



Ekonomisk plan

för

Brf Svartösten 5 i Luleå

Organisationsnummer: 769625-0344

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen firma är Bostadsrättsföreningen Svartösten 5 i Luleå

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2012-07-17 och är ansluten till HSB Norr Ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Skurholmen 8:47 i Luleå. Beslut om förvärvet kommer i enlighet med bostadsrättslagen att fattas av föreningsstämma. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Den i planen redovisade anskaffningskostnaden är slutligen känd. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på den avtalade köpeskillingen. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart den ekonomiska planen registrerats.

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Föreningen ska, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden.

Avtal kommer att tecknas mellan Bostadsrättsföreningen Svartösten 5 i Luleå och säljaren där säljaren åtar sig att finansiera ej upplåtna samt avsåga bostadsrättslägenheter.

I samband med förvärvet uppstår en latent skatteskuld. Styrelsen gör bedömningen att denna skatteskuld ej kommer att realiseras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Luleå Skurholmen 8:47
Adress:	Brogatan 12 A-D
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	770 kvm
Bostadsarea:	675 kvm
Byggnadernas utformning:	1 st flerfamiljshus i 4 våningsplan med vind
Byggnadsår:	1950
Ombyggnadsår	1974, 1997

Bostadslägenheter

Bostadshusen inrymmer följande lägenheter.

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Brogatan 12	4	1	1	4	10
Summa	4	1	1	4	10

Lokaler

Byggnaderna inrymmer inga hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i grannfastigheten Tågklareraren. Egen anslutning kommer att installeras i samband med tillträdet av fastigheten. Enligt avtal kommer grannfastigheten Tågklareraren att förse fastigheten med värme fram till dess att egen installation är färdigställd. Hissar 1 st.

Gemensamma utrymmen

1 st skyddsrum

Säljaren kommer att färdigställa en tvättstuga i fastigheten i samband med tillträde. Enligt avtal har de boende i rätt att nyttja tvättstuga i Tågklareraren fram till dess att den egna tvättstugan är färdigställd.

Säljaren kommer att avdela ett soprum i Tågklareraren. Enligt avtal har de boende i föreningen rätt att nyttja soprum i Tågklareraren fram till dess att det avdelade soprummet är färdigställt.

Öppna bilplatser

Parkering

6 öppna bilplatser på mark som avses förvärfvas av Luleå kommun.

4 platser på Tågklareraren genom nyttjanderättsavtal.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong/hålstén
Mellanbjälklag/stomme:	Betong/hålstén
Ytterväggar:	Plåt/Tegel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	Marmorgolv med målade väggar
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas
Portar/dörrar	Entréportar av lättmetall, källardörrar i stål Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål/ trädörrar
Hissar:	Personhiss, 4 personer, 325 kg
Balkonger:	Betong och 1 påhängsbalkong för vindslägenhet
Ventilation:	Frånluftsystem med kryddhyllefläktar och tilluft via springventiler ovan fönster (FT system).
Värme:	Fjärrvärme
Övrigt:	Radonmätning genomförd. Inga förhöjda värden uppmätta.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Matta/ Ekiparkett	Tapet	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekiparkett	Tapet	Vitmålat	
Kök	Matta/ Ekiparkett	Tapet	Vitmålat	
Sovrum	Matta/ Ekiparkett	Tapet	Vitmålat	
Bad	Matta/ Klinker	Matta/ Kakel	Vitmålat	
WC/Dusch	Matta/ Klinker	Matta/ Kakel	Vitmålat	

Fastighetens underhållsbehov

Se bilagd teknisk besiktning daterad 2012-10-05.

Säljaren åtar sig att åtgärda samtliga punkter enligt bilaga 10.2 i köpekontraktet.

Försäkringar

Föreningen kommer fullvärdeförsäkra fastigheten efter förvärvet.

C. Kostnader för föreningens fastighet

Fastigheten är idag samtaxerad med Tågklareraren. Beräkning av fastighetens fastighetsskatt har skett i förhållande till yta. Totalt taxeringsvärde uppgår till 54 164 000 kr varav 42 116 000 kr avser byggnad och 12 048 000 kr avser mark.

Förvärvskostnad

Köpeskillning inkl. teknisk besiktning	9 800 000
Lagfart	60 825
Pantbrev ¹⁾	88 040
Föreningsbildning inkl. intygsskrivning	262 500
Förvärv av mark Luleå kommun	300 000
Rep fond / övrigt	151 972
Summa	10 663 337

¹⁾ Pantbrevskostnaden kan komma att ändras beroende på vilka lägenheter som upplåts med bostadsrätt vid tillträdet.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Lån	4 919 403	5 år	3,10%	152 500	82 914
Säljarrevers ⁴⁾	2 501 984				
Insatser ⁴⁾	3 241 950				
Summa finansiering	10 663 337				

¹⁾ Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Ränteberäkningen utgår från år 1.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med 1,7% per år.

⁴⁾ Säljarreversens storlek motsvarar insatser för de lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt vid tillträdet.
Beloppet på säljarrevers och insatser kan vid tillträdet variera beroende på vilka lägenheter som vid tillträdet upplåts med bostadsrätt.
Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Säkerhet för lån

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten upp till 4 000 000 kr. Nya pantbrev kommer att tas ut som säkerhet för föreningens upplåning.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor	152 500	
Avskrivning byggnad	82 914	235 414

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Fastighetsskötsel	40 000
Reparationer	13 480
Fjärrvärme	56 000
Vatten	22 000
El	15 000
Renhållning	20 122
Försäkringar	7 000
Snörenhållning	10 000
Kabel-TV	9 480
Administrativ förvaltning	37 500
Övriga driftskostnader	15 375

Summa driftskostnader	245 957
------------------------------	----------------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	38 115
--------------------------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt-/avgift	17 159
-------------------------	--------

Summa beräknade årliga kostnader	536 646
---	----------------

Intäkter

Årsavgifter, bostäder	496 800
-----------------------	---------

Avgiftsbortfall	-135424
-----------------	---------

Hysesintäkt	171219
-------------	--------

Övriga intäkter	2 551
-----------------	-------

Ränteintäkter	1 500
---------------	-------

536 646

Summa beräknade årliga intäkter

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2013-09-23.

F. Nyckeltal

Kr per kvm BOA

Anskaffningskostnad per kvm BOA	15 798
---------------------------------	--------

Belåning per kvm BOA år 1	7 288
---------------------------	-------

Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	8 510
---	-------

Driftkostnader per kvm BOA år 1	364
---------------------------------	-----

Årsavgift per kvm BOA år 1	736
----------------------------	-----

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga.

H. Ekonomisk prognos

Bokslutsperiod	2014	2015	2016	2017	2024
Höjning per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgift e höjn kr/m2	736	751	766	781	897
INTÄKTER		0,036	0,037	0,037	0,043
Årsavgifter	497	507	517	527	606
Effekt hyresrätt	36	32	29	25	0
Övriga intäkter	3	3	3	3	3
Ränteintäkter	2	2	2	2	2
Summa	537	543	550	556	610
KOSTNADER					
Drift inkl uppv & löp UH	246	251	256	261	300
Fastighetsskatt-/avgift	17	17	17	17	17
Avsättning fond för yttre UH	38	39	40	40	46
Avskrivning	83	83	83	83	83
Räntekostnader	153	123	121	118	100
Summa kostnader kkr.	537	513	516	520	547
RESULTAT	0	30	33	37	64

I. Känslighetsanalys

11-års prognos utifrån att inflationen och räntekostnaderna stiger med 0,5 procentenhet.

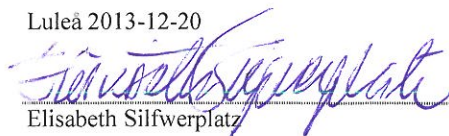
Bokslutsperiod	2014	2015	2016	2017	2024
ÅRSavgIFTER					
Höjning	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgift e höjn kr/m2	736	751	766	781	897
Tillkommande avg kr/m2 för att täcka ökade kostnader	0	22	19	14	0
INTÄKTER		0,036	0,037	0,037	0,043
Årsavgifter	497	507	517	527	606
Effekt hyresrätt	36	32	29	25	0
Övriga intäkter	3	3	3	3	3
Ränteintäkter	2	2	2	2	2
Summa	537	543	550	556	610
KOSTNADER					
Drift inkl uppv & löp UH	246	256	262	269	320
Fastighetsskatt-/avgift	17	17	17	17	17
Avsättning fond för yttre UH	38	25	25	26	31
Avskrivning	83	83	83	83	83
Räntekostnader	153	177	175	171	150
Summa kostnader kkr.	537	558	562	566	601
RESULTAT	0	-15	-13	-10	9

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Norr och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Hushållsel ingår ej i årsavgiften.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Luleå 2013-12-20


Elisabeth Silfwerplatz


Erik Mäkelä


Erik Juto

