

EKONOMISK PLAN
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HEMFRID 9:11

upprättad augusti 2013

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4 a	slutlig anskaffningskostnad och finansiering
4 b	kalkyldel anskaffningskostnad och finansiering
5 a	beräknade kostnader och intäkter
5 b	beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
5 c	känslighetsanalys
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden
7	särskilda förhållanden

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hemfrid 9:11 (org.nr. 769623-2383).

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen, i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 §. Syfte är att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Hemfrid 9:11 vid upplåtelse med bostadsrätt av bostadslägenheterna inom fastigheten Luthagen 9:11, Norrlandsgatan 15 i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen Hemfrid 9:11, registrerades den 1 juni 2011 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får också omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Fastigheten är uppförd 1912 i jugendstil som ett flerbostadshus med fem lägenheter. Fastigheten har under 2011 – 2013 genomgått en totalrenovering. Grundtanken med renoveringen har varit att behålla det vackra gamla huset samtidigt som huset ska erbjuda en boendekomfort jämförbar med ett nybyggt hus med modern teknik.

Upplåtelse av bostadsrätterna samt tillträde av såväl fastigheten som bostadsrätterna kommer att ske först när denna ekonomiska plan har registrerats vid Bolagsverket och föreningen beslutat om förvärv av fastigheten. Tillträde beräknas ske under september 2013.

Fastighetens nuvarande tre delägare avser att vid försäljningen till bostadsrättsföreningen först upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt till personer inom den egna sfären. Prissättningen kommer att ta hänsyn till de tre nuvarande ägarnas intressen. Därefter kommer bostadsrättslägenheterna att försälas till utomstående på den öppna marknaden till marknadspris.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Det är styrelsen som ansvarar för att de redovisade förutsättningarna är korrekta.

Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån redovisade kostnader från den faktiska fastighetsförvaltningen samt gjorda beräkningar efter renoveringen/ombyggnationen.

Samtliga renoverings- och ombyggnadsarbeten är slutförda. Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Fastigheten Luthagen 9:11 omfattar ett flerbostadshus med omkringliggande markområde.

Belägenhet i Uppsala

Fastigheten ligger i ett attraktivt område med nära till såväl affärer som parkområden. Gatan utanför fastigheten (Norrlandsgatan 15), är en mindre trafikerad allégata utan påtaglig genomfartstrafik.

Taxeringsvärde

Det totala taxeringsvärdet efter renoveringen är ännu inte fastställt. Efter kontakter som styrelsen har haft med Skatteverket kan en rimlig bedömning vara att fastigheten får ett värdeår 2013 och ett taxeringsvärde på 6 800 000 kronor varav 5 200 000 kronor bedöms bli byggnadsvärde och resterande 1 600 000 kronor markvärde. Fastigheten är klassad som hyreshusenhet med kod 320.

Byggår och större åtgärder

Byggnaden är uppför 1912.

Fastigheten har under åren 2011 – 2013 genomgått en helt genomgripande renovering. Denna renovering omfattar bl.a. nya stammar, nya ytskikt, ny fasad, nya takkupor, ny eldragning, ny ventilation, nydränerad/nyisolerad grund, nya avloppsrör, nya fjärrvärmeledningar, ny invändig isolering i väggar/tak/golv, isolerglas i fönsterrutor och nytt vattenburet värmesystem, nya medialedningar.etc. Särskilt har hänsyn tagits för att erhålla god ljudisolering. Huset uppfyller moderna brandkrav. Sedvanliga garantier gäller för ombyggnationen. Det innebär exempelvis en generell femårsgaranti för själva ombyggnaden, tio år på rördragningar och sedvanlig konsumentgaranti på vitvaror.

Samtliga lägenheter har helt nya badrumslösningar varav minst ett badrum per lägenhet uppfyller kraven på handikappmätt.

Trädgården är omgjord.

Servitut- och gemensamhetsanläggningar

För fastigheten finns avtalsservitut avseende fjärrvärme, vatten-och avloppsledning, dagvatten, elledning, bredband och telefon.

Ytor

Byggnaden innehåller totalt fem bostäder om totalt 651 kvm. Biytorna i källaren har samma standard som övriga ytor och har därmed inretts till full bostadsstandard helt jämförbar med övriga våningsplan, även avseende uppvärmning och våtutrymmen (dusch, toalett). Se vidare avsnitt 6.

De totala formella ytorna är följande:

lgh 101: boyta 75 kvm, biyta 81 kvm

lgh 201: boyta 97 kvm, biyta 60 kvm

lgh 111: boyta 74 kvm

lgh 112: boyta 131 kvm inkl. snedtak 151 kvm

lgh 211: boyta 133 kvm inkl. snedtak 153 kvm

Trädäck till lgh 101 och 201

Till dessa två lägenheter finns anlagda trädäck utomhus (inkl. trappa) om vardera 15 kvm. Dessa ytor ingår ej i lägenhetsytorna, men ingår som med bostadsrätt upplåtna ytor till respektive lägenhet för vilka respektive bostadsrättshavare har underhållsansvar.

Stadsplan och mark

För fastigheten gäller stadsplan från 1944. Fastigheten har en markareal om 652 kvm.

Försäkring

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras från och med tillträdesdagen. Offert har erhållits från Trygg-Hansa.

Parkering

Fri gatuparkering utanför fastigheten.

Tekniska förhållanden

Teknisk besiktning har utförts 10 juni av Bjerking AB för att utröna det underhållsbehov som finns och för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll kommer, på säljarnas bekostnad att utföras i slutet av augusti 2013. Skulle kostnad uppkomma för att få kontrollen godkänd, garanterar säljarna att de står för kostnaden.

Energiberäkning / energideklaration

Energiberäkning har utförts av Bjerking AB 16 maj 2013. Total energianvändning beräknas där till 123 kWh/kvm/år.

Energideklaration ska utföras senast om två år. Först då går det att få ut ett helt års faktisk energianvändning.

Anslutningar

El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom fjärrvärme och ett helt nytt vattenburet radiatorvärmesystem. Golv i bostäder som är stenbelagda har golvvärme.

Gemensamma anordningar

Från källaren är nydragen mediakabel till plint i mediaskåp i varje lägenhet och vidare till flera rum. Fastigheten är ej bunden till någon mediaoperatör. Föreningen har ej några gemensamma mediakostnader.

Byggfakta

Byggnaden är uppförd med en reverterad trästomme som vilar på betonggrund med källare. Putsad fasad med originalfönster med munblåsta glasrutor.

Samtliga fem lägenheter har vardera minst en fungerande kakelugn och två etagelägenheter varsin nyinstallerad braskamin.

Klädvårdsrum / förråd

I källaren finns en stor helkaklad tvättstuga med nyinstallerade tvättmaskiner och torktumlare. Samtliga lägenheter har dessutom förberetts så att var och en kan ha tvättmaskiner m.m. i den egna lägenheten.

Förråd finns till samtliga lägenheter antingen i lägenheten eller i källaren.

Inteckningar

I fastigheten finns fem befintliga pantbrev om totalt 7 500 000 kronor.

3 underhållsbehov

Underhållsteknisk utredning har utförts. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Eftersom fastigheten genomgått en mycket omfattande renovering, är bedömt underhållsbehov under de kommande tio åren endast utvändiga målningsarbeten med en beräknad kostnad på cirka 115 000 kronor. Underhållsbehovet väntas uppkomma först i slutet av tioårsperioden och avsättningen till underhåll, enligt föreningens stadgar, beräknas täcka underhållsbehovet.

4a slutlig anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för 12 000 000 kronor.

Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Föreningen kommer behöva låna 6 202 333 kronor för att täcka del av totala förvärvskostnaderna och insatser beräknas tas ut med totalt 5 978 667 kronor. Fördelningen framgår av avsnitt sex. Samtliga lägenheter kommer bli upplåtna med bostadsrätt vid tillträdet. Som framgått i avsnitt 1 Allmänna förutsättningar, kommer upplåtelseerna att ske till en begränsad krets. Därefter kommer lägenheterna att överlåtas till slutanvändarna till marknadspris.

Amortering budgeteras ske med 15 000 kronor/år vilket beräknas motsvara ett belopp avseende avskrivning. Det är styrelsens avsikt att fördela föreningens lån med olika löptider.

4b kalkyl del anskaffningskostnad och finansiering

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	
Total förvärvskostnad	12 000 000 kr
Stämpelskatt*)	181 000 kr
Pantbrevsuttag **)	0 kr
underhåll enligt utredning***)	0 kr

TOTALT	12 181 000 kr
---------------	----------------------

FINANSIERING						
<u>långivare</u>	<u>lånebelopp</u>	<u>c:a löptid år</u>	<u>ränta %</u>	<u>****)</u>	<u>ränta</u>	<u>amortering</u>
Hypotekslån	6 202 333 kr	3 mån - 1 år	3,00		186 070 kr	15 000 kr
SUMMA LÅN	6 202 333 kr				186 070 kr	15 000 kr
Insatser *****)	5 978 667 kr					

TOTALT	12 181 000 kr
---------------	----------------------

*) stämpelskatt utgår med 1,5% av köpeskillingen + en administrativ avgift.

**) pantbrev om 7 500 000 kr finns uttagna vid tillträdet

***) totalt underhållsbehov om 115 000 kr. beräknas finansieras via årliga avsättningar till underhållsfond.

****) kalkylräntan utgår från att lånen huvudsakligen kommer att ligga med korta löptider.

*****) insatserna är de belopp upplåtelse kommer ske till säljarna m.fl. Försäljningar kommer därefter ske till marknadspris

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4a och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras med utgångspunkt i redovisade tidigare faktiska kostnader redovisade av tidigare ägaren. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 %. Budgeten för 2013 är beräknad per helår för att få siffrorna jämförbara med prognoserna för följande år.

Kostnader för va och uppvärmning ingår i årsavgiften. Hushållsel erläggs separat av var och en enligt eget abonnemang.

Föreningens räntekostnader beräknas öka. Utöver i dagsläget bedömda marginaler, har räntekostnaderna schablonmässigt bedömts öka med 2 % årligen (ej procentenheter) under de närmast kommande åren. Eftersom en del av föreningens lån beräknas tecknas med korta löptider, är det viktigt vara medveten om att det får anses utgöra en osäkerhet beträffande kostnadsutvecklingen. En del av lånen avses placeras med längre löptider, vilket dämpar årliga eventuella förändringar i marknadsräntor.

Underhållsbehovet beräknas kunna finansieras via den årliga avsättningen till underhållsfond, varför något särskilt belopp för detta underhåll ej finansieras vid tillträdet.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom värdeåret beräknas bli 2013, kommer dock kommunal fastighetsavgift enligt nuvarande regler inte att tas ut under de närmast kommande fjorton åren. Föreningen ska årligen, enligt stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan. Sådan underhållsplan kommer att tas fram senast under 2014, varför avsättningen till underhåll schablonmässigt beräknas till 15 000 kronor till dess underhållsplanen är upprättad.

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter förutom vissa ränteintäkter på transaktionskapital. Årsavgifter fördelas enligt ett andelstal. De beslutade andelstalen som tagits fram redovisas i avsnitt 6.

5b beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

KOSTNADER	BUDGET 2013	PROGNOS 2014	PROGNOS 2015	PROGNOS 2016	PROGNOS 2017	PROGNOS 2018	PROGNOS 2023
Räntekostnad 1)	186 070 kr	189 791 kr	193 587 kr	213 736 kr	218 011 kr	222 371 kr	244 608 kr
Fastighetsavgift 2)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
fastighetsel 3)	5 000 kr	5 100 kr	5 202 kr	5 743 kr	5 858 kr	5 975 kr	6 573 kr
Uppvärmning	74 000 kr	75 480 kr	76 990 kr	78 529 kr	80 100 kr	81 702 kr	89 872 kr
Försäkring	15 500 kr	15 810 kr	16 126 kr	16 449 kr	16 778 kr	17 113 kr	18 825 kr
Fastig skötsel / löp.rep. /snöröjning 4)	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr	26 530 kr	27 061 kr	27 602 kr	30 362 kr
vatten, avlopp	15 500 kr	15 810 kr	16 126 kr	16 449 kr	16 778 kr	17 113 kr	18 825 kr
anoden 4)	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 290 kr
Fond för yttre underhåll 5)	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr	16 236 kr	16 561 kr	18 217 kr
amortering/avskrivning	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr
TOTALT 6)	371 070 kr	378 191 kr	385 455 kr	409 579 kr	417 470 kr	425 520 kr	466 572 kr

INTÄKTER

Ränte- och övr intäkter							
(uppskattat)							
Årsavgifter	2 000 kr	2 040 kr	2 081 kr	2 297 kr	2 343 kr	2 390 kr	2 629 kr
	369 070 kr	376 151 kr	383 374 kr	407 281 kr	415 127 kr	423 129 kr	463 942 kr
TOTALT	371 070 kr	378 191 kr	385 455 kr	409 579 kr	417 470 kr	425 520 kr	466 572 kr
årsavgift /kvm (651 kvm)	567 kr	578 kr	589 kr	626 kr	638 kr	650 kr	713 kr

- 1) Räntekostnaderna räknas schablonmässigt upp med 2 % (ej procentenheter) årligen. Hänsyn har ej tagits till årliga amorteringar med 15 000 kr.
2) Fastighetsavgift förväntas ej utgå under prognosperioden eftersom nytt värdeår beräknas bli 2013.
3) Föreningens gemensamma el avser endast trapphus och källare. I källaren finns en gemensam tvättstuga men möjlighet att ha egen tvättmöjlighet finns i varje
varför styrelsens bedömning är att den gemensamma tvättstugans elförbrukning blir ringa.

- 4) Föreningens medlemmar beräknas själva klippa gräsmattor, byta glödlampor etc. samt huvudsakligen sköta föreningens ekonomi
5) Avsättning ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Enligt av Bjerking's framtagna plan avsätts 15 000 kr årligen.
6) Driftkostnaderna har dels hämtats från tidigare faktiska kostnader och dels från gjorda beräkningar och utredningar

6. fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh	totala ytor till fördelning se spec nedan	antal rum inkl. biytor	andelstal	insatser totalt	årsavgift	årsavgift per månad
101	140	2 + 3	21,51	1 285 735 kr	79 387 kr	6 616 kr
201	145	3 + 2	22,27	1 331 654 kr	82 192 kr	6 849 kr
111	74	2,5	11,37	679 603 kr	41 963 kr	3 497 kr
112	145	4	22,27	1 331 654 kr	82 192 kr	6 849 kr
211	147	4	22,58	1 350 022 kr	83 336 kr	6 945 kr
	651		100,00	5 978 668 kr	369 070 kr	30 756 kr

spec. fördelning ytor (kvm)

Lgh	ytor	biytor källare	biytor vind	förråd i lgh	förråd källare	uteplats	totala ytor till fördelning
101	75	81		2		15	140
201	97	60		4		15	145
111	74				4		74
112	130		20		4		145
211	133		19		4		147

Fördelningsgrund ytor: Biytor i källare (full bostadsstandard) räknas till 80 %, biytor på vind (under snedtak) räknas till 75% i andelsberäkningen.
Förråd i lägenhet dras bort från andelsberäkningen för att likställa med de som har förråd i källare.

7. Särskilda förhållanden

De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar. Det är styrelsen som ansvarar för riktigheten i samtliga i denna plan redovisade uppgifter.

Uppsala den 12:e augusti 2013

Bostadsrättsföreningen Hemfrid 9:11



Joakim Gezelius



Jonas Gezelius



Johannes Gezelius

Bilaga: Intyg