

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll Teknisk besiktning

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hagen 15 som har sitt säte i Umeå har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latens skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möte nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske den 31 januari 2014 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Umeå Hagen 15
Adresser	Vretgatan 15 och 17, 903 44 Umeå
Fastighetens areal	1 207 m ²
Bostadsarea	674 m ²
Lokal/övrigt	73 m ²
Total area	747 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar (inkl inredd vind) och källare
Byggnadsår	1950
Tillbyggnadsår	2004
Värdeår	1960
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1953-08-14, akt 2480K-P54/1953
Taxeringsvärde	Fastighetens taxeringsvärde är 6 126 000 kronor (avser taxeringsår 2010)
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Separat sopsortering intill garage

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Gård med asfalterade gångtor samt gräsytor. Till fastigheten hör 8 st parkeringsplatser samt 4 st garageplatser i separat byggnad
-----------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning	Källarvåning med lägenhetsförråd, apparatrum, cykelrum, förvaringsutrymmen, tvättstuga och torkrum
--------------	--

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund av betong
Stomme	Betong/trä
Fasader	Plåt
Bjälklag	Lägenhetsavskiljande trä
Yttertak	Betongpannor / Plåtdetaljer runt skorsten
Fönster	2-glas
Trapphus	2 st, trapplop av sten samt målade väggar, på vindsplan ligger en linoleummatta
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag, vindslägenheter har mekanisk frånluft
Balkong	11 st
El- och VA-anlutning	Kommunal el- respektive VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Telia

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/Trägolv/Linoleum	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Dusch/Bad, tvättställ och wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Hagen 15 förvärvar fastigheten Umeå Hagen 15 för en summa om 13 900 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Därefter transportköps fastigheten till bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden är baserad på taxeringsvärdet. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	13 900 000 kr	18 608 kr
Lagfartskostnad	92 715 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	875 000 kr	
Föreningsbildning	295 000 kr	
Totalt	15 162 715 kr	20 298 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 6 900 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	2 000 000 kr	3,20%	64 000 kr	28 750 kr	3-mån
Lån 2	2 000 000 kr	3,45%	69 000 kr	0 kr	2 år
Lån 3	1 750 000 kr	4,30%	75 250 kr	0 kr	5 år
Summa lån	5 750 000 kr				
Insatser	9 412 715 kr				
Totalt	15 162 715 kr		208 250 kr	28 750 kr	

*Rak amortering 0,5%

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 338 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 210 kr/lägenhet/år, avser 2013.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	237 000 kr	317
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	15 000 kr	20 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	40 kr
Fastighetsskötsel/städning	40 000 kr	54 kr
Försäkring	15 000 kr	20 kr
Renhållning/soppantering	17 500 kr	23 kr
Vatten/avlopp/el	30 000 kr	40 kr
Värme bostäder/lokaler	90 000 kr	120 kr
Övrigt	15 000 kr	20 kr
Summa	252 500 kr	338 kr
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	16 350 kr	22 kr
Yttre fond, 0,5% av taxeringsvärde	30 630 kr	41 kr
Totalt	536 480 kr	718 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	477 907 kr
Hysesintäkter	58 573 kr
Totalt	536 480 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 12 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 8 stycken p-platser och 4 stycken garageplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vän plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And. tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)	Igh snitt (%)	Brutto- kostn (kr/år)	Avdr	Netto- kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)
1	1	2	rok	64	9,06%	902 419	43 283	3 607	676	3,00%	70 356	30%	62 234	5 186
2	1	2	rok	64	9,36%	951 307	44 716	3 726	699	3,00%	73 256	30%	64 694	5 391
3	2	2	rok	64	9,36%	951 307	44 716	3 726	699	3,00%	73 256	30%	64 694	5 391
4	2	2	rok	64	9,36%	736 307	44 716	3 726	699	3,00%	66 806	30%	60 179	5 015
5	3	1	rok	40	6,30%	646 649	30 098	2 508	752	3,00%	49 497	30%	43 677	3 640
6	1	2	rok	64	9,36%	951 307	44 716	3 726	699	3,00%	73 256	30%	64 694	5 391
7	1	2	rok	64	9,36%	736 307	44 716	3 726	699	3,00%	66 806	30%	60 179	5 015
8	2	2	rok	64	9,36%	736 307	44 716	3 726	699	3,00%	66 806	30%	60 179	5 015
9	2	2	rok	64	9,36%	736 307	44 716	3 726	699	3,00%	66 806	30%	60 179	5 015
10	3	1	rok	40	6,30%	746 649	30 098	2 508	752	3,00%	52 497	30%	45 777	3 815
11	3	1	rok	41	6,43%	658 926	30 707	2 559	749	3,00%	50 475	30%	44 544	3 712
12	3	1	rok	41	6,43%	658 926	30 707	2 559	749	3,00%	50 475	30%	44 544	3 712
Totalt Igh				674	100%	9 412 715	477 907	39 826	709		760 288		675 574	56 298

Forts. på nästa sida

Lokal (ej uthyrd)	50	
Lokal	20	4 835
Förråd (ej uthyrd)	3	
Garage/p-platser		53 738
Totalt	747	58 573

* Andelstal beräknat på basfaktor om 40 kvm med marginaliseringseffekt om 85%. Yta har uppgivits av säljaren och har inte varit föremål för kontrollmätning.

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	477907	487465	497214	507159	517302	527648	582566
Hysesintäkter	58573	59744	60939	62158	63401	64669	71400
Summa	536480	547210	558154	569317	580703	592317	653966
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	252500	257550	262701	267955	273314	278780	307796
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	16350	16677	17011	17351	17698	18052	19931
Yttre fond	30630	31243	31867	32505	33155	33818	37338
Summa	299480	305470	311579	317811	324167	330650	365064
Kapitalkostnader							
Låneräntor	208250	207330	206410	205490	204570	203650	199050
Amorteringar	28750	29325	29912	30510	31120	31742	35046
Summa	237000	236655	236322	236000	235690	235392	234096
Årsresultat	0	5085	10253	15507	20846	26275	54806
Likviditet							
Ingående fond	875000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	875000	880085	890338	905845	926691	952966	1167677
Ackumulerad yttre fond	0	30630	61873	93740	126245	159400	362308
Likviditet	875000	910715	952211	999585	1052936	1112366	1529984

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 709 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter.

Punkt 6-8 visar hur avgiften förändras beroende på hur hög anslutningsgraden är vid ombildningstillfället. Dvs hur många lägenheter som förvärvas som bostadsrätter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	709 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	59 kr	8,37%
El, vatten och värme +25%	45 kr	6,28%
Hyresintäkt - 30%	26 kr	3,68%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	29 kr	4,10%
70 % anslutning	-12 kr	-1,64%
80 % anslutning	-8 kr	-1,09%
90 % anslutning	-4 kr	-0,55%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Hagen 15 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter 3-månaders ränta om 3,20%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 805 191 kr.

Kostnadsökningen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutnings grad	Föreningens skulder	Skuldsättning	Räntekostnader år 1 (4,25%)	Mellanskillnad hyror/ avgifter	Kostnads ökning år 1	Kostnadsökning år 1, kr/kvm/år
100%	5 750 000	37,92%	184 000			
90%	6 325 000	41,71%	202 400	32 728	-14 328	-3
80%	6 900 000	45,51%	220 800	65 457	-28 657	-6
70%	7 475 000	49,30%	239 200	98 185	-42 985	-10
60%	8 050 000	53,09%	257 600	130 914	-57 314	-13
50%	8 625 000	56,88%	276 000	163 642	-71 642	-16

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	338	348	359	369	380	392	454
Räntekostnad	279	278	276	275	274	273	266
Övriga kostnader	171	176	181	186	192	198	229
Hyresintäkter	78	81	83	86	88	91	105
Avgift	709	721	733	745	758	771	845


10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Mölnadal 2013-10-21



/ Joakim Renström /



/ Mikael Lundin /



/ Anna Paulsson /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hagen 15, org.nr. 769626-0541, i Umeå kommun daterad 2013-10-21, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tolv lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, utkast till aktieöverlåtelseavtal, finansieringsoffert, fastighetsdatautdrag, hyresavtal, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2013-11-11

Växjö 2013-11-11



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.