

2015040106449

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Flora
769628-9094

Registrerad av Bolagsverket 2015-04-02

Innehållsförteckning

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

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flora, 769628-9094, 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 i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum under år 2016, inflyttning kommer att ske etappvis under året.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Berguvan AB, 556996-0148, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Vaksala Lunda 27:24, 27:34 och 27:47. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheterna kommer föreningen att uppföra 25 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas 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 27:24, 27:34 och 27:47

Adress: Soldattorpsvägen 14 – 26 och Torpsvängen 10 - 44

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 7 187 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 25 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Nybyggnadsår: 2015 / 2016

Areor: BOA per lägenhet 146 kvm, BOA total 3 650 kvm

Standard: Nyproduktion

Källare: Nej

Antal våningsplan: 2 våningar

Undergrund:	Pålning och berg.
Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Trästomme
Ytterväggar:	Treskiktsväggar, 265 mm – u-värde 0,14
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Papp, NCS S-6502-B, skiffergrå
Fasader:	Träpanel, tre olika kulörer
Terrasser:	Marksten
Fönster:	3-glas isolerglas från Traryd
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750F
Värmedistribution:	Vattenburen
Ventilation:	Frånluftvärmepump NIBE 750F
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Soppantering:	Behållare vid respektive hus.
Tomt/mark:	Finplanerat. Gräsmatta, stenlagda uteplatser och planteringar.
OVK:	Utförs före inflyttning och kostnaden ryms inom anskaffningskostnaden.
Energideklaration:	Finns framtagen.
Radon:	Kommer att utföras.

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Fastigheterna belastas inte av servitut.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheterna kommer att bli taxerade som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2015:

Mark	13 350 000: -
Byggnad	38 475 000: -

Taxeringsvärde	51 825 000: -
-----------------------	----------------------

5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

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

Summa anskaffningskostnad	129 300 000: -
----------------------------------	-----------------------

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	75 000 000: -
• Upplåtelseavgifter*	21 300 000: -
• Föreningslån	33 000 000: -

Summa finansiering	129 300 000: -
---------------------------	-----------------------

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 5 835 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 33 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,25 procent under de tre första åren.

Kapitalkostnad per år: 742 500: -

7.2 Driftskostnader

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

Summa driftskostnader 460 000: -

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till 5 500 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget . Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) 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 51 825 000 **51 825: -**

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	84 500 000: -
Avskrivningsbelopp	845 000: -
Kr/kvm/år	226: -

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 1 254 325 kr

8 ÅRSavgifter

Bostadslägenheter

1 254 325 : -**Summa intäkter****1 254 325 kr****9 LÄGENHETSfÖRTECKNING**

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
Soldattorpsvägen						
14	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
16	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
18	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
20	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
22	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
24	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
26	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
Torpsvägen						
10	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
12	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
14	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
16	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
18	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
20	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
22	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
24	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
26	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
28	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
30	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
32	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
34	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
36	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
38	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
40	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
42	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
44	6	146	4,00%	3 000 000		4 181
Summa		3650	100,00%	75 000 000	21 300 000	104 527

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 5 835 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 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSE

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	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 254 325	1 264 562	1 275 003	1 285 653	1 296 516	1 307 596	1 366 412
Summa intäkter	1 254 325	1 264 562	1 275 003	1 285 653	1 296 516	1 307 596	1 366 412
Kostnader							
Ränta	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500
Driftkostnader	460 000	469 200	478 584	488 156	497 919	507 877	560 737
Avsättning till yttre fond	51 825	52 862	53 919	54 997	56 097	57 219	63 174
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 254 325	1 264 562	1 275 003	1 285 653	1 296 516	1 307 596	1 366 412
Årsavgift (kr/kvm/år)	344	346	349	352	355	358	374

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	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 254 325	1 269 680	1 285 495	1 301 785	1 318 564	1 335 845	1 430 350
Summa intäkter	1 254 325	1 269 680	1 285 495	1 301 785	1 318 564	1 335 845	1 430 350
Kostnader							
Ränta	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500	742 500
Driftkostnader	460 000	473 800	488 014	502 654	517 734	533 266	618 202
Avsättning till yttre fond	51 825	53 380	54 981	56 631	58 329	60 079	69 648
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 254 325	1 269 680	1 285 495	1 301 785	1 318 564	1 335 845	1 430 350
Årsavgift (kr/kvm/år)	344	348	352	357	361	366	392

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

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	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 584 325	1 594 562	1 605 003	1 615 653	1 626 516	1 637 596	1 696 412
Summa intäkter	1 584 325	1 594 562	1 605 003	1 615 653	1 626 516	1 637 596	1 696 412
Kostnader							
Ränta	1 072 500	1 072 500	1 072 500	1 072 500	1 072 500	1 072 500	1 072 500
Driftkostnader	460 000	469 200	478 584	488 156	497 919	507 877	560 737
Avsättning till yttre fond	51 825	52 862	53 919	54 997	56 097	57 219	63 174
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 584 325	1 594 562	1 605 003	1 615 653	1 626 516	1 637 596	1 696 412
Årsavgift (kr/kvm/år)	434	437	440	443	446	449	465

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	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 914 325	1 929 680	1 945 495	1 961 785	1 978 564	1 995 845	2 090 350
Summa intäkter	1 914 325	1 929 680	1 945 495	1 961 785	1 978 564	1 995 845	2 090 350
Kostnader							
Ränta	1 402 500	1 402 500	1 402 500	1 402 500	1 402 500	1 402 500	1 402 500
Driftkostnader	460 000	473 800	488 014	502 654	517 734	533 266	618 202
Avsättning till yttre fond	51 825	53 380	54 981	56 631	58 329	60 079	69 648
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 914 325	1 929 680	1 945 495	1 961 785	1 978 564	1 995 845	2 090 350
Årsavgift (kr/kvm/år)	524	529	533	537	542	547	573

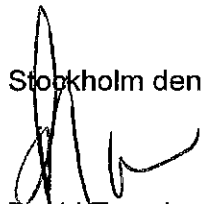
Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

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 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 16 mars 2015



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 Flora, med orgnr. 769628-9094, 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.

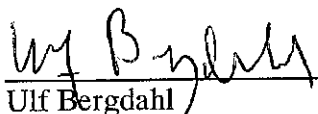
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

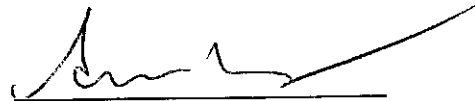
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2015-03-31



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom
Bergdahl Consulting AB

Stockholm 2015-03-31



Anders Berg
Jur kand
Berg Fastighetsjuridik AB

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

Registreringsbevis. Fastighetssök (3 st). Stadgar. Specifikation över driftskostnader. Beräkning av taxeringsvärde. Entreprenadavtal. Bankoffert Handelsbanken Uppsala. Värdering bostadsrätter. Energiberäkningar (4 st). Garanti för slutliga kostnader. Aktieöverlåtelseavtal. Registreringsbevis Berguvan AB. Köpebrev.