

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Mungön 12

Org.nr 769632-4610

## **Ekonomisk plan**

Enligt bostadsrättsföreningsordningen (SF1991:614).

**Registrerades av Bolagsverket 2016-09-06**

## Ekonomiska planen innehåller följande:

- A. Allmänna förutsättningar, fastighetsförvärv och upplåtande av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader och finansiering för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader.  
Kapitalkostnader och driftkostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter  
Tabell: redovisning av lägenheter, andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Prognos och känslighetsanalys
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

19  
07

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mungon 12 769632-4610, som har sitt säte i Umeå kommun

och registrerats hos Bolagsverket 2016-06-20, har som syfte att köpa in fastigheten Umeå Mungon 12 på Korpralsvägen 24 i Umeå. Fastigheten kommer att ägas vid överlåtelse tidpunkten av SNW 4 AB 559052-6223. Detta avser ombildning av hyresrätt till bostadsrätter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Samtliga aktier i SNW 4 AB 559052-6223 innehas av Sandow Holding AB, organisationsnummer: 559049-0321. Sandow Holding AB avser att överlåta samtliga aktier i sitt dotterbolag med aktuell fastighet till Bostadsrättsföreningen Mungon 12. Sedan Bostadsrättsföreningen övertagit samtliga aktier kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Umeå Mungon 12 från sitt aktiebolag.

Såväl aktieförvärvet som förvärvet av fastigheten kommer att ske till fast pris. Övriga förvärvskostnader är också kända i sin helhet. Den slutliga anskaffningskostnaden framgår därmed av denna plan.

Efter genomfört förvärv av fastigheten Mungon 12 kommer det förvärvade bolaget att likvideras.

Förvärv och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 2016-10-01.

Befintliga pantbrev finns på 9 650 750 kr och ytterligare pantbrev tas ut på 766 250 kr för att täcka den kommande belåningen på 10 417 000 kr.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och övriga kostnader enligt redovisning i avsnitt C i denna plan.

I avgifterna för lägenheterna ingår värme, kallvatten och kabeltv. I lokalen och hyresrätterna samt 1004 och 1104 ingår även hushållsel. Lägenheterna har egen varmvattenberedare. Bostadsrättsföreningen har ansvar för reparation och underhåll av varmvattenberedarna, detta kommer även att göras en stadgeändring på.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2016.

Brf Mungon 12 kommer att göra avskrivning med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed vilket innebär att en linjär avskrivning metod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Föreningens styrelse fastställer avskrivning tiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. Avskrivning på fastigheterna sker med 210 428 kr årligen.

## B. Beskrivning av fastigheten

### Fastigheten

Umeå Mungon 12 i Umeå kommun, Västerbottens län. Fastigheten kommer att innehåsa med äganderätt av Brf Mungon 12 På fastigheten finns en huvudbyggnad med 14 st lägenheter och en lokal.

### Läge och adress

Korpralsvägen 24 904 32 Umeå

### Bostadsarea

947 kvm

### Tomtarea

1451 kvm

### P-platser

12 p-platser finns till fastigheten Umeå Mungon 12.

### Byggnadernas form

Enligt beskrivning nedan

### Lägenheter

Totalt 14 lägenheter och 1 lokal

### Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme med vattenradiatorer. Alla lägenheter har egen vattenberedare

### Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns.

### Lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen

I huset och/eller i närliggande byggnad finns lägenhetsförråd för samtliga lägenheter.

### Sophantering

För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården. Inom föreningen kommer det inte att finnas någon hantering av grovsopor.

Bostadsrättsinnehavarna hänvisas till kommunens miljöstationer och återvinningscentraler.

### Elförsörjning

Lägenheterna har egna abonnemang förutom lokalen och hyresrätterna samt 1004 och 1104.

### Informationsöverföring

I fastigheten finns för närvarande inget bredband via bredbandsbolaget som tecknas individuellt.

### **Taxeringsvärde 2015**

Fastighetens taxeringsvärde påverkas inte av förvärvet. Den är idag klassad som hyreshusenhet (320).

Med värdeår 2013.

Nuvarande taxeringsvärden framgår nedan:

Fastighetens taxeringsvärde 6 540 000 kr

Varav byggnad 4 797 000 kr och mark 1 743 000 kr

### **Fastighetsavgift**

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift med 1266 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäderna.

I långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan har taxeringsvärden och att den kommunala fastighetsavgiften förutsätts öka i takt med inflationen.

### **Underhållsbehov**

Husen är stenhus i gott skick. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden utöver de redovisade åtgärderna som redovisas nedan.

Bostadsrättsföreningen har en likviditetsreserv på 200000 kr. Ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställas genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll. Avsättning till yttre underhåll börjar med 50 kr/kvm, 45 450 kr under 2017. Nuvarande fastighetsägare skall utföra de brister som framkommit enligt besiktningsprotokoll från Bosyn 151230 motsvarande 1360 000 kr. Bygglov för ny källarlägenhet finns och nuvarande fastighetsägare kommer att färdigställa denna. Detta skall vara till fullo utfört och besiktat senast 170630. Säljaren skall som säkerhet spärra 1 000 000 kr på konto tills godkänd besiktning är utförd. Föreningen rätt att disponera beloppet för att genomföra ej utförda åtgärder 170630.

Protokoll från OVK, Energi och radon skall bekostas av säljaren och godkänt protokoll överlämnas till köparen senast 3 mån efter tillträde.

Föreningen amorterar och avskriver enligt långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan där det framgår att de samlade avskrivningarna år 11 kommer att uppgå till 2 313 784 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

## C. Kostnader för fastighetens förvärv och färdigställande

Inköp aktier i SNW 4 och Fastigheten Mungon 12 i Urneå kommun	21034400	Kronor
Lagfartskostnad	120700	Kronor
Pantbrev 766 250 kr	15700	Kronor
Brf, bildning, intygsgivning mm	375000	Kronor
Likviditetsreserv	200000	Kronor
<b>Totala förvärvskostnader</b>	<b>21745800</b>	<b>Kronor</b>

### Finansiering

Lån via kreditinstitut	10417000	Kronor
Insatser från medlemmar	11328800	Kronor
<b>Summa finansiering</b>	<b>21745800</b>	<b>Kronor</b>

### Preliminär Finansiering

	Bindningstid	Belopp	Säkerhet	Ränta
Lån 1	1 år	3 472 334 kr	Pantbrev	2,00%
Lån 2	3 år	3 472 333 kr	Pantbrev	2,20%
Lån 3	5 år	3 472 333 kr	Pantbrev	2,40%
<b>Summa lån</b>		<b>10 417 000 kr</b>		

### Lån och räntekostnader

Ränta	229174	Kronor
<b>Summa räntor</b>	<b>229174</b>	<b>Kronor</b>

Amortering	104170	Kronor
------------	--------	--------

<b>Summa amortering och räntor</b>	<b>333344</b>	<b>Kronor</b>
------------------------------------	---------------	---------------

### Försäkringar

Styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde för fastigheten.

Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

## D. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

År 1	2016	
Kapitalkostnader		
Räntor	229174	Kronor
Amortering	104170	Kronor
Summa kapitalkostnader	333344	Kronor
Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetskötsel och trappstädning	85230	Kronor
Vatten och avlopp	34092	Kronor
Elförbrukning/Värme/Varmvatten	97541	Kronor
Sotning QVK	2841	Kronor
Renhållning Umeva	15152	Kronor
TV Goshem	17993	Kronor
Snöröjning och sandning	31251	Kronor
Försäkringar	16099	Kronor
Övrigt ospecificerat	14205	Kronor
Summa driftkostnader	314404	Kronor
Summa driftkostnader	314404	Kronor
Driftkostnad inkl Kabel TV/kvm Boa	332	kr/kvm
Driftkostnad exkl Kabel TV/kvm Boa	313	kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	50	kr/kvm
Fondavsättning/år	47350	Kronor
Bostadsarea	947	Kvm inkl lokal
Övriga Kostnader		
Fastighetskatt/fastighetsavgift	17752	Kronor
Invändigt lägenhetsunderhåll		
Kostnader år 1		
Kapitalkostnader enligt ovan	333344	Kronor
Driftkostnader	314404	Kronor
Fondavsättningar	47350	Kronor
Summa Kostnader år 1	712850	Kronor

E. Intäkter år 1

Årsavgifter 470942 Kronor

Hyringsintäkter 177756 Kronor

Uthyrningsgrad

Bilplats 12 st 495 0,9 64152 Kronor

Summa intäkter år 1 712850 Kronor

Nyckeltal(sck)

Area(BOA) 947 kvm inkl lokal

Anskaffningskostnad per kvm 21745800 22963 kr/kvm

Beläning per kvm år 1 10417000 11000 kr/kvm

Insats per kvm 11328800 13849 kr/kvm

Årsavgift BOA 470942 584 kr/kvm



LÄGENHET	Ejgenhetstyp	ROK	M2	Insets	Måhadsavg	Årsavgift	Andelstal
Bostadsrättslokal 2007	Lokal	Lokal					
Bostadsrätt	1001	3	50	140000	2594	31132	0,061958
Bostadsrätt	1002	2	92	947800	4406	52868	0,114002
Bostadsrätt	1003	3	53	794500	2538	30456	0,065675
Bostadsrätt	1004	2	89	1207500	4262	51144	0,110285
Bostadsrätt	1104	2	55	945000	2834	34006	0,068154
Bostadsrätt	1101	3	55	1078000	2834	34006	0,068154
Bostadsrätt	1102	2	91	1207500	4358	52293	0,112763
Bostadsrätt	1103	3	53	840000	2538	30456	0,065675
Bostadsrätt	1201	3	89	1207500	4262	51144	0,110285
Bostadsrätt	1202	1	71	1046500	3400	40600	0,08798
Bostadsrätt	1203	3	40	766500	1915	22986	0,049566
			69	1148000	3304	39651	0,085502
Summa			807	11328800	39248		
Summa/år					470942		

				Hyra
Hyresrätt	901	1	52	4083
Hyresrätt	902	1	50	4980
Hyresrätt nyprod	903	1	38	4850
			140	
Summa Hyror mån				14813
Summa Hyror år				17756

F. Prognos, alla belopp i tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader							
Ränta 2,2 %	229	225	221	217	213	208	167
Amortering	104	104	104	104	104	208	208
Summa	333	329	325	321	317	417	375
Drift *	314	321	327	334	340	347	383
Reparationer ****	47	48	49	50	51	171	228
Fast avgift bost	18	18	18	19	19	20	22
Kostnader totalt	713	716	720	724	727	954	1008
Intäkter (Årsavgifter och hyror)							
Erforderliga	713	716	720	724	727	954	1008
Antaganden							
Ack amortering	104	208	313	417	521	729	1771
Räntesats	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Fastighetsavg/igh *	1,27	1,29	1,32	1,35	1,37	1,40	1,43
Taxvärde bost **	18	18	18	19	19	20	22

\* Kostnadsutvecklingen för \* markerad post förutsätts följa inflationsantagandet

\*\* Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen

\*\*\* Fastighetsavgift 1258 kr/igh

\*\*\*\* Underhållskostnaden antas öka vart 5:e år enligt plan

Avskrivningar	210344	210344	210344	210344	210344	210344	210344
Resultat efter avskrivningar	106174	106174	106174	106174	106174	106174	106174

F. Känslighetsanalys, alla belopp i kr/m<sup>2</sup>/år

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande ändrade räntekostnader

inflation/Ränta + 1%	284	287	290	293	296	298	314
inflation/Ränta + 2%	284	290	295	301	307	314	346

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation för total årsavgift

inflation/Ränta + 1%	584	589	595	601	607	613	645
inflation/Ränta + 2%	584	595	607	619	632	644	711

Föreningen beräknas amortera 104 170 kr/år

## G. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte Tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren som i sin lägenhet har utrustning för gemensam försörjning gällande värme, vatten, el och informationsöverföring är skyldig att bereda föreningen tillträde till dessa utrustningar för service och underhåll.

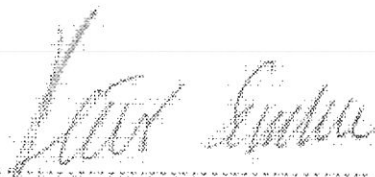
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt Föreningens stadgar föreskriver.

Umeå 160225

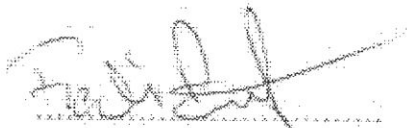
Bostadsrättsföreningen Mungen 12  
Styrelsen



Urban Brännlund



Peter Sandow



Fredric Rönnbäck



Joakim Sandow

## Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Mungen 12, org.nr. 769632-4610, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framskrift som hållbar.


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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.


Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt namn genomgått.

Stockholm 2016-08-24

  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2016-08-24

  
Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis Brf, stadgar, fastighetsinfo, värdering lägenheter, besiktningsprotokoll, aktieöverlåtelseavtal utkast, bankoffert SEB Umeå, förbindelse utföra renovering på fastighet, fastighetsöverlåtelseavtal utkast