

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Fotbollen

Org.nr 769632-4016

Registrerad av Bolagsverket 2016-11-09

Ekonomisk plan

Enligt bostadsrättsföreningsordningen (SF1991:614).

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

Brf Fotbollen 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 fastigheten sker med 600 000 kr årligen.

Antaganden

Taxeringsvärdena har antagits att bli 33 015 636 kr , varav 30 765 636 kr för byggnaden och 2 250 000 kr för mark för Umeå Gimnaborg 5.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder för ekonomiska planens upprättande.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fotbollen 769632-4016, som har sitt säte i Umeå kommun och registrerats hos Bolagsverket 2016-06-12, har som syfte att köpa in fastigheten Umeå Gimoborg 5 på Porfyrvägen i Umeå.

ALM Fastigheter AB, organisationsnummer: 556980-0443, har anlitat NCC att bygga 1 st hus med 46 lägenheter och 1 lokal på fastigheten Umeå Gimoborg 5 för att senare upplåta till bostadsrättsföreningen.

Umeå Gimoborg 5 har en gemensamhetsanläggning i form av yttre ytor såsom lekplats och infartsväg tillsammans med fastigheterna Umeå Gimoborg 3 och 6. 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 ALM Fastigheter AB kommer att innehas av Gimonäs Holding AB, organisationsnummer: 559051-2843. Efter godkänd slutbesiktning av fastigheten avser Gimonäs Holding AB att överlåta samtliga aktier i sitt dotterbolag med aktuell fastighet till Bostadsrättsföreningen Fotbollen. Sedan Bostadsrättsföreningen övertagit samtliga aktier kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Umeå Gimoborg 5 från sitt aktiebolag. Då huset nybyggs finns vid överlåtelsepunkten inga lägenheter eller lokaler som är upplåtna med hyresrätt eller någon annan form av nyttjanderätt.

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 Umeå Gimoborg 5 kommer det förvärvade bolaget att likvideras.

Förvärv och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 2016-12-01. Tillträde och inflyttning beräknas ske 2016-12-01.

Förskottsgaranti har tecknats via Gar-Bo som säkerhet för inbetalda förskott.

I ändamål enligt stadgar i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska 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. Varmvatten ingår med en schablon om 25kr/kvm år. Individuell mätare finns för varmvatten i varje lägenhet och kan debiteras utöver schablonen. Bredband och kabel-tv blir kollektivt upphandlad och tillkommer på avgiften.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Umeå Gimoborg 5 i Umeå kommun, Västerbottens län. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt av Brf Fotbollen 769632-4016. På fastigheten finns en byggnad som är under uppförande med 46 lägenheter och 1 lokal.

Läge och adress

Porfyrvägen 3b 907 42 Umeå

Bostadsarea

2174 kvm + 30 kvm lokal

Tomtarea

4247 kvm

P-platser

38 carportar med motorvärmare finns till fastigheten.

Byggnadernas form

Enligt beskrivning nedan

Lägenheter

Totalt 46 lägenheter och 1 lokal enl. ovan.

Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme med vattenradiatorer.

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

Elmätare finns för varje lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukningen kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen som en separat del av årsavgiften till föreningen. Innan sådant avtal tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna abonnemang för elektrisk ström.

Informationsöverföring

Fastigheten är att ansluten till bredband och telefoni via Umenet och är obligatorisk för alla lägenheter för att hålla lägsta möjliga månadskostnad. Installationen bekostas av byggaren.

Underhållsbehov

Huset är nyproducerade stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden.

Genom en finansiering av förvärvet försäkras föreningen om en inledande likviditetsreserv på 300000 kr. ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställas genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll. 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 6 600 000 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

Byggnadsbeskrivning

Kortfattad Teknisk beskrivning

Grundläggning Platta på mark

Dränering & Markdränering samt markisolering
Isolering

Ytterväggar: Betong, tegel, puts samt vissa träinslag.

Mellanbjälklag: Betong.

Bärande samt
Lägenhets-skiljandeväggar: Betong.

Övriga mellanväggar: Av varierande konstruktioner.

Yttertak: Trätakstolar, råspont, Papp och plåt.

Fönster: Aluminium/träfönster glasade med 3-glas och argongas isolermuta. Öppningsbara eller fasta. Öppningsbara är horisontellt hängda och vändbara. Fönsterdörrar lika fönster.

Balkong: Lägenheterna har balkong.

Värme: Fjärrvärme med radiatorer

Ventilation: Mekanisk frånluft och tilluft.

El install: En komplett elanläggning enligt gällande normer.
Jordfelsbrytare.
Utv. armaturer.

Utemiljö: Körvägar och parkeringar asfalteras, gångar och entréer
Plattläggs enligt ritningar. Gräsmattor och övrigt färdigställs enligt
Ritningar.

Entréer: G Klinkers
V Tapet
T Vitmålas

Vardagsrum: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas

Sovrum: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas

Kök: G Parkettgolv/trägolv
V Tapet
T Vitmålas
O Spis med varmluftsugn och keramikhall

Bad och dusch

Tvättavdelning: G Klinkers
V Kakel
T Vitmålas

C. Kostnader för fastighetens förvärv och färdigställande

Inköp av ALM Fastigheter AB innehållande färdigställd fastighet med 46 lgh	44816900	Kronor
Inköp av fastighet från ALM Fastigheter AB	48000000	Kronor
Lagfartskostnad	770700	Kronor
Likviditetsreserv	300000	Kronor
Totala förvärvskostnader	93837600	Kronor
Finansiering		
Lån via kreditinstitut	26227600	Kronor
Insatser från medlemmar	67610000	Kronor
Summa finansiering	93837600	Kronor

Preliminär finansiering

	Bindningstid	Belopp	Säkerhet	Ränta	Ränta
Lån 1	1 år	8 742 534 kr	Pantbrev	2,00%	174851 Kronor
Lån 2	3 år	8 742 533 kr	Pantbrev	2,50%	201078 Kronor
Lån 3	5 år	8 742 533 kr	Pantbrev	2,60%	227306 Kronor
Summa lån		26 227 600 kr			603235 Kronor

Lån och räntekostnader

Ränta	603235	Kronor
Summa räntor	603235	Kronor
Amortering	262276	Kronor
Summa räntor och amorteringar	865511	Kronor

Försäkringar

Styreseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde för fastigheten.

Försäkring med bostadsrättstillägg tecknas av bostadsrättsföreningen.

D. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

	2017
År 1	
Kapitalkostnader	
Räntor	603235 Kronor
Amortering	262276 Kronor
Summa kapitalkostnader	865511 Kronor
Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetskötsel och trappstädning	165300 Kronor
Vatten och avlopp	77140 Kronor
Varmvatten fjärrvärme	55100 Kronor
Uppvärmning fjärrvärme	68324 Kronor
Elförbrukning gemensamma ytor	50697 Kronor
Sotning OVK	8612 Kronor
Renhållning Umeå	30856 Kronor
Renhållning Källsortering	13224 Kronor
Snöröjning och sandning	39672 Kronor
Försäkringar	26448 Kronor
Övrigt ospecificerat	127837 Kronor
Summa driftkostnader exkl. TV, Internet	661200 Kronor
TV, internet avgift grundutbud	3588 Kronor
Summa driftkostnader	629836 Kronor
Driftkostnad/kvm Bosa exkl. TV, Internet	300 Kr/kvm
Driftkostnad TV, Internet/kvm Bosa, år	77 Kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	50 Kr/kvm
Fondavsättning/år	110200 Kronor
Area	2204 kvm inkl lokal
1) TV, internet debiteras med en avgift på 3588 kr/gh och år	168616 Kronor

Övriga kostnader

Fastighetskatt/fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande år

1) Ingår med Internet, Telefon, Digital TV

Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv får bekosta.

Kostnad för hushållsel

Kostnad för varmvattenförbrukning ligger med en schablon i avgiften med 25 kr/kvm

Kabel-TV och Internet utöver grundutbudet

Invändigt lägenhetsunderhåll

Kostnader år 1

Kapitalkostnader enligt ovan	865511 Kronor
Driftkostnader inkl TV, Internet	629836 Kronor
Fondavsättningar	110200 Kronor
Summa Kostnader år 1	1805547 Kronor

E, Intäkter år 1

Årsavgifter		1363131	Kronor
Årsavgifter TV, Internet	3588 kr/lgh år	168636	Kronor
Carport 38 st	650	0,9	273780 Kronor
Uthyrningsgrad			
Summa intäkter år 1		1805547	Kronor

Nyckeltal(sök)

Area(BOA)		2204	kvm inkl lokal
Anskaffningskostnad per kvm	93837600	42576	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	26227600	11900	kr/kvm
Insats per kvm	67610000	30676	kr/kvm
Årsavgift BOA inkl. TV, Internet	1531767	695	kr/kvm
Årsavgift BOA exkl. TV, Internet	1363131	618	kr/kvm

LÄGENHET	Lägenhetsnr	ROK	M2	Insats	Månadsavg	Arsavgift	Andelstal
Lgh1	1001	2	51,5	1433500	2654	31852	0,023367
Lgh2	1002	1	36	1287000	1855	22265	0,016334
Lgh3	1003	2	54	1446600	2783	33398	0,024501
Lgh4	Lokal	1	30	150000	1946	18554	0,013612
Lgh5	1006	2	51,5	1433500	2654	31852	0,023367
Lgh6	1101	2	51,5	1453500	2654	31852	0,023367
Lgh7	1102	1	36	1302000	1855	22265	0,016334
Lgh8	1103	2	54	1466600	2783	33398	0,024501
Lgh9	1104	2	54	1466600	2783	33398	0,024501
Lgh10	1105	1	36	1302000	1855	22265	0,016334
Lgh11	1106	2	51,5	1483500	2654	31852	0,023367
Lgh12	1201	2	51,5	1473500	2654	31852	0,023367
Lgh13	1202	1	36	1317000	1855	22265	0,016334
Lgh14	1203	2	54	1486600	2783	33398	0,024501
Lgh15	1204	2	54	1486600	2783	33398	0,024501
Lgh16	1205	1	36	1317000	1855	22265	0,016334
Lgh17	1206	2	51,5	1503500	2654	31852	0,023367
Lgh18	1301	2	51,5	1493500	2654	31852	0,023367
Lgh19	1302	1	36	1332000	1855	22265	0,016334
Lgh20	1303	2	54	1506600	2783	33398	0,024501
Lgh21	1304	2	54	1506600	2783	33398	0,024501
Lgh22	1305	1	36	1332000	1855	22265	0,016334
Lgh23	1306	2	51,5	1523500	2654	31852	0,023367
Lgh24	1401	2	51,5	1513500	2654	31852	0,023367
Lgh25	1402	1	36	1347000	1855	22265	0,016334
Lgh26	1403	2	54	1526600	2783	33398	0,024501
Lgh27	1404	2	54	1526600	2783	33398	0,024501
Lgh28	1405	1	36	1347000	1855	22265	0,016334
Lgh29	1406	2	51,5	1543500	2654	31852	0,023367
Lgh30	1501	2	51,5	1533500	2654	31852	0,023367
Lgh31	1502	1	36	1362000	1855	22265	0,016334
Lgh32	1503	2	54	1546600	2783	33398	0,024501
Lgh33	1504	2	54	1546600	2783	33398	0,024501
Lgh34	1505	1	36	1362000	1855	22265	0,016334
Lgh35	1506	2	51,5	1563500	2654	31852	0,023367
Lgh36	1601	2	51,5	1558500	2654	31852	0,023367
Lgh37	1602	1	36	1377000	1855	22265	0,016334
Lgh38	1603	2	54	1571600	2783	33398	0,024501
Lgh39	1604	2	54	1591600	2783	33398	0,024501
Lgh40	1605	1	36	1407000	1855	22265	0,016334
Lgh41	1606	2	51,5	1608500	2654	31852	0,023367
Lgh42	1701	2	51,5	1583500	2654	31852	0,023367
Lgh43	1702	1	36	1397000	1855	22265	0,016334
Lgh44	1703	2	54	1596600	2783	33398	0,024501
Lgh45	1704	2	54	1616600	2783	33398	0,024501
Lgh46	1705	1	36	1447000	1855	22265	0,016334
Lgh47	1706	2	51,5	1633500	2654	31852	0,023367
	Summa			2204	67610000	113594	1363131

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

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader							
Ränta 2,3 %	603	593	582	572	561	551	446
Amortering	262	262	262	262	262	262	525
Summa	866	855	845	834	824	1075	970
Drift *	830	845	863	881	898	916	1012
Reparationer ****	110	112	115	117	119	171	228
Fast avgift bost	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader totalt	1806	1814	1823	1832	1841	2163	2210

Intäkter (Årsavgifter och hyror)

Erforderliga	1806	1814	1823	1832	1841	2163	2210
--------------	------	------	------	------	------	------	------

Antaganden							
Ack amortering	262	525	787	1049	1311	1836	4459
Räntesats	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Fastighetsavg/igh***	0	0	0	0	0	0	0
Taxvärde bost **	0	0	0	0	0	0	0

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsatts följa inflationsantagandet.

** Taxeringsvärdet förutsetts följa inflationen

*** Avgiftsfri i 15 år

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

Avskrivningar	600	600	600	600	600	600	600
Resultat efter avskrivningar	-262	-262	-262	-262	-262	-262	-262

F. Känslighetsanalys, alla belopp i kr/m²/år

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande ändrade räntekostnader

Inflation/Ränta + 1%	273	276	279	281	284	287	302
Inflation/Ränta + 2%	273	279	284	290	296	302	333

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation för årsavgiften

Inflation/Ränta + 1%	695	702	709	716	723	730	768
Inflation/Ränta + 2%	695	709	723	738	752	767	847

Föreningen beräknas amortera 262 276 kr/år och avskriva 600 000 kr/år

G. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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, ol och informationsöverföring är skyldig att bereda föreningen tillträde till dessa utrustningar för service och underhåll.

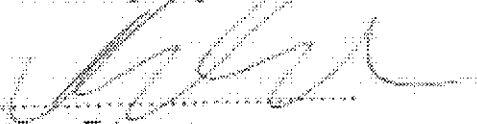
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt Föreningens stadgar föreskriver.

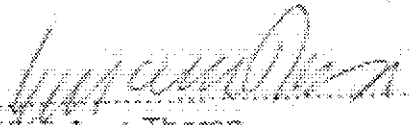
Umeå 16/02

Bostadsrättsföreningen Fotbollen
Styrelsen


Nicklas Nyberg


Urban Brännlund


Anna Edman


Kjell-Arne Thoren

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskar förestående ekonomiska plan för Brf Fotbollern, org.nr. 769632-4016, för 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 vederläftriga och den ekonomiska planen framstår 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 upplåta 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 upplåtning vilar på tillförlitliga grunder.

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

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

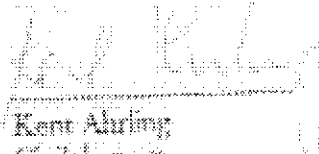
Stockholm 2016-10-28



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2016-10-28



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utläda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan:

Registreringsbevis Brf, stadgar, fastighetsinfo, aktieöverlåtelseavtal utkast, bankoffert SEB Umeå, entreprenadavtal, bygglov, ritningar, garanti osälda lägenheter, avtal om återbetalning, köpebrev utkast, beräkning av uteringsvärde, garantiöverlåtelse entreprenad, slutbesked.