allabrf.se

386192/17

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-26

20170622054416

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URSVIK PROVASSISTENTEN

(Org. nr. 769629-9986)

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker.

		Sid
A.	Allmänna förutsättningar.	2
B.	Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D.	Preliminär finansieringsplan.	5
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G.	Ekonomisk prognos.	8
H.	Känslighetsanalys.	9
I.	Särskilda förhållanden.	10
J.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

allabrf.se

20170622054418

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg-Provröret 15 och 20 samt Assistenten 19, 22 och25.
Adress:	Skrivaregatan/ Arrendevägen, Ursvik, Sundbyberg
Fastighetens areal:	3472 m^2
Lägenhetsyta:	Primär: 2.497,7 m^2 (22 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2007-09-18.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.
Typkod:	Fastigheten bedöms få typkod 320 – hyreshusenhet.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Fem byggnader i 2 plan med 22 lägenheter, kommer att nyproduceras.
Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare.
Husen är utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet.
Separata mätare för varmvatten för varje lägenhet.
20 lägenheter har uteplats – 2 har balkong.
I anslutning till lägenheterna finns en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Nyproducerade Bostadshus.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande 300mm värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg 240 mm isolering med utv liggande träpanel.
Rumsskiljande väggar:	Träregelkonstruktion med isolering och gips.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag – Ew-bjälklag till Lgh-huset
Yttertak:	Råspont o papp med Carisma takpannor – Bandat plåttak till Lgh-huset.
Fönster/-dörr:	Utvändigt Alu-beklädda, 3-glas, u-värde 1,0.
Ventilation: -- --	Mekanisk frånluft med tilluft via väggventiler
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburen golvvärme till BV och radiatorer till ÖV. Frånluftsvärmepump till varje lägenhet.
TV:	Fiber

allabrf.se

20130706220542O

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	63.000.000
Entreprenadkostnader *	76.750.000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**139.750.000**

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Fastighetens taxeringvärde har preliminärt beräknats till 30.200.000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 53.400.000 kr.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	27.000.000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser:	112.750.000
Summa beräknad finansiering	**139.750.000**

allabrf.se

20170622054222

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.261.000
Summa beräknade årliga intäkter	**1.261.000**

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsav-gift kr	Månads Avg kr	Drift/må Snitt kr
Hus A1	4 rok	118,6	5.350.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus A2	4 rok	118,6	5.350.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus A3	4 rok	118,6	5.350.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus A4	4 rok	118,6	5.350.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus A5	4 rok	118,6	5.350.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus B6	4 rok	118,6	5.450.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus B7	4 rok	118,6	5.400.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus B8	4 rok	118,6	5.400.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
Hus B9	4 rok	118,6	5.450.000	4,7484	59.877	4.990	1.680
C10/1001	3 rok	75,0	3.700.000	3,0028	37.865	3.155	1,063
C11/1002	3 rok	75,0	3.700.000	3,0028	37.865	3.155	1.063
C12/1101	3 rok	76,3	3.700.000	3,0548	38.521	3.210	1.081
C13/1102	3 rok	76,3	3.700.000	3,0548	38.521	3.210	1.081
Hus D14	4 rok	125,3	5.600.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus D15	4 rok	125,3	5.500.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus D16	4 rok	125,3	5.600.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E17	4 rok	125,3	5.500.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E18	4 rok	125,3	5.450.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E19	4 rok	125,3	5.450.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E20	4 rok	125,3	5.450.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E21	4 rok	125,3	5.450.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
Hus E22	4 rok	125,3	5.500.000	5,0166	63.260	5.271	1.775
		2497,7	112.750.000		1.261.000		

allabrf.se

20170622205424

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl . Värme,VA, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	505	506	507	507	508	510	530	536
2. Dagens räntenivå + 1 %	613	613	612	612	612	612	627	627
3. Dagens räntenivå + 2 %	721	720	718	717	716	715	724	719
4. Dagens räntenivå + 3 %	829	927	924	922	920	919	822	811
6. Dagens räntenivå - 1 %	397	399	401	403	405	407	432	444
7. Dagens räntenivå - 2 %	289	292	295	298	301	304	335	352
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflatinsnivå + 1 %	505	507	510	512	515	518	548	566
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	505	509	513	518	522	527	567	599
10.Dagens inflationsnivå - 1 %	505	504	503	503	502	501	513	507
11.Dagens inflationsnivå - 2 %	505	502	500	498	495	493	497	480

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	2,20
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och
inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

allabrf.se

VÄRDERINGSBYRÅN

J. INTYG EKONOMISK PLAN

20170622054426

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-05-29, för Bostadsrättsföreningen Ursvik-Provassistenten, org.nr.769629 - 9986, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, köpekontrakt, bygglov, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, låneoffert, taxeringvärdeberäkning, samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Kalmar 2017-06-15

Peter Strand
Värderingsbyrån i Syd AB
Kaggensgatan 17
393 32 Kalmar

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar