

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Sunnerstaviken

org. nr. 769633-6366

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	4
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	5
8.1. NYCKELTAL	5
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	6
10. INTYG	7

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNNERSTAVIKEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sunnerstaviken, med org.nr 769633-6366, som registrerats hos Bolagsverket den 2017-01-03, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sunnersta 140:10
Kommun:	Uppsala
Gatuadress:	Sunnerstavägen 16
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Totalt 1.720 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

2 stycken parhus i 2 stycken våningsplan med totalt 4 stycken bostadslägenheter för permanentboende.

Byggnadsår:	2017/2018
Grund:	Isolerad platta på mark med golvvärme
Stomme och bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas
Värme:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Varje lägenhet har eget FX-system

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

4 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Lägenhet	Boarea	Markareal
1	172 kvm	473 kvm
2	172 kvm	438 kvm
3	172 kvm	385 kvm
4	172 kvm	424 kvm
Totalt	688 kvm	1 720 kvm

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Köksinredning:	Kökssåp, diskho, spis, ugn, kyl/frys, diskmaskin och trägolv.
Badrum:	Tvättställ med kommod, wc och dusch. Golv belagt med klinker eller natursten och väggar klädda med kakel.
Tvätt-/teknikrum:	Tvättmaskin/torktumlare och luftvärmepump. Golv belagt med klinker eller natursten och målade väggar.
Golvbeläggning:	Trægolv i alla rum förutom klinker-/naturstensgolv i entré, tvätttrum och badrum.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Det finns en frånluftsvärmepump installerad i varje bostadslägenhet, som därmed har individuell mätning och individuellt abonnemang.

1.4 Gemensamma anordningar mm

En gemensam infartsväg kommer att finnas för medlemmarna. Fastigheten har inget inskrivet servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 13.984.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2016. På grund av att husen är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under år 2018. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt för om att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Uppsala Sunnersta 140:10 och transaktionen skedde genom en rak fastighetsaffär.

Uppförandekostnad	27.470.000 kr
Dispositionsfond	100.000 kr
Summa	27.570.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 27.570.000 kr, i en garantiutfästelse från Nordblick Homes AB, (556984-3898). Nordblick Homes AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	5.280.000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	22.290.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	27.570.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNNERSTAVIKEN

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad		132.000 kr
Amortering		0 kr
Driftkostnader uppskattade		53.488 kr
Administration	25.000 kr	
Försäkring	20.000 kr	
Löpande underhåll o renhållning	8.488 kr	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0 kr
Avsättning till reparationsfond		25.472 kr
Summa kostnader		210.960 kr

Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,5%.
Kreditiden motsvarar lånets bindningstid.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	210.960 kr
	210.960 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats och upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	172	25,0000%	2 747 500	2 747 500	5 495 000	52 740	4 395
2	172	25,0000%	2 747 500	2 747 500	5 495 000	52 740	4 395
3	172	25,0000%	2 825 000	2 825 000	5 650 000	52 740	4 395
4	172	25,0000%	2 825 000	2 825 000	5 650 000	52 740	4 395
	688	100,00%	11 145 000	11 145 000	22 290 000	210 960	17 580

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftvärmepump. Bostadsrättshavarna har därmed individuellt abonnemang med individuell mätning. Kostnaden för uppvärmning och vatten kan uppgå till normalt ca 1000-1300 kr/månad beroende på den egna förbrukningen.

8.1 Nyckeltal

Insats	32.398 kr/kvm
Driftkostnad	78 kr/kvm
Årsavgift exkl värme och vatten	307 kr/kvm

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Uppsala 2017-

Bostadsrättsföreningen Sunnerstaviken

.....
Erik Kamsten

.....
Johan Gunneflo Styf

.....
Björn Isaksson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNNERSTAVIKEN

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sunnerstaviken, org nr 769633-6366, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet 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 utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2017-

.....

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

BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000
Driftkostnader											
Driftkostnader	53 488	54 558	55 649	56 762	57 897	59 055	60 236	61 441	62 670	63 923	65 202
Övriga kostnader											
Kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	25 472	25 981	26 501	27 031	27 572	28 123	28 686	29 259	29 845	30 441	31 050
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årsavgift	210 960	212 539	214 150	215 793	217 469	219 178	220 922	222 700	224 514	226 365	228 252
Avskrivningar	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854	165 854
Underskott *	- 140 382	- 139 873	- 139 353	- 138 823	- 138 283	- 137 731	- 137 169	- 136 595	- 136 010	- 135 413	- 134 804

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Ränteantagande	2.50%										
Inflationsantagande	2.0%										
Taxeringsvärde	13 984 000	14 263 680	14 548 954	14 839 933	15 136 731	15 439 466	15 748 255	16 063 220	16 384 485	16 712 174	17 046 418
Föreningslån	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	210 960	212 539	214 150	215 793	217 469	219 178	220 922	222 700	224 514	226 365	228 252
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	210 960	265 339	266 950	268 593	270 269	271 978	273 722	275 500	277 314	279 165	281 052
2. Dagens räntenivå - 1%	210 960	159 739	161 350	162 993	164 669	166 378	168 122	169 900	171 714	173 565	175 452
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	210 960	213 329	215 769	218 282	220 870	223 536	226 282	229 111	232 024	235 025	238 116
2. Dagens inflationsnivå -1%	210 960	211 750	212 547	213 353	214 166	214 988	215 818	216 656	217 502	218 357	219 221