

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 september 2014 för bostadsrättsföreningen Allotria, org nr : 769624-5666.

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.

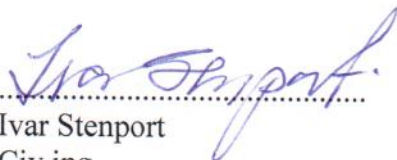
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

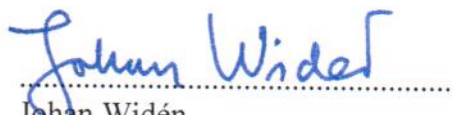
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 7 oktober 2014



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-10-07 för Brf Allotria

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar ännu ej registrerade	2014-09-15
2. Stämmoprotokoll	2014-09-15
3. Registreringsbevis	2014-09-12
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-12-10
5. Köpekontrakt Fastighet	2012-12-07
6. Aktieägaravtal	2012-12-07
7. Kreditoffert	2014-09-09
8. Utdrag från fastighetsregistret	2014-09-22
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
10. Försäkringsbevis byggförsäkring	2013-03-13
11. Avtal om kostnad för gemensamhetsanläggning	2011-08-26
12. Sammanställning upplåtelseavgifter	2014-09-24
13. Markarea	Odaterad
14. Balansräkning Obåk AB	Odaterad
15. Faktura avs lagfart	2013-05-14
16. Intyg avs kostnad för likvidation	2014-10-07
17. Ritning A-40.1-91	2014-09-30
18. Avtal om aktieöverlåtelse	2014-05-14
19. Huvudtidplan	Odaterad
20. Styrelseprotokoll	2014-12-07
21. Betalningsplan	2012-12-10
22. Sammanställning ytor	2014-09-30

Ekonomisk plan

FÖR

bostadsrättsföreningen

Allotria

Org. nr 769624-5666

Uppsala Kommun

Innehållsförteckning		Sida
A	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansiering och beräkning av föreningen årliga kostnader	8
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	9- 10
F.	Nyckeltal	10
G.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14-15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Allotria som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 30 mars 2012 (org. nummer: 769624-5666) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under våren 2013 påbörjades uppförandet av 2 stycken bostadshus på fastigheten Kåbo 55:6, innehållande sammanlagt 63 bostadslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. För uthyrning av föreningen finns en butikslokal och en föreningslokal, 59 stycken bilplatser i garage på källarplan, varav två har handikapbredd. 6 stycken bilplatser på kvartersmark.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna påbörjas under oktober 2014.

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

Uppgifterna i planen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på förvärv av marken. Marken förvärvas genom köp av 54,8% av Obåk AB (556761-9324).

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och drift kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i Juni-augusti 2014.

I enlighet med Entreprenadkontraktet till Bostadsrättsföreningen Allotria daterat 2012-12-10 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Rekab Entreprenad AB. I entreprenaden ingår anslutningsavgifter, försäljningsadministration, upphandlings medverkan i finansiering samt erforderliga byggherre åtaganden och garanti för ej upplåtna bostadsrättslägenheter Köpeskilling för föreningens fastighet samt lagfartskostnader ingår inte.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§2p bostadsrättslagen, skall lämnas av Ga-Bo försäkring AB eller motsvarande.

Bygghälsförsäkring är tecknad hos AmTrust International Underwriters.

Fullgörandeförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Denna ekonomiska plan grundar sig på en offert från SEB 2014-09-09.

B.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kåbo 55:6 Uppsala kommun
Adress:	Torgny Segerstedts Allé 42-50, 756 44 Uppsala
Nybyggnadsår	2013-2014 år
Tomtens areal:	ca. 3460 m ²
Bruttoarea:	9315 m ² (BTA)
Bostadsarea:	5100 m ² (BOA)
Lokaler:	79 m ² (LOA)
Lgh-förråd/städ	2170 m ² (BIA)
Drift/kommunikation	1007 m ² (ÖVA)
Antal bostadslägenheter:	63 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggår

Hus B har 6 våningsplan med vindsvåning och inrymmer 51 bostadslägenheter

Hus C har 3 våningar och inrymmer 12 bostadslägenheter

Sammanlagt 63 bostadslägenheter.

Samtliga hus har parkering och lägenhetsförråd i gemensamt källarplan

Källsortering/soprum är i Hus B.

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

Bygglöv, detaljplan, fastighetsbildning

Byggnadsnämnden, beslutsdatum 2012-05-24.

Detaljplan för fastigheten antagen BN 2010-06-03.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna ansluts till Vattenfall AB Värme Sveriges fjärrvärmenät för värmeleverans
Lägenheterna utrustas med mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Tele-, kabel-TV samt IT-nät, var för sig eller samordnat.

Ledningar för värme, vatten, dag- och spillvatten, samt kraft och belysning.

Kör och gångvägar med belysning

Gemensamma utrymmen

Källarplan med parkeringsplatser, lägenhetsförråd och cykelförråd.

Ett soprum för källsortering av hushållssopor.

En gemensamhetslokal/ uthyrningslägenhet.

Gemensamhets anordning på tomtmark

Plantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

Parkering

59 parkeringsplatser i källarplan varav två är handikapplatser. 6 parkeringar utan tak på kvartersmark

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet planeras att ingå i gemensamhetsanläggning avseende anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inkl. infart och cykelförråd i källarplan, planteringar, gräsytor, belysning kör- och gångvägar på innergård.

Gemensamhetsanläggning kommer att bildas i samband med färdigställandet av bostadsrättsföreningen Sommerwind.

Beroende på uppbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflytning i föreningens hus.

Samfällighet

Föreningens fastighet skall ingå i samfällighetsförening avseende kvartersgata, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning , VA -ledningar och drift av kvartersgata.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus:

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Stomme:	Platsgjuten betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Bärandeväggar:	Betong. På vindsplan av gips på träregel eller betong
Icke bärandeväggar:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Takstomme av trä. Underlagstak av råspont och papp. Yttertaksbeklädning av plåt.
Fasad:	Socklar av tegel. Fasadbeklädning av puts. Fönster 3- glas med aluminium beklätt trä. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt.
Balkonger:	Beläggning av betong alt. trätrall på regelstomme av trä Tak omålad betong Balkongräcken av aluminium.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer. Mekanisk till/ frånluft med värmeåtervinning. Hissar av typ maskinrumslös lin/ hydraul hiss. Mätning av hushållsel för respektive lägenhet.
Fönster:	3- glas
Dörrar/portar:	Entrédörrar, aluminiumpartier. Tamburdörrar, inbrottsklass RC3, ljudklass 40 dB enkeldörrar.
Brandteknisk klass:	Hus B och C utförs som Br1-byggnad
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna en fullvärdes försäkring.

Typrumsbeskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Parkett.
Kök:	Parkett. Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, diskmaskin, skåp och bänkinredning med luckor.
Hygienrum:	Keramik plattor på golv. Keramiska plattor vägg. Duschplats, tvättställ, wc-stol. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Parkett.
Övriga rum	Parkett. <i>Tapetsering eller målning där inget annat anges.</i>

Allmänna utrymmen

Soprum:	Stålbläddad betong. Dammbindande behandling. Målade betongväggar Rörelsevaktstyrd belysning.
Trapphus:	Plan och stegbeläggning av keramik. Keramik golv och sockel. Målade väggar. Ljudabsorbenter och målning tak. Räcke och handledare av stål. Rörelsevaktstyrd belysning. Postfack. Våningsregister.
Förråd:	Stålbläddad betong. Dammbindande behandling. Trådnättsväggar. Hyllinredning enligt ritning.
Teknikutrymmen:	Stålbläddad betong. Dammbindande behandling. Målning.

Övriga utrymmen

Garage:	Stålbläddad betong. Dammbindande behandling. Målning
----------------	--

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningen styrelse.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskillning för Obåk AB	39 291 600 kr
Totalentreprenad inklusive byggherrekostnad och mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering ²	138 188 600 kr
Tillval/upplåtelseavgift	7 423 237 kr
Kapitalreserv exkl. aktiekapital	63 800 kr
Lagfartskostnad, inskrivningsavgift	590 199 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	SEK 185 557 436 kr

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men beräknats till 107 552 000 kr, varav byggnader beräknats till 83 000 000 kr, lokaler 4 048 000 kr och marken 20 400 000 kr. Värde år 2014. Värdeområde 0380089

Föreningen har förvärvat 54,8% av Obåk AB (org.nr 556781-9324) genom köp. I övrigt finns en kassa tillika aktiekapital på 66 637 kronor. Vilket efter likvidation skiftas ut till föreningen.

Köpeskillningen för 54,8% av Obåk AB (556761-9324) var vid förvärvstidpunkt 39 291 600 kr på vilken stämpelskatt utgår.

Lagfartskostnader på 1,5 % på 39 291 600 kronor är lika med 589 374 kr

Inskrivningsavgift 825 kronor.

Pantbrevs kostnad ingår i totalentreprenaden.

² Fakturor som inte är momsbelagda ställs direkt till bostadsrättsföreningen, c/o Rekab Entreprenad AB och betalas övergångsvis av Rekab Entreprenad AB som ett utlägg för föreningens räkning. Dessa fakturor kommer i ett senare skede att regleras mot totalentreprenadkostnaden så att den beräknade anskaffningskostnaden i den upprättade ekonomiskaplanen inte påverkas.

D.

Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering									
Summa lån	10 100	kr/kvm							51 511 000 kr
Insatser	24 828	kr/kvm							126 623 200 kr
Tillval/upplåtelseavgifter	1 456	kr/kvm							7 423 237 kr
Summa finansiering	36 384								185 557 437 kr
BOA	5100	kvm							

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader utifrån lämnad kalkyl ränta av SEB 2014-09-09
Säkerhet för lån: pantbrev i fastigheten.

År	1	2	3	4	5	6	11
Lån	51 511 000 kr	51 054 330 kr	50 583 959 kr	50 099 478 kr	49 600 462 kr	49 086 475 kr	46 275 785 kr
	0,8865494%	0,913145882%	0,940540258%	0,968756466%	0,997819160%	1,027753735%	1,191448260%
Amortering beräknad serieplan 50 år	456 670 kr	470 371 kr	484 482 kr	499 016 kr	513 987 kr	529 406 kr	613 727 kr
Beräknad genomsnittlig räntesats	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Beräknad kapitalkostnad	1 596 841 kr	1 582 684 kr	1 568 103 kr	1 553 084 kr	1 537 614 kr	1 521 681 kr	1 434 549 kr
Ränta	456 670 kr	470 371 kr	484 482 kr	499 016 kr	513 987 kr	529 406 kr	613 727 kr
Amortering							
Summa kapitalkostnad	2 053 511 kr	2 053 055 kr	2 052 584 kr	2 052 100 kr	2 051 601 kr	2 051 087 kr	2 048 276 kr
Huvud alt med låneränta +1 procent.							
Låneränta ökning	51 511 000 kr	51 054 330 kr	50 583 959 kr	50 099 478 kr	49 600 462 kr	49 086 475 kr	46 275 785 kr
Amortering beräknad serieplan 50 år	456 670 kr	470 371 kr	484 482 kr	499 016 kr	513 987 kr	529 406 kr	613 727 kr
Beräknad genomsnittlig räntesats	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Beräknad kapitalkostnad	2 111 951 kr	2 093 228 kr	2 073 942 kr	2 054 079 kr	2 033 619 kr	2 012 545 kr	1 897 307 kr
Ränta	456 670 kr	470 371 kr	484 482 kr	499 016 kr	513 987 kr	529 406 kr	613 727 kr
Amortering							
Summa kapitalkostnad	2 568 621 kr	2 563 598 kr	2 558 424 kr	2 553 095 kr	2 547 606 kr	2 541 952 kr	2 511 034 kr

Lån, ränta och bindningstid enligt lämnad kalkylränta av SEB 2014-09-09

lån 1	90 dagar	Andel	Belopp	Ränta
lån 2	3 år	0,33	17 170 333	1,83%
lån 3	5 år	0,33	17 170 333	1,90%
				2,55%

Kreditens löptid
Genomsnittsränta
Lån

50år
2,09%
51 511 000

Kalkylränta
3,10%

E.

Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader	2 053 511	kronor
Räntor	1 596 841	kronor
Amortering	456 670	kronor

Avskrivning sker efter en rak avskrivningsplan med start från 1 med 1% av
entreprenadkostnaden 138 188 600 kronor.

Driftkostnader inkl. moms förekommande fall år 1

Administration, ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning , trädgårdsskötsel ett" Fullserviceavtal"	240 000	kronor	
Föreningens fasta och rörliga avgifter för vatten och avlopp	120 000	kronor	
Hushållsförbrukning av varm- och kallvatten enligt schablon	163 200	kronor	1)
Uppvärmning fjärrvärme	250 000	kronor	
Elförbrukning för gemensamma ytor och anläggningar	125 000	kronor	
Hushållsel enligt schablon	204 000	kronor	2)
Sotning OVK	20 000	kronor	
Renhåll Uppsala vatten och avfall AB	56 000	kronor	
Renhåll Källsortering	24 500	kronor	
Snöröjning och sandning	25 500	kronor	
Försäkringar	55 000	kronor	
Trippel play avgift grundutbud	184 464	kronor	3)
Övrigt ospecificerat	50 272	kronor	
Summa driftkostnader	1 517 936	Kronor	
Driftkostnad/kvm Boa, år	298	kr/kvm	
Drift kostnad exkl. trippel play/kvm Boa, år	261	kr/kvm	
Fondavsättning/ kvm Boa, år	30	kr/kvm	
Fondavsättning /år	153 000		
Bostadsarea	5 100	Kvm	

1) trippel play debiteras med en avgift per år 2928 kr

Övriga kostnader:

Kommunal fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande året.

Från år 16 utgår hel kommunal fastighetsavgift.

- 1) Kostnad för kallvatten och uppvärmning av varmvatten beräknas till 32 kronor/ kvm och år i snitt.
- 2) Kostnad för hushållsel beräknas till 40 kronor/ kvm och år i snitt.
Kostnad för hushållsel, kallvatten och uppvärmning av varmvatten debiteras kvartalsvis efter mätning av verklig förbrukning.
- 3) Trippel play ingår med Internet 10Mbit, Telefoni, Digital TV med 18 kanaler och 2 boxar.

Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv har att bekosta:

Kabel-TV. Utöver grundutbud.

Internet. Utöver grundutbud.

Invändigt lägenhetsunderhåll.

<u>Summa kostnader år 1</u>			3 764 927	kronor
		tax.värde 2014		
Kapital kostnader enl. ovan			2 053 511	kronor
Drift kostnader			1 517 936	kronor
Skatter/avgifter	Lokaler	4 048 000	40 480	kronor
Fondavsättning yttre			153 000	kronor

<u>Summa intäkter år 1</u>			3 827 640	kronor
<u>Årsavgifter</u>			3 253 020	kronor
<u>Summa övriga intäkter</u>			574 620	kronor

Övriga intäkter	Garage kr/mån	Uthyrningsgrad		
59 st	800	80%	453 120	kronor
6 st	450	0%	-	kronor
	Lokal kr/mån			
81 kvm	1500		121 500	kronor

F. Nyckeltal (sek)

Area (BOA)		5 100	kvm
Anskaffningskostnad per kvm	185 557 437	36 384	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	51 511 000	10 100	kr/kvm
Insats per kvm	126 623 200	24 828	kr/kvm
Tillval/upplåtelseavgift	7 423 237	1 456	kr/kvm
Driftkostnad per kvm år 1 inkl.trippelplay	1 517 936	298	kr/kvm
Årsavgift per kvm år 1	3 253 020	638	kr/kvm
Årsavgift exkl. trippel-play	3 068 556	602	kr/kvm

G

Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, såsom hus, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hel m²), andelstal, insats, årsavgift, månadsavgift och i vilka väder sträck balkong/terrass ligger.

Tabell lägenhets fakta

Hus Våningsplan	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr inkl. lån	Tillval/upplåtelse avgift	Tillval/upplåtelse avgift och insats kr inkl. lån	Andel av föreningens lån	Årsavgift enl. andelstal exkl. trippel play, el, varm- & kallvatten	Schablon för el Kr per år	Schablon för varm- & kallvatten Kr per år	Trippel play Kr per år	Årsavgift inkl. trippel play, schablon för el, varm- & kallvatten	Månads avg. inkl. trippel play, schablon för el, varm- & kallvatten
Hus B															
Plan 1 Entréplan	B1-1001	3RoK	71	1st U	0,0142588	1 559 528	53 850	1 613 378	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B1-1002	4RoK	98	1st U	0,0189986	2 152 587	70 043	2 222 630	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	B2-1001	3RoK	78	1st U	0,0155751	1 713 284	142 592	1 855 876	802 289	42 074	3 120	2 496	2 928	50 618	4 218
	B2-1002	3RoK	71	1st U	0,0142588	1 559 528	78 247	1 637 775	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
B4-1001	3RoK	72	1st U	0,0144468	1 581 493	0	1 581 493	744 169	39 026	2 880	2 304	2 928	47 138	3 928	
B4-1002	4RoK	98	1st U	0,0189986	2 054 587	26 183	2 080 770	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109	
Plan 2	B1-2001	3RoK	71	2st B	0,0142588	1 737 628	164 426	1 902 054	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B1-2002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 146 868	12 180	1 159 048	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B1-2003	4RoK	98	1st B	0,0189986	2 260 387	364 768	2 625 155	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	B2-2001	4RoK	98	1st B	0,0189986	2 260 387	38 752	2 299 139	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	B2-2002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 146 868	14 562	1 161 430	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B2-2003	3RoK	71	1st B	0,0142588	1 637 628	56 823	1 694 451	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B3-2001	3RoK	71	1st B	0,0142588	1 566 628	54 193	1 620 821	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B3-2002	4RoK	126	2st B	0,0237666	2 880 212	230 804	3 111 016	1 224 241	64 202	5 040	4 032	2 928	76 202	6 350
	B4-2001	3RoK	72	1st B	0,0144468	1 588 693	114 552	1 703 245	744 169	39 026	2 880	2 304	2 928	47 138	3 928
	B4-2002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 102 868	10 780	1 113 648	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B4-2003	4RoK	98	2st B	0,0189986	2 262 387	38 392	2 300 779	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	Plan 3	B1-3001	3RoK	71	1st B	0,0142588	1 708 628	12 912	1 721 540	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558
B1-3002		2RoK	44	1st B	0,0090888	1 190 868	17 512	1 208 380	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
B1-3003		4RoK	98	2st B	0,0189986	2 458 387	207 246	2 665 633	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
B2-3001		4RoK	98	2st B	0,0189986	2 458 387	124 833	2 583 220	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
B2-3002		2RoK	44	1st B	0,0090888	1 146 868	50 613	1 197 481	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
B2-3003		3RoK	71	2st B	0,0142588	1 808 628	70 052	1 878 680	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
B3-3001		3RoK	71	2st B	0,0142588	1 737 628	87 768	1 825 396	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
B3-3002		4RoK	126	2st B	0,0237666	3 006 212	224 830	3 231 042	1 224 241	64 202	5 040	4 032	2 928	76 202	6 350
B4-3001		3RoK	72	2st B	0,0144468	1 760 693	155 588	1 916 281	744 169	39 026	2 880	2 304	2 928	47 138	3 928
B4-3002		2RoK	44	1st B	0,0090888	1 146 868	103 043	1 249 911	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
B4-3003		4RoK	98	2st B	0,0189986	2 360 387	178 783	2 539 170	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
Plan 4		B1-4001	3RoK	71	1st B	0,0142588	1 779 628	81 643	1 861 271	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558
	B1-4002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 234 868	22 493	1 257 361	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B1-4003	4RoK	98	2st B	0,0189986	2 456 387	282 258	2 738 645	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	B2-4001	4RoK	98	2st B	0,0189986	2 556 387	115 856	2 672 243	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	B2-4002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 234 868	55 730	1 290 598	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B2-4003	3RoK	71	2st B	0,0142588	1 879 628	112 306	1 991 934	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B3-4001	3RoK	71	1st B	0,0142588	1 708 628	136 756	1 845 384	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
	B3-4002	4RoK	126	2st B	0,0237666	3 132 212	42 421	3 174 633	1 224 241	64 202	5 040	4 032	2 928	76 202	6 350
	B4-4001	3RoK	72	1st B	0,0144468	1 732 693	182 548	1 915 241	744 169	39 026	2 880	2 304	2 928	47 138	3 928
	B4-4002	2RoK	44	1st B	0,0090888	1 190 868	6 450	1 197 318	468 173	24 552	1 760	1 408	2 928	30 648	2 554
	B4-4003	4RoK	98	2st B	0,0189986	2 458 387	93 395	2 551 782	978 637	51 322	3 920	3 136	2 928	61 306	5 109
	Plan 5	B1-5001	4RoK	85	2st B	0,0167849	2 315 540	25 182	2 340 722	864 607	45 342	3 400	2 720	2 928	54 390
B1-5002		5RoK	110	2st B	0,0210420	2 967 169	212 913	3 180 082	1 083 894	56 842	4 400	3 520	2 928	67 690	5 641
B2-5001		5RoK	110	2st B	0,0210420	2 967 169	111 194	3 078 363	1 083 894	56 842	4 400	3 520	2 928	67 690	5 641
B2-5002		4RoK	85	1st B	0,0167849	2 215 540	181 848	2 397 388	864 607	45 342	3 400	2 720	2 928	54 390	4 533
B3-5001		3RoK	71	2st B	0,0142588	1 879 628	143 403	2 023 031	734 485	38 518	2 840	2 272	2 928	46 558	3 880
B3-5002		4RoK	126	1st B	0,0237666	3 158 212	96 238	3 254 450	1 224 241	64 202	5 040	4 032	2 928	76 202	6 350
B4-5001	4RoK	85	1st B	0,0167849	2 130 540	148 547	2 279 087	864 607	45 342	3 400	2 720	2 928	54 390	4 533	
B4-5002	5RoK	111	2st B	0,0212123	2 882 235	143 998	3 026 233	1 092 667	57 302	4 440	3 552	2 928	68 222	5 685	
Plan 6 Vindplan	B1-6001	5RoK	146	2st T	0,0271723	4 197 516	167 477	4 364 993	1 399 672	73 402	5 840	4 672	2 928	86 842	7 237
	B2-6001	5RoK	146	2st T	0,0271723	4 197 516	213 541	4 411 057	1 399 672	73 402	5 840	4 672	2 928	86 842	7 237
	B3-6001	5RoK	159	1st T, 1st B	0,0293860	4 403 363	66 950	4 470 313	1 513 702	79 382	6 360	5 088	2 928	93 758	7 813
	B4-6001	5RoK	129	2st T	0,0242774	3 720 408	1 013 537	4 733 945	1 250 553	65 582	5 160	4 128	2 928	77 798	6 483

Tabell lägenhets fakta

Hus Våningsplan	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr inkl. lån	Tillval/upplåtelse avgift	Tillval/upplåtelse avgift och insats kr inkl. lån	Andel av föreningens lån	Årsavgift enl. andelstal exkl. trippel play, el, varm- & kallvatten	Schablon för el Kr per år	Schablon för varm- & kallvatten Kr per år	Trippel play Kr per år	Årsavgift inkl. trippel play, schablon för el, varm- & kallvatten	Månads avg. inkl. trippel play, schablon för el, varm- & kallvatten
Hus C															
Plan 1 Entréplan	C1-1001	3RoK	86	1st B	0,0169552	1 803 005	167 853	1 970 858	873 379	45 802	3 440	2 752	2 928	54 922	4 577
	C1-1002	1RoKv	31	1st U	0,0064035	866 920	80 812	947 732	329 851	17 298	1 240	992	2 928	22 458	1 872
	C1-1003	1RoKv	31	1st U	0,0064035	866 920	142 024	1 008 944	329 851	17 298	1 240	992	2 928	22 458	1 872
	C1-1004	3RoK	86	1st U	0,0169552	1 803 005	37 897	1 840 902	873 379	45 802	3 440	2 752	2 928	54 922	4 577
Plan 2	C1-2001	3RoK	83	1st B	0,0164443	1 831 410	224 114	2 055 524	847 062	44 422	3 320	2 656	2 928	53 326	4 444
	C1-2002	2RoK	43	1st B	0,0088822	1 077 803	73 167	1 150 970	457 531	23 994	1 720	1 376	2 928	30 018	2 502
	C1-2003	2RoK	43	1st B	0,0088822	1 077 803	13 400	1 091 203	457 531	23 994	1 720	1 376	2 928	30 018	2 502
	C1-2004	3RoK	83	1st B	0,0164443	1 831 410	192 400	2 023 810	847 062	44 422	3 320	2 656	2 928	53 326	4 444
Plan 3	C1-3001	3RoK	83	1st B	0,0164443	1 914 410	15 682	1 930 092	847 062	44 422	3 320	2 656	2 928	53 326	4 444
	C1-3002	2RoK	43	1st B	0,0088822	1 120 803	42 016	1 162 819	457 531	23 994	1 720	1 376	2		

H. EKONOMISK PROGNOIS

Kronor	ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift efter schablon inkl. trippel play, exkl. el, varm-& kallvatten	3 253 020	3 318 080	3 384 442	3 452 131	3 521 174	3 591 597	3 665 413	
Årsavgift kr/kvm	638	651	664	677	690	704	778	
Övriga intäkter	574 620	586 112	597 835	609 791	621 987	634 427	700 459	
Summa intäkter	3 827 640	3 904 193	3 982 277	4 061 922	4 143 161	4 226 024	4 665 872	
Kapital kostnader								
Räntor	1 596 841	1 582 684	1 568 103	1 553 084	1 537 614	1 521 681	1 434 549	
Amortering	456 670	470 371	484 482	499 016	513 987	529 406	613 727	
Driftkostnad	1 517 936	1 548 295	1 579 261	1 610 846	1 643 063	1 675 924	1 850 356	
Avsättning för underhåll	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	186 506	
Akkumulerad fondavsättning	153 000	309 060	468 241	630 606	796 218	965 143	1 861 813	
Kommunal fastighetsavgift från år 16								
Fastighetskatt lokaler	40 480	41 290	42 115	42 958	43 817	44 693	49 345	
Årets överskott (Ackumulerat överskott)	62 713	105 494	149 135	193 654	239 068	285 395	531 389	
Summa kostnader	3 827 640	3 904 193	3 982 277	4 061 922	4 143 161	4 226 024	4 665 872	
Låneskuld	51 511 000	51 054 330	50 583 959	50 099 477	49 600 461	49 086 474	46 275 786	
Kassabehållning inkl. fond	215 713	477 267	785 583	1 141 602	1 546 282	2 000 602	5 052 435	

Räntesantagande

3,1%

Boa

5 100 kvm

Antal lägenheter

63 st

Amortering

Enligt 50-årig serie plan

Antagen kostnadsökning/inflation

2%

Uppräkning av årsavgift/år

2%

Fondavsättning/år

30 kr/m²

Lägenhets area

5100 kvm

Kommunal fastighetsavgift från år 16

Skatt

Lokal/garage

40480

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,1 %
 Inflation 2 %
 BOA 5 100 m²
 Föreningens lån 51 511 000 kr
 Driftkostnad 1 517 936 kr

Årsavgift / m ²	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Antagen inflation och räntenivå	638	651	664	677	690	704	778
Ökning av ränta med 1 %	739	751	763	775	788	800	868
Antagen räntenivå + 2%	840	851	862	873	885	897	959
Antagen räntenivå - 1%	537	550	564	579	593	608	687
Antagen ränta och antagen inflation + 1%	638	654	670	687	705	723	819
Antagen inflationsnivå + 2%	638	657	677	698	720	742	865
Antagen inflationsnivå -1%	638	647	657	667	676	686	739

J.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, Upplåtelseavgift och Pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. Ändringar av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det ligger på styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Föreningen har förvärvat fastigheten Uppsala Kåbo 55:6. Förvärvet innebär att bostadsrättsföreningen har förvärvat 54,8% av ett aktiebolag, vilket äger fastigheten. Aktiebolaget har inga tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att förvärva fastigheten från aktiebolaget. Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket med för uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.
4. Bostadsrätthavaren äger rätt att göra tilläggsbeställning (tillval) av föreningen om att förändra lägenhetsstandard genom tillval. Tiden när tillval kan beställas är senast före motsvarande arbete är påbörjat eller standard varorna är avropade. Tillvals kostnad betalas senast före tillträde. Föreningen ökar insatsgarantin med 7,44 miljoner kronor för tillval.
5. Bostadsrätthavaren skall betala avgift för lägenhetens mätade el, varm- och kallvatten förbrukning. Mätning sker via Infometric med undermätare.
6. Bostadsrätthavaren svarar själv för avgifter och kostnader för kabel-TV utöver grundutbud, tillgång till Internet och telefon.
7. Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Bostadsrätthavaren ansvarar för att på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg.
9. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt rätt att göra en förtida räntebindning.
10. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Allotria
Umeå 2014-09-19




.....
Roger Eriksson



.....
Jerry Sjögren



.....
Allan Lundström



.....
Mats Lowén