

2022030205092

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Inreda

Uppsala kommun

ORG. NR: 769637-4508

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inreda som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 18 april 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars 2022 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske juni och augusti 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2022.

Föreningen har per den 11 februari 2022 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 71:2 i Uppsala kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 117 339 531 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 1 273 964 kronor. Föreningen har också den 11 februari 2022 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 62 lägenheter i två flerbostadshus med två trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt 16 garageplatser i en gemensamhetsanläggning.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Uppsala Kvarngärdet 71:2
Innehav:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1628 kvm
Bostadsarea:	3346 kvm
Antal bostadslägenheter:	62 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 11 augusti 2020
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2020 och färdigställs i juni 2022.
Byggnadernas antal och utformning:	62 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i två flerbostadshus. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum på innergård med kärl
Hiss:	Möbelhiss, Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni.
Postboxar:	Postboxar i entrén

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker	Enl ritning	enl ritning	Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum/ städrum	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Rullstols-/barn- vagnsrum	Betong	Betong, målade	Betong, målat	Ståldörr med brytskydd till trapphus
Lägenhetsförråd	Betong	Målade	Vitlackad plåt	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning planteringar, parkmöbler, pergola och cykelplatser

Parkering

Föreningen har 16 garageplatser att disponera i en blivande gemensamhetsanläggning. Då parkeringshuset inte kommer vara klart vid inflyttning erbjuder Ikano ersättningsplatser till färdigställandet.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att delta i en blivande gemensamhetsanläggning, bestående av gård med tillhörande miljöhus och gemensam brf-lokal. Andelstal fastställs av lantmäteriet.

Fastigheten kommer att delta i en gemensamhetsanläggning avseende parkeringshus på Kvarngärdet 5:5 och kommer att disponera 16 parkeringsplatser. Andelstal fastställs av lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt
Uteplatser:	Betongplattor, räcken och skärmar omfattning enl ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Sockelvåning av betong och övriga våningar med puts
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk, enstaka betong
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enl ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter med kombimaskin Bänkskiva enligt ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag eller Ikano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden	175 953 000 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	60 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	176 013 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 18 600 000 kr för mark och 83 000 000 kr för byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	11 732 000	ca 3 mån	2,47	289 448	41 062	330 510
Lån 2	11 732 000	ca 2 år	2,72	319 391	41 062	360 453
Lån 3	11 732 000	ca 3 år	2,89	339 352	41 062	380 414
Lån 4	11 732 000	ca 5 år	3,32	389 257	41 062	430 319
Summa	46 928 000			1 337 448	164 248	1 501 696
Insatser	129 085 000					
Summa Finansiering	176 013 000					
Kapitalkostnader				1 337 448	164 248	1 501 696

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,5 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 164 248 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	41 611 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	38 579 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	14 025 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	795 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	382 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	644 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	49 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	108 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

1 501 696

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	80 000	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	135 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	54 700	
Städning	30 500	
Serviceavtal tekniska installationer	23 000	
Vattenförbrukning	159 000	
Uppvärmning	255 000	
Gemensam el	180 000	
Sophämtning	88 200	
Källsortering	10 000	
Sotning OVK	22 000	
TV, bredband och telefoni	89 280	
Mark och trädgård (GA)	25 000	
Snöröjning (GA)	23 048	
Garage (GA)	24 000	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 278 728	1 278 728
Avsättning till yttre underhåll		100 380
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		2 880 804

Avskrivning görs enligt K3 med en 120 årig avskrivningstid. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			2 570 724
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			89 280
Hysesintäkter parkeringsplatser	16 platser	1150 kr/plats/månad	220 800
Summa intäkter			2 880 804

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² 2	Mark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Kantorsgatan 9	1-1001	2 RoK	53	M	1 589 800	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1002	2 RoK	53	M	1 589 800	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1003	1 RoK	33	M	1 295 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1004	1 RoK	33	M	1 295 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1005	1 RoK	33	M	1 450 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1006	2 RoK	57	M	1 950 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	1-1007	4 RoK	87	M	2 850 000	2,40270%	61 764	5 147	1 440	63 204	5 267
	1-1101	2 RoK	59	B	2 250 000	1,73320%	44 556	3 713	1 440	45 996	3 833
	1-1102	2 RoK	53	B	2 150 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1103	2 RoK	53	B	1 895 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1104	1 RoK	33	B	1 395 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1105	1 RoK	33	B	1 395 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1106	1 RoK	33	B	1 495 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1107	2 RoK	57	B	2 095 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	1-1108	4 RoK	87	B	2 895 000	2,40270%	61 764	5 147	1 440	63 204	5 267
	1-1201	2 RoK	59	B	2 295 000	1,73320%	44 556	3 713	1 440	45 996	3 833
	1-1202	2 RoK	53	B	2 175 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1203	2 RoK	53	B	1 925 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1204	1 RoK	33	B	1 450 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1205	1 RoK	33	B	1 450 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1206	1 RoK	33	B	1 550 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1207	2 RoK	57	B	2 150 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	1-1208	4 RoK	87	B	3 095 000	2,40270%	61 764	5 147	1 440	63 204	5 267
	1-1301	2 RoK	59	B	2 395 000	1,73320%	44 556	3 713	1 440	45 996	3 833
	1-1302	2 RoK	53	B	2 195 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1303	2 RoK	53	B	1 975 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1304	1 RoK	33	B	1 495 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1305	1 RoK	33	B	1 495 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1306	1 RoK	33	B	1 575 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1307	2 RoK	57	B	2 250 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	1-1308	4 RoK	87	B	3 150 000	2,40270%	61 764	5 147	1 440	63 204	5 267
	1-1401	2 RoK	59	B	2 450 000	1,73320%	44 556	3 713	1 440	45 996	3 833
	1-1402	2 RoK	53	B	2 250 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1403	2 RoK	53	B	1 995 000	1,58980%	40 872	3 406	1 440	42 312	3 526
	1-1404	1 RoK	33	B	1 575 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1405	1 RoK	33	B	1 575 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501
	1-1406	1 RoK	33	B	1 595 000	1,11160%	28 572	2 381	1 440	30 012	2 501

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	iMark, Balkong, ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Kantorsgatan 9 Kantorsgatan 7	1-1407	2 RoK	57	B	2 350 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	1-1408	4 RoK	87	B	3 195 000	2,40270%	61 764	5 147	1 440	63 204	5 267
	2-1001	2 RoK	56	B	1 895 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1002	2 RoK	57	M	1 995 000	1,68540%	43 332	3 611	1 440	44 772	3 731
	2-1003	3 RoK	77	M	2 450 000	2,16360%	55 620	4 635	1 440	57 060	4 755
	2-1101	2 RoK	56	B	1 995 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1102	3 RoK	71	B	2 650 000	2,02010%	51 936	4 328	1 440	53 376	4 448
	2-1103	1 RoK	35	B	1 495 000	1,15940%	29 808	2 484	1 440	31 248	2 604
	2-1104	3 RoK	73	B	2 395 000	2,06790%	53 160	4 430	1 440	54 600	4 550
	2-1201	2 RoK	56	B	2 050 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1202	3 RoK	71	B	2 695 000	2,02010%	51 936	4 328	1 440	53 376	4 448
	2-1203	1 RoK	35	B	1 550 000	1,15940%	29 808	2 484	1 440	31 248	2 604
	2-1204	3 RoK	73	B/B	2 450 000	2,06790%	53 160	4 430	1 440	54 600	4 550
	2-1301	2 RoK	56	B	2 150 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1302	3 RoK	71	B	2 725 000	2,02010%	51 936	4 328	1 440	53 376	4 448
	2-1303	1 RoK	35	B	1 575 000	1,15940%	29 808	2 484	1 440	31 248	2 604
Kantorsgatan 7	2-1304	3 RoK	73	B/B	2 595 000	2,06790%	53 160	4 430	1 440	54 600	4 550
	2-1401	2 RoK	56	B	2 250 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1402	3 RoK	71	B	2 750 000	2,02010%	51 936	4 328	1 440	53 376	4 448
	2-1403	1 RoK	35	B	1 595 000	1,15940%	29 808	2 484	1 440	31 248	2 604
	2-1404	3 RoK	73	B/B	2 625 000	2,06790%	53 160	4 430	1 440	54 600	4 550
	2-1501	2 RoK	56	B	2 295 000	1,66150%	42 708	3 559	1 440	44 148	3 679
	2-1502	3 RoK	71	B	2 775 000	2,02010%	51 936	4 328	1 440	53 376	4 448
	2-1503	1 RoK	35	B	1 650 000	1,15940%	29 808	2 484	1 440	31 248	2 604
	2-1504	3 RoK	73	B/B	2 675 000	2,06790%	53 160	4 430	1 440	54 600	4 550
	62 lgh		3 346		129 085 000	100,0000%	2 570 724		89 280	2 660 004	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong

4) Arsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Arsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 570 724	2 622 138	2 674 581	2 728 073	2 782 634	2 838 287	3 133 698	3 459 856
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	89 280	91 066	92 887	94 745	96 640	98 572	108 832	120 159
Årsavgift kr/m²	795	811	827	844	861	878	969	1 070
Övriga intäkter								
Hyresintäkter garageplatser	220 800	225 216	229 720	234 315	239 001	243 781	269 154	297 168
Summa intäkter	2 880 804	2 938 420	2 997 188	3 057 132	3 118 275	3 180 640	3 511 684	3 877 183
Kapitalkostnader								
Räntor	1 337 448	1 332 767	1 327 849	1 322 684	1 317 257	1 311 556	1 278 432	1 236 056
Amorteringar	164 248	172 543	181 256	190 409	200 025	210 126	268 819	343 907
Driftkostnader	1 278 728	1 304 303	1 330 389	1 356 996	1 384 136	1 411 819	1 558 762	1 721 000
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift								124 331
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 780 424	2 809 612	2 839 494	2 870 089	2 901 418	2 933 502	3 106 014	3 425 294
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	100 380	102 388	104 435	106 524	108 655	110 828	122 363	135 098
Akkumulerad fondavsättning	100 380	202 768	307 203	413 727	522 382	633 209	1 221 496	1 871 011
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	60 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	26 420	53 259	80 519	108 202	136 311	283 307	316 791
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	60 000	86 420	139 680	220 198	328 400	464 712	1 582 939	3 344 263
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	160 380	289 188	446 883	633 925	850 782	1 097 921	2 804 434	5 215 274
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	2 880 804	2 938 420	2 997 188	3 057 132	3 118 275	3 180 640	3 511 684	3 877 183
Avskrivning enl K3-regelverket	2 053 652	2 053 652	2 053 652	2 053 652	2 053 652	2 053 652	2 053 652	2 086 894
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 789 024	-1 752 301	-1 714 702	-1 676 200	-1 636 770	-1 596 387	-1 379 163	-1 291 098

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	46 928 000	46 763 752	46 591 209	46 409 954	46 219 544	46 019 519	44 857 279	43 370 397

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 164 248 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

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	795	811	827	844	861	878	969	1070
Antagen räntenivå + 1%	935	951	966	982	999	1015	1103	1200
Antagen räntenivå + 2%	1075	1090	1106	1121	1137	1153	1237	1329
Antagen räntenivå - 1%	655	671	688	705	722	740	835	940
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	795	815	836	857	878	900	1021	1163
Antagen inflationsnivå + 2%	795	819	844	870	897	924	1077	1270
Antagen inflationsnivå - 1 %	795	807	819	831	843	856	922	989

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

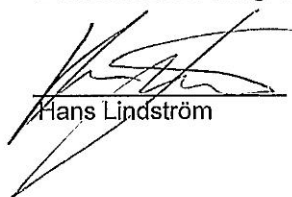
Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

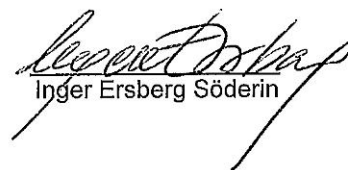
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppsala 11 februari 2022

Bostadsrättsföreningen Inreda


Hans Lindström


Håkan Erson


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-02-11 för bostadsrättsföreningen Inreda, org. nr: 769637-4508

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.

Stockholm 2022-02-23



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3^{tr}
112 65 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2022-02-23 för Brf Inreda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-04-18
Registreringsbevis	2022-02-11
Totalentreprenadkontrakt inkl. bilagor (exkl ritningar)	2022-02-11
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-02-11
Aktieöverlåtelseavtal	2022-02-11
Kreditoffert	2019-11-08
Budget GA	odaterad
Samarbetsavtal uppförande av gemensamt garage exkl. bilagor	2017-10-26
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-08-11
Bekräftelse BTA och förråd	2022-02-18
Information från kontrollansvarig	2022-02-17
Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
Beräkning latent skatt	odaterad
Adressbekräftelse	2022-02-10
Försäljningsläge	2022-02-11