

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Verkstan 1

Umeå kommun

ORG NR 769639-0678

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verkstan 1, Umeå kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 25 september 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Bygglov beviljades den 18 december 2020 för etapp 1 och den 7 oktober 2021 för etapp 2. Startbesked för mark och grund i etapp 1 erhöles den 17 mars 2021 och för arbete ovan grund den 2 juni 2021. Startbesked för mark och grund i etapp 2 erhöles den 21 december 2021.

Brf Verkstan 1 har, i avtal daterat den 12 januari 2022 av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB förvärvat fastigheten Motormannen 9 i Umeå kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 januari 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Upplåtelse av bostadsrätterna har startat samt beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: februari 2022, Tankvägen 20 A: april 2022, Verkstadsgatan 7F: maj 2022, Verkstadsgatan 7E: juni-juli 2022, Verkstadsgatan 7B: mars-april 2023, Verkstadsgatan 7A: april-maj 2023, Klackgatan 9, juni-juli 2023 Skomakargatan 13: augusti-september 2023, Skomakargatan 11: september-oktober 2023.

Inflyttning har startat samt beräknas ske enligt följande:

Tankvägen 20 B: september 2022, Tankvägen 20 A: oktober 2022, Verkstadsgatan 7F: januari 2023, Verkstadsgatan 7E: -februari 2023, Verkstadsgatan 7B: oktober 2023, Verkstadsgatan 7A: november 2023, Klackgatan 9: januari 2024 Skomakargatan 13: mars 2024, Skomakargatan 11: april 2024.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de 5 första åren, se avsnitt D, not 3 samt punkt 8 under avsnitt I, har tecknats 23 januari 2023.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Föreningen har tidigare upprättat två ekonomiska planer daterade 2022-02-07 samt 2022-12-14.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Motormannen 9, Umeå kommun

Adress: Verkstadsgatan, Tankvägen, Skomakargatan, Klackgatan

Tomtens areal: Ca 7325 m²

Bostadsarea: Ca 12 212 m²

Antal bostadslägenheter: 160 lägenheter i fem hus.

Antal Lokaler:	1 lokal om ca 259 m ² (för centrumskapande verksamhet).
Övriga lokaler:	Gemensamhetslokal på gården med takterrass med växthus, 1 övernattningslägenhet, 1 bastu med relaxavdelning och terrass.
Husets utformning:	Hus med 5-6 bostadsplan och ett källarplan. Entréplan innehåller, förutom bostäder, även miljörum, gästlägenhet, barnvagnsrum samt 1 lokal. Utrymmen för teknisk försörjning, elcentral och fläktrum, samt lägenhetsförråd, cykelförråd och garage är placerade i källarplanet. Flertalet lägenheter har balkong eller fransk balkong. I totalentreprenaden ingår projektering och utförande av samtliga byggnads- och målningsarbeten, rör, ventilation och elektriska installationer samt anläggnings och trädgårdsarbeten.
Gård:	På innegård finns gemensamhetsytor samt en gemensamhetslokal med takterrass med växthus på. På gården återfinns grönytor bestående av gräsmattor och planteringar. På gården återfinns även cykelförråd, sittplatser och lekyta.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme och bergvärme som distribueras via radiatorer samt byggnaderna är försedda med solceller på tak. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Bostäderna ventileras via ett FTX-system. Garage ventileras med hjälp av frånluft och självdrag.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes elförbrukning.
Hiss:	9 hissar i trapphus. Går från källarplanet till översta bostadsplanet. 1 hiss i Orangeriet upp till terrassen.
Teknikutrymmen:	Teknikrum för anslutning av bostädernas media uppförs i källarplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber. Undercentral för vatten och fjärrvärme samt 3 fläktrum placeras också i källarplan.
Sophantering:	Utrymme för sophantering och återvinning finns i entréplan. Miljörum för de boende att nyttja finns i tre av husen.
Passersystem:	Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd, cykelförråd samt barnvagn/rullstolsrum öppnas med hjälp av tag eller kod. Miljörum förses med läsare för tag och kod.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.
Lägenhetsförråd:	Finns separat för varje lägenhet i källarplan.
Parkeringslösning:	Föreningen har tillgång till 118 platser i underjordiskt garage varav fem är HKP parkeringsplatser och 31 platser av dessa är utrustade för att ladda elbilar.
Cykelparkering:	Väderskyddade cykelparkeringar återfinns på innergården samt i källarplan.
Servitut etc:	Officialservitut, last, avseende rätt att iordningsställa och underhålla passage för allmän gång- och cykelväg. Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avlopp

inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Gemensamhets-
anläggning Ingen gemensamhetsanläggning är planerad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Grundkonstruktionen består av betongplatta som grundläggs direkt i mark.

Stomme: Platsgjuten stomme med utfackningsväggar. Bärande innerväggar och bjälklag av betong.

Entré/Trapphus: Terrazzo i entré i gatuplan trapphus. Terrazzo även i trapplopp. Övriga golvbelagda ytor i trapphus har klinker. Postboxar, lägenhetsregister och informationstavla i entréplan. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Väggar målas.

Fasader/Väggar: Fasaden utförs delvis i puts och delvis i träpanel. Bärande ytterväggar i betong, utfackningsväggar av träreglar och Västskustskiva. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor utförs i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs av stålreglar och gips.

Takkonstruktion: Taket utförs som uppreglade träkonstruktioner. Ytskikt av papp och plåt. Avvattnings sker med hängrännor och stuprör.

Dörrar: Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål. Entrépartier i glas och aluminium. Lägenhetsdörrar med stålkarm, säkerhetsklassade. Innerdörrar i lägenheter är släta, vita.

Fönster: Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fönsterbänkar i natursten.

Balkonger/uteplatser: Balkonger utförs prefabricerade i betong. Balkongräckena utförs i aluminium.

Badrum: Alla lägenheter utrustade med kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare i badrum.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Kök:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat/Grängat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel ²	Målat/Grängat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat/Grängat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

²Våtrum 2 har målade väggar och klinker på golv.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	580 326 663
Köpeskilling för fastigheten	143 400 000
Köpeskilling för inredningsval	13 054 500
Likviditetsreserv	250 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-3 586 663
Beräknad anskaffningskostnad, kr	733 444 500 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, solceller, utrustning för mätning av varmvatten, el och laddstolpar om 3 586 663 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 586 663 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 586 663 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av mompliktig verksamhet skall avstämning mellan initial teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan Skanska Sverige och föreningen skall göras med detta som grund

² Varav avskrivningsunderlag: 589 794 500 kronor. K2 regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval i lägenhet vilka är beställda av förhandstecknare av föreningen och som är kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk planingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 344 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 13 108 000 kronor för lokaler (varav 2 908 000 kronor för hyreslokaler och 10 200 000 kronor för garage). Av det totala taxeringsvärdet utgör 64 000 000 kr mark och 280 000 000 kr byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Räntegaranti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	44 618 750	5 år	4,50	2 007 844	-892 375	356 950	1 472 419
Lån 2	44 618 750	3 år	4,35	1 940 916	-825 447	356 950	1 472 419
Lån 3	44 618 750	2 år	4,25	1 896 297	-780 828	356 950	1 472 419
Lån 4	44 618 750	1 år	4,10	1 829 369	-713 900	356 950	1 472 419
Summa	178 475 000		4,30	7 674 425	-3 212 550	1 427 800	5 889 675
Insatser	433 532 000						
Upplåtelseavgifter	108 383 000						
Upplåtelseavg. tillval	13 054 500						
Summa Finansiering	733 444 500						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 4,01 %, 4 år: 3,98 %, 3 år: 4,04 %, 2 år: 4,17 %, 1 år: 4,18 %, 3 mån: 3,77 % per den 17 februari 2023. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,5 % under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år, respektive 5 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁴ Rak amortering år 1-5 om 0,8 % och därefter en årlig uppräkningsfaktor om 2 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,8 %.

Amorteringstiden är ca 68 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **5 889 675**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **427 420**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ek förvaltning	150 000	
Revisor	25 000	
Styrelsearvode	100 000	
Admin	20 000	
Försäkring	172 000	
Fastighetskötsel, teknisk förvaltning och städning	444 000	
Sopor och källsortering	400 000	
Marskötsel och snöröjning	97 000	
Övriga serviceavtal samt gemensamma utrymmen	290 000	
Fastighetsel	350 000	
Vatten	385 000	
Fjärrvärme	700 000	
Poolbil	110 000	
Cykelpool	30 000	
Oförutsett/reserv	254 040	
<i>Individuell förbrukning</i>		
Varmvatten	370 200	
Hushållsel	1 014 720	
TV/Bredband	288 000	
Elförbrukning laddplatser	260 400	
Summa Driftskostnader¹		5 460 360
<u>Skatter</u>		
Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	-	
Fastighetsskatt garage	102 000	
Fastighetsskatt lokal	29 080	
Summa Skatter	131 080	131 080

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr**

11 908 535

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för varmvatten samt hushållsel preliminärdebiteras månadsvis. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter ¹	7 911 235
Årsavgifter TV och bredband ²	288 000
Årsavgifter varmvatten inkl. moms ³	370 200
Årsavgifter hushållsel inkl. moms ⁴	1 014 720
Hysesintäkter lokal	388 500
Hysesintäkter lokal motsvarande fastighetsskatt	29 080
Hysesintäkter garageplatser ⁵	1 646 400
Intäkt elförbrukning för laddplatser ⁶	260 400
Summa beräknade intäkter år 1	11 908 535

¹ Årsavgifter exklusive varmvatten, hushållsel och TV/bredband.

² TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 150 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

³ Årsavgift för varmvatten debiteras med 150 kronor, 200 kronor eller 250 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 2 kr/kWh. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁵ 81 garageplatser à 1 100 kronor/mån, 31 laddplatser à 1 300 kronor/mån exkl. el, 1 MC-plats à 500 kronor/månad. Samt 6 gästparkeringar à 100kr/dygn med beräknad vakansgrad på 60%.

⁶ 31 laddplatser med en bedömd debitering av elförbrukning av 700 kr per plats och månad

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	60 059 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	45 445 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 311 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel)	648 kr
Årsavgift TV, bredband, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	137 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	785 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, telefoni, varmvatten och hushållsel).	447 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	24 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 500 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	55 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1:	518 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	117 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	168 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 911 235	8 385 909	8 889 064	9 422 407	9 987 752	10 187 507	11 247 831	12 418 514
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 672 920	1 706 378	1 740 506	1 775 316	1 810 822	1 847 039	2 039 280	2 251 530
Årsavgift kr/m²	785	826	870	917	966	985	1 088	1 201
Övriga intäkter								
Hyresintäkter inkl. fakturerad elförbrukning elplatser	2 324 380	2 370 868	2 418 285	2 466 651	2 515 984	2 566 303	2 833 406	3 128 309
Summa intäkter	11 908 535	12 463 155	13 047 855	13 664 374	14 314 558	14 600 849	16 120 517	17 798 354
Driftskostnader	5 460 360	5 569 567	5 680 959	5 794 578	5 910 469	6 028 679	6 656 148	7 348 926
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	340 236
Fastighetsskatt garagelokaler	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	29 080	29 662	30 255	30 860	31 477	32 107	35 448	39 138
Summa	131 080	133 702	136 376	139 103	141 885	144 723	159 786	516 652
Kapitalkostnader								
Räntor	7 674 425	7 613 030	7 551 634	7 490 239	7 428 843	7 367 448	7 041 554	6 681 740
Avskrivningar	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945
Räntegaranti	-3 212 550	-2 478 661	-1 690 337	-870 958	-863 819			
Summa kostnader	15 951 260	16 735 582	17 576 576	18 450 907	18 515 324	19 438 795	19 755 433	20 445 263
Årets resultat¹	-4 042 725	-4 272 427	-4 528 722	-4 786 532	-4 200 766	-4 837 945	-3 634 916	-2 646 909

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	427 420	435 968	444 688	453 582	462 653	471 906	521 023	575 251
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	427 420	863 388	1 308 076	1 761 658	2 224 311	2 696 217	5 201 152	7 966 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-4 042 725	-4 272 427	-4 528 722	-4 786 532	-4 200 766	-4 837 945	-3 634 916	-2 646 909
Årets avskrivning	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945	5 897 945
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 855 220	1 625 518	1 369 223	1 111 413	1 697 179	1 060 000	2 263 029	3 251 036
Likviditetsreserv	250 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 427 800	-1 456 356	-1 607 935	-1 775 290
Årets kassaflöde	677 420	197 718	-58 577	-316 387	269 379	-396 356	655 095	1 475 746

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	677 420	875 138	816 561	500 173	769 553	373 196	1 504 131	7 876 060
Taxeringsvärde garagelokaler	10 200 000	10 404 000	10 612 080	10 824 322	11 040 808	11 261 624	12 433 743	13 727 857
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 908 000	2 966 160	3 025 483	3 085 993	3 147 713	3 210 667	3 544 836	3 913 785
Låneskuld	178 475 000	177 047 200	175 619 400	174 191 600	172 763 800	171 336 000	163 757 065	155 389 308

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 6 % år 1-5 och därefter med 2 % årligen. Hyrorna höjs med 2 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0 %.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 1 427 800 kr år 1-5, därefter en årlig höjning med 2 %.
 Medelränta är 4,3 %

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Anlagen räntenivå	785	826	870	917	966	985	1088	1201
Anlagen räntenivå + 1%	785	971	1014	1060	1108	1126	1222	1329
Anlagen räntenivå + 2%	785	1116	1158	1202	1249	1266	1356	1456
Anlagen räntenivå - 1%	785	681	727	774	825	845	954	1074
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	785	831	881	932	987	1013	1150	1310
Antagen inflationsnivå + 2%	785	836	891	948	1009	1041	1217	1435
Antagen inflationsnivå - 1%	785	821	860	902	946	959	1032	1106

I årsavgiften ingår preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel och kostnad för TV/bredband.

Antagen räntenivå är 4,3 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 3 under avsnitt D. Räntegarantin avvecklas succesivt under de första 5 åren och årsavgiften beräknas höjas med sammanlagt ca. 23 % under åren 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Dokumentet har upprättats i ett digitalt exemplar undertecknat av styrelsen med elektronisk signering genom mobilt BankID som motsvarar en namnteckning.

Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.

Umeå

Brf Verkstan 1

.....
Åsa Ögren

.....
Thomas Törnqvist

.....
Björn Dahlberg







Verification

Transaction 09222115557487786922

Document

<p>Ek Plan brf Verkstan 1 dat 230224 Main document 18 pages Initiated on 2023-02-24 11:17:20 CET (+0100) by Thomas Törnqvist (TT) Finalised on 2023-02-24 16:56:14 CET (+0100)</p>	<p>Intyg Verkstan 1 Attachment 1 2 pages Merged with the main document Attached by Thomas Törnqvist (TT)</p>
---	---

Signing parties

<p>Thomas Törnqvist (TT) Skanska/BoKlok ID number 196909237072 Company reg. no. 5560339086 thomas.tornqvist@skanska.se</p>  <p>The name returned by Swedish BankID was "Thomas Ingmar Törnqvist" Signed 2023-02-24 11:26:16 CET (+0100)</p>	<p>Åsa Ögren (ÅÖ) ID number 196205108522 asaogr@gmail.com</p>  <p>The name returned by Swedish BankID was "ÅSA ÖGREN" Signed 2023-02-24 12:28:03 CET (+0100)</p>
<p>Björn Dahlberg (BD) ID number 195704218519 bjorndahlberg76@gmail.com</p>  <p>The name returned by Swedish BankID was "Björn Anders Dahlberg" Signed 2023-02-24 14:08:54 CET (+0100)</p>	<p>Johan Widén (JW) ID number 195310130074 jw@brfexperten.se</p>  <p>The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN" Signed 2023-02-24 15:47:21 CET (+0100)</p>
<p>Åsa Lennmor (ÅL) ID number 6712131009 asa.lennmor@fyigja.se</p>	



Verification

Transaction 09222115557487786922



*The name returned by Swedish BankID was "ÅSA
LENNMOR"
Signed 2023-02-24 16:56:14 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

