

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JONASBO
ORGNR 769635-4187**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SID
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring	4
4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde	4
5. Finansieringsplan	4
6. Löpande kostnader, intäkter och likviditetsprognos	5
7. Nyckeltal	7
8. Lägenhetsförteckning	7
9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	8
10.Särskilda förutsättningar	9

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jonasbo, orgnr 769635-4187, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheten UMEÅ JONASBO *3 i Umeå kommun för att upplåta åtta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse tillika inflyttning sker på tillträdesdagen den 1 januari 2017. Samtliga lägenheter står tomma vid ombildningen.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten UMEÅ JONASBO *3 genom direkt köp av fastigheten från fastighetsägaren Stefan Nyström 650315-8559. Förvärvet sker till marknadspris och är ej att betrakta som en underprisöverlåtelse.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Föreningens anskaffningskostnad kan därmed betraktas som slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår erfarenhetssiffror. Låneräntan utgörs av en schablonränta. Schablonräntans räntesats överstiger offert erhållen från Handelsbanken 6 oktober 2017 vid planens upprättande. I planens ekonomiska prognoser för de kommande elva åren görs en schablonmässig årlig höjning av låneräntan. Planen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren. Under avsnitt; Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1.

Statusbesiktning samt underhållsplan har enligt intyg utförts av Lennart Norberg, Per Nygren och Göran Larsson, Projektledargruppen i Umeå AB, 2 november 2017. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond om 250 000 kr samt en årlig avsättning på 50 kr/kvm.

1986 inreddes lägenhet 1001, 1002 samt 1302 till lägenheter från att tidigare varit Hobbyrum/Vindsförråd. Ombyggnationen genomfördes utan bygglov av en tidigare ägare av fastigheten. Enligt Umeå Stadsbyggnadskontor är ärendet preskriberat då preskriptionstiden löpt ut.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	UMEÅ JONASBO *3
Adress	Sofiehemsvägen 58, 907 38 UMEÅ
Kommun	UMEÅ
Socken	UMEÅ
Tomt	726 kvm
Byggnad	Hyreshusbyggnad, en huvudbyggnad med fyra våningar och invändig trappa, carport med separat soprum på tomten.
Byggnadsår	1968
Antal lägenheter	Åtta lägenheter, total bostadsyta 342,2 kvm
Undergrund	Betong
Stomme	Betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Tegel
Fönster	Isolerglas med träkarm, nya fönster i våtrum.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg med spisfläkt
Vatten och avlopp	Kommunalt
Elinstallation	Ett gemensamt abonnemang, kostnad fördelas utifrån andelstal. Elkostnaden ligger ej med i årsavgiften.
Sophantering	VAKIN, sopkärl för hushållssopor och kompost på den egna fastigheten
Parkering	Fyra carportplatser, hyrs ut enligt separat avtal
Tvättstuga/Torkrum	Gemensam tvättstuga/torkrum i bottenvåning
Lägenhetsutrustning (vanligast förekommande ytskikt)	
Hall	G – Klinker/Trä, V – Målat/Tapet och T – Målat
Kök	G – Trä, V – Målat, T – Målat och Ö – Köksinredning med luckor av trä, spis och kyl/frys.
Badrum/WC	G – Klinker/Plastmatta, V – Kakel/Plastmatta och T – Målat
Vardagsrum	G – Trä, V – Målat och T – Målat
Sovrum	G – Trä, V – Målat och T – Målat

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde

Köpeskilling fastighet	12 215 000 kr
Lagfartskostnader	185 000 kr
Ombildningskostnader	300 000 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	250 000 kr
Kostnad pantbrev	50 000 kr
Slutligt känd anskaffningskostnad, kronor	13 000 000 kr

Taxeringsvärde för 2017, beräknat enligt schablon

Byggnad	13 400 000 kr
Mark	1 420 000 kr
Summa	14 820 000 kr

***Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark**

Byggnad	11 528 340 kr
Mark	1 221 660 kr
Summa	12 750 000 kr

**Avser anskaffningskostnad exkl och Likviditetsreserv/Initial reparationsfond*

5. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1 1%/år	Summa år 1
Lån 1	3 000 000 kr		2,00%	60 000 kr	30 000 kr	90 000 kr
Summa lån	3 000 000 kr		2,00%	60 000 kr	30 000 kr	90 000 kr

Insatser	10 000 000 kr
Summa finansiering	13 000 000 kr

Finansiering via medlemsinsats	77%
Finansiering via kreditinstitut	23%
Totalt	100%

Ränta som nyttjas i planens beräkningar uppgår till 2,00%, vilket understiger ränta enligt offert från Handelsbanken.

Säkerhet utgörs av pantbrev i fastighet. Uttagna pantbrev uppgår till 663 000 kr

6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos

Kapitalkostnader

Räntor	60 000 kr	175 kr/kvm
Avskrivningar	115 283 kr	337 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	175 283 kr	512 kr/kvm

Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

Driftskostnader

Försäkringar/Barikavgifter	15 000 kr	44 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, administration, revision	30 000 kr	88 kr/kvm
Vatten- och avloppsavgift	15 000 kr	44 kr/kvm
Renhållning, snöröjning och sophantering	10 000 kr	29 kr/kvm
Värme	50 000 kr	146 kr/kvm
El	10 000 kr	29 kr/kvm
Övrigt	5 000 kr	15 kr/kvm
Summa driftskostnader, *1	135 000 kr	395 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), *2	15 000 kr	44 kr/kvm
-------------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK	325 283 kr	951 kr/kvm
--	-------------------	-------------------

Årsavgifter, *2	290 000 kr	847 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Årsavgifter parkering/lokaler	18 720 kr	55 kr/kvm
Summa övriga intäkter	18 720 kr	55 kr/kvm
Summa intäkter år 1, SEK	308 720 kr	902 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	308 720 kr	902 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-325 283 kr	-951 kr/kvm
Återföring avskrivning	115 283 kr	337 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	98 720 kr	288 kr/kvm
Amortering	-30 000 kr	-88 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	68 720 kr	201 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	318 720 kr	931 kr/kvm

**1 Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

**2 Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren.*

7. Nyckeltal

Total lägenhetsarea kvm	342,2
Anskaffningskostnad per kvm	37 989 kr
Belåning per kvm år 1	8 767 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	29 223 kr
Driftskostnader och övriga kostnader per kvm år 1	438 kr
Årsavgift per kvm år 1	847 kr
Årsavgift + Övriga intäkter per kvm år 1	902 kr

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/ månad	Årsavgift	Årsavgift/ kvm	Andelstal
1001	Ett	26,1	980 000	35 113	2 478	29 737	1 117	10,254%
1002	Två	37,6	1 070 000	28 470	2 940	35 279	939	12,165%
1101	Fyra	70,2	1 695 000	23 038	3 949	47 382	667	16,339%
1102	Två	42,3	1 150 000	27 128	3 096	37 150	907	12,810%
1201	Fyra	70,2	1 995 000	28 414	3 949	47 382	667	16,339%
1202	Två	42,3	1 150 000	27 128	3 105	37 258	907	12,848%
1301	Ett	25,3	1 080 000	42 312	2 478	29 737	1 152	10,254%
1302	Ett	28,2	880 000	31 406	2 173	26 075	925	8,991%
8		342,2	10 000 000	29 223	24 167	290 000	847	100%

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet.

Bostadsrättsföreningen kommer att upphandla el och bredband kollektivt som kommer att belastas bostadsrättshavaren som en avgift utöver årsavgiften. Kostnaden för el, bredband och privat hemförsäkring (ej bostadsrättstillägg som ingår i avgift) beräknas enligt schablon vid tidpunkten för planens upprättande genomsnittligt för hela fastigheten till cirka 430 kronor per månad per lägenhet, med differens på grund av olika förbrukning av el vid olika storlek på hushåll samt antal boende per lägenhet.

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	175 283	182 108	188 783	195 308	201 683	207 908	236 783
Låneräntor	60 000	66 825	73 500	80 025	86 400	92 625	121 500
Avskrivningar	115 283	115 283	115 283	115 283	115 283	115 283	115 283
DRIFTSKOSTNADER							
Driftskostnader	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564
ÖVRIGA KOSTNADER	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Fastighetsavgift eller motsvarande	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
ÖVRIGA INTÄKTER	- 18 720	- 19 144	- 19 576	- 20 016	- 20 463	- 20 918	- 23 320
Årsavgifter parkering/lokaler	- 18 720	- 19 094	- 19 476	- 19 866	- 20 263	- 20 668	- 22 820
Ränteintäkter	-	50	100	150	200	250	500
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	47 110	47 452	47 801	48 157	48 520	48 891	50 857
Amorteringar lån	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Avsättningar underhåll	17 110	17 452	17 801	18 157	18 520	18 891	20 857
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor	2,00%	2,25%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	4,50%
Intäktsräntor	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätts area	342	342	342	342	342	342	342
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	306 563	315 964	325 267	334 474	343 585	352 602	396 313
Nettoutbetalningar	238 390	248 133	257 785	267 348	276 822	286 210	331 887
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	238 390	248 133	257 785	267 348	276 822	286 210	331 887
Löpande penningvärde/kvm	697	725	753	781	809	836	970
Fast penningvärde, totalt	243 158	253 095	262 941	272 695	282 359	291 934	338 524
Fast penningvärde/kvm	711	740	768	797	825	853	989

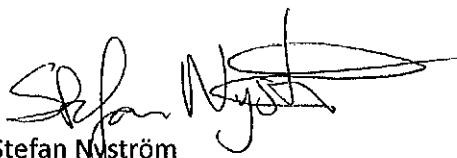
ÅR	1	2	3	4	5	6	11
HUVUDALTERNATIV ENL EKONOMISK PROGNOIS							
Nettokostnader SEK	243 158	253 095	262 941	272 695	282 359	291 934	338 524
Nettoutbetalningar SEK	238 390	248 133	257 785	267 348	276 822	286 210	331 887
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	711	740	768	797	825	853	989
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	697	725	753	781	809	836	970
HUVUDALTERNATIV MEN LÅNERÄNTA +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	273 758	283 389	292 929	302 377	311 735	321 004	366 064
Nettoutbetalningar SEK	268 390	277 833	287 185	296 448	305 622	314 710	358 887
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	800	828	856	884	911	938	1 070
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	784	812	839	866	893	920	1 049
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT	12,6%	12,0%	11,4%	10,9%	10,4%	10,0%	8,1%
HUVUDALTERNATIV MEN INFLATION +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	245 542	257 105	268 652	280 186	291 711	303 232	360 936
Nettoutbetalningar SEK	238 390	249 617	260 827	272 025	283 214	294 400	350 424
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	718	751	785	819	852	886	1 055
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	697	729	762	795	828	860	1 024
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT	0,0%	0,6%	1,2%	1,7%	2,3%	2,9%	5,6%

10. Särskilda förutsättningar

- I. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- II. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utbetalningar samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- III. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- IV. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- V. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- VI. Bostadsrättsföreningen kommer att upphandla el och bredband kollektivt som kommer att belastas bostadsrättshavaren som en avgift utöver årsavgiften.
- VII. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Umeå den 15 december 2017

Bostadsrättsföreningen Jonasbo


Stefan Nyström


Oskar Nyström

Monica Nyström





ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, vilka för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Jonasbo, org nr 769635-4187, i Umeå kommun, daterad av styrelsen 2017-12-15, får lämna följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen finns det ett hus med sammanlagt 8 lägenheter.

Gjorda beräkningar som lämnats i planen förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som vi tagit del av. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan underskriven 2017-12-15

Stadgar antagna 2017-09-22 och registrerade av Bolagsverket 2017-10-04

Registreringsbevis för Brf Jonasbo 2017-10-18

Umeå Kommun, startbesked två vindslägenheter, 2017-08-30

Umeå Kommun, slutsamråd/slutbesked två vindsvåningar, 2017-12-11

Fastighetsregisteruppgifter Bisnode, 2017-09-19

Relationsritningar, 2017-02-22

Handelsbanken prisindikation, 2017-10-06

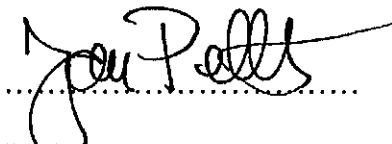
Statusbesiktning inför ombildning till bostadsrätter, Projektledargruppen, 2017-11-02

Bedömning underhållsåtgärder/underhållsplan, Projektledargruppen, 2017-11-02

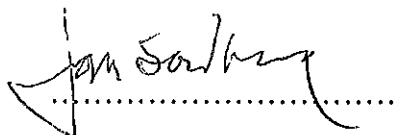
Utkast, Köpeavtal fastighet, S Nyström / Brf Jonasbo, 2017-12-

Besök på plats av Jan Pettersson, 2017-10-27

Gävle 2017-12- 19



Jan Pettersson



Jan Sandberg

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

Båda intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna två till nio har signerats av intygsgivarna.