INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 oktober 2016 för bostadsrättsföreningen Ringen 1, org. nr: 769629-8178.

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.

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.

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 upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 25 oktober 2016

Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö

Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-25 för Brf Ringen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-02-26
2.	Registreringsbevis	2015-03-26
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-08-28
4.	Bygglovsbeslut	2015-01-28
5.	Kreditoffert SEB	2016-09-02
6.	Sammanställning ytor	Odaterad
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2016-10-18
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2016-06-15
9.	Aktieöverlåtelseavtal	2015-12-01
10.	Fastighetsöverlåtelseavtal, transportavtal	2015-12-01
11.	Sammanställning av upplåtelseavgifter	2016-08-22
12.	Faktura Lagfartsavgift	2015-12-22
13.	Försäkringsbrev BRIM (2 st)	Odaterade

JU

Ekonomisk plan

För

bostadsrättsföreningen

Ringen 1

Org. nr 769629-8178

Umeå Kommun

Innehållsförteckning **Sida**

A	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansiering och beräkning av föreningen årliga kostnader	7
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	8-9
F.	Nyckeltal	9
G.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	10
H.	Ekonomisk prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Särskilda förhållanden	13-14
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ringen 1 som har sitt säte i Umeå kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 26 mars 2015 (org. nummer: 769629-8178) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under hösten 2015 påbörjades uppförandet av 2 stycken bostadshus på fastigheten Älvringen 1 i Umeå, innehållande sammanlagt 33 bostadslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. För uthyrning av föreningen finns 17 stycken bilplatser i carport. 23 stycken bilplatser på gårdsmark, varav en har handikapp bredd. Utöver det finns det två handikapplatser i anslutning till entré A1 och entré B1.

Föreningen har förvärvat fastigheten Älvringen 1 i Umeå. Fastighetsförvärvet har skett indirekt genom att föreningen förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Bolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och har ingen annan verksamhet utöver förvaltning av fastigheten. Efter bolagsköpet överlåter bolaget fastigheten till föreningen genom s k underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelse medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte utgör något privatbostadsföretag. Hänvisning lämnas till 23 kap inkomstlagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Efter bolaget överlåtit fastigheten till föreningen avses bolaget likvideras. Om föreningen i framtiden försäljer fastigheten kommer den övertagna skattemässiga anskaffningskostnaden att ligga till grund för beräkning av försäljningsskatten.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen fått Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars och april 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på förvärv av marken. Marken har förvärvats genom köp av Negnir i Umeå AB (559007-7813)

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och drift kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti-september 2016.

Enligt kontrakt daterat 2015-08-28 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Rekab Entreprenad AB. I entreprenaden ingår anslutningsavgifter, försäljningsadministration, upphandlings medverkan i finansiering samt övriga erforderliga byggherre åtaganden och garanti för ej upplåtna bostadsrättslägenheter. Köpeskilling för föreningens fastighet samt lagfartskostnader ingår inte.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§2p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB eller motsvarande.

Fullgörandeförsäkring tecknad av AmTrust Europe Limited, Company No. 1229676

Projektet kommer att finansieras långsiktigt av Skandinaviska Enskilda Banken AB

B.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Älvringen 1. Umeå kommun
Adress:	Sagovägen 1, 3 och 5, 907 52 Umeå
Nybyggnadsår	2017 år
Tomtens areal:	ca. 4940 m2
Bostadsarea:	2276 m2 (BOA)
Antal bostadslägenheter:	33 st

Byggnadernas utformning

Hus A (1) har 4 våningsplan och inrymmer 11 bostadslägenheter
Hus B (2) har 4 våningar och inrymmer 22 bostadslägenheter
Sammanlagt 33 bostadslägenheter.
Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i entréplan.
Källsortering/soprum och cykelförråd är i separata hus på tomtmark.
Föreningen har fler än ett hus som är placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov, detaljplan, fastighetsbildning

Byggnadsnämnden, beslutsdatum 2015-01-28.
Detaljplan för fastigheten antagen 2480K-P06/188.

Gemensamma anordningar

Byggnaden ansluts till Umeå Energis fjärrvärmenät för värmeleverans.
Lägenheterna utrustas med mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Tele-, kabel-TV samt IT-nät, var för sig eller samordnat.
Ledningar för värme, vatten, dag- och spillvatten, samt kraft och belysning.

Gemensamma utrymmen

Ett soprum för källsortering av hushållssopor och ett cykelförråd.

Gemensamhets anordning på tomtmark

Plantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.
Lekplats för barn på innergård.

Parkering

17 stycken bilplatser i carport. 23 stycken parkeringsplatser varav en har handikapbredd. Utöver det finns det två handikapplatser i anslutning till entré A1 och entré B1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Betong.
Mellanbjälklag:	Betong.
Bärandeväggar:	Betong. På vindsplan av gips på träregel eller betong
Icke bärandeväggar:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Takstomme av trä. Underlagstak av råspont och papp. Yttertaksbeklädnad av papp.
Fasad:	Socklar av betong Fasadbeklädnad av tegel. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt.
Balkonger:	Beläggning av betong alt. trätrall på regelstomme av trä Tak omålad betong Balkongräcken av aluminium.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer. Mekanisk till/ frånluft med värmeåtervinning. Hissar av typ maskinrumslös lin/ hydraul hiss. Mätning av hushållsel med undermätning i respektive lägenhet.
Fönster:	3- glas med aluminium beklätt trä.
Dörrar/portar:	Entrédörrar, aluminiumpartier. Tamburdörrar, säkerhetsklass 1.
Brandteknisk klass:	Hus A (1) och B (2) utförs som Br1-byggnad
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna en fullvärdes försäkring.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande

Typrumsbeskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Parkett.
Kök:	Parkett. Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, diskmaskin, micro, skåp och bänkinredning med luckor.
Hygienrum:	Plastmatta på golv. Keramiska plattor vägg. Duschplats, tvättställ, wc-stol. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Parkett.
Övriga rum:	Parkett. *Tapetsering där inget annat anges.*

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande

Allmänna utrymmen

Soprum, cykelförråd:	Stålglättad betong. Dammbindande behandling. Väggar och tak obehandlad cementbaserad skiva/ alt. gipsskiva Rörelsevaktstyrd belysning.
Trapphus:	Plan och stegbeläggning av keramik. Keramik golv och sockel. Målade väggar. Ljudabsorbenter och målning tak. Räcke och handledare av stål. Rörelsevaktstyrd belysning. Postfack. Våningsregister.
Förråd:	Stålglättad betong. Dammbindande behandling. Målade väggar. Trådnätsväggar. Hyllinredning
Teknikutrymmen:	Stålglättad betong. Dammbindande behandling. Målade väggar.
Carports:	Asfaltsbeläggning. Träpanel Tak av hög korrigerad plåt på trä- eller stålstomme. Yttertaksbeklädnad av papp.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningen styrelse.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader mm.		75 688 226 kr
Köpeskilling för Negnir i Umeå AB		7 682 000 kr
Totalentreprenad inklusive byggherrekostnad och mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering[1]		64 859 033 kr
Tillval/upplåtelseavgift		3 065 826 kr
Kapitalreserv		49 792 kr
Lagfarts- och inskrivningskostnad		31 575 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	**SEK**	**75 688 226 kr**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men beräknats till 31 000 000 kr varav 6 200 000 kr för mark. Värde år 2016.

Föreningen har förvärvat Negnir i Umeå AB (org.nr 559007-7813) genom köp.

Lagfartskostnad	30 750 kr
Inskrivningsavgift 825 kronor	825 kr

Pantbrevs kostnad ingår i totalentreprenaden.

[1] Fakturor som inte är momsbelagda ställs direkt till bostadsrättsföreningen, c/o Rekab Entreprenad AB och betalas övergångsvis av Rekab Entreprenad AB som ett utlägg för föreningens räkning. Dessa fakturor kommer i ett senare skede att regleras mot totalentreprenadkostnaden så att den beräknade anskaffningskostnaden i den upprättade ekonomiskaplanen inte påverkas.

D.

Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering

Summa lån		9 300	kr/kvm	21 166 800	kr
Insatser		22 608	kr/kvm	51 455 600	kr
Tillval/upplåtelseavgift		1 347	kr/kvm	3 065 826	kr
Summa finansiering		33 255		75 688 226	kr
BOA	2 276 kvm				

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader utifrån lämnad kalkyl ränta av SEB 2016-09-02
Säkerhet för lån: pantbrev i fastigheten.

År	1	2	3	4	5	6	11
Lån	**21 166 800 kr**	**20 955 850 kr**	**20 740 469 kr**	**20 520 566 kr**	**20 296 044 kr**	**20 066 808 kr**	**18 846 363 kr**
	0,996610216%	1,017539031%	1,038907350%	1,060724405%	1,082999617%	1,105742609%	1,226825390%
Amortering beräknad 50 årig serieplan	**210 950 kr**	**215 380 kr**	**219 903 kr**	**224 521 kr**	**229 236 kr**	**234 050 kr**	**259 680 kr**
Beräknad genomsnittlig räntesats	**2,10%**	**2,10%**	**2,10%**	**2,10%**	**2,10%**	**2,10%**	**2,10%**
Beräknad kapitalkostnad							
Ränta	**444 503 kr**	**440 073 kr**	**435 550 kr**	**430 932 kr**	**426 217 kr**	**421 403 kr**	**395 774 kr**
Amortering	**210 950 kr**	**215 380 kr**	**219 903 kr**	**224 521 kr**	**229 236 kr**	**234 050 kr**	**259 680 kr**
Summa kapitalkostnad	**655 453 kr**	**655 453 kr**	**655 453 kr**	**655 453 kr**	**655 453 kr**	**655 453 kr**	**655 453 kr**

Lån, ränta och bindningstid enligt lämnad kalkylränta av SEB 2016-09-02

Lån	Räntebindning	Andel	Belopp	Ränta
lån 1	90 dagar	0,33	**7 055 600**	0,80%
lån 2	3 år	0,33	**7 055 600**	0,90%
lån 3	5 år	0,33	**7 055 600**	1,40%

Kreditens löptid	50 år		
Genomsnittränta	**1,03%**	Kalkylränta	2,10%
Lån	21 166 800 kr		

E.

Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader	**655 453**	kronor
Räntor	444 503	kronor
Amortering	210 950	kronor

Avskrivning sker efter en rak 100 årig avskrivningsplan med start år 1 med 1% på entreprenadkostnaden 64 859 033 kronor.
Årsavgifterna beräknas inte täcka avskrivningen, vilket medför bokföringsmässigt underskott.
Detta påverkar inte föreningens kassa eller likviditet.

Driftkostnader inkl. moms förekommande fall år 1

Administration, ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning , trädgårdsskötsel ett" Fullserviceavtal"	165 000	kronor
Föreningens fasta och rörliga avgifter för vatten och avlopp	65 000	kronor
Uppvärmning fjärrvärme	200 000	kronor
Elförbrukning för gemensamma ytor och anläggningar	75 000	kronor
Hushållsel enligt schablon[1]	91 040	kronor
Sotning OVK	15 000	kronor
Sophantering/renhållning	30 000	kronor
Källsortering	15 000	kronor
Snöröjning och sandning	45 000	kronor
Försäkringar	45 000	kronor
Trippel play avgift grundutbud[2]	118 404	kronor
Övrigt ospecificerat	35 556	kronor
Summa driftkostnader	900 000	kronor
Driftkostnad/kvm Boa, år inkl. trippel play och schablon för hushållsel	395	kr/kvm
Fondavsättning/ kvm Boa, år	50	Kr/kvm
Fondavsättning /år	113 800	kr
Bostadsarea	2 276	Kvm

Övriga kostnader:

Kommunal fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande året.
Från år 16 utgår hel kommunal fastighetsavgift.

[1] Kostnad för hushållsel beräknas till 40 kronor/ kvm och år i snitt.

[2] Trippel play ingår med Internet 100/100Mbit, Telefoni, Digital TV med 22 kanaler och 1 box och debiteras med en avgift per år 3 588kr/ lgh och år.

Entreprenören svarar för fastighetsskatt t.o.m. värdeåret.

Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv har att bekosta:

Kabel-TV. Utöver grundutbud
Internet. Utöver grundutbud
Invändigt lägenhetsunderhåll.

Summa kostnader år 1	**1 669 253**	kronor
Kapital kostnader enl. ovan	655 453	kronor
Drift kostnader inkl. trippel play	900 000	kronor
Fondavsättning yttre	113 800	kronor

Summa intäkter år 1	**1 705 729**	kronor
Årsavgifter	1 552 279	kronor
Summa övriga intäkter	153 450	kronor

Övriga intäkter

		Uthyrningsgrad		
Carport kr/mån				
17 st	450	95%	87 210	kronor
Bilparkeringsplats med eluttag kr/mån				
23 st	300	80%	66 240	kronor

F. Nyckeltal (sek)		2 276	BOA
Belåning per kvm år 1	21 166 800	9 300	kr/kvm
Insats per kvm	51 455 600	22 608	kr/kvm
Tillval/upplåtelseavgift	3 065 826	1 347	kr/kvm
Driftkostnad per kvm år 1 inkl. trippel play och schablon för hushållsel	900 000	395	kr/kvm
Driftkostnad per kvm år 1 exkl. trippel play och schablon för hushållsel	690 556	303	kr/kvm
Total årsavgift BOA	1 552 279	682	kr/kvm

G

Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, såsom hus, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hel m2), andelstal, insats, årsavgift, månadsavgift.

Tabell G

Hus Vånings-plan Hus A (1)	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr	Tillval/ upplåtelse avgift	Tillval/ upplåtelse avgift och Insats kr	Årsavgift enl. andelstal exkl. trippel play, schablon för för el	Schablon för för el Kr per år	Trippel play Kr per år	Årsavgift inkl. trippel play, schablon för för el	Månads avg. inkl. trippel play, schablon för för el
Plan 1	A1-1001	2RoK	**60**	1st U	0,0264791	1 374 000	54 113	1 428 113	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
Entréplan	A1-1002	3RoK	**76**	1st U	0,0334136	1 607 400	137 254	1 744 654	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
Plan 2	A1-1101	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	35 534	1 688 534	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	A1-1102	2RoK	**60**	1st B	0,0264791	1 410 000	93 134	1 503 134	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
	A1-1103	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	172 209	1 825 209	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
Plan 3	A1-1201	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	98 327	1 751 327	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	A1-1202	2RoK	**60**	1st B	0,0264791	1 410 000	27 728	1 437 728	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
	A1-1203	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	0	1 653 000	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
Plan 4	A1-1301	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 698 600	29 298	1 727 898	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	A1-1302	2RoK	**49**	1st B	0,0217115	1 340 150	34 180	1 374 330	29 155	1 960	3 588	34 703	2 892
	A1-1303	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 698 600	155 676	1 854 276	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291

Hus Vånings-plan Hus B (2)	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr	Tillval/ upplåtelse avgift	Tillval/ upplåtelse avgift och Insats kr	Årsavgift enl. andelstal exkl. trippel play, schablon för för el	Schablon för för el Kr per år	Trippel play Kr per år	Årsavgift inkl. trippel play, schablon för för el	Månads avg. inkl. trippel play, schablon för för el
Plan 1	B1-1001	2RoK	**60**	1st U	0,0264791	1 374 000	62 505	1 436 505	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
Entréplan	B1-1002	3RoK	**76**	1st U	0,0334136	1 607 400	118 593	1 725 993	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1001	1RoK	**45**	1st U	0,0199392	1 131 750	35 678	1 167 428	26 775	1 800	3 588	32 163	2 680
	B2-1002	4RoK	**89**	1st U	0,0385863	1 882 350	219 471	2 101 821	51 815	3 560	3 588	58 963	4 914
Plan 2	B1-1101	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	114 636	1 767 636	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B1-1102	2RoK	**60**	1st B	0,0264791	1 410 000	115 334	1 525 334	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
	B1-1103	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	146 753	1 799 753	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1101	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	68 120	1 721 120	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1102	1RoK	**45**	1st B	0,0199392	1 158 750	0	1 158 750	26 775	1 800	3 588	32 163	2 680
	B2-1103	4RoK	**89**	1st B	0,0385863	1 935 750	81 208	2 016 958	51 815	3 560	3 588	58 963	4 914
Plan 3	B1-1201	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	98 931	1 751 931	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B1-1202	2RoK	**60**	1st B	0,0264791	1 410 000	81 799	1 491 799	35 557	2 400	3 588	41 545	3 462
	B1-1203	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	101 663	1 754 663	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1201	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 653 000	108 282	1 761 282	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1202	1RoK	**45**	1st B	0,0199392	1 158 750	33 656	1 192 406	26 775	1 800	3 588	32 163	2 680
	B2-1203	4RoK	**89**	1st B	0,0385863	1 935 750	159 274	2 095 024	51 815	3 560	3 588	58 963	4 914
Plan 4	B1-1301	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 698 600	89 978	1 788 578	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B1-1302	2RoK	**49**	1st B	0,0217115	1 340 150	164 544	1 504 694	29 155	1 960	3 588	34 703	2 892
	B1-1303	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 698 600	183 607	1 882 207	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1301	3RoK	**76**	1st B	0,0334136	1 698 600	0	1 698 600	44 869	3 040	3 588	51 497	4 291
	B2-1302	1RoK	**35**	1st B	0,0155082	957 250	0	957 250	20 825	1 400	3 588	25 813	2 151
	B2-1303	4RoK	**89**	1st B	0,0385863	1 989 150	244 341	2 233 491	51 815	3 560	3 588	58 963	4 914
DIFF.					0,0000002								
Summa		**33**	**2 276**		**1,0000000**	**51 455 600**	**3 065 826**	**54 521 426**	**1 342 835**	**91 040**	**118 404**	**1 552 279**	

Förklaring: U=uteplats, B=balkong, RoK=rum och kök

H. EKONOMISK PROGNOS

Kronor	ÅR 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift efter schablon inkl. trippel play inkl. hushållsel	**1 552 279**	1 583 325	1 614 991	1 647 291	1 680 237	1 713 841	1 892 219
Årsavgift kr/kvm	682	696	710	724	738	753	831
Övriga intäkter	**153 450**	156 519	159 649	162 842	166 099	169 421	187 055
Summa intäkter	1 705 729	1 739 844	1 774 640	1 810 133	1 846 336	1 883 263	2 079 274
Kapital kostnader							
Räntor	444 503	440 073	435 550	430 932	426 217	421 403	395 774
Amortering	210 950	215 380	219 903	224 521	229 236	234 050	259 680
[1]Avskrivning	*648 590 kr*	*648 590*	*648 590*	*648 590*	*648 590*	*648 590*	*648 590*
Driftkostnad	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
Avsättning för underhåll	113 800	116 076	118 398	120 765	123 181	125 644	138 722
Ackumulerad fondavsättning	113 800	229 876	348 274	469 039	592 220	717 864	1 384 800
Kommunal fastighetsavgift från år 16							
Årets överskott	36 476	50 314	64 430	78 827	93 513	108 492	188 004
(Ackumulerat överskott)	36 476	86 790	151 220	230 047	323 560	432 052	1 209 901
Summa kostnader	1 705 729	1 739 844	1 774 640	1 810 133	1 846 336	1 883 263	2 079 274
Låneskuld	21 166 800	20 955 850	20 740 469	20 520 566	20 296 044	20 066 808	18 846 363
Kassabehållning inkl. fond	150 276	316 666	499 493	699 086	915 780	1 149 916	2 594 701
[1]Bokföringsmässigt resultat	*- 287 364*	*- 266 820*	*- 245 860*	*- 224 476*	*- 202 660*	*- 180 403*	*- 62 185*

Ränteantagande	2,1%	
Boa	2 276	
Antal lägenheter	33	
Amortering	Enligt 50-årig serie plan	
Antagen kostnadsökning/inflation	2%	
Uppräkning av årsavgift/år	2%	
Fondavsättning/år	113 800 kr	50 kr/m2

[1]Avskrivningen och bokföringsmässigt resultat redovisas enbart som information och ingår inte i beräkningen av kostnaderna

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,1%
Inflation	2%
Föreningens lån	21 166 800 kr
Driftkostnad	900 000 kr

Årsavgift / m2	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Antagen inflation och räntenivå	682	696	710	724	738	753	831
Ökning av ränta med 1 %	775	788	801	814	827	841	914
Antagen räntenivå + 2%	868	880	892	904	917	929	997
Antagen räntenivå - 1%	589	604	618	634	649	665	749
Antagen ränta och Antagen inflation + 1%	682	700	719	738	757	778	887
Antagen inflationsnivå + 2%	682	705	728	752	777	803	948
Antagen inflationsnivå -1%	682	691	701	710	720	729	780

J.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. Ändringar av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det ligger på styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi

3. Föreningen har förvärvat ett aktiebolag, vilken äger fastigheten Älvringen 1 Umeå. Aktiebolaget har inga tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet
Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten från aktiebolaget.
Föreningens förvärv har skett genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

4. Bostadsrätthavaren äger rätt att göra tilläggsbeställning av föreningen om att förändra lägenhetsstandard genom tillval. Tillval skall mot pristillägg kunna göras inom upprättad tillvalslista. Tiden när tillval kan beställas är senast före motsvarande arbete är påbörjat eller standard varorna är avropade. Tillvals kostnad registreras som upplåtelseavgift i föreningen på lägenheten.
Föreningen ökar insatsgarantin med 3 035 826 kronor för tillval/upplåtelseavgift jämfört med kostnadskalkylen.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svarar för lägenhetens elförbrukning. Mätningen sker via Infometric med undermätare.

6. Bostadsrättshavaren svarar själv för avgifter och kostnader utöver Telia trippel play grundavgift för kabel-TV ,IP telefoni och bredband.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

8. Bostadsrättshavaren ansvarar för att på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg.

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

Bostadsrättsföreningen Ringen 1
Umeå 2016-10-07

Anton Johansson

Jerry Sjögren

Andreas Nilsson

Jan Näslund