

**EKONOMISK PLAN**  
**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN**  
**AVSEENDE**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**TIMMERMANNEN 7**

Upprättad november 2009

**INNEHÅLL**

<b>1</b>	<b>allmänna förutsättningar</b>
<b>2</b>	<b>fastighets- och byggnadsbeskrivning</b>
<b>3</b>	<b>underhållsbehov</b>
<b>4 a</b>	<b>anskaffningskostnad och finansiering</b>
<b>4 b</b>	<b>anskaffningskostnad och finansiering kalkyldel</b>
<b>5 a</b>	<b>beräknade kostnader och intäkter</b>
<b>5 b</b>	<b>beräknade kostnader och intäkter tabell</b>
<b>5 c</b>	<b>känslighetsanalys</b>
<b>6</b>	<b>lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter</b>
<b>7</b>	<b>särskilda förhållanden</b>
<b>8</b>	<b>intyg</b>

200912281046

## 1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Timmermannen 7 (org.nr.769620-6866), med säte i Uppsala, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har bildats för att förvärva del av fastigheten Svartbäcken 49:19 (bilaga 1 nedan kallad fastigheten) i Uppsala för att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt.

Föreningen har under hösten 2008 och våren 2009 förhandlat med Uppsalahem AB om förvärv av fastigheten. Parterna har nått en överenskommelse om köpeskillingen nämligen 13 800 000 kronor. Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 § som underlag för föreningsstämman beslut om ett förvärv jämte upplåtelse av bostadsrätter. Föreningsstämman beräknas att hållas runt årsskiftet 2009/2010. Därefter kommer avtal om upplåtelse av bostadsrätter att tecknas, vilka avtal kommer att erbjudas de i fastigheten boende. När upplåtelseavtal tecknats i erforderlig omfattning, kommer föreningen att beställa en redovisning av hur och till vilket pris, separering av vvs.-system etc kan ske. I samverkan med Uppsalahem kommer också fastighetsbildningsförrättningen att påbörjas för att tillskapa en egen fastighet för föreningen i enlighet med de intentioner som redovisas i bilaga 1. Föreningen räknar med att teckna köpeavtal med Uppsalahem AB under första kvartalet 2010 och att kunna tillträda under sommaren 2010 när fastighetsbildningen är avslutad.

Föreningen kommer när fastighetsbildningen är klar att begära av Uppsala kommun att kommunen förklarar sig avstå från sin förköpsrätt.

Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. De personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas, bebor fastigheten vilket innebär att de kan antas ha egen, god kännedom om förhållandena. Beträffande byggnads skick hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning vilken bifogas.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens räntekostnader har upptagits utifrån erhållen låneoffert från Swedbank. Föreningen har vid möte 19 november 2009 accepterat offerten. Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån erfarenhetsmässiga schabloner för fastighetsförvaltning.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

Av föreningens åtta bostäder beräknas sex upplåtas med bostadsrätt och resterande två kvarstå som hyresrätter.

*[Handwritten initials]*

200912281047

## 2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

### *Fastighet*

Del av fastigheten Svartbäcken 49:19 i Uppsala omfattande ett flerbostadshus med omkringliggande markområde. Fastighetsbildning ska ske för att bilda egen fastighet.

### *Belägenhet i Uppsala*

Timmermansgatan 7 J-K i Svartbäcken

### *Taxeringsvärde*

Det totala taxeringsvärdet 2010 beräknas bli cirka 75% av köpeskillingen för fastigheten d.v.s. cirka 10 mkr.

### *Värdeår*

Byggnaderna är uppförda 2001 och kan bedömas ha detta som värdeår.

### *Servitut- och gemensamanläggningar*

Eftersom fastighetsbildningen ej är slutförd vid denna plans upprättande, är det inte möjligt bedöma om eventuella servitut kan komma att belasta fastigheten. I dagsläget bedöms inte att några gemensamhetsanläggningar kommer att finnas och inte heller några servitut som kommer försvåra nyttjandet.

### *Ytor*

Den sammanlagda uthyrningsbara arean i fastigheten uppgår till cirka 628 kvm fördelad på åtta lika stora bostadslägenheter om vardera c:a 78,5 kvm. Ytuppgifterna har erhållits av säljaren och är ej kontrollerade.

### *Försäkring*

Byggnader med installationer ska fullvärdesförsäkras från förvärvsdagen.

### *Byggnader,*

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar.

### *Tekniska förhållanden*

Teknisk besiktning har utförts, till vilkens sammanfattning det hänvisas avseende underhållstekniska förhållanden (se Bilaga).

### *Anslutningar*

El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Mekanisk frånluftsventilation. Anslutningspunkter kommer att ändras. Egen ny undercentral kommer sannolikt att byggas i anslutning till byggnaden.

### *Gemensamma anordningar*

Tvättstuga ordnas av var och en i respektive lägenheter, gemensam tvättstuga saknas. Kabel-TV och bredband är indraget i lägenheterna.

### *Bygghakta*

Grundläggning genom platta på mark.  
Stomme och bjälklag i betong  
Putsad fasad med vissa delar träpanel  
Fönster med träbågar och 2 + 1 glas.

Ge

200912281048

### *Radon*

Mätning har skett 2009 i två lgh. Det uppmätta årsmedelvärdet ligger på 70 – 90 Bq/kvm vilket väl ligger inom gränsvärdet 200 Bq/kvm.

### *Obligatorisk ventilationskontroll OVK*

OVK-besiktning har utförts juni 2008. Besiktningen är godkänd. Nästa OVK ska utföras 2014.

### **3 underhållsbehov**

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts av Tengbom A5 arkitekter & Ingenjörer AB september 2009 (se bilaga). Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma, bl a beroende på av enskilda lägenhetsinnehavare vidtagna åtgärder. Hänsyn till lägenheternas skick har inte särskilt tagits vid upprättande av denna ekonomiska plan.

Bedömt föreliggande underhållsbehov beräknas uppgå till en kostnad av cirka 140 000 kr. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnitts- å priser vid tiden för planens upprättande/ besiktningens utförande och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en preliminär uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen sedan föreningen tillträtt. Den största underhållskostnaden under åren närmast efter tillträdet är ommålningsarbeten för cirka 84000 kr. Kostnaden för fastighetsbildning har vid möte med lantmätaren den 4 november 2009 bedömts till cirka 20 – 30 000 kronor och separering av system har hösten 2009 bedömts av Temagruppen i Uppsala till en beräknad kostnad av 900 000 kronor.

*Ja*  
*bc*

200912281049

#### 4a anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för en köpeskilling om 13 800 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp samt kostnader förenade med förvärvet såsom för ombud m. m.. Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 15 563 000 kronor.

Insatser om 1 250 000 kronor per lägenhet är fördelade med lika belopp på bostadsrätterna, varav 7 500 000 kronor beräknas inflyta till föreningen i direkt anslutning till föreningens tillträde med hänsyn tagen till den på förhand bedömda, omedelbara anslutningsgraden. Insatserna fördelas i förhållande till de i planen uppgivna bostadsytorna med c:a 16 000 kronor per kvadratmeter.

Upplåtelseavgifter (se rubrik 7) kommer inte att uttas av de som förvärvar bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv och därefter i enlighet med BrL 7:14 st.3. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefall.

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från Swedbank, varvid föreningens bedömda lånebehov jämte räntevillkor redovisas i kalkyldelen (4 b) nedan. Den slutliga lånebördan jämte exakta löptider och villkor kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde, dock att eventuell avvikelse inte bedöms påverka föreningens årsavgifter eller insatser. En ökning av räntorna på marknaden kan framledes påverka lånekostnaden och därmed föreningens totala kostnader. Swedbanks lånebesked till föreningens finansiering innebär lånelöfte på 8 200 000 kronor.

Amortering beräknas utgå med 25 000 kronor/år vilket beräknas motsvara ett belopp avseende minimiavskrivning. Härfter kan föreningens tidsbundna lån läggas med en amortering enligt serieplan innebärande att amortering successivt stiger så att lånesumman är slutamorterad när serieplanen löpt ut. Amortering med en 50-årig serieplan kan innebära en amortering om cirka 0,2 % det första amorteringsåret, vilket exempelvis på ett lån om 5 000 000 kronor innebär en årlig amortering om 10 000 kronor. Amortering kan även komma att ske med rak plan, exempelvis med 0,5 % per år.

Swedbank kan beräknas utlåna belopp motsvarande hela insatsen till varje bostadsrättsförvärvare som bedöms kreditvärdig.

Föreningens kapitalkostnader år 2010 har (på helår) beräknats till 322 520 kronor. I verkligheten kommer föreningen, som beräknas tillträda i mitten av året, att under resten av året i stort sett endast hinna projektera separeringskostnaderna samt påbörja vissa arbeten. Det innebär att styrelsen finner det realistiskt att endast maximalt hälften av dessa åtgärder hinna utgå under året samt att de 2010 beräknade underhållsåtgärderna kommer att utföras först 2011. Föreningen kommer därför att ha ett lånebehov 2010 som med cirka 500 000 kronor understiger budgeterade kostnader. Konsekvensen av detta är att föreningens kapitalkostnader i realiteten år 2010 blir lägre än budgeterat. Till detta kan noteras att – enligt Swedbanks offererade räntor (snitt 2,2%) jämfört med budgeterade räntesatser (4,0%) - kan faktiska räntekostnaderna beräknas bli lägre. Även för 2011 räknar styrelsen med att räntekostnaderna i realiteten blir lägre än prognostiserat. Styrelsen har dock beslutat att låta budgeterad årsavgift ligga fast och på så sätt skapa ett överskott i föreningens ekonomi som kan nyttjas för oförutsedda kostnader.

Ze  
be

#### 4b anskaffningskostnad och finansieringsplan

200912281050

##### FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten	13 800 000 kr	628 kvm total
Stämpelskatt	208 000 kr	
Pantbrevsuttag*)	163 000 kr	
Separeringskostnader	900 000 kr	
Fastighetsbildningskostnader	30 000 kr	
Underhållskostnader **)	400 000 kr	

Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader 175 000 kr

**TOTALT 15 676 000 kr**

##### FINANSIERING

<u>långgivare</u>	<u>lånebelopp</u>	<u>c:a löptid år</u>	<u>snittrränta %</u>	<u>ränta</u>	<u>amortering</u>
Hypotekslån***)	8 176 000 kr	3 mån - 3 år	4,00	327 040 kr	

**SUMMA LÅN 8 176 000 kr** 327 040 kr 25 000 kr

**INSATSER \*\*\*\*) 7 500 000 kr**

**TOTALT 15 676 000 kr**

\*) Inga pantbrev idag finns uttagna på fastigheten

\*\*) I beloppet är avsatt 250 000 kronor för byggande av 4 balkonger och 150000 för eftersatt underhåll

\*\*\*) inkl. lån motsvarande 2 insatser (kvar hyresrätter)

\*\*\*\*) c:a 16 000 kr / kvm (15 923 kr)

3  
60

## 5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras på de schablonberäknade kostnader. De redovisade kostnaderna avser fastighetens totala kostnader. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år.

Räntekostnaden på föreningens lån har schablonmässigt budgeterats öka med 2 % per år. Den vid planens upprättande offererade genomsnittssnitträntan på en "lånekorg" med tre löptider (lika delar 90 dagar, 2 år och 3 år) är november 2009 c:a 2,2 % mot budgeterade 4%.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2010 med cirka 1300 kr. per bostadslägenhet men högst 0,4 % av taxeringsvärdet och uppräknings sker årligen.

Föreningen ska årligen, enligt stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka uppskattats. Årsavgifterna fördelas enligt föreningens stadgar i förhållande till bostadsrätternas andelstal, vilka i sin tur baseras på inbördes fördelningen mellan ytorna. Nedan utvisas, att årsavgifter bedöms inflyta enligt den vid planens upprättande bedömda, omedelbara anslutningsgraden.

För bostäder som inte upplåts med bostadsrätt uttas hyror inledningsvis motsvarande de förutsättningar som gäller vid föreningens förvärv. Styrelsen har stämt av hyrorna gentemot säljarens redovisning. Bevakning att hyrorna motsvarar bruksvärdesnivån kommer att ske. Föreningen är inledningsvis bunden av förhandlingsordning gentemot Hyresgästernas Riksförbund avseende förändring av hyresvillkor för bostäder. I kalkylen nedan har hyrorna schablonmässig uppräknats 2 % för år två och följande. Det åligger föreningens styrelse att bevaka att bostadshyrorna tas ut med de maximala belopp som är möjligt i förhållande till gällande regler. Föreningen ska vara en seriös omdömesgill hyresvärd.

I budgeterade försäkringskostnaden 10 000 kr /år, ingår också ett bostadsrättstillägg för envar bostadsrättshavare, vilket innebär att var och en slipper den extra kostnaden för tillägg till hemförsäkringen.

Bostadsinnehavare har att själva, utöver årsavgift, att erlägga kostnad för exempelvis hushållsel och kabel-tv. Kostnader för uppvärmning och vatten debiteras separat på envar lägenhet efter individuella mätningar i varje lägenhet.

200912281051

me  
be

## 5b föreningens beräknade kostnader och intäkter

KOSTNADER	BUDGET 2010					PROGNOS	år 11
	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6		
Räntekostnad 1)	327 040 kr	340 252 kr	347 057 kr	347 057 kr	347 057 kr	347 057 kr	347 057 kr
Kommunal fastighetsavgift 2)	10 400 kr	10 820 kr	11 037 kr	11 257 kr	11 482 kr	12 631 kr	12 631 kr
Inkomstskatt 3)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Gemensam fastighetsavgift samt VA och sophantering	30 000 kr	31 212 kr	31 836 kr	32 473 kr	33 122 kr	36 435 kr	36 435 kr
Hushållsel (resp bostadsrättsavare)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Kabel-TV (resp bostadsrättsavare)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Försäkring	10 000 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 145 kr	12 145 kr
Fastig. skötsel / löp.rep. (inkl. snöröjning & förbrukn.mtrl.)	20 000 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 290 kr	24 290 kr
Underhåll av hyresrätter	20 000 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 290 kr	24 290 kr
Ekonomisk förvaltning, administration samt arvoden (styrelse, revisor, m fl) jämte avgifter (innetattande kurs)	40 000 kr	41 616 kr	42 448 kr	43 297 kr	44 163 kr	48 580 kr	48 580 kr
Fond för yttre underhåll 4)	30 000 kr	31 212 kr	31 836 kr	32 473 kr	33 122 kr	36 435 kr	36 435 kr
amortering/lavskrivning	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
TOTALT 5)	512 440 kr	532 133 kr	542 275 kr	545 680 kr	549 152 kr	566 861 kr	566 861 kr
Reserv/överskott	3 272 kr	5 597 kr	-931 kr	1 195 kr	1 520 kr	3 178 kr	3 178 kr
INTÄKTER							
Ränte- och övr intäkter	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr
Årsavgifter 6)	340 000 kr	355 000 kr	355 000 kr	355 000 kr	355 000 kr	355 000 kr	355 000 kr
Hyror 7)	173 712 kr	180 730 kr	184 345 kr	189 875 kr	193 672 kr	213 040 kr	213 040 kr
TOTALT	515 712 kr	537 730 kr	541 345 kr	546 875 kr	550 672 kr	570 040 kr	570 040 kr

1. Räntekostnaderna har schablonmässigt beräknats öka med 2 % årligen t.o.m år 4 för att därefter plana ut.

2. Kommunal fastighetsavgift uttas med 1300 kr /lign 2010 (beräknad)

3. Då mer än 60 % av taxeringsvärdet beräknas belöpa på till medlemmar upplåtta bostäder bedöms föreningen skattas schablonmässigt.

4. Minimivärdet 0,3% av tax. värdet ska avsättas enligt stadgarna

5. Schablonmässigt beräknas driftskostnaderna öka med 2 % per år.

6. Bostadsrättsavaren har att själva betala för bl.a. uppvärmning, vatten etc. Årsavg beräknas höjas 4,5% 2012. d.v.s ca 200 kr./mån om 6 bostadsrätter

7. Samtliga bostäder utom två beräknas upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens förvärv

22  
GC



**5C Känslighetsanalys**

I planen har schablonmässigt räknats med att föreningens kostnader ökar med 2 % årligen och samma gäller för räntekostnaderna fram till och med år fyra.

Därefter beräknas räntenivån plana ut och förbli oförändrad under resten av prognostiden.

Noteras bör att de i planen angivna räntenivåerna kan bedömas överstiga dagens räntenivå med minst en procentenhet. Detta gäller framförallt tremånadersräntan.

**Ränteförändringar**

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11	
räntekostn. ökning	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn	räntek- ökn	avgifts- höjn
1%	3 270 kr	0 kr	3 336 kr	6 339 kr	3 403 kr	0 kr	3 471 kr	4 402 kr	3 471 kr	4 402 kr	3 471 kr	2 276 kr	3 471 kr	1 951 kr
2%	6 541 kr	3 269 kr	6 672 kr	9 675 kr	6 805 kr	1 208 kr	6 941 kr	7 872 kr	6 941 kr	7 872 kr	6 941 kr	5 746 kr	6 941 kr	5 421 kr
3%	9 811 kr	6 539 kr	10 007 kr	13 010 kr	10 208 kr	4 611 kr	10 412 kr	11 343 kr	10 412 kr	11 343 kr	10 412 kr	9 217 kr	10 412 kr	8 892 kr
budgeterad räntekostn.	327 040 kr		333 581 kr		340 252 kr		347 057 kr		347 057 kr		347 057 kr		347 057 kr	
budgeterat överskott	3 272 kr		-3 003 kr		5 597 kr		-931 kr		1 195 kr		1 520 kr		3 178 kr	

Tabellen visar behov av årsavgiftsökningar, hänsyn har tagits till beräknade överskott i prognoserna

OBS: redovisat behov av avgiftsökning avser hela föreningen och per helår. För enskild bostadsrätt får divideras med antalet ombildade lägenheter. För att därefter få fram påverkan per månad får divideras med 12.

**Inflationsförändringar**

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11	
inflationökn procent	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn	kostn.- höjn	avgifts- höjn
1%	1 854 kr	0 kr	1 886 kr	4 889 kr	1 669 kr	0 kr	1 702 kr	2 633 kr	1 736 kr	2 633 kr	1 771 kr	541 kr	1 806 kr	0 kr
2%	3 708 kr	436 kr	3 772 kr	6 775 kr	3 338 kr	0 kr	3 404 kr	4 335 kr	3 472 kr	4 335 kr	3 542 kr	2 277 kr	3 612 kr	434 kr
3%	5 562 kr	2 290 kr	5 658 kr	8 661 kr	5 007 kr	0 kr	5 106 kr	6 037 kr	5 208 kr	6 037 kr	5 313 kr	4 013 kr	5 418 kr	2 240 kr
budgeterad driftskostn.	185 400 kr		188 608 kr		191 881 kr		195 218 kr		198 623 kr		202 095 kr		219 804 kr	
budgeterat överskott	3 272 kr		-3 003 kr		5 597 kr		-931 kr		1 195 kr		1 520 kr		3 178 kr	

Inflationen påverkar föreningens driftskostnader exkl. räntekostnader.

Noteras bör att ökning av räntor och inflation kan sammanlagt ge behov av avgiftsökningar

*Be*

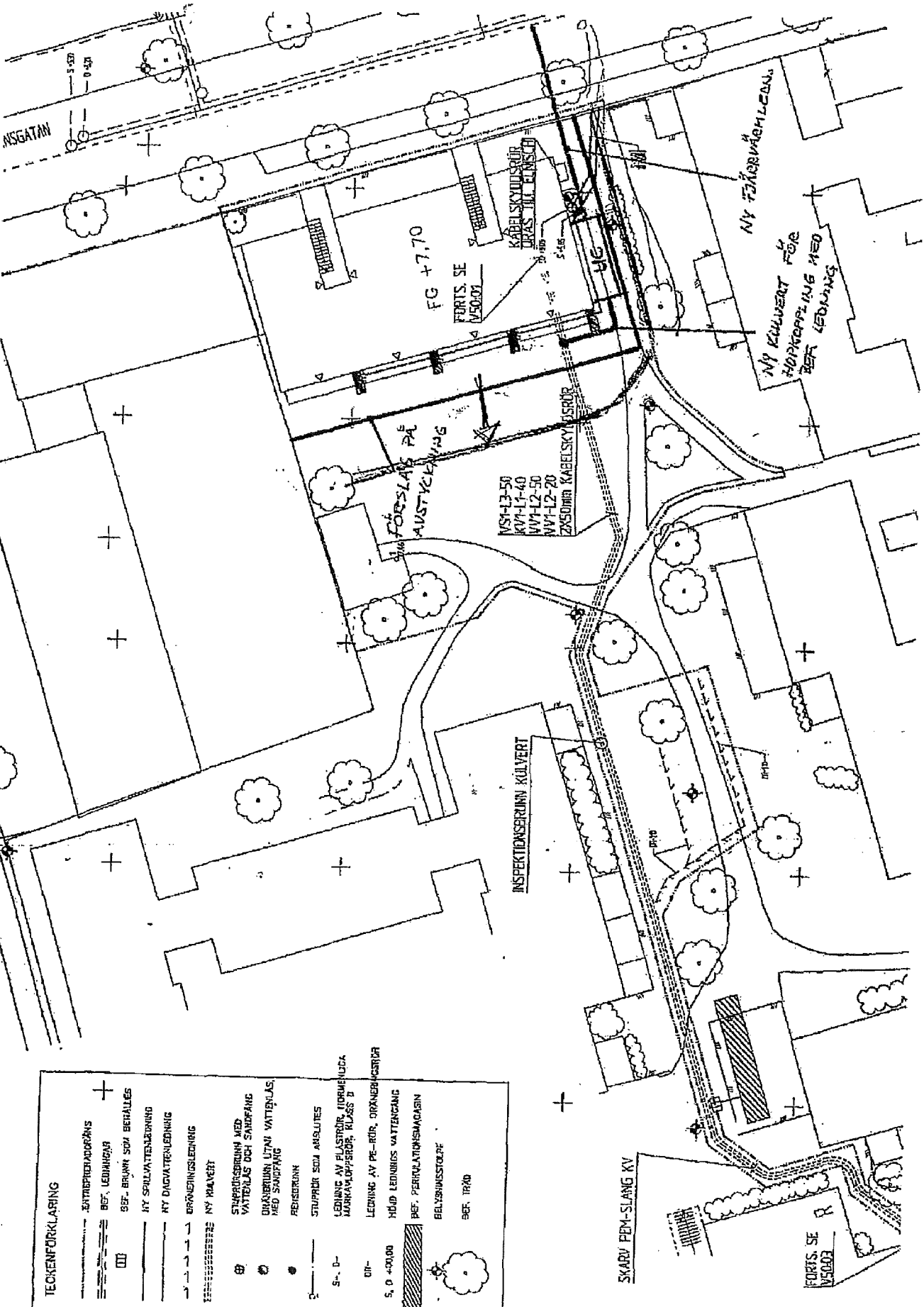
## 6. fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh nr	antal rok	Yta kvm	Insats (16 kkr/kvm)	Andelstal (vs yta)	Årsavgift* "kallavgift" 2009	hyror/mån* "kallhyra" 2009	Lgh nr	Årsavgift/ "kallavgift" mån -09
1	3	78,5	0 kr	0,000	0 kr	7 238 kr	1	0 kr
2	3	78,5	0 kr	0,000	0 kr	7 238 kr	2	0 kr
3	2	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		3	4 722 kr
4	2	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		4	4 722 kr
5	2	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		5	4 722 kr
6	2	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		6	4 722 kr
7	3	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		7	4 722 kr
8	3	78,5	1 250 000 kr	16,667	56 667 kr		8	4 722 kr
SUMMA	0	628,0	7 500 000 kr	100,000	340 000 kr	14 476 kr		
Summa /år						<b>173 712 kr</b>		<b>340 000 kr</b>

200912281054

*Fu*  
*Al*

200912281056



**TECKENFÖRKLARING**

	ENTREPRENADGRÄNS
	BEF. LEDNINGAR
	BEF. BRUNN SOM BEHÅLLES
	NY SVAVELVATTENLEDNING
	NY DAGVATTENLEDNING
	GRÄNSLINJSLINNING
	NY KULVERT
	STÖRREBRUNN MED VÄTTELAS OCH SANDFANG
	DRÄNBRUNN UTOM VÄTTELAS MED SANDFANG
	RENSBRUNN
	STUPRÖR SOM ANSLUTES
	LEDNING AV PLÅSTRÖR, NORMALENDA MARKANLÖPPSRÖR, KLASS D
	LEDNING AV PE-RÖR, ÖRNÄRBERGSTRÖR
	HÖJD LEDNINGS VÄTTEGÅNG
	BEF. PERKULATIONSMASSAN
	BELYSNINGSSTOLPE
	BEF. TRÄD

2  
ke

614164/09

201001112391

## 7 särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Timmermannen 7 jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Medlemmarna har att vid föreningsstämman att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom antagande av denna plan.

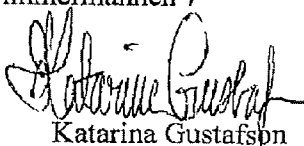
Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid förvärvstillfället var boende i fastigheten. Intill det att sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheten erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften ( BrL 7:14) motsvara högst ränta enligt räntelagen (referensräntan + 2 ränteenheter) på insatsen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som tillsammans med insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefälle.

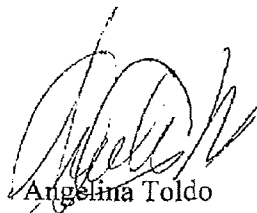
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, vilka bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Föreningens tillträde till den nybildade fastigheten kan beräknas ske under sommarhalvåret 2010. Vid föreningens möte med lantmätaren har några definitiva löften om lantmäteriets hanläggningstid ej kunnat erhållas. Föreningen måste också ta det formella förvärsbeslutet enligt BrL. 9:19 innan fastighetsbildningen kan påbörjas. Medlemmarna måste därför vara medvetna om att tillträdesdag vid denna plans upprättande inte är möjlig att närmare fastställa. När det gäller utförandet av systemseparering har dock Uppsalahem och föreningen överenskommit att detta ska vara klart inom två år från tillträdet varför detta ej beräknas fördröja tillträdet.

Uppsala den 8 november 2009  
Bostadsrättsföreningen Timmermannen 7

  
Gunilla Erngren

  
Katarina Gustafson

  
Angelina Toldo

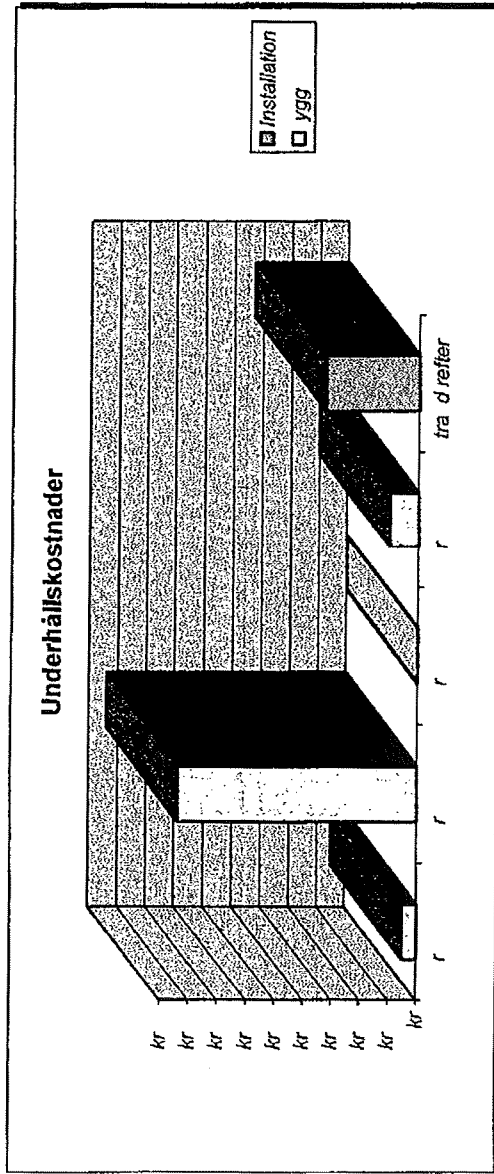
Bilagor:

Sammanfattning protokoll från byggteknisk besiktning  
Skiss över den bedömda fastighetens omfattning



	Ar 2009	Ar 2010	Ar 2011	Ar 2012	Strax därefter	Inom 10 år	Anteckningar
<b>Byggnadstekniska åtgärder</b>							
Fasader, tak mm							
Ommålning träfasad mot gård		30 000 kr					
Ommålning fönster		50 000 kr					
Anordnande av rensanordning på stuprör	5 000 kr	4 000 kr					
Oversyn och lagning yttertak							
Ommålning av smidesstaket mot gata				10 000 kr		8 000 kr	
Ommålning av plank mellan lägenheter							
<b>Installationstekniska åtgärder</b>							
Ventilation							
OVK-besiktning					12 000 kr		
Rengöring ventilationskanaler och don					21 000 kr		
<b>Summa byggkostnader</b>	5 000 kr	84 000 kr	0 kr	10 000 kr	0 kr	8 000 kr	
<b>Summa installationskostnader</b>	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	33 000 kr	0 kr	
<b>SUMMA TOTALT</b>	5 000 kr	84 000 kr	0 kr	10 000 kr	33 000 kr	8 000 kr	

I kostnaderna ingår moms och i förekommande fall byggadministrationskostnader för upphandling, kontroll och besiktning



2  
ke

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Timmermannen 7 (769620-6866) och får i anledning av detta avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och föreningens stadgar samt teknisk besiktningsrapport jämte OVK-besiktning och avstyckningsritning) och i övrigt med för oss kända förhållanden. Fastighetsbildning är under process och uppgifter i planen om den blivande fastigheten baseras på välgrundade antaganden.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 4,00 % vilket motsvarar en marknadsränta med bindningstid om cirka 4 år. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.


Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas enligt styrelsen redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor härrör från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen finns 8 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 15 december 2009

  
Sven Larsson

  
Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

