nilsson


Torun Liljeholm Baroudi


Katja Jahn


Klara Ellström


Morgan Lindström


Mats Hermansson

Signatur:  