

Ekonomisk plan för Brf Spetsen 15-16

Furugränd 2A-B, 4A-B och Kronovägen 7A-B, Umeå

Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16, 904 33 Umeå, org. nr: 769627-1217

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

Samtliga lägenheter, förutom lägenheten nr 1017 (Spetsen 15), är för närvarande uthyrda. Lägenhet 1017 kommer att upplåtas med bostadsrätt till av säljaren hänvisad person.

Fastigheten Spetsen 15 är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Den totala momsregistrerade ytan uppgår till 130 kvm. Planen upptar inte avdrag för driftmoms.

Föreningen har i den ekonomiska planen budgeterat för en årlig amortering om 100 000 kr. Föreningens belåningsgrad medför ej krav på amortering. Amorteringen avser utgöra ett sparande för framtida renoveringar. I samband med upprättande av årsredovisning kommer föreningen att göra avskrivningar i paritet med amorteringen. Avskrivningarna kan komma att öka efter den första 10-års perioden.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugor belägna i källarplan med adresserna Furugränd 2 och 4.
Tvättstugorna innefattar totalt 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 centrifuger.
Klinker på golv eller målat golv, målade väggar och tak. 3 st torkrum finns i anslutning till tvättstugorna varav ett med kondensavfuktare och två med värmefläkt.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensam gård med grönytor och planteringar.

Parkering

På fastigheterna finns totalt 44 st parkeringsplatser.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Spetsen 15:

Spetsen 15 omfattas inte av några rättigheter eller servitut.

Spetsen 16:

Spetsen 16 omfattas inte av några rättigheter eller servitut.

Planbestämmelser

Stadsplan:

Hunden, Råven, 1955-11-11, akt 2480K-P193/1957, TA3/2
Vargen och vargungen

Tomtindelning:

Hunden 1956-10-17, akt 2480K-153/1956, 24-TEG-258

Tomt

Äganderätt om

Spetsen 15: 1 992 kvm

Spetsen 16: 3 877 kvm
5 869 kvm

Byggnadsdisposition

Källare: Källaren inrymmer en lokal, tvättstuga, driftsutrymmen, el-central, värmeundercentral, lägenhetsförråd, samt förrådsutrymmen.

Entréplan/bottenvåning: Entré till lokal samt bostadslägenheter.

Badrum: Plastmatta på golv och väggarna är beklädda med väggplastmatta , målad väv eller kakel (helt eller partiellt). Målade tak.
Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol samt tvättställ samt vattenradiator. Pax-fläktar i vissa badrum.
Sanitetsartiklar av blandad ålder

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 18 november år 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 17 830 000 kr. Reparationsfonden kommer totalt att uppgå till ca 17 830 000 kr.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**Kapitalkostnader**

Räntekostnad föreningslån	905 205 kr
Amortering	100 000 kr
Finansieringsnetto	1 005 205 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	80 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	125 000 kr
Elförbrukning	75 000 kr
Vattenförbrukning	115 000 kr
Uppvärmning	410 000 kr
Sophämtning	55 000 kr
Städning	85 000 kr
Försäkring	60 000 kr
Kabeltv	12 000 kr
Underhåll hyreslägenheter	20 000 kr
Total Driftkostnad	1 037 000 kr

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.)	30 000 kr

Övriga avsättningar

Avsättning till utjämningsfond	0 kr
--------------------------------	------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	69 250 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	99 250 kr

Summa kostnader 2 141 455 kr

Årsavgifter

2814 kvm brf lgh med årsavg/kvm på 596 kr 1 675 948 kr *

Övriga intäkter

Intäkter från brf's hyresrätter	199 169 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	76 258 kr **
Intäkt 44 P platser	190 080 kr
	2 141 455 kr

*Utöver årsavgiften har medlemmen att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.

**Avser total hyresintäkt inklusive eventuella tillägg t ex. index och fastighetsskatt.

Summa intäkter 2 141 455 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	24 355 281 kr	24 255 281 kr	24 155 281 kr	24 055 281 kr	23 955 281 kr	23 855 281 kr	23 755 281 kr	23 655 281 kr	23 555 281 kr	23 455 281 kr	23 355 281 kr
Räntor	905 205 kr	901 488 kr	897 771 kr	894 055 kr	890 338 kr	886 621 kr	882 905 kr	879 188 kr	875 471 kr	871 755 kr	868 038 kr
Amorteringar	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
Driftkostnader	1 037 000 kr	1 057 740 kr	1 078 895 kr	1 100 473 kr	1 122 482 kr	1 144 932 kr	1 167 830 kr	1 191 187 kr	1 215 011 kr	1 239 311 kr	1 264 097 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr	31 836 kr	32 473 kr	33 122 kr	33 785 kr	34 461 kr	35 150 kr	35 853 kr	36 570 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	69 250 kr	70 635 kr	72 048 kr	73 489 kr	74 958 kr	76 458 kr	77 987 kr	79 546 kr	81 137 kr	82 760 kr	84 415 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	2 141 455 kr	2 160 463 kr	2 179 926 kr	2 199 852 kr	2 220 251 kr	2 241 133 kr	2 262 507 kr	2 284 382 kr	2 306 769 kr	2 329 679 kr	2 353 120 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	199 169 kr	203 152 kr	207 215 kr	211 360 kr	215 587 kr	219 899 kr	224 297 kr	228 783 kr	233 358 kr	238 025 kr	242 786 kr
Hyror lokaler	76 258 kr	76 258 kr	76 258 kr	78 546 kr	78 546 kr	78 546 kr	80 902 kr	80 902 kr	80 902 kr	83 329 kr	83 329 kr
Hysesintäkter parkeringsplat	190 080 kr	190 080 kr	190 080 kr	195 782 kr	195 782 kr	195 782 kr	201 656 kr	201 656 kr	201 656 kr	207 706 kr	207 706 kr
Årsavgifter medlemmar	1 675 948 kr	1 690 973 kr	1 706 372 kr	1 714 164 kr	1 730 336 kr	1 746 906 kr	1 755 652 kr	1 773 041 kr	1 790 853 kr	1 800 618 kr	1 819 300 kr
Summa årliga intäkter	2 141 455 kr	2 160 463 kr	2 179 926 kr	2 199 852 kr	2 220 251 kr	2 241 133 kr	2 262 507 kr	2 284 382 kr	2 306 769 kr	2 329 679 kr	2 353 120 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,72%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och parkeringsplats 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.
 I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 13 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16:s förvärv av fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16, Umeå, via förvärv av aktierna i nystartat aktiebolag. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Umeå den 13 mars år 2014

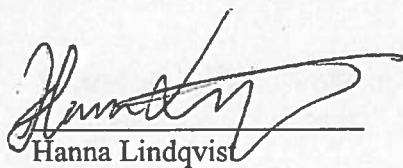
Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16



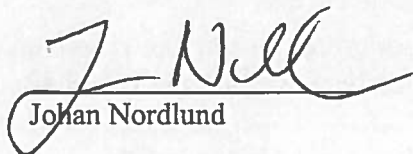
Annichen Molin



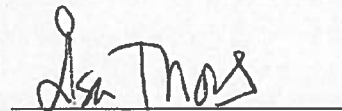
Emelie Heikka



Hanna Lindqvist



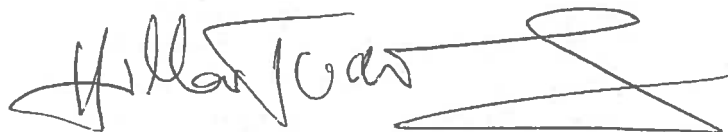
Johan Nordlund



Åsa Thors

Umeå Spetsen 15 & 16

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2013-11-26

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Umeå Spetsen 15 & 16
Adress:	Furugränd 2 A-B; 4 A-B Kronovägen 7 A-B
Kommun:	Umeå
Nuvarande ägare:	AB Lerstenen Hus
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	5 869 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	2 byggnader med källare och 3 våningar, 1 byggnad med källare, 3 våningar och vind samt ett par smärre komplementbyggnader. Byggnaderna är i huvudsak för bostadsändamål, typkod 320.
Byggnadsår:	1955 / 1959
Areor:	Bostäder 3 051 m ² Lokaler 130 m ² Totalt 3 181 m ²
Lägenheter:	54 st
Lokaler:	2 hyreskontrakt
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor, vissa lokaler
Våningsplan:	Bostäder
Vind:	Förråd i en huskropp
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong och tegel.

Tvättstugor (2 st):	4 TM, 2 TT, 2 manglar, 2 centrifuger. Klinker på golv eller målat golv, målade väggar och målade tak. 3 torkrum, varav ett med kondensavfuktare och två med värmefläkt.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentraler i stor utsträckning från 1983.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från 1980-tal. Stamregleringsventiler genomgående av äldre typ.
Ventilation:	Köksfläktar och pax-fläktar. Tilluft finns som väggventiler under fönstren eller spaltventiler i fönstren. Mekanisk frånluft till vissa lokaler med separata aggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, varmvatten av koppar, kallvatten av galvaniserat stål. Installationerna är till stor del från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elinstallationer i huvudsak från byggnadsåret.
Sophantering:	Separata sophus.
Tomt / mark:	Hårdgjord mark, gräsmatta, planteringar, utvändiga trappor. Parkeringsplatser på tomtmark.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1955 respektive 1959. Yttertaken är omlagda, fasaderna omputsade och tilläggsisolerade. I övrigt har inga mer omfattande samlade underhållsåtgärder utförts. Nära förestående underhållsbehov finns främst VA-stammar, badrumsrenoveringar utbyte flertalet elinstallationer, utrustning i värmeundercentral, bristfällig fuktisolering i källaryttersväggar, fönstren samt balkongerna.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktgenomslag noterades frekvent i källarytterväggar. Nära förestående behov av omdränering och utbyte fuktisolering i ytterväggarna.

Inga sättningar noterades under källarplattorna. Inga noterbara utvändiga mark-sättningar.

Finplanering i normalt skick. Några asfaltbetongytor i behov av viss toppkomplettering inom några år pga rotgenomslag. I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som senast bedöms ha tilläggsisolerats och parallellt omputsats i mitten av 1980-tal. Huskroppen på Kronovägen har vissa smärre skador i form av att det putsbärande nätet har släppt och i övrigt en del algbildning / övrig nedsmutsning. Kommande fasadåtgärd för Kronovägen bedöms ändå vara 6-7 år avlägsen. De övriga huskropparnas putsfasader är i bättre skick. Ca 10 år till kommande fasadrenovering.

Träpanelsfasaddelar i behov av utvärdig ommålning om ca 5 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med takpannor. Yttertaken, inklusive plåtdetaljer är senast renoverade för några år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningar, takstegar och taksäkerhet i tillräcklig omfattning och i gott skick.

Flertalet skorstenar har frostsprängningar i teglet och är i nära förestående behov av tegelomfogning och i vissa fall partiell ommurning.

5.1e Balkonger

Flertalet balkongplattor har fuktgenomslag och påtaglig karbonatisering samt rostskador i armeringar. Reparation rekommenderas inom nära framtid. Smidesräcken och skärmar rekommenderas bytas i samband med övriga reparationsarbeten.

5.1i Lokaler

Ingen av lokalerna besöktes i samband med besiktningen. Lokalhyresgästerna har eget inre underhållsansvar för sina hyresobjekt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är från 1983 och i behov av utbyte inom något år.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar till badrum rekommenderas bytas i samband med VA-stambytet. Stamregleringsventiler för värme är genomgående från byggnadsåren och i nära förestående behov av utbyte. Radiatorventilerna är i huvudsak från 1980-tal och likaledes i behov av utbyte inom några år. Åtgärder med värmesystemet bör samordnas.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Huvuddelen av installationen är från byggnadsåret. Installationerna är tekniskt uttjänta och i nära behov av utbyte.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdagsfrånluft med avluftsventiler i badrum och kök.

Tilluft via väggventiler eller spaltventiler i fönster.

Det bedömdes generellt vara bristfällig luftomsättning i besökta lägenheter. Inga mätningar utfördes.

Godkänd OVK finns. Godkännandet går ut inom nära framtid. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att tillse att godkänd OVK kommer att erhållas.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i huvudsak tekniskt uttjänta och i behov av utbyte.

Installationer inom lägenheterna likaledes i huvudsak i behov av utbyte. Åtgärden samordnas lämpligen med VA-stambytet.

156

6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014
(både fastighets- och lgh-installationer ingår)

ca 2 400 kkr

1576