

BRF KVADRATUM

2022081200137

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVADRATUM

Organisationsnummer: 769640-3794

Kommun: Uppsala kommun

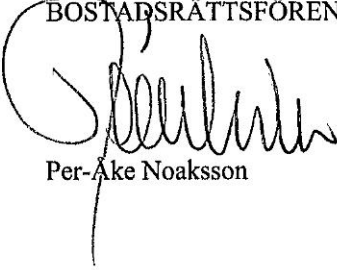
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11

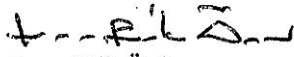
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2022-07-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVADRATUM


Per-Åke Noaksson


Torsten Falk


Lars-Erik Örd

BRF KVADRATUM

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvadratum har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 76 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2023 och avslutas under andra kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under september 2022 och avslutas under andra kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-07-04. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-03-25.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kåbo 64:3, Uppsala kommun
Adress:	Betty Petterssons gata 7 och Amanuensgatan 7-9
Tomtens areal:	1 890 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 228 kvm
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i fem till åtta våningar samt källare.
Antal bostadslägenheter:	76 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

Föreningen har tillförsäkrats 28 parkeringsplatser i parkeringsanläggning Dansmästaren, vilka upplåtes av Uppsala Parkerings AB direkt till föreningens medlemmar.

Servitut / Ledningsrätt

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut, till förmån för Vattenfall AB, avseende fjärrvärmeledning.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

BRF KVADRATUM

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, gångvägar, planteringsytor, lekplats och stolpbelysning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Miljörum
Cykelrum, städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, fasadskivor och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Tätskicktpapp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF KVADRATUM

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och kompakt- ugn med mikrofunktion Kyl/frys Diskmaskin Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin placerad i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 258 050 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 258 050 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0380089

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 127 500 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 52 000 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	13 200 000	1	3,10%	409 200		409 200
Bottenlån	13 215 000	2	3,80%	502 170		502 170
Bottenlån	13 215 000	3	4,10%	541 815		541 815
Bottenlån	13 200 000	4	4,20%	554 400		554 400
Amortering					370 000	370 000
S:a lån	52 830 000			2 007 585	370 000	2 377 585
Insatser	112 676 000					
Upplåtelseavgifter	92 544 000					
S:a finansiering	258 050 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 377 585

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 302 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med 36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

126 840

BRF KVADRATUM

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad	10 000	
Vattenavgifter	215 000	
Värmeavgifter	230 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	300 000	
Elavgifter (hushållsel)	283 300	
Sophämtning	105 000	
Teknisk förvaltning c)	395 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	200 640	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övriga driftskostnader	10 000	
Summa driftskostnader		1 938 940

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		0
------------------------------	--	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 443 365
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 121 540 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) Entreprenören/JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 228 kvm	3 837 885
Årsavgift bredband		200 640
Årsavgift varmvatten *)		121 540
Årsavgift hushållsel *)		283 300

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 443 365
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

LÄGENHETSTABELL

BRF KVADRATUM

Nr	Boarea, kvm	LÄGENHET	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
										kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
1-1001	28	1 RK	M	0,8582%	967 000	378 000	1 345 000	453 000	32 937	2 745	2 640	220	35 577	2 965	1 117	93	3 055	255
1-1002	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 230 000	3 195 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
1-1003	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	396 000	1 395 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
1-1004	43	2 RK	M	1,1005%	1 240 000	555 000	1 795 000	581 000	42 236	3 520	2 640	220	44 876	3 740	1 430	119	3 055	255
1-1005	95	4 RK	M	1,9303%	2 175 000	1 620 000	3 795 000	1 020 000	74 083	6 174	2 640	220	76 723	6 394	2 100	175	4 855	405
1-1101	34	1 RK	M	0,9434%	1 063 000	632 000	1 695 000	498 000	36 207	3 017	2 640	220	38 847	3 237	1 117	93	3 055	255
1-1102	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 280 000	3 245 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
1-1103	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	496 000	1 495 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
1-1104	52	2 RK	M	1,2292%	1 385 000	810 000	2 195 000	649 000	47 175	3 931	2 640	220	49 815	4 151	1 430	119	3 055	255
1-1105	67	3 RK	M	1,5017%	1 692 000	1 103 000	2 795 000	793 000	57 632	4 803	2 640	220	60 272	5 023	1 698	142	4 015	335
1-1106	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	583 000	1 695 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
1-1201	34	1 RK	M	0,9434%	1 063 000	732 000	1 795 000	498 000	36 207	3 017	2 640	220	38 847	3 237	1 117	93	3 055	255
1-1202	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 430 000	3 395 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
1-1203	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	596 000	1 595 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
1-1204	52	2 RK	M	1,2292%	1 385 000	910 000	2 295 000	649 000	47 175	3 931	2 640	220	49 815	4 151	1 430	119	3 055	255
1-1205	67	3 RK	M	1,5017%	1 692 000	1 203 000	2 895 000	793 000	57 632	4 803	2 640	220	60 272	5 023	1 698	142	4 015	335
1-1206	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	683 000	1 795 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
1-1301	34	1 RK	M	0,9434%	1 063 000	832 000	1 895 000	498 000	36 207	3 017	2 640	220	38 847	3 237	1 117	93	3 055	255
1-1302	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 580 000	3 545 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
1-1303	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	696 000	1 695 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
1-1304	52	2 RK	M	1,2292%	1 385 000	1 010 000	2 395 000	649 000	47 175	3 931	2 640	220	49 815	4 151	1 430	119	3 055	255
1-1305	67	3 RK	M	1,5017%	1 692 000	1 303 000	2 995 000	793 000	57 632	4 803	2 640	220	60 272	5 023	1 698	142	4 015	335
1-1306	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	783 000	1 895 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
1-1401	34	1 RK	M	0,9434%	1 063 000	932 000	1 995 000	498 000	36 207	3 017	2 640	220	38 847	3 237	1 117	93	3 055	255
1-1402	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 730 000	3 695 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
1-1403	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	796 000	1 795 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
1-1404	52	2 RK	M	1,2292%	1 385 000	1 160 000	2 545 000	649 000	47 175	3 931	2 640	220	49 815	4 151	1 430	119	3 055	255
1-1405	67	3 RK	M	1,5017%	1 692 000	1 453 000	3 145 000	793 000	57 632	4 803	2 640	220	60 272	5 023	1 698	142	4 015	335
1-1406	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	883 000	1 995 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1001	30	1 RK	M	0,8866%	999 000	596 000	1 595 000	468 000	34 027	2 836	2 640	220	36 667	3 056	1 117	93	3 055	255
2-1002	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 430 000	3 395 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1003	35	1 RK	M	0,9576%	1 079 000	716 000	1 795 000	506 000	36 752	3 063	2 640	220	39 392	3 283	1 117	93	3 055	255
2-1004	64	3 RK	M	1,4582%	1 643 000	1 152 000	2 795 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1005	68	3 RK	M	1,5159%	1 708 000	1 287 000	2 995 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1101	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	483 000	1 595 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1102	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 530 000	3 495 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1103	44	2 RK	M	1,1440%	1 289 000	806 000	2 095 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1104	64	3 RK	M	1,4582%	1 643 000	1 152 000	2 795 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1105	68	3 RK	M	1,5159%	1 708 000	1 387 000	3 095 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1106	60	3 RK	M	1,4014%	1 579 000	1 016 000	2 595 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1201	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	683 000	1 795 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1202	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 730 000	3 695 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1203	44	2 RK	M	1,1440%	1 289 000	906 000	2 195 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1204	64	3 RK	M	1,4582%	1 643 000	1 252 000	2 895 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1205	68	3 RK	M	1,5159%	1 708 000	1 487 000	3 195 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1206	60	3 RK	M	1,4014%	1 579 000	1 066 000	2 595 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1301	35	2 RK	M	0,9869%	1 112 000	783 000	1 895 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1302	82	4 RK	M	1,7439%	1 965 000	1 730 000	3 695 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405

LÄGENHETSTABELL

BRF KVADRATUM

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband VARMVATTEN ⁶⁾ HUSHÅLLEL ⁶⁾		per mån kr		
				kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr
2-1303	44	2 RK	1 289 000	1 006 000	2 295 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1304	64	3 RK	1 643 000	1 587 000	2 995 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1305	68	3 RK	1 708 000	1 582 000	3 295 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1306	60	3 RK	1 579 000	1 216 000	2 795 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1401	35	2 RK	1 112 000	883 000	1 995 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1402	82	4 RK	1 965 000	2 030 000	3 995 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1403	44	2 RK	1 289 000	1 106 000	2 395 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1404	64	3 RK	1 643 000	1 452 000	3 095 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1405	68	3 RK	1 708 000	1 687 000	3 395 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1406	60	3 RK	1 579 000	1 316 000	2 895 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1501	35	2 RK	1 112 000	983 000	2 095 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1502	82	4 RK	1 965 000	2 130 000	4 095 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1503	44	2 RK	1 289 000	1 206 000	2 495 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1504	64	3 RK	1 643 000	1 552 000	3 195 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1505	68	3 RK	1 708 000	1 787 000	3 495 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1506	60	3 RK	1 579 000	1 416 000	2 995 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1601	35	2 RK	1 112 000	1 083 000	2 195 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1602	82	4 RK	1 965 000	2 330 000	4 295 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1603	44	2 RK	1 289 000	1 406 000	2 695 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1604	64	3 RK	1 643 000	1 752 000	3 395 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1605	68	3 RK	1 708 000	1 987 000	3 695 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1606	60	3 RK	1 579 000	1 516 000	3 095 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
2-1701	35	2 RK	1 112 000	1 183 000	2 295 000	521 000	37 876	3 156	2 640	220	40 516	3 376	1 430	119	3 055	255
2-1702	82	4 RK	1 965 000	2 430 000	4 495 000	921 000	66 930	5 578	2 640	220	69 570	5 798	2 100	175	4 855	405
2-1703	44	2 RK	1 289 000	1 406 000	2 695 000	604 000	43 905	3 659	2 640	220	46 545	3 879	1 430	119	3 055	255
2-1704	64	3 RK	1 643 000	1 552 000	3 095 000	770 000	55 963	4 664	2 640	220	58 603	4 884	1 698	142	4 015	335
2-1705	68	3 RK	1 708 000	2 087 000	3 795 000	801 000	58 177	4 848	2 640	220	60 817	5 068	1 698	142	4 015	335
2-1706	60	3 RK	1 579 000	1 716 000	3 295 000	740 000	53 783	4 482	2 640	220	56 423	4 702	1 698	142	4 015	335
Justering						22 000	-3									
SUMMA	4 228	76	112 676 000	92 544 000	205 220 000	52 830 000	3 837 885	200 640	4 038 525	121 540	283 300					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Föreningen har tillförsäkrats 28 parkeringsplatser i parkeringsanläggning Dansmästaren, vilka upplättes av Uppsala Parkerings AB direkt till föreningens medlemmar. Kostnaden ingår inte i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Lägenhet 21101 och 21106 har endast fransk balkong.

Alla lägenheter har föräd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätterns insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF KVADRATUM

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftskostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

2,0% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
1,0% Bostäder: 179 500
2,0%
3,8%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -2 007	-1 993	-1 978	-1 962	-1 945	-1 927	-1 819	-1 685
Amorteringar	tkr -370	-398	-426	-454	-482	-510	-650	-790
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 939	-1 978	-2 018	-2 058	-2 099	-2 165	-2 390	-2 640
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-158
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 316	-4 369	-4 422	-4 474	-4 526	-4 602	-4 859	-5 273
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 1 051	1 072	1 093	1 115	1 137	1 160	1 281	1 414

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel

Övriga intäkter

tkr 4 443	4 532	4 623	4 715	4 809	4 905	5 000	5 415	5 978
tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0
tkr 4 443	4 532	4 623	4 715	4 809	4 905	5 000	5 415	5 978

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

tkr 127	163	201	241	283	303	303	556	705
tkr 127	163	201	241	283	303	303	556	705
tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0
tkr 127	127	127	127	127	127	127	127	127

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 302 -1 302 -1 302 -1 302 -1 302 -1 302 -1 302 -1 302

Bokföringsmässigt resultat

tkr -932 -868 -802 -734 -664 -616 -223 66

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF KVADRATUM

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 316	4 369	4 422	4 474	4 526	4 859	5 273

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 0,5%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,8%
- innehåller räntenivå per 2022-06-20	3,3%
- och en reserv för ränteökning	0,5%
Total ränta i finansieringsplan	3,8%

B: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 2% , dvs ca 1,5% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	792	787	781	775	768	761	718	665
Ränta	tkr	127	127	127	127	127	127	127	127
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-127	-163	-201	-241	-283	-303	-556	-705
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	792	751	707	661	612	585	289	87

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	19	40	61	84	107	242	411
ökar den totala kostnaden med:									

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 354 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	61 034 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	48 538 kr	
Lån och belåningsgrad³	12 495 kr	20%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	955 kr	
Årsavgift varmvatten	29 kr	
Årsavgift hushållsel	67 kr	
Driftskostnad	459 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	137 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	167 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	53 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 240 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kvadratum, med org.nr 769640-3794, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.


Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-07-05



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-07-04

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-09-23

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2021-03-25

Ändring av anbud dat. 2022-07-01

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 76 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Kåbo 64:3, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2022-07-04

Köpekontrakt gällande fastigheten Kåbo 64:3, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen dat. 2022-07-04

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-11-19 samt accept dat. 2021-11-21

Uppdaterade räntor dat. 2022-06-20

Underhållsplan dat. 2021-11-19

Avtal parkeringsköp dat. 2021-02-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

