

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Verkstan 1

Umeå kommun

ORG NR 769639-0678

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verkstan 1, Umeå kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 25 september 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Bygglov beviljades den 18 december 2020 för etapp 1 och den 7 oktober 2021 för etapp 2. Startbesked för mark och grund i etapp 1 erhöles den 17 mars 2021 och för arbete ovan grund den 2 juni 2021. Startbesked för mark och grund i etapp 2 erhöles den 21 december 2021.

Brf Verkstan 1 har, i avtal daterat den 12 januari 2022 av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB förvärvat fastigheten Motormannen 9 i Umeå kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 januari 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Upplåtelse av bostadsrätterna har startat samt beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: februari 2022, Tankvägen 20 A: april 2022, Verkstadsgatan 7F: maj 2022, Verkstadsgatan 7E: juni-juli 2022, Verkstadsgatan 7B: mars-april 2023, Verkstadsgatan 7A: april-maj 2023, Klackgatan 9, juni-juli 2023 Skomakargatan 13: augusti-september 2023, Skomakargatan 11: september-oktober 2023.

Inflyttning har startat samt beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: september 2022, Tankvägen 20 A: oktober 2022, Verkstadsgatan 7F: januari 2023, Verkstadsgatan 7E: -februari 2023, Verkstadsgatan 7B: oktober 2023, Verkstadsgatan 7A: november 2023, Klackgatan 9: januari 2024 Skomakargatan 13: mars 2024, Skomakargatan 11: april 2024.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de 5 första åren, se avsnitt D, not 3 samt punkt 8 under avsnitt I, har tecknats 23 januari 2023.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålde lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Föreningen har tidigare upprättat två ekonomiska planer daterade 2022-02-07 samt 2022-12-14.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Motormannen 9, Umeå kommun

Adress: Verkstadsgatan, Tankvägen, Skomakargatan, Klackgatan

Tomtens areal: Ca 7325 m²

Bostadsarea: Ca 12 212 m²

Antal bostadslägenheter: 160 lägenheter i fem hus.

Antal Lokaler:	1 lokal om ca 259 m ² (för centrumskapande verksamhet).
Övriga lokaler:	Gemensamhetslokal på gården med takterrass med växthus, 1 övernattningslägenhet, 1 bastu med relaxavdelning och terrass.
Husets utformning:	Hus med 5-6 bostadsplan och ett källarplan. Entréplan innehåller, förutom bostäder, även miljörum, gästlägenhet, barnvagnsrum samt 1 lokal. Utrymmen för teknisk försörjning, elcentral och fläktrum, samt lägenhetsförråd, cykelförråd och garage är placerade i källarplanet. Flertalet lägenheter har balkong eller fransk balkong. I totalentreprenaden ingår projektering och utförande av samtliga byggnads- och målningsarbeten, rör, ventilation och elektriska installationer samt anläggnings och trädgårdsarbeten.
Gård:	På innegård finns gemensamhetsytor samt en gemensamhetslokal med takterrass med växthus på. På gården återfinns grönytor bestående av gräsmattor och planteringar. På gården återfinns även cykelförråd, sittplatser och lektyta.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme och bergvärme som distribueras via radiatorer samt byggnaderna är försedda med solceller på tak. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Bostäderna ventileras via ett FTX-system. Garage ventileras med hjälp av frånluft och självdrag.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes elförbrukning.
Hiss:	9 hissar i trapphus. Går från källarplanet till översta bostadsplanet. 1 hiss i Orangeriet upp till terrassen.
Teknikutrymmen:	Teknikrum för anslutning av bostädernas media uppförs i källarplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber. Undercentral för vatten och fjärrvärme samt 3 fläktrum placeras också i källarplan.
Sophantering:	Utrymme för sophantering och återvinning finns i entréplan. Miljörum för de boende att nyttja finns i tre av husen.
Passersystem:	Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd, cykelförråd samt barnvagn/rullstolsrum öppnas med hjälp av tag eller kod. Miljörum förses med läsare för tag och kod.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.
Lägenhetsförråd:	Finns separat för varje lägenhet i källarplan.
Parkeringslösning:	Föreningen har tillgång till 118 platser i underjordiskt garage varav fem är HKP parkeringsplatser och 31 platser av dessa är utrustade för att ladda elbilar.
Cykelparkering:	Väderskyddade cykelparkeringar återfinns på innergården samt i källarplan.
Servitut etc:	Officialservitut, last, avseende rätt att iordningsställa och underhålla passage för allmän gång- och cykelväg. Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avlopp

inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Gemensamhets-
anläggning Ingen gemensamhetsanläggning är planerad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Grundkonstruktionen består av betongplatta som grundläggs direkt i mark.

Stomme: Platsgjuten stomme med utfackningsväggar. Bärande innerväggar och bjälklag av betong.

Entré/Trapphus: Terrazzo i entré i gatuplan trapphus. Terrazzo även i trapplöp. Övriga golvelagda ytor i trapphus har klinker. Postboxar, lägenhetsregister och informationstavla i entréplan. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Väggar målas.

Fasader/Väggar: Fasaden utförs delvis i puts och delvis i träpanel. Bärande ytterväggar i betong, utfackningsväggar av träreglar och Västskustskiva. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor utförs i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs av stålreglar och gips.

Takkonstruktion: Taket utförs som uppreglade träkonstruktioner. Ytskikt av papp och plåt. Avvattnings sker med hängrännor och stuprör.

Dörrar: Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål. Entrépartier i glas och aluminium. Lägenhetsdörrar med stålarm, säkerhetsklassade. Innerdörrar i lägenheter är släta, vita.

Fönster: Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fönsterbänkar i natursten.

Balkonger/uteplatser: Balkonger utförs prefabricerade i betong. Balkongräckena utförs i aluminium.

Badrum: Alla lägenheter utrustade med kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare i badrum.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Kök:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel ²	Målat/Grängat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat/Grängat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

²Våtrum 2 har målade väggar och klinker på golv.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	580 326 663
Köpeskilling för fastigheten	143 400 000
Köpeskilling för inredningsval	13 054 500
Likviditetsreserv	250 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-3 586 663
Beräknad anskaffningskostnad, kr	733 444 500 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, solceller, utrustning för mätning av varmvatten, el och laddstolpar om 3 586 663 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 586 663 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 586 663 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av mompliktig verksamhet skall avstämning mellan initial teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan Skanska Sverige och föreningen skall göras med detta som grund

² Varav avskrivningsunderlag: 589 794 500 kronor. K2 regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval i lägenhet vilka är beställda av förhandstecknare av föreningen och som är kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk planingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter.

Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 344 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 13 108 000 kronor för lokaler (varav 2 908 000 kronor för hyreslokaler och 10 200 000 kronor för garage). Av det totala taxeringsvärdet utgör 64 000 000 kr mark och 280 000 000 kr byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Räntegaranti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	44 618 750	5 år	4,50	2 007 844	-892 375	356 950	1 472 419
Lån 2	44 618 750	3 år	4,35	1 940 916	-825 447	356 950	1 472 419
Lån 3	44 618 750	2 år	4,25	1 896 297	-780 828	356 950	1 472 419
Lån 4	44 618 750	1 år	4,10	1 829 369	-713 900	356 950	1 472 419
Summa	178 475 000		4,30	7 674 425	-3 212 550	1 427 800	5 889 675
Insatser	433 532 000						
Upplåtelseavgifter	108 383 000						
Upplåtelseavg. tillval	13 054 500						
Summa Finansiering	733 444 500						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 4,01 %, 4 år: 3,98 %, 3 år: 4,04 %, 2 år: 4,17 %, 1 år: 4,18 %, 3 mån: 3,77 % per den 17 februari 2023. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,5 % under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år, respektive 5 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁴ Rak amortering år 1-5 om 0,8 % och därefter en årlig uppräkningsfaktor om 2 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Amorteringstiden är ca 68 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **5 889 675**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **427 420**
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ek förvaltning	150 000
Revisor	25 000
Styrelsearvode	100 000
Admin	20 000
Försäkring	172 000

Fastighetskötsel, teknisk förvaltning och städning	444 000
Sopor och källsortering	400 000
Markskötsel och snöröjning	97 000
Övriga serviceavtal samt gemensamma utrymmen	290 000

Fastighetsel	350 000
Vatten	385 000
Fjärrvärme	700 000

Poolbil	110 000
Cykelpool	30 000

Oförutsett/reserv	254 040
-------------------	---------

Individuell förbrukning

Varmvatten	370 200
Hushållsel	1 014 720
TV/Bredband	288 000
Elförbrukning laddplatser	260 400

Summa Driftskostnader¹ **5 460 360**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	-	
Fastighetsskatt garage	102 000	
Fastighetsskatt lokal	29 080	
Summa Skatter	131 080	131 080

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **11 908 535**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för varmvatten samt hushållsel preliminärdebiteras månadsvis. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter ¹	7 911 235
Årsavgifter TV och bredband ²	288 000
Årsavgifter varmvatten inkl. moms ³	370 200
Årsavgifter hushållsel inkl. moms ⁴	1 014 720
Hysesintäkter lokal	388 500
Hysesintäkter lokal motsvarande fastighetsskatt	29 080
Hysesintäkter garageplatser ⁵	1 646 400
Intäkt elförbrukning för laddplatser ⁶	260 400
Summa beräknade intäkter år 1	11 908 535

¹ Årsavgifter exklusive varmvatten, hushållsel och TV/bredband.

² TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 150 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

³ Årsavgift för varmvatten debiteras med 150 kronor, 200 kronor eller 250 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 2 kr/kWh. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁵ 81 garageplatser à 1 100 kronor/mån, 31 laddplatser à 1 300 kronor/mån exkl. el, 1 MC-plats à 500 kronor/månad. Samt 6 gästparkeringar à 100kr/dygn med beräknad vakansgrad på 60%.

⁶ 31 laddplatser med en bedömd debitering av elförbrukning av 700 kr per plats och månad

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
1-1001	92,5	3 rok	FB	2 380 000	595 000	48 000	3 023 000	0,742	1 324 285	58 701	1 800	5 042	7 690	2 400
1-1002	34,0	1 rok		796 000	199 000	30 550	1 025 550	0,320	571 120	25 316	1 800	2 260	2 830	1 800
1-1003	98,5	4 rok	FB	2 636 000	659 000	157 000	3 452 000	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
1-1101	35,0	1 rok	B	1 116 000	279 000	58 150	1 453 150	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
1-1102	81,0	3 rok	B	2 396 000	599 000	104 700	3 099 700	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
1-1103	46,0	2 rok	B	1 160 000	290 000	20 400	1 470 400	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
1-1104	98,5	4 rok	B	3 196 000	799 000	257 950	4 252 950	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
1-1201	35,0	1 rok	B	1 180 000	295 000	31 800	1 506 800	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
1-1202	81,0	3 rok	B	2 636 000	659 000	271 500	3 566 500	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
1-1203	46,0	2 rok	B	1 196 000	299 000	56 100	1 551 100	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
1-1204	98,5	4 rok	B	3 356 000	839 000	129 200	4 324 200	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
1-1301	35,0	1 rok	B	1 276 000	319 000	24 150	1 619 150	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
1-1302	81,0	3 rok	B	2 716 000	679 000	209 950	3 604 950	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
1-1303	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000	26 550	1 621 550	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
1-1304	98,5	4 rok	B	3 596 000	899 000	131 750	4 626 750	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
1-1401	107,5	4 rok	T	4 396 000	1 099 000	463 500	5 958 500	0,850	1 517 038	67 245	1 800	5 754	8 930	3 000
1-1402	99,5	3 rok	T	4 236 000	1 059 000	171 400	5 466 400	0,792	1 413 522	62 657	1 800	5 371	8 270	2 400
2-1003	34,0	1 rok		796 000	199 000	0	995 000	0,320	571 120	25 316	1 800	2 260	2 830	1 800
2-1004	92,5	3 rok	FB	2 380 000	595 000	94 700	3 069 700	0,742	1 324 285	58 701	1 800	5 042	7 690	2 400
2-1101	78,5	3 rok	B	2 316 000	579 000	63 300	2 958 300	0,641	1 144 025	50 711	1 800	4 376	6 520	2 400
2-1102	46,0	2 rok	B	1 160 000	290 000	38 100	1 488 100	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
2-1103	81,0	3 rok	B	2 396 000	599 000	138 750	3 133 750	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
2-1104	35,0	1 rok	B	1 116 000	279 000	4 000	1 399 000	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
2-1201	78,5	3 rok	B	2 396 000	599 000	131 050	3 126 050	0,641	1 144 025	50 711	1 800	4 376	6 520	2 400
2-1202	46,0	2 rok	B	1 196 000	299 000	57 650	1 552 650	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
2-1203	81,0	3 rok	B	2 636 000	659 000	203 200	3 498 200	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
2-1204	35,0	1 rok	B	1 180 000	295 000	4 450	1 479 450	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
2-1301	78,0	3 rok	B	2 556 000	639 000	37 300	3 232 300	0,637	1 136 886	50 395	1 800	4 350	6 480	2 400
2-1302	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000	27 000	1 622 000	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
2-1303	81,0	3 rok	B	2 716 000	679 000	127 850	3 522 850	0,659	1 176 150	52 135	1 800	4 495	6 730	2 400
2-1304	35,0	1 rok	B	1 276 000	319 000	81 850	1 676 850	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
2-1401	84,0	3 rok	T	3 996 000	999 000	198 450	5 193 450	0,680	1 213 630	53 796	1 800	4 633	6 980	2 400
2-1402	107,5	4 rok	T	4 396 000	1 099 000	329 400	5 824 400	0,850	1 517 038	67 245	1 800	5 754	8 930	3 000
3-1001	81,5	3 rok	B	2 316 000	579 000		2 895 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
3-1002	85,5	3 rok	FB	1 916 000	479 000	88 700	2 483 700	0,691	1 233 262	54 667	1 800	4 706	7 100	2 400
3-1101	86,5	3 rok	B	2 476 000	619 000	83 550	3 178 550	0,698	1 245 756	55 220	1 800	4 752	7 190	2 400
3-1102	116,5	4 rok	B	3 676 000	919 000	237 500	4 832 500	0,915	1 633 046	72 388	1 800	6 182	9 680	3 000
3-1201	86,5	3 rok	B	2 680 000	670 000	169 500	3 519 500	0,698	1 245 756	55 220	1 800	4 752	7 190	2 400
3-1202	116,5	4 rok	B	3 836 000	959 000	233 000	5 028 000	0,915	1 633 046	72 388	1 800	6 182	9 680	3 000
3-1301	86,5	3 rok	B	2 876 000	719 000	51 800	3 646 800	0,698	1 245 756	55 220	1 800	4 752	7 190	2 400
3-1302	116,5	4 rok	B	4 236 000	1 059 000	127 350	5 422 350	0,915	1 633 046	72 388	1 800	6 182	9 680	3 000
3-1401	86,5	3 rok	B	3 036 000	759 000	233 900	4 028 900	0,698	1 245 756	55 220	1 800	4 752	7 190	2 400
3-1402	116,5	4 rok	B	4 396 000	1 099 000	53 800	5 548 800	0,915	1 633 046	72 388	1 800	6 182	9 680	3 000
3-1501	129,5	4 rok	T	5 196 000	1 299 000	331 500	6 826 500	1,008	1 799 028	79 745	1 800	6 795	10 760	3 000
4-1001	87,5	3 rok		2 156 000	539 000	98 800	2 793 800	0,706	1 260 034	55 853	1 800	4 804	7 270	2 400
4-1002	34,0	1 rok		876 000	219 000	26 400	1 121 400	0,320	571 120	25 316	1 800	2 260	2 830	1 800
4-1003	77,0	3 rok		1 916 000	479 000	40 800	2 435 800	0,630	1 124 393	49 841	1 800	4 303	6 400	2 400
4-1101	94,0	4 rok	B	3 000 000	750 000	144 700	3 894 700	0,752	1 342 132	59 492	1 800	5 108	7 810	3 000
4-1102	46,0	2 rok	B	1 240 000	310 000	96 950	1 646 950	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
4-1103	77,0	3 rok	B	2 200 000	550 000	7 750	2 757 750	0,630	1 124 393	49 841	1 800	4 303	6 400	2 400
4-1201	94,0	4 rok	B	3 116 000	779 000	215 450	4 110 450	0,752	1 342 132	59 492	1 800	5 108	7 810	3 000
4-1202	46,0	2 rok	B	1 276 000	319 000	93 200	1 688 200	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
4-1203	77,0	3 rok	B	2 316 000	579 000	271 750	3 166 750	0,630	1 124 393	49 841	1 800	4 303	6 400	2 400
4-1301	94,0	4 rok	B	3 196 000	799 000	214 000	4 209 000	0,752	1 342 132	59 492	1 800	5 108	7 810	3 000
4-1302	46,0	2 rok	B	1 320 000	330 000	201 500	1 851 500	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
4-1303	77,0	3 rok	B	2 556 000	639 000	247 200	3 442 200	0,630	1 124 393	49 841	1 800	4 303	6 400	2 400
4-1401	94,0	4 rok	B	3 436 000	859 000	152 850	4 447 850	0,752	1 342 132	59 492	1 800	5 108	7 810	3 000
4-1402	46,0	2 rok	B	1 356 000	339 000	162 550	1 857 550	0,406	724 609	32 120	1 800	2 827	3 820	1 800
4-1403	77,0	3 rok	B	2 716 000	679 000	69 000	3 464 000	0,630	1 124 393	49 841	1 800	4 303	6 400	2 400
4-1501	96,5	3 rok	T	4 316 000	1 079 000	351 550	5 746 550	0,770	1 374 258	60 917	1 800	5 226	8 020	2 400
4-1502	119,5	4 rok	T	4 796 000	1 199 000	283 100	6 278 100	0,936	1 670 526	74 049	1 800	6 321	9 930	3 000
5-1001	82,5	3 rok	B	2 396 000	599 000	210 300	3 205 300	0,669	1 193 998	52 926	1 800	4 561	6 850	2 400



Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
5-1101	89,5	3 rok	B	2 920 000	730 000	104 300	3 754 300	0,720	1 285 020	56 961	1 800	4 897	7 440	2 400
5-1102	46,5	2 rok	B	1 676 000	419 000	61 000	2 156 000	0,410	731 748	32 436	1 800	2 853	3 870	1 800
5-1103	53,5	2 rok	B	1 640 000	410 000	4 900	2 054 900	0,461	822 770	36 471	1 800	3 189	4 450	1 800
5-1104	138,5	5 rok	B	4 236 000	1 059 000	342 300	5 637 300	1,073	1 915 037	84 888	1 800	7 224	11 500	3 000
5-1106	34,5	1 rok		1 196 000	299 000	6 900	1 501 900	0,324	578 259	25 632	1 800	2 286	2 870	1 800
5-1201	89,5	3 rok	B	3 356 000	839 000	106 100	4 301 100	0,720	1 285 020	56 961	1 800	4 897	7 440	2 400
5-1202	46,5	2 rok	B	1 516 000	379 000	39 000	1 934 000	0,410	731 748	32 436	1 800	2 853	3 870	1 800
5-1203	54,5	2 rok	B	1 960 000	490 000	28 300	2 478 300	0,468	835 263	37 025	1 800	3 235	4 530	1 800
5-1204	139,5	5 rok	B	4 476 000	1 119 000	341 600	5 936 600	1,080	1 927 530	85 441	1 800	7 270	11 590	3 000
5-1206	35,0	1 rok		1 276 000	319 000	31 600	1 626 600	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
5-1301	89,5	3 rok	B	3 276 000	819 000	143 600	4 238 600	0,720	1 285 020	56 961	1 800	4 897	7 440	2 400
5-1302	46,5	2 rok	B	1 836 000	459 000	188 300	2 483 300	0,410	731 748	32 436	1 800	2 853	3 870	1 800
5-1303	54,5	2 rok	B	1 800 000	450 000	80 900	2 330 900	0,468	835 263	37 025	1 800	3 235	4 530	1 800
5-1304	139,5	5 rok	B	4 636 000	1 159 000	202 200	5 997 200	1,080	1 927 530	85 441	1 800	7 270	11 590	3 000
5-1306	35,0	1 rok		1 320 000	330 000	22 150	1 672 150	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
5-1401	89,5	3 rok	B	3 436 000	859 000	5 600	4 300 600	0,720	1 285 020	56 961	1 800	4 897	7 440	2 400
5-1402	46,5	2 rok	B	1 640 000	410 000	16 700	2 066 700	0,410	731 748	32 436	1 800	2 853	3 870	1 800
5-1403	54,5	2 rok	B	2 076 000	519 000	274 300	2 869 300	0,468	835 263	37 025	1 800	3 235	4 530	1 800
5-1404	139,5	5 rok	B	4 956 000	1 239 000	123 100	6 318 100	1,080	1 927 530	85 441	1 800	7 270	11 590	3 000
5-1406	35,0	1 rok		1 400 000	350 000	7 600	1 757 600	0,327	583 613	25 870	1 800	2 306	2 910	1 800
5-1501	106,0	3 rok	T	4 796 000	1 199 000	290 200	6 285 200	0,839	1 497 405	66 375	1 800	5 681	8 810	2 400
5-1502	76,0	3 rok	B	2 956 000	739 000	111 900	3 806 900	0,623	1 111 899	49 287	1 800	4 257	6 320	2 400
5-1503	127,5	4 rok	T	6 396 000	1 599 000	448 600	8 443 600	0,994	1 774 042	78 638	1 800	6 703	10 590	3 000
6-1001	102,5	3 rok		2 716 000	679 000	287 700	3 682 700	0,814	1 452 787	64 397	1 800	5 516	8 520	2 400
6-1002	82,5	3 rok	B	2 396 000	599 000	10 700	3 005 700	0,669	1 193 998	52 926	1 800	4 561	6 850	2 400
6-1101	111,5	4 rok	B	3 560 000	890 000	293 300	4 743 300	0,878	1 567 011	69 461	1 800	5 938	9 260	3 000
6-1102	91,5	3 rok	B	3 196 000	799 000	152 800	4 147 800	0,734	1 310 007	58 068	1 800	4 989	7 600	2 400
6-1201	112,0	4 rok	B	3 676 000	919 000	75 700	4 670 700	0,882	1 574 150	69 777	1 800	5 965	9 300	3 000
6-1202	91,5	3 rok	B	3 080 000	770 000	185 100	4 035 100	0,734	1 310 007	58 068	1 800	4 989	7 600	2 400
6-1301	111,5	4 rok	B	3 960 000	990 000	55 600	5 005 600	0,878	1 567 011	69 461	1 800	5 938	9 260	3 000
6-1302	91,5	3 rok	B	3 596 000	899 000	20 000	4 515 000	0,734	1 310 007	58 068	1 800	4 989	7 600	2 400

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
6-1401	112,0	4 rok	B	4 156 000	1 039 000	77 600	5 272 600	0,882	1 574 150	69 777	1 800	5 965	9 300	3 000
6-1402	91,5	3 rok	B	3 480 000	870 000	329 700	4 679 700	0,734	1 310 007	58 068	1 800	4 989	7 600	2 400
6-1501	129,5	4 rok	T	5 996 000	1 499 000	357 000	7 852 000	1,008	1 799 028	79 745	1 800	6 795	10 760	3 000
7-1002	102,5	4 rok		3 196 000	799 000		3 995 000	0,814	1 452 787	64 397	1 800	5 516	8 520	3 000
7-1003	50,0	2 rok		1 596 000	399 000		1 995 000	0,435	776 366	34 414	1 800	3 018	4 160	1 800
7-1004	79,0	3 rok		2 236 000	559 000		2 795 000	0,644	1 149 379	50 948	1 800	4 396	6 560	2 400
7-1101	51,0	2 rok	B	1 516 000	379 000		1 895 000	0,443	790 644	35 047	1 800	3 071	4 240	1 800
7-1102	102,5	4 rok	B	3 516 000	879 000		4 395 000	0,814	1 452 787	64 397	1 800	5 516	8 520	3 000
7-1103	63,0	2 rok	B	2 156 000	539 000		2 695 000	0,529	944 133	41 850	1 800	3 638	5 240	1 800
7-1104	79,0	3 rok	B	2 840 000	710 000		3 550 000	0,644	1 149 379	50 948	1 800	4 396	6 560	2 400
7-1201	51,0	2 rok	B	1 596 000	399 000		1 995 000	0,443	790 644	35 047	1 800	3 071	4 240	1 800
7-1202	102,5	4 rok	B	3 676 000	919 000		4 595 000	0,814	1 452 787	64 397	1 800	5 516	8 520	3 000
7-1203	63,0	2 rok	B	1 996 000	499 000		2 495 000	0,529	944 133	41 850	1 800	3 638	5 240	1 800
7-1204	79,0	3 rok	B	2 876 000	719 000		3 595 000	0,644	1 149 379	50 948	1 800	4 396	6 560	2 400
7-1301	51,0	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,443	790 644	35 047	1 800	3 071	4 240	1 800
7-1302	102,5	4 rok	B	3 996 000	999 000		4 995 000	0,814	1 452 787	64 397	1 800	5 516	8 520	3 000
7-1303	62,5	2 rok	B	2 120 000	530 000		2 650 000	0,525	936 994	41 534	1 800	3 611	5 190	1 800
7-1304	79,0	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,644	1 149 379	50 948	1 800	4 396	6 560	2 400
7-1401	144,0	5 rok	B, T	7 356 000	1 839 000		9 195 000	1,113	1 986 427	88 052	1 800	7 488	11 960	3 000
7-1402	86,5	2 rok	T, T, T	3 996 000	999 000		4 995 000	0,698	1 245 756	55 220	1 800	4 752	7 190	1 800
8-1001	88,0	3 rok		2 956 000	739 000		3 695 000	0,709	1 265 388	56 091	1 800	4 824	7 310	2 400
8-1002	38,5	1 rok		1 300 000	325 000		1 625 000	0,352	628 232	27 848	1 800	2 471	3 200	1 800
8-1003	47,5	2 rok		1 596 000	399 000		1 995 000	0,417	744 241	32 990	1 800	2 899	3 950	1 800
8-1101	37,0	1 rok	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
8-1102	81,5	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
8-1103	49,5	2 rok	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
8-1104	98,5	4 rok	B	3 360 000	840 000		4 200 000	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
8-1201	37,0	1 rok	B	1 320 000	330 000		1 650 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
8-1202	81,5	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
8-1203	49,5	2 rok	B	1 756 000	439 000		2 195 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
8-1204	98,5	4 rok	B	3 596 000	899 000		4 495 000	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats + Upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁹	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹²
					(kr)	kr	(kr)	(%)	(kr)	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
8-1301	37,0	1 rok	B	1 400 000	350 000		1 750 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
8-1302	81,5	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
8-1303	49,5	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
8-1304	98,5	4 rok	B	3 800 000	950 000		4 750 000	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
8-1401	37,0	1 rok	B	1 480 000	370 000		1 850 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
8-1402	81,5	3 rok	B	3 356 000	839 000		4 195 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
8-1403	49,5	2 rok	B	1 916 000	479 000		2 395 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
8-1404	98,5	4 rok	B	3 996 000	999 000		4 995 000	0,785	1 401 029	62 103	1 800	5 325	8 180	3 000
8-1501	105,0	3 rok	T	5 516 000	1 379 000		6 895 000	0,832	1 484 912	65 821	1 800	5 635	8 720	2 400
8-1502	83,0	2 rok	T	4 156 000	1 039 000		5 195 000	0,673	1 201 137	53 243	1 800	4 587	6 900	1 800
9-1001	80,0	3 rok	FB	2 236 000	559 000		2 795 000	0,651	1 161 872	51 502	1 800	4 442	6 650	2 400
9-1002	75,5	3 rok		2 556 000	639 000		3 195 000	0,619	1 104 760	48 971	1 800	4 231	6 270	2 400
9-1003	39,0	1 rok		1 300 000	325 000		1 625 000	0,356	635 371	28 164	1 800	2 497	3 240	1 800
9-1004	88,5	3 rok		2 956 000	739 000		3 695 000	0,713	1 272 527	56 407	1 800	4 851	7 350	2 400
9-1101	80,0	3 rok	B	2 556 000	639 000		3 195 000	0,651	1 161 872	51 502	1 800	4 442	6 650	2 400
9-1102	76,0	3 rok	B	2 840 000	710 000		3 550 000	0,623	1 111 899	49 287	1 800	4 257	6 320	2 400
9-1103	49,5	2 rok	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
9-1104	81,5	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
9-1105	37,0	1 rok	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
9-1201	80,0	3 rok	B	2 636 000	659 000		3 295 000	0,651	1 161 872	51 502	1 800	4 442	6 650	2 400
9-1202	76,0	3 rok	B	2 956 000	739 000		3 695 000	0,623	1 111 899	49 287	1 800	4 257	6 320	2 400
9-1203	49,5	2 rok	B	1 756 000	439 000		2 195 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
9-1204	81,5	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
9-1205	37,0	1 rok	B	1 320 000	330 000		1 650 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
9-1301	80,0	3 rok	B	2 716 000	679 000		3 395 000	0,651	1 161 872	51 502	1 800	4 442	6 650	2 400
9-1302	75,5	3 rok	B	3 036 000	759 000		3 795 000	0,619	1 104 760	48 971	1 800	4 231	6 270	2 400
9-1303	49,5	2 rok	B	1 836 000	459 000		2 295 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
9-1304	81,5	3 rok	B	3 196 000	799 000		3 995 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
9-1305	37,0	1 rok	B	1 400 000	350 000		1 750 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
9-1401	80,0	3 rok	B	2 796 000	699 000		3 495 000	0,651	1 161 872	51 502	1 800	4 442	6 650	2 400
9-1402	76,0	3 rok	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,623	1 111 899	49 287	1 800	4 257	6 320	2 400

Tabell, lägenhetsredovisning (forts)

Lgh nr	Bostads- area, ca ⁶	Antal rum ⁷	Terrass/ Balkong/ Fransk balkong ⁸	Insats	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval kr	Insats + Upplåtelse- avgifter (kr)	Andels- tal ⁹ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ Bredband	Månads- avgift ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift hushålls- el ¹¹ (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten ¹² (kr)
9-1403	49,5	2 rok	B	1 916 000	479 000		2 395 000	0,432	771 012	34 177	1 800	2 998	4 110	1 800
9-1404	81,5	3 rok	B	3 356 000	839 000		4 195 000	0,662	1 181 505	52 372	1 800	4 514	6 770	2 400
9-1405	37,0	1 rok	B	1 480 000	370 000		1 850 000	0,342	610 385	27 056	1 800	2 405	3 080	1 800
9-1501	132,0	5 rok	T	7 108 000	1 777 000		8 885 000	1,026	1 831 154	81 169	1 800	6 914	10 960	3 000
9-1502	105,0	3 rok	T	5 436 000	1 359 000		6 795 000	0,832	1 484 912	65 821	1 800	5 635	8 720	2 400
Differens							0,001		1757	86				
SUMMA	12 212,0			433 532 000	108 383 000	13 054 500	554 969 500	100,000	178 475 000	7 911 235	288 000		1 014 720	370 200

⁶ Bostadsarea, ca, är avrundad till närmaste 0,5 m2.

⁷ rok = rum och kök.

⁸ B = Balkong, FB = Franskbalkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen.

⁹ Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

¹⁰ Månadsavgift inkl. TV, bredband, ,exkl. hushållsel och varmvatten.

¹¹ Innefattar kostnad för hushållsel inkl. moms i förekommande fall.

¹² Innefattar kostnad för varmvatten inkl. moms i förekommande fall.

Lägenheter i markplan med fönsterdörr har ej uteplats eller mark i upplåtelsen.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	259
	259

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	60 059 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	45 445 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 311 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel)	648 kr
Årsavgift TV, bredband, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	137 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	785 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, telefoni, varmvatten och hushållsel).	447 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	24 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 500 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	55 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1:	518 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	117 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	168 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 911 235	8 385 909	8 889 064	9 422 407	9 987 752	10 187 507	11 247 831	12 418 514
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 672 920	1 706 378	1 740 506	1 775 316	1 810 822	1 847 039	2 039 280	2 251 530
Årsavgift kr/m²	785	826	870	917	966	985	1 088	1 201
Övriga intäkter								
Hysesintäkter inkl. fakturerad elförbrukning elplatser	2 324 380	2 370 868	2 418 285	2 466 651	2 515 984	2 566 303	2 833 406	3 128 309
Summa intäkter	11 908 535	12 463 155	13 047 855	13 664 374	14 314 558	14 600 849	16 120 517	17 798 354
Driftskostnader	5 460 360	5 569 567	5 680 959	5 794 578	5 910 469	6 028 679	6 656 148	7 348 926
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	340 236
Fastighetsskatt garagelokaler	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	29 080	29 662	30 255	30 860	31 477	32 107	35 448	39 138
Summa	131 080	133 702	136 376	139 103	141 885	144 723	159 786	516 652
Kapitalkostnader								
Räntor	7 674 425	7 613 030	7 551 634	7 490 239	7 428 843	7 367 448	7 041 554	6 681 740
Avskrivningar	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945
Räntegaranti	-3 212 550	-2 478 661	-1 690 337	-870 958	-863 819			
Summa kostnader	15 951 260	16 735 582	17 576 576	18 450 907	18 515 324	19 438 795	19 755 433	20 445 263
Årets resultat¹	-4 042 725	-4 272 427	-4 528 722	-4 786 532	-4 200 766	-4 837 945	-3 634 916	-2 646 909

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	427 420	435 968	444 688	453 582	462 653	471 906	521 023	575 251
Accumulerad avsättning till underhållsfond	427 420	863 388	1 308 076	1 761 658	2 224 311	2 696 217	5 201 152	7 966 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-4 042 725	-4 272 427	-4 528 722	-4 786 532	-4 200 766	-4 837 945	-3 634 916	-2 646 909
Årets avskrivning	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 855 220	1 625 518	1 369 223	1 111 413	1 697 179	1 060 000	2 263 029	3 251 036
Likviditetsreserv	250 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 456 356	-1 607 935	-1 775 290
Årets kassaflöde	677 420	197 718	-58 577	-316 387	269 379	-396 356	655 095	1 475 746

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	677 420	875 138	816 561	500 173	769 553	373 196	1 504 131	7 876 060
Taxeringsvärde garagelokaler	10 200 000	10 404 000	10 612 080	10 824 322	11 040 808	11 261 624	12 433 743	13 727 857
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 908 000	2 966 160	3 025 483	3 085 993	3 147 713	3 210 667	3 544 836	3 913 785
Låneskuld	178 475 000	177 047 200	175 619 400	174 191 600	172 763 800	171 336 000	163 757 065	155 389 308

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 6 % år 1-5 och därefter med 2 % årligen. Hyrorna höjs med 2 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 1 427 800 kr år 1-5, därefter en årlig höjning med 2 %.

Medelränta är 4,3 %

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet

bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	785	826	870	917	966	985	1088	1201
Antagen räntenivå + 1 %	785	971	1014	1060	1108	1126	1222	1329
Antagen räntenivå + 2 %	785	1116	1158	1202	1249	1266	1356	1456
Antagen räntenivå - 1 %	785	681	727	774	825	845	954	1074
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	785	831	881	932	987	1013	1150	1310
Antagen inflationsnivå + 2 %	785	836	891	948	1009	1041	1217	1435
Antagen inflationsnivå - 1 %	785	821	860	902	946	959	1032	1106

I årsavgiften ingår preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel och kostnad för TV/bredband.

Antagen räntenivå är 4,3 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 3 under avsnitt D. Räntegarantin avvecklas succesivt under de första 5 åren och årsavgiften beräknas höjas med sammanlagt ca. 23 % under åren 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Dokumentet har upprättats i ett digitalt exemplar undertecknat av styrelsen med elektronisk signering genom mobilt BankID som motsvarar en namnteckning.

Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.

Umeå

Brf Verkstan 1

.....
Åsa Ögren

.....
Thomas Törnqvist

.....
Björn Dahlberg



Verification

Transaction 09222115557487786922

Document

Ek Plan brf Verkstan 1 dat 230224 Main document 18 pages <i>Initiated on 2023-02-24 11:17:20 CET (+0100) by Thomas Törnqvist (TT)</i> <i>Finalised on 2023-02-24 16:56:14 CET (+0100)</i>	Intyg Verkstan 1 Attachment 1 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Thomas Törnqvist (TT)</i>
--	---

Signing parties

Thomas Törnqvist (TT) Skanska/BoKlok ID number 196909237072 Company reg. no. 5560339086 thomas.tornqvist@skanska.se  <i>The name returned by Swedish BankID was "Thomas Ingmar Törnqvist"</i> <i>Signed 2023-02-24 11:26:16 CET (+0100)</i>	Åsa Ögren (ÅÖ) ID number 196205108522 asaogr@gmail.com  <i>The name returned by Swedish BankID was "ÅSA ÖGREN"</i> <i>Signed 2023-02-24 12:28:03 CET (+0100)</i>
Björn Dahlberg (BD) ID number 195704218519 bjorndahlberg76@gmail.com  <i>The name returned by Swedish BankID was "Björn Anders Dahlberg"</i> <i>Signed 2023-02-24 14:08:54 CET (+0100)</i>	Johan Widén (JW) ID number 195310130074 jw@brfexperten.se  <i>The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"</i> <i>Signed 2023-02-24 15:47:21 CET (+0100)</i>
Åsa Lennmor (ÅL) ID number 6712131009 asa.lennmor@fylgia.se	



Verification

Transaction 09222115557487786922



*The name returned by Swedish BankID was "ÅSA
LENNMOR"*

Signed 2023-02-24 16:56:14 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat för bostadsrättsföreningen Verkstan 1, org. nr:769639-0678

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 preliminär 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.

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.

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 denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Verkstan 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-09-25
2. Registreringsbevis	2022-12-19
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-01-27
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal (tillägg 1)	2023-01-23
5. Kreditoffert SEB	2021-11-9
6. Aktuella räntor	2023-02-17
7. Tillvalsredovisning	2022-12-06
8. Utdrag från fastighetsregistret	2023-01-23
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
10. Bygglovsbeslut etapp 1	2020-12-18
11. Bygglovsbeslut etapp 2	2021-10-07
12. Information från kontrollansvarig	2023-01-26
13. Beslut om startbesked	2021-03-17
14. Beslut om startbesked arbeten ovan grund	2021-06-02
15. Beslut om startbesked mark-, pålnings-, och grundarbeten	2021-12-21
16. Bekräftelse för Brf Verkstan 1, Umeå	2023-02-21
17. Avtal fordonspool	2022-06-08
18. Bekräftelse för Brf Verkstan 1, Umeå	2023-02-10
19. Ritning A-40-1-CD01	2022-05-30
20. Lägenhetsförteckning	odaterad
21. Redovisning av beräknade driftskostnader	odaterad
22. Bofaktablad	odaterade