

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Gripen 30

Org.nr 769634-4113

Ekonomisk plan

Enligt bostadsrättsföreningsordningen (SF1991:614).

Ekonomiska planen innehåller följande:

- A. Allmänna förutsättningar, fastighetsförvärv och upplåtelse 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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gripen 30 769634-4113, som har sitt säte i Umeå kommun och registrerats hos Bolagsverket 2017-04-03, har som syfte att köpa in fastigheten Umeå Gripen 30 Åkervägen 1 i Umeå. Fastigheten kommer att ägas vid överlåtelsepunkten av Helan Fastigheter AB 556820-1239 som i sin tur ägs av Henjon Invest AB 559110-4871. Detta avser ombildning av hyresrätt till bostadsrätter.

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

Henjon Invest AB avser att överlåta samtliga aktier i sitt dotterbolag med aktuell fastighet till Bostadsrättsföreningen Gripen 30. Sedan Bostadsrättsföreningen övertagit samtliga aktier kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Umeå Gripen 30 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 Gripen 30 kommer det förvärvade bolaget att likvideras.

Förvärv, inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 20170901.

Befintliga pantbrev finns på 3 970 000 kr och ytterligare pantbrev tas ut på 3 356 900 kr för att täcka den kommande belåningen på 7 326 900 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. I lägenhet 901 ingår även hushållsel vilket reglerats med en förhöjd avgift på 250 kr/mån. I föreningen avsätts 100 000 kr för framtida uppdatering av internet och tv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2017.

Brf Gripen 30 kommer att göra avskrivning med 1,2 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod 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 avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 83 år är förenlig med god redovisningssed. Avskrivning på fastigheterna sker med 233 254 kr årligen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Umeå Gripen 30 i Umeå kommun, Västerbottens län. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt av Brf Gripen 30. På fastigheten finns en huvudbyggnad med 11 st lägenheter.

Läge och adress

Åkervägen 1 904 21 Umeå

Bostadsarea

697,8 kvm

Tomtarea

1473 kvm

P-platser

5 st varmgarage och 4 st p-platser med motorvärmare samt 2 st gästparkeringar finns till fastigheten Umeå Gripen 30.

Byggnadernas form

Enligt beskrivning nedan

Lägenheter

Totalt 11 lägenheter

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

Alla lägenheterna har egna abonnemang förutom lägenhet 901 där elen ingår med en schablon i avgiften med 250 kr/mån.

Informationsöverföring

I fastigheten finns för närvarande inget bredband eller kabel-tv.

Taxeringsvärde 2015

Fastighetens taxeringsvärde påverkas inte av förvärvet. Den är idag klassad som hyreshusenhet (320)
Med värdeår 2016.

Nuvarande taxeringsvärden framgår nedan:
Fastighetens taxeringsvärde 7 880 000 kr
Varav byggnad 5 140 000 kr och mark 2 740 000 kr

Fastighetsavgift

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift med 1315 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, 34 890 kr under år 1. Nuvarande fastighetsägare skall utföra de brister som framkommit enligt besiktningsprotokoll från Bosyn 170222 motsvarande 1700 000 kr. Av detta kommer nuvarande fastighetsägare att åtgärda allt utom grundisolering och dränering. Detta skall vara till fullo utfört innan föreningen tillträder. Till dräneringen avsätts 350 000 kr.

Protokoll från OVK, Energi och skall bekostas av säljaren och godkänt protokoll överlämnas till köparen senast 3 mån efter tillträde. Vad det gäller radon så görs har ingen kontroll gjorts eftersom Umeå kommun har klassat hela området som lågriskområde.

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 2 642 365 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

C. Kostnader för fastighetens förvärv och färdigställande

| | | |
|---|-------------------|---------------|
| Inköp aktier i Helan Fastigheter AB och Fastigheten Gripen 30 i Umeå kommun | 18209237 . | Kronor |
| Lagfartskostnad och nya pantbrev 3 356 900 kr | 186413 . | Kronor |
| Brf, bildning, Intygsgiving mm | 375000 . | Kronor |
| Likviditetsreserv inkl. Internetanslutning och rep | 650000 . | Kronor |
| Totala förvärvskostnader | 19420650 . | Kronor |

Finansiering

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| Lån via kreditinstitut | 7326900 . | Kronor |
| Insatser från medlemmar | 12093750 . | Kronor |
| Summa finansiering | 19420650 . | Kronor |

Preliminär Finansiering

| | Bindningstid | Belopp | Säkerhet | Ränta | Ränta | |
|------------------|--------------|----------------------|----------|-------|-----------------|---------------|
| Lån 1 | 1 år | 2 442 300. kr | Pantbrev | 2,00% | 48846 . | Kronor |
| Lån 1 | 3 år | 2 442 300. kr | Pantbrev | 2,20% | 53731 . | Kronor |
| Lån 1 | 5 år | 2 442 300. kr | Pantbrev | 2,40% | 58615 . | Kronor |
| Summa lån | | 7 326 900. kr | | | 161192 . | Kronor |

Lån och räntekostnader

| | | |
|---|----------|--------|
| Räntan erläggs årligen med en start om | 161192 . | Kronor |
| Amortering sker årligen med en start om | 73269 . | Kronor |

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 | 2017 | |
|---|----------|--------|
| Kapitalkostnader | | |
| Räntor | 161192 . | Kronor |
| Amortering | 73269 . | Kronor |
| Summa kapitalkostnader | 234461 . | Kronor |
| Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning | 48846 . | Kronor |
| Vatten och avlopp | 40472 . | Kronor |
| Fjärrvärme och varmvatten | 69780 . | Kronor |
| Elförbrukning | 15352 . | Kronor |
| Sotning OVK | 3489 . | Kronor |
| Snöröjning och sandning | 27214 . | Kronor |
| Försäkringar | 13956 . | Kronor |
| Övrigt ospecificerat | 11863 . | Kronor |
| Summa driftkostnader | 233065 . | Kronor |
| Fondavsättning/år | 34890 . | Kronor |
| Bostadsarea | 697,8 . | Kvm |
| Driftkostnad/kvm Boa | 334 . | kr/kvm |
| Fondavsättning/år/kvm | 50 . | kr/kvm |
| Övriga Kostnader | | |
| Fastighetskatt/fastighetsavgift | 14465 . | Kronor |
| Invändigt lägenhetsunderhåll | | |
| Kostnader år 1 | | |
| Kapitalkostnader enligt ovan | 234461 . | Kronor |
| Driftkostnader | 233065 . | Kronor |
| Fondavsättningar | 34890 . | Kronor |
| Fastighetskatt/fastighetsavgift | 14465 . | Kronor |
| Summa Kostnader år 1 | 516881 . | Kronor |

E. Intäkter år 1

Årsavgifter 473033 . Kronor

| | | Uthyrningsgrad | | |
|---------------------|-----|----------------|--------|--------|
| Garage 5 st | 580 | 0,9 | 31320 | Kronor |
| Bilplats 4 st | 290 | 0,9 | 12528 | Kronor |
| Summa intäkter år 1 | | | 516881 | Kronor |

Nyckeltal(sek)

| | | | |
|-----------------------------|----------|-------|--------|
| Area(BOA) | | 697,8 | kvm |
| Anskaffningskostnad per kvm | 19420650 | 27831 | kr/kvm |
| Belåning per kvm år 1 | 7326900 | 10500 | kr/kvm |
| Insats per kvm | 12093750 | 17331 | kr/kvm |
| Årsavgift BOA | 473033 | 678 | kr/kvm |

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

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kostnader | | | | | | | |
| Ränta 2,2 % | 161 | 160 | 158 | 156 | 155 | 153 | 145 |
| Amortering | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 |
| Summa | 234 | 233 | 231 | 230 | 228 | 226 | 218 |
| Drift * | 233 | 238 | 242 | 247 | 252 | 257 | 284 |
| Reparationer **** | 35 | 36 | 36 | 37 | 38 | 171 | 228 |
| Fast avgift bost | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 18 |
| Kostnader totalt | 517 | 521 | 525 | 529 | 534 | 671 | 748 |
| Intäkter (Årsavgifter och hyror) | | | | | | | |
| Erfoderliga | 517 | 521 | 525 | 529 | 534 | 671 | 748 |
| Antaganden | | | | | | | |
| Ack amortering | 73 | 147 | 220 | 293 | 366 | 440 | 806 |
| 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/lgh *: | 1,32 | 1,34 | 1,37 | 1,40 | 1,42 | 1,45 | 1,48 |
| Taxvärde bost **: | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 18 |

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationsantagandet

** Taxeringsvärdet förutsetts följa inflationen

*** Fastighetsavgift 1315 kr/lgh

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

| | | | | | | | |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Avskrivningar | 233 | 473 | 714 | 954 | 1194 | 1434 | 2635 |
| Resultat efter avskrivningar | -160 | -160 | -160 | -160 | -160 | -160 | -160 |

F Känslighetsanalys, alla belopp i kr/m²/år

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande ändrade räntekostnader

| | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| inflation/Ränta + 1% | 231 | 233 | 236 | 238 | 240 | 243 | 255 |
| inflation/Ränta + 2% | 231 | 236 | 240 | 245 | 250 | 255 | 282 |

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation för driftskostnader och reparation

| | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| inflation/Ränta + 1% | 384 | 388 | 392 | 396 | 400 | 404 | 424 |
| inflation/Ränta + 2% | 384 | 392 | 400 | 408 | 416 | 424 | 468 |

Föreningen beräknas amortera 73 269 kr/år

| LÄGENHET | Lägenhetsnr | ROK | M2 | Insats | Månadsavg | Årsavgift | Andelstal |
|----------|-------------|-----|-------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Lgh1 | 901 | 1,5 | 35,8 | 675000 | 2260 | 27115 | 0,051304 |
| Lgh2 | 1001 | 3 | 81 | 1275000 | 4547 | 54561 | 0,116079 |
| Lgh3 | 1002 | 2 | 56 | 1050000 | 3143 | 37721 | 0,080252 |
| Lgh4 | 1003 | 4 | 96 | 1425000 | 5389 | 64665 | 0,137575 |
| Lgh5 | 1101 | 3 | 81 | 1275000 | 4547 | 54561 | 0,116079 |
| Lgh6 | 1102 | 2 | 56 | 1050000 | 3143 | 37721 | 0,080252 |
| Lgh7 | 1103 | 4 | 96 | 1425000 | 5389 | 64665 | 0,137575 |
| Lgh8 | 1201 | 3 | 71 | 1200000 | 3985 | 47825 | 0,101748 |
| Lgh9 | 1202 | 1 | 23 | 768750 | 1291 | 15493 | 0,032961 |
| Lgh10 | 1203 | 1 | 21 | 675000 | 1179 | 14145 | 0,030095 |
| Lgh11 | 1204 | 3 | 81 | 1275000 | 4547 | 54561 | 0,116079 |
| Summa | | | 697,8 | 12093750 | 39419 | | 1 |
| Summa/år | | | | | | 473033 | |

| | Uthyrningsgrad | |
|-----------------|----------------|--------------|
| Garage 5 st | 0,9 | 31320 Kronor |
| Bilplatser 4 st | 0,9 | 12528 Kronor |

G. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.

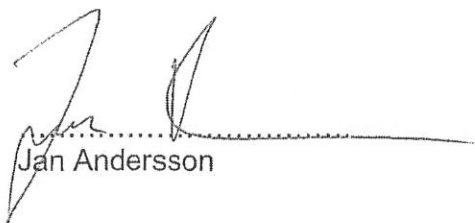
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt Föreningens stadgar föreskriver.

Umeå ..170627..

Bostadsrättsföreningen Gripen 30
Styrelsen


.....
Urban Brännlund


.....
Caroline Ohlsson


.....
Jan Andersson