
Ekonomisk plan

Bostadsrättsförening,
Grusgropen, org. nr 769636-5852

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar	1
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Grunddata	2
2.2	Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.3	Gemensamma anordningar på tomt m.m.	3
2.4	Underhållsbehov	3
2.5	Lokalbeskrivning	3
2.6	Försäkringar	3
3	Beräknat taxeringsvärde	3
4	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
5	Finansieringsplan	4
6	Beräknade kostnader och intäkter år 1	5
7	Nyckeltal	6
8	Lägenhetsförteckning, årsavgiftens fördelning och insatser	7
9	Ekonomisk prognos	8
10	Känslighetsanalys	9
11	Särskilda Förhållanden för Bedömmande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	10
12	Styrelsens underskrifter	10

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Grusgropen, org. nr 769636-5852, som har sitt säte i Uppsala och som registrerats hos bolagsverket den 2018-08-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheten eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Danmarks-Kumla 8:26 ("Fastigheten") samt ska därpå låta uppföra 26 st industrilokaler enligt ansökan om bygglov för upplåtelse med bostadsrätt.

Föreningens har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga aktier i Next Fast AB org nr 559193-5597 för ett fastpris motsvarande aktiebolagets egna kapital med tillägg för fastighetens marknadsvärde. Skattemässigt restvärde på fastigheten har beräknats till 28 600 375 kr.

Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen. Ifall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Det noteras att lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavstiden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet och vara registrerad för mervärdesskatt, sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet. Det innebär att då samtliga bostadsrätter upplåts för lokaländamål är föreningen i beskattningshänseende ett s.k oäkta bostadsföretag.

Föreningen har tillträtt fastigheten under 2020 och byggnaden färdigställs för inflyttning under våren 2021. Bostadsrätterna kommer att upplåtas efter att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, och slutlig kostnad har redovisats på en föreningsstämma. Beräknad inflyttning kvartal 1 år 2021.

Föreningen tillämpar redovisningsprinciper bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Det innebär att avskrivningar måste ske linjärt, dvs enligt en rak plan. Avskrivningar kan i vissa fall leda till ett bokföringsmässigt underskott, vilket emellertid inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och föreningens förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1,5 % av föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen i enlighet med gällande redovisningsprinciper och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet upprätta budget och en underhållsplan.

Föreningens byggnad är nybyggd och det finns ej upprättat någon underhållsplan, enligt stadgar § 15. Intill dess att en underhållsplan är upprättad ska en årlig avsättning för underhåll ske med 0,3% på beräknat taxeringsvärde.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig grundar sig i fråga

om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Grunddata

Fastighetsbeteckning	Uppsala Danmarks-Kumla 8:26
Adress	Grafikgatan 12 754 54 Uppsala
Markareal	7 500 kvm (enligt fastighetsregisterutdrag)
Detaljplan	0380-P2013/26 Östra Fyrislund del 2
Lokalarea	5 980 kvm (projekterade värden enligt ritning, areorna är inte kontrollerade)
Kommun	Uppsala
Dispositions rätt	Friköpt tomt

2.2 Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Byggnad	Byggnaden omfattar 26 lokaler på vardera 230 kvm totalt 5 980 kvm. Enplans industribyggnad med helt entresolplan
Byggår	2020
Byggnadsstomme	Stålbalkar
Grund	Armerad betongplatta
Tak	Takpapp
Fasad	Plåt
Fönster	2-glas energifönster
Trappor	Galvat stål
Garageportar/dörr	Vikport med Bredd 4,0 x höjd 4,5. Ståldörr
Uppvärmning	Värmepump. Kostnaden för uppvärmning i betalas på el faktura med eget abonnemang. Värmekostnaden bedöms uppgå till ca 800 kr/månad exklusive moms för varje lokal.
Ventilation	Värmepump.
VA	Kommunalt vatten och avloppssystem.

2.3 Gemensamma anordningar på tomt m.m.

På fastigheten finns en gemensam oljeavskiljare. Inga andra gemensamhetsanordningar eller servitut.

På fastigheten finns också 2 st parkeringsplatser per lokal som ingår i avgiften och 30 extraparkeringar som föreningen planerar att hyra ut för 400 kr/månad.

Sophantering hanteras enskilt av varje lokalinnehavare.

Fastigheten är förberedd för att anslutas till fibernät.

Gemensam industrihiss på byggnadens ena gavel. Utanpåliggande loftgång runt hela byggnaden, vilken kan användas för access till lokalerna övre plan.

2.4 Underhållsbehov

Det bedöms ej finnas några initiala underhållsbehov, då fastigheten är nybyggd, avsättning för yttre underhållsfond ska ske enligt stadgar §15.

Det är styrelsens ansvar att upprätta en underhållsplan för framtida underhåll.

2.5 Lokalbeskrivning

Lokalerna är i två plan med öppna ytor, ståltrappa till övre plan.

Alla lokaler har på entréplan en persondörr och garageport, obehandlat betonggolv, ytter och innerväggar i sandwichmaterial. Grundbelysning i tak.

På övre plan, access via ståltrappa från entréplan samt från gemensam korridor på övreplan. golvspånskivor, grundbelysning.

Varje lokal har installerat Wc, tvättställ, dusch, pentry och bredband(fiber).

2.6 Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring. Vilket bla. omfattar ansvarsförsäkring styrelse.

3 Beräknat taxeringsvärde

Beräknade taxeringsvärden

Taxeringsvärde enligt fastighetsregister	54 400 tkr
Mark	10 400 tkr
Byggnad	44 000 tkr

4 Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag/fastighet inkl entreprenad	55 300 tkr
Entreprenadkostnad(totalentreprenad)	28 000 tkr
Lagfartskostnader (1,5%)	170 tkr
Pantbrevskostnad (2%)	710 tkr
Konsult och transaktionskostnader samt övriga kostnader	tkr
Summa förvärvskostnad	84 180 tkr

5 Finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen enligt nedan är baserade på uppgifter från Danskebank per dagen för planens upprättande. Förändringar i räntesatser, amorteringstakt och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

I prognos har kalkylerats med att amortering ska ske från år 1 med amorteringstid på 30 år och en räntenivå på 1,36%. Det innebär en totalt likviditetspåverkan per år med 1 666 tkr.

Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränta	Löptid	Ränta år 1	Amort år 1	Totalt
Danskebank	35 500 tkr	1,36%	3	483 tkr	1 183 tkr	1 666 tkr
	35 500 tkr			483 tkr	1 183 tkr	1 666 tkr

Snittränta 1,36%

Banklån	35 500 tkr
Insatser	48 100 tkr
Upplåtelseavgifter	580 tkr
Summa	84 180 tkr

6 Beräknade kostnader och intäkter år 1

Alla kostnader och intäkter är angivna exklusive moms.

Beräknade kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader

Räntor	483 tkr
Amortering	1 183 tkr

Driftskostnader (samtliga kostnader är exkl moms)

Fastighetsförvaltning	66 tkr
Ekonomisk förvaltning	48 tkr
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	35 tkr
Vatten och avlopp	18 tkr
Fastighetsel	30 tkr
Löpande underhåll	66 tkr
Renhållning, snöröjning mm	20 tkr
Försäkringar	60 tkr
Beräknad fastighetsskatt	272 tkr
Beräknad inkomstskatt	70 tkr

Totala driftskostnader

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1 021 tkr
--	-----------

Summa beräknad årlig kostnad

2 189 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter	2 370 tkr
Garage- parkerings- övriga intäkter	144 tkr

Summa beräknad årlig intäkt

2 514 tkr

Summa Beräknat resultat

325 tkr

Avsättning underhållsfond

163 tkr

Summa beräknat resultat efter avsättning underhållsfond

162 tkr

Kassaföde från löpande drift

1 347 tkr

Amorteringar

1 183 tkr

Summa beräknat kassaflöde

163 tkr

En beräknad avskrivning om 1,5 % på byggnadens anskaffningsvärde blir 1 021 tkr. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt ovan till 1 183 tkr amortering överstiger avskrivningar med 162 tkr.

7 Nyckeltal

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	14 077 kr
Belåning per kvm år 1	5 936 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvm	8 140 kr
Driftskostnader per kvm år 1	69 kr
Årsavgift per kvm år 1	396 kr
Kassaflöde per kvm år 1	0 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm	27 kr
Avskrivningar per kvm år 1	171 kr

8 Lägenhetsförteckning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lokaler avses upplåtnas med bostadsrätt. Lägenheternas ytor har inte uppmätts utan är uppskattningar som baseras på ritning.

Lägenhetsredovisning			Årsavgiftens fördelning och insatser					
Lgh nr	Beskrivning	Area	Insats	Uppl avgift	Andel	Års avg	Mån avg	Års avg/kvm
1	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	145 tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
2	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
3	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
4	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
5	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
6	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
7	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
8	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
9	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
10	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
11	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
12	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
13	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	145 tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
14	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	145 tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
15	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
16	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
17	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
18	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
19	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
20	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
21	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
22	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
23	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
24	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
25	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
26	Lokal i två plan	230	1 850 tkr	145 tkr	0,0385	91 tkr	7 598 kr	396 kr
Summa		5980	48 100 tkr	580 tkr	1,00	2 370 tkr	197 538 kr	

Noteringar

I enlighet med vad som beskrivs i föreningens stadgar skall insats och årsavgiften fördelas efter andelstal. Andelstal är beräknade efter lokalens yta i förhållande till total lokalyta. Samtliga avgifter är angivna exklusive mervärdesskatt. Föreningen kommer att ta ut moms på årsavgiften. Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är sophämtning hushållsel/ uppvärmning, och bredband vilken

ej ingår i månadsavgiften (beräknas till 1200 kr/månad). Kostnaden varierar beroende på vilken verksamhet som bedrivs, vilka behovs som varje enskild medlem har.

9 Ekonomisk prognos

I kalkylen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos.

Ekonomisk prognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 370 tkr	2 418 tkr	2 466 tkr	2 516 tkr	2 566 tkr	2 617 tkr	2 890 tkr
Förändring per år		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	144 tkr	147 tkr	150 tkr	153 tkr	156 tkr	159 tkr	176 tkr
Summa	2 514 tkr	2 565 tkr	2 616 tkr	2 668 tkr	2 722 tkr	2 776 tkr	3 065 tkr

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader	483 tkr	467 tkr	451 tkr	435 tkr	418 tkr	402 tkr	322 tkr
Amortering	1 183 tkr	1 183 tkr	1 183 tkr	1 183 tkr	1 183 tkr	1 183 tkr	1 183 tkr
Driftskostnader	413 tkr	421 tkr	430 tkr	438 tkr	447 tkr	456 tkr	504 tkr
UH-fond	163 tkr	166 tkr	170 tkr	173 tkr	177 tkr	180 tkr	199 tkr
Fastighetsskatt	272 tkr	277 tkr	283 tkr	289 tkr	294 tkr	300 tkr	332 tkr
Summa	2 514 tkr	2 515 tkr	2 517 tkr	2 518 tkr	2 520 tkr	2 522 tkr	2 539 tkr

Kassaflöde	tkr	49 tkr	99 tkr	150 tkr	202 tkr	254 tkr	526 tkr
Ack	tkr	49 tkr	149 tkr	299 tkr	501 tkr	755 tkr	1 281 tkr
Antaganden							
Ränta	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Beräknat kassaflöde utifrån en snittränta på lån om 3,5 %

Kassaflöde	-760 tkr	-685 tkr	-610 tkr	-533 tkr	-457 tkr	-379 tkr	19 tkr
Ack	-760 tkr	-1 445 tkr	-2 054 tkr	-2 588 tkr	-3 044 tkr	-3 424 tkr	-3 404 tkr

Beräknat kassaflöde utifrån en snittränta på lån om 3,5 % reducerat för underhållsfond

Kassaflöde	-597 tkr	-519 tkr	-440 tkr	-360 tkr	-280 tkr	-199 tkr	218 tkr
Ack	-597 tkr	-1 115 tkr	-1 555 tkr	-1 915 tkr	-2 195 tkr	-2 394 tkr	-2 176 tkr

Föreningen uppvisar årligen ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärks för varje år då prognostiserad amortering om år sänker räntekostnaderna i snabbare än vad kostnaderna ökar även vid ett inflationsantagande på 2 %.

10 Känslighetsanalys

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. En högre räntenivå leder till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå.

Känslighetsanalys

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	2 370 tkr	2 418 tkr	2 466 tkr	2 516 tkr	2 566 tkr	2 617 tkr	2 890 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	2 725 tkr	2 761 tkr	2 798 tkr	2 835 tkr	2 874 tkr	2 913 tkr	3 126 tkr
erforderlig förändring, %	15,0%	14,2%	13,4%	12,7%	12,0%	11,3%	8,2%
3. Antagen räntenivå +2%	3 080 tkr	3 104 tkr	3 129 tkr	3 155 tkr	3 181 tkr	3 209 tkr	3 363 tkr
erforderlig förändring, %	30,0%	28,4%	26,9%	25,4%	24,0%	22,6%	16,4%
4. Antagen räntenivå -1%	2 015 tkr	2 075 tkr	2 135 tkr	2 196 tkr	2 258 tkr	2 321 tkr	2 653 tkr
erforderlig förändring, %	-15,0%	-14,2%	-13,4%	-12,7%	-12,0%	-11,3%	-8,2%
Antagen räntenivå och							
5. Antagen inflationsnivå +1%	2 370 tkr	2 425 tkr	2 481 tkr	2 538 tkr	2 596 tkr	2 656 tkr	2 978 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,3%	0,6%	0,9%	1,2%	1,5%	3,0%
6. Antagen inflationsnivå +2%	2 370 tkr	2 432 tkr	2 495 tkr	2 560 tkr	2 627 tkr	2 696 tkr	3 074 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,4%	3,0%	6,4%
7. Antagen inflationsnivå -1%	2 370 tkr	2 411 tkr	2 452 tkr	2 494 tkr	2 536 tkr	2 580 tkr	2 809 tkr

11 Särskilda Förhållanden för Bedömmande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom på tider som bestäms av styrelse, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i förhållande till andelstal i föreningen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2021-05-25

Bostadsrättsförening Grusgropen

Marc Skårman

Sofia Leufstedt

Eva Skårman