

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Viva

Registrerad av Bolagsverket 2016-04-25

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER	5
6	FINANSIERINGSPLAN	5
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
7.1	KAPITALKOSTNADER	6
7.2	DRIFTSKOSTNADER	6
7.3	SKATTER	6
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	6
7.5	AVSKRIVNINGAR	6
8	ÅRSavgifter	7
9	LÄGENHETSfÖRTECKNING	7
10	UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	7
11	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOs	8
12	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr	11

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Viva, 769630-0370, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum under år 2017, inflyttning kommer att ske etappvis under året.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Skarven AB, 559013-2022, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vaksala Lunda 31:13. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 14 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Föreningen registrerades 2015-05-07.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaksala Lunda 31:13

Adress: Skogstorpsvägen 86-112

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 3 997 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 14 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Nybyggnadsår: 2016/2017

Areor: BOA per lägenhet 133 kvm, BOA total 1 862 kvm

Standard: Nyproduktion

Källare: Nej

Antal våningsplan:	2 våningar
Undergrund:	Pålning/ grundförstärkning
Grundläggning:	Kantförstyvad pålad/ grundförstärkt platta på mark
Stomme:	Lättbetong, balkar, pelare i stål
Ytterväggar:	Lättbetong
Bjälklag:	Lättbetong
Yttertak:	Ytskikt i papp
Fasader:	Putsade fasader med inslag av mursten
Terrasser:	Uteplats på baksida i komposit trall
Fönster:	3-glas aluminium utsida från Velfac, Velux och Schuco.
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750F
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme i platta på mark, radiatorer i övre plan.
Ventilation:	Frånluft via Nibe 750 F, tilluft via fresch 90 i fasader
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Sophantering:	Behållare vid respektive hus
Tomt/mark:	Gräsmatta, stenlagda, kompositbelagda uteplatser, planteringar
OVK:	Utförs före inflyttning
Energideklaration:	Finns framtagna
Radon:	Kommer att utföras

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Föreningens inträde i gemensamhetsanläggning kommer att ske så snart kvartersgatan är färdigställd och överlämnad till Lindbackens vägsamfällighet vilket beräknas att ske 2018. Inträdet i samfälligheten kommer inte förknippas med en avgift, men efter inträdet erhåller föreningen ett andelstal i samfälligheten och får därefter betala sin andel av kostnader för kvartersgatans skötsel. Fastigheten belastas inte av servitut.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerad som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2016:

Mark	7 462 000: -
Byggnad	20 020 000: -

Taxeringsvärde	27 482 000: -
-----------------------	----------------------

5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

Summa anskaffningskostnad	79 500 000: -
----------------------------------	----------------------

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	49 000 000: -
• Upplåtelseavgifter*	10 500 000: -
• Föreningslån	20 000 000: -

Summa finansiering	79 500 000: -
---------------------------	----------------------

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 5 639 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 20 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,25 procent under de tre första åren. Ingen amortering på föreningslånet beräknas ske under de tre första åren. I känslighetsanalysen redovisas en amortering om 100 000 kronor från år fyra, sittande styrelse vid tidpunkten beslutar om amortering skall göras av föreningslånet.

Kapitalkostnad per år: 450 000: -

7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

Summa driftskostnader 232 000: -

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till 4 700 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 27 482 000 **27 482: -**

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **linjär avskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	52 780 000: -
Avskrivningsbelopp	527 800: -
Kr/kvm/år	286: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa kostnader 709 482 kr

8 ÅRSAVGIFTER

Bostadslägenheter 709 482: -

Summa intäkter 709 482 kr

9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
86	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
88	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
90	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
92	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
94	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
96	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
98	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
100	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
102	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
104	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
106	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
108	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
110	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
112	5	133	7,14%	3 500 000		4 223
Summa		1862	100,00%	49 000 000	10 500 000	59 124

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 5 639 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2016 och 2017. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom

årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

11 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	709 482	714 672	719 965	825 364	830 872	836 489	866 307
Summa intäkter	709 482	714 672	719 965	825 364	830 872	836 489	866 307
Kostnader							
Ränta	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Driftkostnader	232 000	236 640	241 373	246 200	251 124	256 147	282 807
Avsättning till yttre fond	27 482	28 032	28 592	29 164	29 747	30 342	33 500
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	709 482	714 672	719 965	825 364	830 872	836 489	866 307
Årsavgift (kr/kvm/år)	381	384	387	443	446	449	465

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	709 482	717 266	725 284	833 543	842 049	850 811	898 722
Summa intäkter	709 482	717 266	725 284	833 543	842 049	850 811	898 722
Ränta	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Driftkostnader	232 000	238 960	246 129	253 513	261 118	268 952	311 789
Avsättning till yttre fond	27 482	28 306	29 156	30 030	30 931	31 859	36 934
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	709 482	717 266	725 284	833 543	842 049	850 811	898 722
Årsavgift (kr/kvm/år)	381	385	390	448	452	457	483

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	909 482	914 672	919 965	1 025 364	1 030 872	1 036 489	1 066 307
Summa intäkter	909 482	914 672	919 965	1 025 364	1 030 872	1 036 489	1 066 307
Kostnader							
Ränta	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Driftkostnader	232 000	236 640	241 373	246 200	251 124	256 147	282 807
Avsättning till yttre fond	27 482	28 032	28 592	29 164	29 747	30 342	33 500
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	909 482	914 672	919 965	1 025 364	1 030 872	1 036 489	1 066 307
Årsavgift (kr/kvm/år)	488	491	494	551	554	557	573

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 109 482	1 117 266	1 125 284	1 233 543	1 242 049	1 250 811	1 298 722
Summa intäkter	1 109 482	1 117 266	1 125 284	1 233 543	1 242 049	1 250 811	1 298 722
Kostnader							
Ränta	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Driftkostnader	232 000	238 960	246 129	253 513	261 118	268 952	311 789
Avsättning till yttre fond	27 482	28 306	29 156	30 030	30 931	31 859	36 934
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	1 109 482	1 117 266	1 125 284	1 233 543	1 242 049	1 250 811	1 298 722
Årsavgift (kr/kvm/år)	596	600	604	662	667	672	697

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	527 800	527 800	527 800	527 800	527 800	527 800	527 800
Resultat efter avskrivning	-527 800	-527 800	-527 800	-527 800	-527 800	-527 800	-527 800

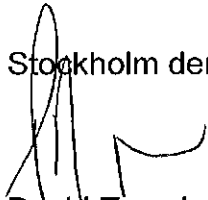
Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

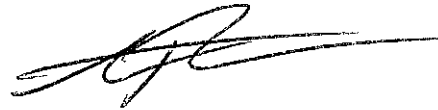
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 6 april 2016



David Tomsic



Anders Rudengren



Joakim Holgersson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Brf Viva, med orgnr. 769630-0370, får härmed avge följande intyg.


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

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.

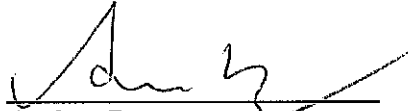
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2016-04-19


Kent Ahrling
Civ. ekonom

Stockholm 2016-04-19


Anders Berg
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga att, avseende hela riket, utfärda intyg angående ekonomiska planer. Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Ekonomisk plan undertecknad 2016-04-06, registreringsbevis, fastighetssök, stadgar, specifikation över driftskostnader, beräkning av taxeringsvärde, entreprenadavtal, bankoffert SEB, värdering bostadsrätter och fastighet, energiberäkningar, garanti för total anskaffningskostnad och osålda lägenheter och årsavgifter, aktieöverlåtelseavtal, registreringsbevis Skarven AB, köpebrev, transportöverlåtelse m kvittens.

2016042102099

Bolagsverket

851 81 SUNDSVALL

Stockholm den 20 april 2016

ANSÖKAN OM FÖRTUR

Bostadsrättsföreningen Viva, 769630-0370, står i omedelbart begrepp att upplåta bostadsrätter och anhåller därför om förtur i handläggningen av registreringen av den ekonomiska planen.

Registreringsavgiften är betald 2016-04-20.

Med vänlig hälsning,

Brf Viva



Joakim Holgersson