allabrf.se

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Gamla Bron i Umeå

Org. nr. 769636-2941

allabrf.se

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GAMLA BRON I UMEÅ

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6	Försäkringar	4
1.7	Taxeringsvärde	4
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6.	FINANSIERINGSPLAN	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1.	NYCKELTAL	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10.	INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

allabrf.se

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GAMLA BRON I UMEÅ

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gamla Bron i Umeå, org.nr 769636-2941 som registrerats hos Bolagsverket den 2 maj 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Plåtslagaren 5
Kommun:	Umeå
Adress:	Brogatan 3 D
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	1 085 kvm
Detaljplan:	Plåtslagaren 3 och del av Umeå 2:1
Gemensamhetsanläggning:	Umeå Plåtslagaren GA:1-3
Servitut:	<u>Officialservitut</u> Trapp, ramp (last); akt 2480 K - 2017/175.1 Spillvatten-, dagvattenledning (last); akt 2480 K-2017/175.3 Ventilationsledning (förmån); akt 2480 K - 2017/175.4 Fjärrvärmeledning (last); akt 2480 K – 2017/175.5 Elledning (last); akt 2480 K – 2017/175.6

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	26 stycken bostadslägenheter
Garage:	10 stycken parkeringsplatser belägna i garage under huset
Byggnad:	En huskropp
Våningar:	6 våningar, inklusive källare
Byggnadsår:	2017 - 2018

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft via aggregat i undercentral
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Primärkälla FJV, värmeväxlare i undercentral. Radiatorer i lägenheter.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har tvättmaskin samt torktumlare.
Garage/parkering:	Föreningen har del i garage under fastigheten. Föreningens garageyta uppgår till 430 kvm och omfattar 10 parkeringsplatser vilka i första hand kommer att hyras ut till medlemmarna.
Förråd:	I källaren, gallerförsedda nätväggar. En hylla med galgstång.
Tv, dator, telefon:	Fiber installerat och draget till lägenheterna.
Brevlådor:	Postfack på entréplan
Soprum:	Gemensamt i källaren

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betongplatta som bärs av pålar Grundisolering, 100 mm isolering
Stomme/bjälklag:	Bärande betongstomme och 220 mm mellanbjälklag i betong
Antal våningar:	Sex våningar inklusive källare
Yttervägg:	Alucobest-skivor, liggande träpanel vid balkong. Murad fasad mot norr.
Yttertak:	Uppstolpade takstolar, papptäckning Hängrännor/marksanslutna stuprör Taksäkerhetsanordningar
Entréparti:	Ek
Port:	Motorstyrd takskjutsport
Fönster:	Trä/aluminium 3-glas, ljudklassad 35 dB
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr, ljudklassad 35 dB
Balkonger:	Inglasade

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

26 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se vidare avsnitt 8).

Bostadsarea	1.768 m^2
Hall:	Hatthylla samt skåp/garderob. Tapetserade väggar, målat tak. Klinker på golv.
Tvättstuga:	Tvättmaskin och torktumlare i badrum, se nedan.
Köksinredning:	Köksskåp, häll med fläkt, ugn, mikrovågsugn, kyl/frys samt integrerad diskmaskin. Diskbänk med blandare och uttag för diskmaskin. Tapetserade väggar, kakel ovan bänkinredning, målat tak. Parkettgolv.
Vardagsrum:	Tapetserade väggar, målat tak. Parkettgolv.
Badrum/Wc:	Duschvägg, överskåp med spegel, kommod, handdukshängare, wc. Tvättmaskin samt torktumlare under

	bänkskiva. Överskåp över bänkskiva. Klinker på golv (golvvärme), väggar klädda med kakel, målat tak.
Sovrum:	Vissa sovrum har flyttbara garderober. Tapetserade väggar samt målat tak. Parkettgolv.
Klädkammare:	Målade väggar och tak. Parkettgolv.
Balkong:	22 lägenheter har balkong samt 2 lägenheter har fransk balkong. Inglasade, bräddriven betong på golv. Träpanel på väggar.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber finns installerat och är draget till respektive lägenhet. Till varje lägenhet är knutet ett paket med grundtjänster avseende bredband, IP-telefoni samt IP-TV. För detta erlägger respektive lägenhetshavare 250 kr till föreningen utöver årsavgiften. Tilläggstjänster beställs och betalas direkt till leverantör.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Entreprenad

Fastigheten är under uppförande. Kontraktsarbetena beräknas vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning 2018-06-30. Totalentreprenadavtal enligt ABT 06 är tecknat med NCC Sverige AB.

1.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2016 - 2018 har taxeringsvärdet uppskattats till 34.053.000 kronor varav byggnad 27.053.000 kronor (varav bostäder 26.000.000 kr) och mark 7.000.000 kronor (avser bostäder). Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2018. Eftersom huset är nyproducerat, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Fastighetsskatt erläggs från och med år 1 vad gäller lokaldelen.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske från och med juli 2018. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med försäljning som beräknas starta under juni 2018.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten Umeå Plåtslagaren 5 kommer att förvärvas av bostadsrättsföreningen från Näslunds Fastigheter AB. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling fastighet	81.086.059 kr
Lagfartskostnad	1.217.116 kr
Pantbrevskostnad	396.825 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
Summa	82.750.000 kr

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 82.750.000 kr, i en garantiutfästelse från Näslunds Fastigheter AB, (556388-0250). Näslunds Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	19.800.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	47.212.500 kr
Upplåtelseavgifter	15.737.500 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	82.750.000 kr

62 950 000

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 1 % per år, vilket motsvarar 198.000 kr/år, se prognos bilaga 1.

allabrf.se

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen avser att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Den beräknade årliga avskrivningen uppgår till 657 500 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden på fastigheten.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 2 %		396.000 kr
Amortering, 1 %		198.000 kr
Driftkostnader*		577.500 kr
Administration	65.000 kr	
Försäkring	25.000 kr	
Fastighetsskötsel	70.000 kr	
Löpande underhåll	35.500 kr	
Städning	16.000 kr	
Sophämtning	12.000 kr	
Vatten	53.000 kr	
Abonnemangsavgift el	35.000 kr	
Värme	150.000 kr	
IT	86.000 kr	
Gemensamhetsanläggning, såsom snöröjning, övriga eventuella gemensamma kostnader	30.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift (bostäder)**		0 kr
Fastighetsskatt (garagelokalen)		10.530 kr
Avsättning till reparationsfond		70.708 kr
Summa kostnader		**1.252.738 kr**

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
** bostäderna är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	1.024.738 kr
IT-avgift	78.000 kr
Hyror garageplatser***	150.000 kr
Summa intäkter	**1.252.738 kr**

*** Månadshyran för garageplatserna uppgår till 1.250 kr.

allabrf.se

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
901	61	3,4338	1 121 250	373 750	1 495 000	35 188	2 932
902	58	3,3037	1 068 750	356 250	1 425 000	33 855	2 821
1001	62	3,5244	1 458 750	486 250	1 945 000	36 115	3 010
1002	77	4,3446	1 571 250	523 750	2 095 000	44 521	3 710
1003	58	3,2585	1 421 250	473 750	1 895 000	33 391	2 783
1004	60	3,3942	1 421 250	473 750	1 895 000	34 782	2 899
1005	89	5,0348	1 946 250	648 750	2 595 000	51 593	4 299
1101	62	3,5244	1 571 250	523 750	2 095 000	36 115	3 010
1102	88	4,9499	1 946 250	648 750	2 595 000	50 724	4 227
1103	50	2,8172	1 271 250	423 750	1 695 000	28 869	2 406
1104	58	3,2585	1 421 250	473 750	1 895 000	33 391	2 783
1105	60	3,3942	1 421 250	473 750	1 895 000	34 782	2 899
1106	89	5,0348	1 983 750	661 250	2 645 000	51 593	4 299
1201	62	3,5244	1 608 750	536 250	2 145 000	36 115	3 010
1202	88	4,9499	1 983 750	661 250	2 645 000	50 724	4 227
1203	50	2,8172	1 308 750	436 250	1 745 000	28 869	2 406
1204	58	3,2585	1 458 750	486 250	1 945 000	33 391	2 783
1205	60	3,3942	1 458 750	486 250	1 945 000	34 782	2 899
1206	89	5,0348	2 021 250	673 750	2 695 000	51 593	4 299
1301	50	2,8172	1 646 250	548 750	2 195 000	28 869	2 406
1302	73	4,1466	2 171 250	723 750	2 895 000	42 492	3 541
1303	82	4,6162	2 246 250	748 750	2 995 000	47 304	3 942
1401	79	4,4634	3 071 250	1 023 750	4 095 000	45 738	3 812
1402	64	3,6205	2 696 250	898 750	3 595 000	37 101	3 092
1501	79	4,4634	3 146 250	1 048 750	4 195 000	45 738	3812
1502	64	3,6205	2 771 250	923 750	3 695 000	37 101	3 092
	1 768	**100,0**	**47 212 500**	**15 737 500**	**62 950 000**	**1 024 738**	**85 395**

14/8-18

14/8-18

Kostnaden för lägenhetens hushållsel och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ska teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnaden för kabel-TV/IT uppgår till 250 kr/månad och debiteras varje hushåll utöver årsavgiften.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m²	46.804 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m²	35.605 kr
Belåning, per m²	11.199 kr
Driftkostnad, per m²	327 kr
Årsavgift, per m²	580 kr
Avsättning reparationsfond, per m²	40 kr
Avskrivning, per m²	372 kr
Kassaflöde, per m²	0 kr

allabrf.se

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätta på byggbolagets (NCC) cad-ritningar. Vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och minst 4 %. För dessa sker ingen justering av andelstal, årsavgift och köpeskilling.

D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Umeå den _____ maj 2018

Bostadsrättsföreningen Gamla Bron i Umeå

.....
Ulf Kullh

.....
Lennart Olofsson

.....
Sandra Olofsson

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	396 000	392 040	388 080	384 120	380 160	376 200	372 240	368 280	364 320	360 360	356 400	336 600
Avskrivningar	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500	657 500
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	577 500	589 050	600 831	612 848	625 105	637 607	650 359	663 366	676 633	690 166	703 969	777 239
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46 785
Lokaler (1% på taxv)	10 530	10 741	10 955	11 175	11 398	11 626	11 858	12 096	12 338	12 584	12 836	14 172
Intäkter exkl årsavgifter												
IT-avg (deb som egen post)	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	87 841	89 597	91 389	93 217	95 082	104 978
Hyror parkeringsplatser	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	201 880
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	70 708	72 122	73 565	75 036	76 537	78 067	79 629	81 221	82 846	84 503	86 193	95 164
Amortering	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 024 738	1 029 393	1 034 220	1 039 223	1 044 405	1 049 770	1 055 321	1 061 063	1 066 998	1 073 132	1 079 467	1 161 102
Årsavgift kr/kvm/år	580	582	585	588	591	594	597	600	604	607	611	657
Underskott (avs. underh. fond+amortering-avskrivning)	- 388 792	- 387 378	- 385 935	- 384 464	- 382 963	- 381 433	- 379 871	- 378 279	- 376 654	- 374 997	- 373 307	- 364 336
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 024 738	1 029 393	1 034 220	1 039 223	1 044 405	1 049 770	1 055 321	1 061 063	1 066 998	1 073 132	1 079 467	1 161 102
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	34 053 000	34 734 060	35 428 741	36 137 316	36 860 062	37 597 264	38 349 209	39 116 193	39 898 517	40 696 487	41 510 417	45 830 855
Föreningslån	19 800 000	19 602 000	19 404 000	19 206 000	19 008 000	18 810 000	18 612 000	18 414 000	18 216 000	18 018 000	17 820 000	16 830 000

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen gör linjär avskrivning med 657500 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta är inget som påverkar likviditeten.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	580	582	585	588	591	594	597	600	604	607	611	657
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	580	693	695	697	698	700	702	704	707	709	711	752
2. Dagens räntenivå +2%	580	804	805	805	806	807	808	809	810	811	812	847
1. Dagens räntenivå - 1%	580	471	475	479	483	487	492	496	501	505	510	562
2. Dagens räntenivå - 2%	580	361	366	371	376	381	386	392	398	403	409	466
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	580	585	590	596	601	607	614	620	627	634	641	713
2. Dagens inflationsnivå +2%	580	587	595	603	612	621	631	641	652	663	674	777
1. Dagens inflationsnivå -1%	580	580	580	580	581	581	581	582	582	582	583	608
2. Dagens inflationsnivå -2%	580	577	575	573	571	569	566	564	562	560	557	566

allabrf.se