Upprättad 2015-09-28

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Svartbäcken 31:1
Organisationsnr. 769629-3518

Kommun: Uppsala

Upprättad i samarbete med

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg ekonomisk plan	14

Bilaga 1 Teknisk besiktning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Svartbäcken 31:1, org. nr. 769629-3518, i Uppsala kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-02

Fastighetsägaren till fastigheten Svartbäcken 31:1 i Uppsala kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Gamla Uppsalagatan 18-22 i Uppsala nedan kallad fastigheten.
Tillträde planeras till december 2015.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Uppsala, Svarbäcken 31:1. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset. 2015-07-06

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Svartbäcken 31:1
Adress:	Gamla Uppsalagatan 18-22
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	2 067 m²
Byggnadsår:	1945
Värdeår:	1980
Antal bostadslägenheter:	27 st
Lägenhetsarea:	1 287 m²
Antal lokaler:	0 st
Lokalarea:	0 m²
Total yta:	1 287 m²
Antal p-platser:	12 st
Antal garage:	2 st

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Svartbäcken 31:1 omfattar 27 lägenheter fördelade på 1 st huslänga med 3 portar. I varje port finns 3 våningsplan med 3 lägenheter per våningsplan. Till fastigheten hör 2 garageplatser och 12 parkeringsplatser

Planbestämmelser:

Planer: 0380-76 Stadsplan:Yttre västra svartbäcken
0380-24/SV31, 0380 0380-24/850 Tomtindelning Ane
0380-342 Stadsplan: Kv hagbard, Pukehornet, Signe m.m.

Inskrivning:

Inga servitut eller ledningsrätter noterade i fastighetsboken.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning/värmedistrubution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret.
Undercentral:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1984.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket. Spaltventiler i fönster för tilluft
Sophantering:	Utvändiga behållare
Elinstallationer:	Servis utbytt. Serviscentral och fastighetscentral av äldre typ. Huvudledningar till samt installationer inne i lägenheter utbytta. 1-fas el i lägenheter.
Skyddsrum:	Saknas
Tomt/mark:	Gräsmatta och vissa planteringar. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong till entréer och på parkeringsplatser
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT. Maskinpark från mellan 2005 och 2014. Klinker på golv, målade väggar och tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. Mangelrum med gammal stenmangel.
OVK:	Ej utförd. Garanteras godkänd av fastighetsägaren innan övertagande.
Energideklaration:	Utförd
Radon:	Radonmätning ej utförd.

Byggnadsbeskrivning *(se även bilaga 1 Teknisk besiktning*

Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, garage
Antal våningar:	Lamellhus med tre våningsplan
Grundläggning:	Grundmurar av betong som sannolikt är pålade
Stomme:	Betong och tegel
Fasadbehandling:	Putsad betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplanen.
Yttertak:	Lertegeltakpannor. Smärre delar med plåt
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Fönster:	3-glas träfönster med kopplade bågar. Båg- och karmbotten är beklädda med plåt. I källarplanet finns några 2-glas träfönster.
Portar/dörrar:	Entré: Lackade träpartier med glas. Källardörrar av stål. Utvändig källardörr av trä. Garagedörrar av trä. Lgh-dörrar av trä.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smi

Lägenhetsbeskrivning *(avvikelser kan förekomma)*

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Plastgolv i de flesta andra rum. Plast/linoliumgolv i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder
Badrum:	Klinker på golv, kakel på del av vägg, målad vägg däröver, målade tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak från stambytesåret

Besiktningsmannens noterade brister

Ommålning källarfönster, garagedörrar c:a 2016	20 000 kr
Fönster, ommålning c:a 2020	280 000 kr
Utbyte kallardörr till ståldörr c:a 2016	20 000 kr
Utbyte torktumlare c:a 2020	40 000 kr
Utbyte tvättmaskin c:a 2023	45 000 kr
Utbyte utrustning värmeundercentral c:a 2016	280 000 kr
Utbyte stamregleringsventiler c:a 2016	150 000 kr
Stamspolning c:a 2017	50 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	520 000 kr
Mellan 3-5 år	320 000 kr
Mellan 6-10 år	45 000 kr
Totalt	**885 000 kr**

Av besiktningsmannen anvigna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

TAXERINGSVÄRDE 2013

Typkod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

	Totalt	*Bostad*	*Lokal*
Mark	5 000 000 kr	5 000 000 kr	0 kr
Byggnad	10 600 000 kr	10 600 000 kr	0 kr
Summa	**15 600 000 kr**	**15 600 000 kr**	**0 kr**

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	41 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	236 000 kr
Pantbrevskostnader	32 000 kr
Ombildningskostnad	562 500 kr
Dispositionsfond 2)	1 200 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**43 030 500 kr**

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Dispositionsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmsta 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	*Ränta SEK*	*Belopp SEK*
Ny belåning i kreditinstitut,	2,50%	337 531 kr	13 501 250 kr
Summa lån		**337 531 kr**	**13 501 250 kr**
Medlemmars insats			29 529 250 kr
Summa insatser			**29 529 250 kr**
Summa finansiering			**43 030 500 kr**

Finansieringen är baserad på att cirka 82 % (22 st, 1054 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 18 % (5 st, 233 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.
Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 105 kr/ månad för en lägenhet på 53 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,50 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		
Räntekostnader		337 531 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld		**337 531 kr**
Driftkostnader		
Administration		66 924 kr
Fastighetsskötsel		70 785 kr
Löpande underhåll		38 610 kr
Städning		18 018 kr
Renhållning		18 018 kr
Vatten		56 628 kr
Fastighetsel		46 332 kr
Värmeenergi fjv		200 772 kr
Försäkringar		10 296 kr
Summa driftkostnader		**526 383 kr**
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		33 561 kr
Summa skatter/avgifter		**33 561 kr**
Avskrivningar		
Planenlig avskrivning	139 990 kr	
Återföres då föreningen ej avser ta ut årsavgift för detta belopp	-93 190 kr	
Summa avskrivningar (Avgiftsförd avskrivning motsv. 0,3% av tax-värde)		**46 800 kr**
Summa kostnader		**944 275 kr**
Intäkter		
Hyresintäkter, bostäder		267 912 kr
Hyresintäkter, p-platser		40 800 kr
Hyresintäkter, garage		25 200 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		**333 912 kr**
Årsavgift från medlemmar		610 363 kr
Summa intäkter		**944 275 kr**
Kostnad för lån per 3 år		1 012 594 kr

Avskrivningar
Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet 139 990 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 5 hyresrätter (ca 233 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 10 mkr.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrvningar motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet.

Försäkring
Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägen-hetsnr.	*Yta*	*Adress*	*Insats*	*Fördelningstal insats 100%*	*Fördelningstal avgift 100%*	*Årsavgift*
1	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
2	37 m²	G:a Uppsalag 18	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
3	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
4	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
5	37 m²	G:a Uppsalag 18	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
6	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
7	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
8	37 m²	G:a Uppsalag 18	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
9	53 m²	G:a Uppsalag 18	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
10	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
11	37 m²	G:a Uppsalag 20	1 180 250 kr	3,2601%	3,0549%	22 793 kr
12	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
13	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
14	37 m²	G:a Uppsalag 20	1 180 250 kr	3,2601%	3,0549%	22 793 kr
15	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
16	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
17	37 m²	G:a Uppsalag 20	1 180 250 kr	3,2601%	3,0549%	22 793 kr
18	53 m²	G:a Uppsalag 20	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
19	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
20	37 m²	G:a Uppsalag 22	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
21	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
22	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
23	37 m²	G:a Uppsalag 22	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
24	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
25	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
26	37 m²	G:a Uppsalag 22	1 230 250 kr	3,3982%	3,0549%	22 793 kr
27	53 m²	G:a Uppsalag 22	1 404 500 kr	3,8795%	4,0281%	30 054 kr
	1 287 m²		**36 203 250 kr**	**100,00%**	**100,00%**	**746 111 kr**

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.
Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/ fördelningstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

EKONOMISK PROGNOS/KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1 2016	*År 2* 2017	*År 3* 2018	*År 4* 2019	*År 5* 2020	*År 6* 2021	*År 7* 2022	*År 8* 2023	*År 9* 2024	*År 10* 2025	*År 11* 2026
Lånebelopp	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr	13 489 750 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr	337 244 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 561 kr	34 232 kr	34 917 kr	35 615 kr	36 328 kr	37 054 kr	37 795 kr	38 551 kr	39 322 kr	40 109 kr	40 911 kr
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	46 800 kr	47 736 kr	48 691 kr	49 665 kr	50 658 kr	51 671 kr	52 704 kr	53 758 kr	54 834 kr	55 930 kr	57 049 kr
Driftkostnad	526 383 kr	536 911 kr	547 649 kr	558 602 kr	569 774 kr	581 169 kr	592 793 kr	604 649 kr	616 742 kr	629 076 kr	641 658 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	**943 988 kr**	**956 123 kr**	**968 500 kr**	**981 125 kr**	**994 003 kr**	**1 007 138 kr**	**1 020 536 kr**	**1 034 202 kr**	**1 048 141 kr**	**1 062 359 kr**	**1 076 861 kr**
Ej likviditetspåverkande kostnader											
Planenlig avskrivning	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr	139 990 kr
Summa kostnader	**1 083 977 kr**	**1 096 112 kr**	**1 108 490 kr**	**1 121 115 kr**	**1 133 993 kr**	**1 147 128 kr**	**1 160 526 kr**	**1 174 192 kr**	**1 188 131 kr**	**1 202 349 kr**	**1 216 851 kr**
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, bostäder	267 912 kr	273 270 kr	278 736 kr	284 310 kr	289 997 kr	295 796 kr	301 712 kr	307 747 kr	313 902 kr	320 180 kr	326 583 kr
Hyresintäkter, p-platser	40 800 kr	41 616 kr	42 448 kr	43 297 kr	44 163 kr	45 046 kr	45 947 kr	46 866 kr	47 804 kr	48 760 kr	49 735 kr
Hyresintäkter, garage	25 200 kr	25 704 kr	26 218 kr	26 742 kr	27 277 kr	27 823 kr	28 379 kr	28 947 kr	29 526 kr	30 116 kr	30 719 kr
Summa intäkter	**333 912 kr**	**340 590 kr**	**347 402 kr**	**354 350 kr**	**361 437 kr**	**368 666 kr**	**376 039 kr**	**383 560 kr**	**391 231 kr**	**399 056 kr**	**407 037 kr**
Erforderliga årsavgifter som täcker likviditetspåverkande utgifter	610 076 kr	615 532 kr	621 098 kr	626 775 kr	632 566 kr	638 472 kr	644 497 kr	650 642 kr	656 910 kr	663 303 kr	669 824 kr
Bokföringsmässigt resultat	- 93 190 kr	- 92 254 kr	- 91 299 kr	- 90 325 kr	- 89 332 kr	- 88 319 kr	- 87 285 kr	- 86 231 kr	- 85 156 kr	- 84 059 kr	- 82 941 kr
Årsavgift kr/kvm	**579 kr/m²**	**584 kr/m²**	**589 kr/m²**	**595 kr/m²**	**600 kr/m²**	**606 kr/m²**	**611 kr/m²**	**617 kr/m²**	**623 kr/m²**	**629 kr/m²**	**636 kr/m²**
Månadsavg för en lgh på 53 kvm	2 556 kr/mån	2 579 kr/mån	2 603 kr/mån	2 626 kr/mån	2 651 kr/mån	2 675 kr/mån	2 701 kr/mån	2 726 kr/mån	2 753 kr/mån	2 779 kr/mån	2 807 kr/mån
Bostadsrättsyta	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²	1 054,0 m²

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,50%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%	

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alt minst 0,10% av taxeringsvärdet. I denna plan har avsättningar gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	610 076 kr	615 532 kr	621 098 kr	626 775 kr	632 566 kr	638 472 kr	644 497 kr	650 642 kr	656 910 kr	663 303 kr	669 824 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	744 973 kr	750 430 kr	755 996 kr	761 673 kr	767 463 kr	773 370 kr	779 394 kr	785 539 kr	791 807 kr	798 201 kr	804 722 kr
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	879 871 kr	885 327 kr	890 893 kr	896 570 kr	902 361 kr	908 267 kr	914 292 kr	920 437 kr	926 705 kr	933 098 kr	939 619 kr
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	475 178 kr	480 635 kr	486 201 kr	491 878 kr	497 668 kr	503 575 kr	509 599 kr	515 744 kr	522 012 kr	528 406 kr	534 927 kr
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	610 076 kr	618 261 kr	626 691 kr	635 375 kr	644 319 kr	653 531 kr	663 019 kr	672 793 kr	682 859 kr	693 228 kr	703 907 kr
Dagens inflationsnivå -1%	610 076 kr	612 804 kr	615 560 kr	618 343 kr	621 154 kr	623 993 kr	626 860 kr	629 757 kr	632 682 kr	635 636 kr	638 620 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och				
Dagens anslutningsgrad +5%	12 013 288	28%	927 126	- 16 862
Dagens anslutningsgrad -5%	14 966 213	35%	960 850	16 862

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 82% Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Svartbäcken 31:1

Uppsala 28 september 2015

Malin Omberg

Edin Numanagic

Mathilda Zetterholm

Inger Labadie-Forsell

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2015-09-28, för Bostadsrättsföreningen Svartbäcken 31:1, org. nr 769629-3518, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

Stockholm 2015- 10-19

....

Ole Lien Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Besiktningsprotokoll, Projektledarhuset 2015-07-10
Bankoffert, Handelsbanken 2015-09-28
Aktieöverlåtelseavtal, fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev i koncept
Mäklarprospekt med hyreslista, driftskostnader mm , Rosengren dec 2014