

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SABELN 3 I UMEÅ
Umeå kommun, Västerbottens län
Org.nr: 769625-5715

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2014-06-25



Hagmarksvägen 3 A-B
UMEÅ

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer,
enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Sabeln 3 i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län, registrerades av Bolagsverket 2012-11-22.

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

Fastigheterna och parterna för förvärvet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Umeå Sabeln 3 med befintlig bostadsbyggnad som är byggd 1946.

Akelius har genom sitt dotterbolag LÄRJUNGEN 94 AB (556878-6528), erbjudit föreningen, att förvärva samtliga aktier i ett annat dotterbolag, Lärjungen 95 AB (556878-6595) därmed också förvärva fastigheten Sabeln 3 till ett fastighetsvärde av 13 miljoner kronor. Bostadsrättsföreningen kommer, omedelbart efter förvärvet av aktierna, köpa ut fastigheten ur bolaget till föreningen genom ett transportköp för en köpeskillning motsvarande dess bokförda värde i bolaget och upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Föreningens underprisförvärv av fastigheterna sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05.

Anslutning och finansiering

Planen grundar sig på att 10 av 12 bostäder upplåts med bostadsrätt. Finansieringen av anskaffningskostnaden om 15 104 000 kr utgörs av insatser om 7 352 000 kr och ett lån om 7 100 000 kr samt en räntefri säljarrevers om 652 000 kr.

Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Projektledargruppen 2013-02-21 med en höjning på 7,3 %, Höjningen motiveras av den prisutveckling som skett i Umeå av dessa typer av åtgärder fram till revideringsdatumet 2014-05-19. Av utredningen framgår att kostnaderna, inklusive moms inom två år bedöms till 435 000 kr. Under åren 3-5 tillkommer ytterligare 1 035 000 kr, dvs totalt 1 470 000 kr. Därutöver avsätts 59 000 kr för besiktning av dessa entreprenader. Finansieringen av dessa görs genom avsättning i fond om 1 529 000 kr.

Fördelning av insatser och avgifter

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten. Insatsen är anpassad till marknadsvärdet.

Förutsättningar för denna Ekonomiska plan

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt, finansiering samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i maj 2014.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i september 2014 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Umeå Sabeln 3
Hagmarksvägen 3 A och 3 B
903 45 Umeå

Tomtareal

Totalt 1 265 m²

Byggnadens form

Ett flerfamiljshus i tre våningar och källare.

Lägenheter

Totalt 12 st bostäder, 656 m²

Garage

Tre platser om totalt 34 m²

Parkering

Åtta öppna parkeringsplatser med motorvärmare

Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme

Inskrivning i fastighetsregistret

I fastighetsregistret finns en inskrivning från 1973 med rubriken "Nyttjanderätt bostad". I ett köpeavtal från 1973 gavs säljaren rätt att gratis bo kvar i en lägenhet under tre år. Inskrivningens verkan var att den rätten skulle finnas kvar även om fastigheten skulle säljas under treårsperioden. Inskrivningen saknar därför helt rättsverkan idag. Fastigheten belastas inte av några andra inskrivningar eller förbehåll, se bifogat utdrag ur fastighetsregistret,

Taxeringsvärde taxeringsår 2013

Taxeringsvärde bostäder (mark och byggnader):	7 219 000 kronor
---	------------------

<u>Taxeringsvärde lokal (mark och byggnad):</u>	<u>129 000 kronor</u>
---	-----------------------

Taxeringsvärde totalt:	7 348 000 kronor
------------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnad;	5 480 000 kronor
-------------------------	------------------

<u>Taxeringsvärde mark:</u>	<u>1 868 000 kronor</u>
-----------------------------	-------------------------

Taxeringsvärde totalt:	7 348 000 kronor
------------------------	------------------

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträdet.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Murar till berg

Stomme

Betong och tegel

Bjälklag

Betong och Trä

Fasader

Plåt

Fönster

2 - glas kopplade av med karmar och bågar av trä.

Yttertak

Sadeltak med takbeläggning av tegelpannor.

Trapphus och entréer

Trapp- och golvbeläggning marmorgolv och plastmatta.
Målade väggar och tak.

Ventilation

Mekanisk frånluft

Lägenhetsförråd

Finns i källare.

Tvättstuga

Saknas. Tvättmaskin finns i varje lägenhet.

Sophantering

Sopkärl på gården.

Skyddsrum

Inget skyddsrum.

B 3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Plastmatta/Parkett
V	Målade/Tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett/Laminat
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/Parkett
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/Parkett
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys.

Bad/duschrum

G	Plastmatta/klinker
V	Målad/våtrumstapet/kakel
T	Målat
Ö	Normal med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Två av lägenheterna har klinker och kakel.

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

C ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling				19 832 kr/kvm		13 000 000
Lagfartskostnad (Taxeringsvärde)				7 348 000	1,5%	111 045
	<u>Nuvarande</u>	<u>Lånebehov</u>	<u>Nya pantbrev</u>	<u>2%</u>	<u>Avgift</u>	
Pantbrev	-6 400 000	7 000 000	600 000	12 000	375	12 375
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm						437 500
Fond						1 529 000
Kassa/övrigt						14 080
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)						15 104 000

FOND		Besiktning		Ackumel.	
Omgående		0	0	0	0
Inom 3 år	435 000	17 400	0	452 400	452 400
Inom 5 år	1 035 000	41 600	0	1 529 000	1 076 600
Inom 10 år		0	0	1 529 000	0
Summa fond	1 470 000	59 000	0	2 333 kr/kvm	1 529 000

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(47,0%)	7 100 000
Insatser	(48,7%)	7 352 000
Akeliusrevers/tilläggsköpeskilling	(4,3%)	652 000
Summa	(100%)	15 104 000

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta	
Lån 1	5 år	3,23%	1 775 000
Lån 2	3 år	2,79%	1 775 000
Lån 3	2 år	2,59%	1 775 000
Lån 4	3 mån	2,56%	1 775 000
Summa		2,79%	10 831 kr/kvm

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

INSATSER

Insats alla lägenheter	12 lgh	100%	8 890 000
Ej upplåtna	-2 lgh	-17%	-1 538 000
Upplåtna lägenheter	10 lgh	100%	7 352 000

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta föreningslån	(656 kvm)	302 kr/kvm	198 268	
			198 268	198 000
Fastighetsskatt (se specifikation nedan)				
Bostäder	7 219 000	12 lgh	1 217 kr/lgh	14 604
Lokaler	129 000		1,00%	1 290
Summa	7 348 000	24 kr/kvm	15 894	15 894
Avskrivning				
Rak avskrivning 200 år		77 kr/kvm	50 574	50 574
Driftskostnader				
Fjärrvärme	146 kr/kvm	96 000		
Vatten & renhållning	61 kr/kvm	40 000		
Fastighetsel	43 kr/kvm	28 000		
Snöröjning & sandning	18 kr/kvm	12 000		
Kabel-TV	23 kr/kvm	15 000		
Försäkring	15 kr/kvm	10 000		
Administrativ förvaltning	38 kr/kvm	25 000		
Teknisk förvaltning	38 kr/kvm	25 000		
Arvoden mm	23 kr/kvm	15 000		
Summa	406 kr/kvm	266 000	266 000	
Löpande underhållskostnader (schablonberäkning)				
Bost. (Brf)	542 kvm	20 kr/kvm	10 842	
Bost. (Hyr)	113 kvm	45 kr/kvm	5 103	
Garage & parkering			5 000	
Summa			20 945	20 945
Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)				
Hyreslgh (avrundat)	2 lgh	4 000 kr/lgh	8 000	8 000
Summa Drift och underhåll	(656 kvm)	450 kr/kvm	294 945	294 945
Summa kostnader exkl. kapitalkost.	(656 kvm)	551 kr/kvm	361 413	361 000
Summa kostnader totalt	(656 kvm)	853 kr/kvm	559 000	

Alla budget poster är avrundade till jämna 1 000-tal kronor i slutsummeringen

Kapitalkostnader

Lån	Bind.*	Kr*	Ränta	Räntek.	Amortering**	Kapitalk.
Lån 1	5 år	1 775 000	3,23%	57 333		57 333
Lån 2	3 år	1 775 000	2,79%	49 523		49 523
Lån 3	2 år	1 775 000	2,59%	45 973		45 973
Lån 4	3 mån	1 775 000	2,56%	45 440		45 440
Summa		7 100 000	2,79%	198 268	0	198 268

*Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

** Eftersom amorteringen kommer utgöras av insatser och upplåtelseavgifter från ombildade hyreslägenheter är den inte medtagen. Dock finns ett utrymme som motsvarar avskrivningen.

Fastighetstaxering 2013 (enligt skatteverkets förenklade deklaration, ATF 2013)

	Bostäder	Lokaler	Tot tax	Avskrivningsunderlag
Mark	1 819 000	49 000	1 868 000	Byggnader
Byggnad	5 400 000	80 000	5 480 000	10 114 750
Summa	7 219 000	129 000	7 348 000	

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Andel*	Antal	Kabel TV	Avgifter	Summa
709	656	100%	12 lgh	17 280	464 448	481 728

* Andelen är beräknad utifrån insatserna

Hyresrätter

h/m ²	m ²	Antal	Tilläggsintäkt från kvarvarande hyresrätter	Summa
333	113	2 lgh	37 756	37 756

Garage och Parkeringsplatser

Park.hyror (exkl moms)	Övriga hyresintäkter	Summa
39 516	0	39 516

Totalt

m ²	Antal	Garage mm	Kabel TV	Hyror	Avgifter	Totalt
656	12 lgh	39 516	17 280	37 756	464 448	559 000

Hagmarksvägen 3 A och 3 B

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Kabel TV	Bashyra **	Avgift mån	Avgift år	Insats 75%	Andelstal
1	52,0	2	120	6 110	3 104	37 245	881 000	8,0192%
2	71,0	3	120	5 987	3 984	47 807	863 000	10,2932%
3	52,0	2	120	4 718	3 104	37 245	675 000	8,0192%
4	71,0	3	120	5 815	3 984	47 807	863 000	10,2932%
5	42,0	1	120	3 819	2 640	31 686	544 000	6,8223%
6	40,5	1	120	3 808	2 571	30 852	675 000	6,6427%
7	52,0	2	120	4 790	3 104	37 245	675 000	8,0192%
8	71,0	3	120	5 999	3 984	47 807	863 000	10,2932%
9	52,0	2	120	4 419	3 104	37 245	675 000	8,0192%
10	71,0	3	120	5 852	3 984	47 807	863 000	10,2932%
11	42,0	1	120	3 797	2 640	31 686	544 000	6,8223%
12	39,0	1	120	4 964	2 502	30 018	769 000	6,4632%
S:a	655,5		1 440	60 078	38 704	464 448	8 890 000	100%

** Hyra med Akelius höjning 1,16% fr 2014-04-01

Två lägenheter 71 respektive 52 m² beräknas kvarstå som hyresrätter

m ²	Nettotillskott kvarvarande hyresrätter	Avgift år	Insats kr	
Hyr 113	Skillnad mellan hyra och årsavgift	37 756	(1 538 000)	17%
Bo.r. 656	Årsavg beräknas som om alla lgh är bostadsrätter	464 448	8 890 000	100%

Nettoeffekt vid ökad anslutningsgrad och samma snittränta som övriga lån 3,23 %

Kvar m ² hyresrätt	Hyresnetto	Ny insats	Minskad räntekostnad	Nettoeffekt
71	21 973	863 000	24 099	2 127
52	15 783	675 000	18 849	3 067

Ingen redovisning sker avseende lägre anslutningsgrad, eftersom ombildning då inte är möjlig

Garage och Parkeringsplatser

Nr	Antal	Intäkt/år	An outh	Outhyr	Hyra/år
Parkering med motorv.	8	20 940	2	-7 080	28 020
Garage	3	18 576	0		18 576
S:a		39 516		-7 080	46 596

F. 1.1 PROGROS

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta föreningslån	198	198	198	198	198	198	198
Amortering lån**	0	0	0	0	0	0	0
Summa	198	198	198	198	198	198	198
Drift *	266	271	277	282	288	294	324
Plan. Underhåll*	8	8	8	8	9	9	10
Löp underhåll *	21	21	22	22	23	23	26
Avskrivning ***	51	51	51	51	51	51	51
Fast avg/skatt ****	16	16	17	17	17	18	19
Summa	361	368	374	380	387	394	429

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	560	566	572	579	585	592	628
Hysesintäkter*****	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-46
Kabel-Tv tillägg	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-21
Garage & p-palser	-40	-40	-41	-42	-43	-44	-48
Erford. avgift.	465	469	474	478	483	488	512

Intäkter (årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	710	716	723	730	737	744	782
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Hysesintäkterna förutsätts också följa inflationen (2 %)

Antaganden

Föreningslån	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Snittränta	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler ****	129	132	134	137	140	142	157
Fa.avgift bost.*****	15	15	15	15	16	16	18

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Inga amorteringar sker innan den underhållsätgärder som är redovisade i planen är åtgärdade. Avskrivningsplanen ger utrymme för amorteringar.

*** Avskrivning enligt en 200-årig rak avskrivningsplan med bokfört värde om 10 114 750 kr (exklusive mark)

**** Taxeringsvärdet samt fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

***** Hysesintäkterna är skillnaden mellan utående hyra och årsavgifter för kvarvarande hyreslägenheter

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 2,79%	710	716	723	730	737	744	782
Ränta 3,79%	818	824	831	838	845	852	890
Ränta 4,79%	926	933	940	946	953	961	998
Ränta 5,79%	1 035	1 041	1 048	1 055	1 062	1 069	1 107

Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	710	716	723	730	737	744	782
Inflation 3,0%	710	719	730	740	751	762	843
Inflation 4,0%	710	723	737	751	766	781	896

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

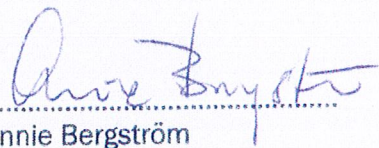
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

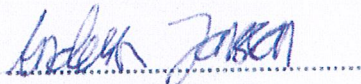
2.

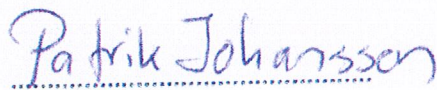
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

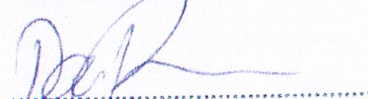
Umeå 2014-06-25

Bostadsrättsföreningen Sabeln 3 i Umeå


Annie Bergström


Anders Jonsson


Patrik Johansson


Daniel Pettersson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sabeln 3 i Umeå, org. nr 769625-5715, får härmed ge följande intyg.

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

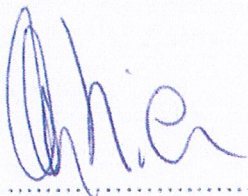
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

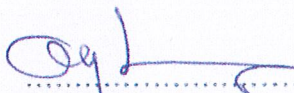
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

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 2014-07-23



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
Bankoffert
Köpeavtal 1973-10-19
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal, säljarrevers och skuldebrev i koncept
Uppmätning gavellägenheter