

Ekonomisk plan för Brf RUTS i Grillby

Organisationsnummer 769640-3331

Enköpings kommun, Uppsala län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Planerad preliminär byggnation
D	Anskaffningskostnad
E	Finansiering
F	Beräknade kostnader och intäkter, år 1
G	Lägenhetsredovisning och andelstal
H	Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
I	Nyckeltal
J	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor: I - VI

Bifogas: Intyg från intygsgivare

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen RUTS i Grillby /769640-3331/ registrerades 2021-09-15 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som anges i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen för upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad bolags- och fastighetförvärv, ritningar samt finansieringsoffert från Swedbank, bygglov samt entreprenadavtal. Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser uppföra 33 bostäder utformade som parhus och atterfallshus med komplementhus. Bygglov har beviljats den 28 juni 2021.

Byggstart har skett i januari 2022 och inflyttning beräknas till juli 2022 till första kvartalet 2023. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske 3 månader innan inflyttning.

Projektet genomförs genom att Bostadsrättsföreningen RUTS i Grillby har förvärvat AB Grundstenen 170711, u.ä.t. RUTS Fastighets II AB /559374-3999/ som förvärvat fastigheterna Enköping Grillby 64:27, 64:28, 64:29, 64:30, 64:32, 64:38, 64:34, 464:35, 64:37, 64:33 och 64:40. Efter detta bolagsförvärv kommer fastigheterna att överföras till föreningen.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en aktieaffär med en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kommer att aktualiseras annat än om föreningen säljer hela eller delar av den förvärvade fastigheterna. Fastigheternas skattemässiga värde beräknas till 74 374 000 kr.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i ekonomisk plan kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Ruts Holding Fastighets AB /559204-5339/ har upprättat en utfästelse att förvärva osålda lägenheter och ansvara för kostnaderna för dessa fram till dagen för avlämnandet av projektet.

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2%.

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckningar:	Enköping Grillby 64:27, 64:28, 64:29, 64:30,64:32, 64:33, 64:34, 64:35, 64:37, 64:38 och 64:40,
Fastighetsadress:	Ruts Väg 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, och 10, Eriks Väg 6 och 8, Stens väg 10
Fastighetens areal:	11 089 kvm
Taxeringsvärde:	Fastigheterna beräknas preliminärt få ett totalt taxeringsvärde av 44 099 000 kr Varav byggnad 29 789 000 kr
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Enköpng Grillby GA:13, Grönytor, gångvägar lekplats med mera
Detaljplan	Akt. 0381/P16/6, laga kraft 2016-0623

C. Byggnation

Byggnaderna innehåller:	33 lägenheter
Utformning:	11 parhus med 22 lgh samt 11 atterfallshus inklusive komplementsbyggnad
Parkering:	Anordnas i anslutning till lägenheterna
Gemensamma anordningar:	Saknas
Bostadsyta	2 926 kvm

Tak/fasader

Yttertak:	Betongpannor
Fasader:	Trä
Fönster:	Trä/aluminium
Dörrar:	Trä

Konstruktion

Grundläggning:	Krypgrund
Yttervägg:	Trä
Bjälklag:	Trä

Teknik

Uppvärmningssystem: Parhusen har vattenburen värme via frånluftsvärmepump
Atterfallhus med komplementbyggnader har luftvärmepump.
Eluppvärmda badrumsgolv i atterfallshus

Ventilation: Mekanisk frånluft

Soppantering: Sopkärl vid respektive hus

El- och VA-anslutning: Kommunalt

Bredband/TV/telefoni: Draget fibernät till varje lägenhet

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målad gips
Bad/tvätt atterfall	Kakel	Klinker	Målad gips
Bad/tvätt parhus	Våtrumsmatta	Våtrumskivor	Målad gips
Kök	Parkett	Tapet	Målad gips
Sovrum	Parkett	Tapet	Målad gips

D. Anskaffningskostnad

Beräknad anskaffningskostnad

121 786 000 kr

(Inkl. kostnader för fastigheter, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, aktiöverlåtelse och ekonomisk plan m.m.)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort /år	Avskrivning **
3 mån	16 093 000 kr	1,81%	291 605 kr	178 500 kr	
3 år	16 093 000 kr	3,61%	580 957 kr	178 500 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		2,71%			
Totalt lån:	32 186 000 kr				
Insatser:	79 032 600 kr				
Upplåtelseavgifter:	10 567 401 kr				
Totalt	121 786 000 kr		872 562 kr	357 000 kr	564 400

*) Kalkylräntan är ca 0,25 %-enheter högre än lämnad offert från Swedbank den 11 april 2022

Bostadsrättsföreningen kan komma att välja andra bindningstider.

**) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden, (entreprenadkostnaden)

Avskrivningsunderlaget beräknas till ca 68 000 000kr.

Avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet.

F. Beräknade kostnader och intäkter, år 1**Kr per kvm BOA**

Kapitalkostnader (räntor och amortering), enligt E:	1 229 562 kr	420 kr
Driftskostnader	338 000 kr	116 kr
Fond för yttre underhåll, tills underhållsplan upprättats:	50 000 kr	17 kr
Kommunal fastighetsavgift:	- kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	1 617 562 kr	553 kr
Avskrivningar (Påverkar inte likviditeten eller hållbarheten, se huvudrubrik E):	564 400 kr	193 kr
Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar:	2 181 962 kr	746 kr

Kr per kvm BOA

VA	61 000 kr	21 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	14 kr
Löpande underhåll:	40 000 kr	14 kr
Fastighetserviceavtal	44 000 kr	15 kr
Försäkring	76 000 kr	26 kr
Driftreserv	56 000 kr	19 kr
Gemensamhetsanläggning, andel	21 000 kr	7 kr
Driftskostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	338 000 kr	116 kr

Driftskostnader, totalt:	338 000 kr
--------------------------	------------

De kostnader som inte ingår i årsavgiften är hushållsel, elkostnad för värme, varmvatten samt tv-bredband och sophämtning. Lägenheterna har eget abonemang för el samt TV-bredband. Denna kostnad beräknas preliminärt till i genomsnitt 165 kr/kvm och år. Den uppskattade kostnaden varierar beroende på hushållssammansättning och levnadsvanor.

Årsavgifter 1 617 562

Beräknade intäkter, år 1: 1 617 562 kr

G. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

H. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

- Bilaga II:** Ekonomisk prognos
- Bilaga III-IV:** Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.
- Bilaga V:** Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader har beaktats en tänkt inflation om 2% (3% i bilaga V)

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	41 622 kr/kvm*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	30 622 kr/kvm*
Belåning	11 000 kr/kvm*
Amortering	122 kr/kvm*
Driftskostnad	116 kr/kvm*
Avsättning Underhållsfond	17 kr/kvm*
Årsavgift	553 kr/kvm*
Tillkommer utöver årsavgiften (Se även kap F)	165 kr/kvm*
*) Genomsnittlig kostnad per kvadratmeter.	

**J. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet
och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna).
Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring och så kallat Bostadsrättstillägg.
- 4) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

Den 19 april 2022

Brf RUTS i Grillby



Peter Slawinski



Eva-Charlotte Roslin Slawinski

x



Peter Harge

Bilaga 1 Andelstal, insatser, årsavgifter mm

Lgh.nr	Yta	Insats	upplåtelseavgift	Andelstal Avgift %	Årsavgift kr/år
1	103	2 782 077 kr	17 923 kr	3,4705	56 138 kr
2	103	2 782 077 kr	317 918 kr	3,4705	56 138 kr
3	60	1 620 627 kr	279 373 kr	2,1499	34 776 kr
4	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
5	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
6	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
7	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
8	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
9	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
10	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
11	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
12	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
13	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
14	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
15	60	1 620 627 kr	279 373 kr	2,1499	34 776 kr
16	103	2 782 077 kr	17 923 kr	3,4705	56 138 kr
17	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
18	60	1 620 627 kr	279 373 kr	2,1499	34 776 kr
19	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
20	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
21	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
22	103	2 782 077 kr	17 923 kr	3,4705	56 138 kr
23	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
24	60	1 620 627 kr	279 373 kr	2,1499	34 776 kr
25	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
26	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
27	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
28	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
29	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
30	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
31	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
32	103	2 782 077 kr	317 923 kr	3,4705	56 138 kr
33	60	1 620 627 kr	479 373 kr	2,1499	34 776 kr
Summa	2 926	79 032 600 kr	10 567 401 kr	100,0000	1 617 562 kr

Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.

Andelstal för årsavgift är beräknad efter ett poängsystem där varje lägnhet har en poäng enligt formeln $100 + (\text{ytan} \times 10)$. Varje lägenhetspoäng har därefter dividerats med summan av samtliga lägenhetspoäng.

Insasterna är fördelade efter ytan.

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Inbetalningar, kr												
Årsavgifter	1 617 562	1 614 644	1 611 861	1 609 216	1 606 711	1 604 350	1 602 136	1 600 070	1 598 157	1 596 399	1 594 800	1 983 419
Summa inbetalningar	1 617 562	1 614 644	1 611 861	1 609 216	1 606 711	1 604 350	1 602 136	1 600 070	1 598 157	1 596 399	1 594 800	1 983 419
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-338 000	-344 760	-351 655	-358 688	-365 862	-373 179	-380 643	-388 256	-396 021	-403 941	-412 020	-454 903
Fastighetskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-394 127
Låneräntor	-872 562	-862 884	-853 206	-843 528	-833 849	-824 171	-814 493	-804 815	-795 136	-785 458	-775 780	-727 388
Amortering	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000
Summa utbetalningar	-1 567 562	-1 564 644	-1 561 861	-1 559 216	-1 556 711	-1 554 350	-1 552 136	-1 550 070	-1 548 157	-1 546 399	-1 544 800	-1 933 419
Likviditetsöverskott	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000

Resultatberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Overskott enligt likviditetsberäkning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000
Avskrivning ²	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400
Årets beräknade resultat	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400
Avsättning till fond för yttre underhåll	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Resultat efter fondavsättning	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400

Kassaflöde	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Ingående likviditet, kr	0	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	750 000
Förändring, kr	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Utgående likviditet, kr	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	550 000	800 000

Beräknad årsavgift	553	552	551	550	549	548	548	547	546	546	545	678
Årsavgift, kr/kvm/år												

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade byggkostnad.

Bilaga III. Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr												
Årsavgifter	1 939 422	1 932 934	1 926 581	1 920 366	1 914 291	1 908 360	1 902 576	1 896 940	1 891 457	1 886 129	1 880 960	2 251 729
Summa inbetalningar	1 939 422	1 932 934	1 926 581	1 920 366	1 914 291	1 908 360	1 902 576	1 896 940	1 891 457	1 886 129	1 880 960	2 251 729
Utbetalningar, kr												
Driftkostnader	-338 000	-344 760	-351 655	-358 688	-365 862	-373 179	-380 643	-388 256	-396 021	-403 941	-412 020	-454 903
Fastighetskat/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-394 127
Låneräntor	-1 194 422	-1 181 174	-1 167 926	-1 154 678	-1 141 429	-1 128 181	-1 114 933	-1 101 685	-1 088 436	-1 075 188	-1 061 940	-985 698
Amortering	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000
Summa utbetalningar	-1 889 422	-1 882 934	-1 876 581	-1 870 366	-1 864 291	-1 858 360	-1 852 576	-1 846 940	-1 841 457	-1 836 129	-1 830 960	-2 201 729
Likviditetsöverskott	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Alerföring av amortering enligt likviditetsberäkning	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000
Avskrivning ²	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400
Avsättning till fond för yttre undermåll	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400
Resultat efter fondavsättning	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	750 000
Förändring, kr	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Utgående likviditet, kr	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	550 000	800 000

Beräknad årsavgift	663	661	658	655	654	652	650	648	646	645	643	770
Årsavgift, kr/kvm/år												

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga IV. Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Likviditetsberäkning												
inbetalningar, kr	2 261 282	2 251 224	2 241 301	2 231 516	2 221 871	2 212 370	2 203 016	2 193 810	2 184 757	2 175 859	2 167 120	2 520 039
Årsavgifter												
Summa inbetalningar	2 261 282	2 251 224	2 241 301	2 231 516	2 221 871	2 212 370	2 203 016	2 193 810	2 184 757	2 175 859	2 167 120	2 520 039
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-338 000	-344 760	-351 655	-358 688	-365 862	-373 179	-380 643	-388 256	-396 021	-403 941	-412 020	-454 903
Fastighetsskatt/fastighetsavgift¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-394 127
Låneräntor	-1 516 282	-1 499 464	-1 482 646	-1 465 828	-1 449 009	-1 432 191	-1 415 373	-1 398 555	-1 381 736	-1 364 918	-1 348 100	-1 264 008
Amortering	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000
Summa utbetalningar	-2 211 282	-2 201 224	-2 191 301	-2 181 516	-2 171 871	-2 162 370	-2 153 016	-2 143 810	-2 134 757	-2 125 859	-2 117 120	-2 470 039
Likviditetsöverskott	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Anerbjudning av amortering enligt likviditetsberäkning	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000
Årets beräknade resultat	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400
Årsättning till fond för yttre underhåll	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400
Resultat efter fondavsättning	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	750 000
Förändring, kr	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Utgående likviditet, kr	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	550 000	800 000
Beräknad årsavgift												
Årsavgift, kr/kvm/år	773	769	766	763	759	756	753	750	747	744	741	861

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.

2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga V. Känslighetsanalys, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Inflation, %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	8,0

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr	1 617 562	1 618 024	1 618 790	1 619 869	1 621 271	1 623 006	1 625 083	1 627 512	1 630 305	1 633 471	1 637 023	2 198 237
Årsavgifter												
Summa inbetalningar	1 617 562	1 618 024	1 618 790	1 619 869	1 621 271	1 623 006	1 625 083	1 627 512	1 630 305	1 633 471	1 637 023	2 198 237
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-338 000	-348 140	-358 584	-369 342	-380 422	-391 835	-403 590	-415 697	-428 168	-441 013	-454 244	-607 610
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-456 238
Låneräntor	-872 562	-862 884	-853 206	-843 528	-833 849	-824 171	-814 493	-804 815	-795 136	-785 458	-775 780	-727 388
Amortering	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000	-357 000
Summa utbetalningar	-1 567 562	-1 568 024	-1 568 790	-1 569 869	-1 571 271	-1 573 006	-1 575 083	-1 577 512	-1 580 305	-1 583 471	-1 587 023	-2 148 237
Likviditetsöverskott	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000	357 000
Avskrivning ²	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400	-564 400
Årets beräknade resultat	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400	-157 400
Avsättning till fond för yttre underhåll	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Resultat efter fondavsättning	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400	-207 400

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	750 000
Förändring, kr	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Utgående likviditet, kr	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	350 000	400 000	450 000	500 000	550 000	800 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Beräknad årsavgift	553	553	553	554	554	555	555	556	557	558	559	751
Årsavgift, kr/kr/m/år												

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.

2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen RUTS i Grillby, 769640-3331.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt att byggnationen är i ett tidigt skede och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 20 april 2022



Sören Birkeland

Advokat



Urban Wiman

Jur kand

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

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen RUTS i Grillby, 769640-3331

Handlingar

Registreringsbevis, Brf RUTS i Grillby, 2021-11-09
Registreringsbevis, AB Grundstenen 170711 u.ä.t RUTS fastighet II AB, 2022-04-05
Föreningsstadgar, 2021-11-09
Fastighetsutdrag, FDS, 2022-04-19
Bygglov, 2021-06-28
Startbesked, 2021-10-06
Entreprenadavtal parhusen, 2021-01-20—2021-02-11
Leveransavtal entreprenad parhus 2021-08-03
Slutlig orderbekräftelse parhus, 2022-01-25
Email angående ändrat datum husleverens från Älvsbyhus, 2022-04-19
Entreprenadavtal komplementbyggnader och attefallshus, 2021-04-14
Entreprenadavtal mark 2021-12-16
Detaljplan för Grillby 64:7 m fl, plan och genomförandebeskrivning
antagen 2016-05-24
Taxeringsvärdesberäkning, 2021-11-10
Offert Bank, 2022-04-11
Situationsplan, odaterad
Köpebrev fastigheterna, 2022-04-19
Aktieöverlåtelseavtal, 2022-04-19
Avtal överlåtelse av byggprojekt, 2022-04-19
Garantiutfästelser osålda lägenheter, 2022-04-13, 2022-04-14