

2014101403006

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Bergmyntan

Registrerad av Bolagsverket 2014-10-20

Innehållsförteckning

1	<u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	3
2	<u>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</u>	3
3	<u>FÖRSÄKRING</u>	5
4	<u>TAXERINGSVÄRDE</u>	5
5	<u>SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER</u>	5
6	<u>FINANSIERINGSPLAN</u>	5
7	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</u>	6
7.1	KAPITALKOSTNADER	6
7.2	DRIFTSKOSTNADER	6
7.3	SKATTER	6
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	6
7.5	AVSKRIVNINGAR	6
8	<u>ÅRSavgifter</u>	7
9	<u>LÄGENHETSFÖRTECKNING</u>	7
10	<u>UNDERHÅLLSPPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR</u>	7
11	<u>KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOs</u>	8
12	<u>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr</u>	10

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergmyntan, 769628-8179, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum under år 2016, inflyttning kommer att ske etappvis.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Guldanden AB, 556979-2640, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vaksala Lunda 27:6. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 17 bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaksala-Lunda 27:6

Adress: Storstensvägen 51-67, 73-87

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: Total markarea 5 798 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 17 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Nybyggnadsår: 2015 / 2016

Areor: BOA per lägenhet 113,5 respektive 93,5 kvm, totalt 1849,5 kvm

Standard: Nyproduktion

Källare: Nej

Övriga våningsplan:	2 våningar
Vind:	Nej
Undergrund:	Lera (åkermark) troligen delvis blockterräng
Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Trä
Ytternväggar:	Träkonstruktion, isolering 265 mm – u-värde 0,16
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Papp, isolering 410 mm – u-värde 0,11
Fasader:	Träpanel
Terrasser:	Trälagd uteplats
Balkonger:	Inga balkonger
Fönster:	3-glas isolerglas
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750F eller likvärdig
Värmedistribution:	Vattenburen
Ventilation:	Frånluftvärmepump NIBE 750F eller likvärdig
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Sophantering:	Plats för sopkärl på tomtmark
Tomt/mark:	Finplanerat. Gräsmatta, trälagda uteplatser, stenläggning mot gata.
OVK:	Utförs före inflyttning.
Energideklaration:	Finns framtagna.
Radon:	Kommer att utföras
Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Fastigheten belastas av ett officialservitut.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerad som småhusenhet, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2014:

Mark	9 486 000: -
Byggnad	20 591 000: -

Taxeringsvärde	30 077 000: -
-----------------------	----------------------

5 SLUTLIGA FÖRÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

Summa anskaffningskostnad	63 300 000:-
----------------------------------	---------------------

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	37 400 000: -
• Upplåtelseavgifter*	10 900 000: -
• Föreningslån	15 000 000: -

Summa finansiering	63 300 000: -
---------------------------	----------------------

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till 5 900 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 15 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,75 procent samt ingen amortering beräknas under de tre första åren.

Kapitalkostnad per år: 412 500: -

7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

Summa driftskostnader 300 000: -

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till cirka 5 000 - 6 000 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler), parkeringsavgift och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 30 077 000 **30 077: -**

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningen avser att tillämpa **linjär avskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	35 000 000: -
Avskrivningsbelopp	350 000: -
Kr/kvm/år	189: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa kostnader **742 577 kr**

8 ÅRSAVGIFTER

Bostadslägenheter **742 577: -**

Summa intäkter **742 577 kr**

9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
51		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
53		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
55		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
57		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
59		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
61		93,5	5,06%	2 200 000 kr		3 128
63		93,5	5,06%	2 200 000 kr		3 128
65		93,5	5,06%	2 200 000 kr		3 128
67		93,5	5,06%	2 200 000 kr		3 128
73		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
75		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
77		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
79		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
81		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
83		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
85		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
87		113,5	6,14%	2 200 000 kr		3 798
Summa		1849,5	100,00%	37 400 000	10 900 000	61 881

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 5 900 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2015 och 2016. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften

11 KÄNSLIGHETSSANALYS/EKONOMISK PROGNOSS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Intäkter							
Arshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	742 577	749 179	755 912	762 780	769 786	776 932	814 862
Summa intäkter	742 577	749 179	755 912	762 780	769 786	776 932	814 862
Kostnader							
Ränta	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500
Driftkostnader	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Avsättning till yttre fond	30 077	30 679	31 292	31 918	32 556	33 207	36 664
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	742 577	749 179	755 912	762 780	769 786	776 932	814 862
Årsavgift (kr/kvm/år)	402	406	409	412	416	420	441

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Intäkter							
Arshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	742 577	752 479	762 679	773 184	784 005	795 150	856 096
Summa intäkter	742 577	752 479	762 679	773 184	784 005	795 150	856 096
Kostnader							
Ränta	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500	412 500
Driftkostnader	300 000	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	403 175
Avsättning till yttre fond	30 077	30 979	31 909	32 866	33 852	34 867	40 421
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	742 577	752 479	762 679	773 184	784 005	795 150	856 096
Årsavgift (kr/kvm/år)	402	407	412	418	424	430	463

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	892 577	899 179	905 912	912 780	919 786	926 932	964 862
Summa intäkter	892 577	899 179	905 912	912 780	919 786	926 932	964 862
Kostnader							
Ränta	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500
Driftkostnader	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Avsättning till yttre fond	30 077	30 679	31 292	31 918	32 556	33 207	36 664
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	892 577	899 179	905 912	912 780	919 786	926 932	964 862
Årsavgift (kr/kvm/år)	483	486	490	494	497	501	522

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

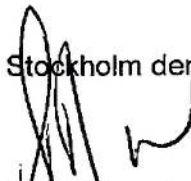
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 042 577	1 052 479	1 062 679	1 073 184	1 084 005	1 095 150	1 156 096
Summa intäkter	1 042 577	1 052 479	1 062 679	1 073 184	1 084 005	1 095 150	1 156 096
Kostnader							
Ränta	712 500	712 500	712 500	712 500	712 500	712 500	712 500
Driftkostnader	300 000	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	403 175
Avsättning till yttre fond	30 077	30 979	31 909	32 866	33 852	34 867	40 421
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 042 577	1 052 479	1 062 679	1 073 184	1 084 005	1 095 150	1 156 096
Årsavgift (kr/kvm/år)	564	569	575	580	586	592	625

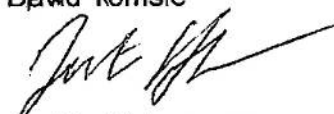
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 9 oktober 2014


David Tomsic


Joakim Holgersson


Anders Rudengren

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bergmyntan, med orgnr. 769628-8179, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

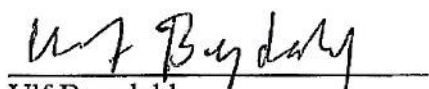
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Beräknade avskrivningar kan göra att det uppstår ett bokföringsmässigt underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

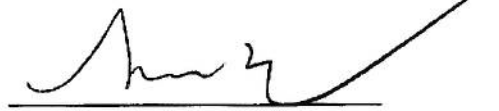
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2014-10-10



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom
Bergdahl Consulting AB
Östermalmsgatan 59
114 50 Stockholm

Stockholm 2014-10-10



Anders Berg
Jur kand
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3
111 52 Stockholm

Av Boverket förklarade behöriga att, avscende hela riket, utfärda intyg angående ekonomiska planer. Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis. Fastighetsfakta. Stadgar. Specifikation över driftskostnader. Beräkning av taxeringsvärde. Entreprenadavtal/beställning. Bankoffert Handelsbanken Uppsala. Värdering bostadsrätter. Energiberäkningar. Garanti för slutliga kostnader. Aktieöverlåtelseavtal.

