

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.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 med org. nr: 769627-1217 som har sitt säte i Umeås kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 6 november år 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Lerstenen Hus AB förhandlat om förvärv av fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheterna på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 kommer att förvärva samtliga aktier i det nystartade aktiebolaget som i sin tur äger fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens omsorg och på dennes bekostnad.

Det nystartade bolaget kommer som sin enda tillgång att äga fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Lerstenen Hus AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastigheternas taxeringsvärde för år 2013 om totalt 26 333 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheterna senast under det tredje kvartalet år 2014 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheterna Spetsen 15 och Spetsen 16.

På fastigheten Spetsen 15 finns ett flerbostadshus som inrymmer 18 bostadslägenheter, en lokal och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. På fastigheten finns även en mindre enplansbyggnad som hyrs för lagerverksamhet samt 16 st parkeringsplatser.

På fastigheten Spetsen 16 finns två flerbostadshus vilka inrymmer 36 bostadslägenheter och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. På fastigheten finns även en enplansbyggnad för sophantering samt 28 st parkeringsplatser.

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.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Spetsen 15 och Spetsen 16
Adress Spetsen 15:	Furugränd 2A-B 904 33 Umeå
Adress Spetsen 16:	Furugränd 4A-B och Kronovägen 7A-B 904 33 Umeå
Tomtens areal Spetsen 15:	1 992 kvm
Tomtens areal Spetsen 16:	<u>3 877</u> kvm 5 869 kvm
Bostadsarea Spetsen 15:	1 020 kvm (18 lgh)
Lokalarea Spetsen 15:	130 kvm (2 enheter)
Bostadsarea Spetsen 16:	<u>2 031</u> kvm (36 lgh) 3 181 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp	Fastigheterna är bebyggda med tre flerbostadshus uppfört omkring 1955 respektive 1959. Byggnaderna har 2 våningsplan samt entréplan och källarplan. Byggnaderna inrymmer totalt 54 bostäder och 2 lokaler. Byggnaderna har 6 st bostadsentréer. Hiss saknas. Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren eller på vindsplan.
-------------	--

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från två undercentraler. En undercentral finns i källaren i byggnaden med adressen Furugränd 2 och en finns i källaren i byggnaden med adressen Kronovägen 7
Ventilation:	Frånluft genom Köksfläktar och pax-fläktar. Tilluft finns som väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster.
El:	Huvudelcentraler är belägna i källaren.
Sophantering:	Separata sophus med avfallskärl för hushållssopor samt möjlighet till återvinning.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

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.

Våningsplan 1-2: Bostadslägenheter

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Trapphus entré:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcken
Yttertak:	Takpannor, smärre delar med plåt.
Fasadbehandling:	Betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplanen, träpanel sophusbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta på stålbalksram, smidesräcke och skärm..
Fönster:	2- glas träfönster kopplade med bågar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentraler.
Ventilation:	Frånluft genom Köksfläktar och pax-fläktar. Tilluft finns som väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för bostäderna är godkänd t.o.m. 2013. Säljaren kommer att tillse att OVK:n är godkänd inför föreningens tillträde

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren eller vindsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum och hallar är belagda med parkett, övriga golv i huvudsak belagda med plastmatta. Plastmatta i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, köksfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.

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.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter

Anskaffningskostnader för fastigheterna

Köpeskilling för fastigheterna	42 700 000 kr	
Lagfart 1,5%	395 000 kr	*
Pantbrev 2%	125 000 kr	**
Ombildningskostnad	812 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond	17 830 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:	61 862 500 kr	61 862 500 kr ***

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2013.

**Pantbrev finns upptagna upp till 18 174 900 kr.

*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013

Taxeringsvärde				
Bostäder	25 942 000 kr	1210 kr/lgh	65 340 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	391 000 kr	1,0%	3 910 kr	fastighetsskatt
Totalt	26 333 000 kr		69 250 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån

Grundlån vid 100 % uppslutning	21 284 395 kr
Uteblivna insatser	3 070 886 kr
	24 355 281 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	8 118 427 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,20%
Banken XXX	8 118 427 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,75%
Banken XXX	8 118 427 kr	Pantbrev	6 år	6 år	4,20%
	24 355 281 kr				

Summa lån 24 355 281 kr

Privata insatser för lgh*	40 578 105 kr
Avgår uteblivna insatser	- 3 070 886 kr
	37 507 219 kr

Summa insatser 37 507 219 kr

Totala skulder och eget kapital 61 862 500 kr

*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

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

Räntekostnad föreningslån	905 205 kr
Amortering	<u>100 000 kr</u>
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	<u>20 000 kr</u>
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	<u>- kr</u>
	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	<u>190 080 kr</u>
	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**

F. Redovisning av lagenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1001	Bv	Boqvist Kristina	71	2,3271%	2,5231%	852 043 kr	12 001 kr	3 524 kr	42 286 kr
1002	Bv	Barahooi Johansson, Ange	40	1,3110%	1,4215%	603 510 kr	15 088 kr	1 985 kr	23 823 kr
1003	Bv	Mohlin Annichen	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1004	1	Eriksson Michael	71	2,3271%	2,5231%	852 043 kr	12 001 kr	3 524 kr	42 286 kr
1005	1	Johansson Eleonor	40	1,3110%	1,4215%	603 510 kr	15 088 kr	1 985 kr	23 823 kr
1006	1	Olsson John-Erik	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1007	2	Olausson Karin	71	2,3271%	2,5231%	852 043 kr	12 001 kr	3 524 kr	42 286 kr
1008	2	Mathias Pada	40	1,3110%	1,4215%	603 510 kr	15 088 kr	1 985 kr	23 823 kr
1009	2	Berggren Anton	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1010	Bv	Edin Östen	57	1,8682%	2,0256%	763 262 kr	13 391 kr	2 829 kr	33 948 kr
1011	Bv	Thors Åsa	55	1,8027%	1,9545%	763 262 kr	13 877 kr	2 730 kr	32 757 kr
1012	Bv	Lindstedt Majliss	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1013	1	Antonsson Olov	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1014	1	Cronwald Ann	55	1,8027%	1,9545%	763 262 kr	13 877 kr	2 730 kr	32 757 kr
1015	1	Tjärnlund Helena	57	1,8682%	2,0256%	763 262 kr	13 391 kr	2 829 kr	33 948 kr
1016	2	Berglund Annika	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1017	2	Vakant	55	1,8027%	1,9545%	763 262 kr	13 877 kr	2 730 kr	32 757 kr
1018	2	Gavelin Gustav	57	1,8682%	2,0256%	763 262 kr	13 391 kr	2 829 kr	33 948 kr
1001	Bv	Bergren Lena	70	2,2943%	0,0000%	852 043 kr	12 172 kr	0 kr	0 kr
1002	Bv	Mattsson Lars-Gunnar	38	1,2455%	0,0000%	603 510 kr	15 882 kr	0 kr	0 kr
1003	Bv	Risberg Henrik	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1004	1	Johansson Tore	70	2,2943%	2,4876%	852 043 kr	12 172 kr	3 474 kr	41 690 kr
1005	1	Sondell Ulf	38	1,2455%	1,3504%	603 510 kr	15 882 kr	1 886 kr	22 632 kr
1006	1	Jangert Karin	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1007	2	Fernlund Birgit	70	2,2943%	0,0000%	852 043 kr	12 172 kr	0 kr	0 kr
1008	2	Isberg Johanna	38	1,2455%	1,3504%	603 510 kr	15 882 kr	1 886 kr	22 632 kr
1009	2	Westberg Jonas	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1010	Bv	Enqvist Emma	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1011	Bv	Palmen Jennili	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1012	Bv	Säfstén Nina	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1013	1	Holmström Stig	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1014	1	Brännström Eva	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1015	1	Norman Susanna	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1016	2	Ankel Karolin	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1017	2	Heikka Emelie	38	1,2455%	1,3504%	603 510 kr	15 882 kr	1 886 kr	22 632 kr
1018	2	Lundström Jens	73	2,3927%	2,5942%	852 043 kr	11 672 kr	3 623 kr	43 477 kr
1019	Bv	Sandström Lucas	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1020	Bv	Åberg Per-Olov	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1021	Bv	Nordlund Johan	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1022	1	Pettersson Per	59	1,9338%	0,0000%	763 291 kr	12 937 kr	0 kr	0 kr
1023	1	Bäcklund Lina	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1024	1	Jansson Lars	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1025	2	Sandgren Ulrik	73	2,3927%	2,5942%	852 043 kr	11 672 kr	3 623 kr	43 477 kr
1026	2	Väisänen Anders	38	1,2455%	1,3504%	603 510 kr	15 882 kr	1 886 kr	22 632 kr
1027	2	Thomasen Ann-Sofie	58	1,9010%	2,0611%	763 291 kr	13 160 kr	2 879 kr	34 543 kr
1028	Bv	Johansson Kristoffer	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1029	Bv	Harnerud Simon	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1030	Bv	Näsström Kerstin	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1031	1	Åslund Elisabeth	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1032	1	Widell Johan	53	1,7371%	1,8834%	763 262 kr	14 401 kr	2 630 kr	31 565 kr
1033	1	Sahlsten Emma	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1034	2	Quist William	59	1,9338%	2,0967%	763 291 kr	12 937 kr	2 928 kr	35 139 kr
1035	2	Karlsson Kim	38	1,2455%	1,3504%	603 510 kr	15 882 kr	1 886 kr	22 632 kr
1036	2	Lindqvist Hanna	73	2,3927%	2,5942%	852 043 kr	11 672 kr	3 623 kr	43 477 kr
		Total Sum	3 051	100,0000%	100,0000%	40 578 105 kr	13 300 kr	139 662 kr	1 675 948 kr
		Bostadshyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
1001	Bv	Berggren Lena	70	789 kr	55 265 kr				
1002	Bv	Mattsson Lars-Gunnar	38	993 kr	37 722 kr				
1007	2	Fernlund Birgit	70	771 kr	53 949 kr				
1022	1	Pettersson Per	59	885 kr	52 233 kr				
		Total Sum	237	840 kr	199 169 kr				
		Lokalhyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid	Moms	
2001	KV	EurocomCare AB	Lokal	65 m²	540 kr	35 070 kr	2014-12-31	JA	
2002	BV	Kia&Co i Umeå AB	Källarlok	65 m²	634 kr	41 188 kr	2014-11-30	JA	
				130	587 kr	76 258 kr			
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.									
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	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.

H. Känslighetsanalys

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	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
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 919 500 kr	1 934 525 kr	1 949 925 kr	1 957 717 kr	1 973 889 kr	1 990 459 kr	1 999 205 kr	2 016 594 kr	2 034 406 kr	2 044 171 kr	2 062 853 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 432 395 kr	1 447 420 kr	1 462 820 kr	1 470 612 kr	1 486 784 kr	1 503 353 kr	1 512 099 kr	1 529 489 kr	1 547 300 kr	1 557 066 kr	1 575 747 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 675 948 kr	1 706 052 kr	1 737 099 kr	1 749 978 kr	1 779 282 kr	1 809 620 kr	1 832 792 kr	1 865 292 kr	1 898 923 kr	1 925 243 kr	1 961 242 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 675 948 kr	1 683 327 kr	1 690 740 kr	1 679 046 kr	1 682 809 kr	1 686 605 kr	1 682 202 kr	1 686 061 kr	1 689 951 kr	1 685 394 kr	1 689 344 kr

Dagens genomsnittsräntenivå	3,72%
Dagens inflationsnivå	2,00%

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.

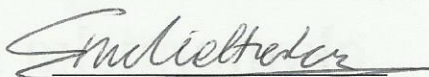
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Umeå den 13 mars år 2014

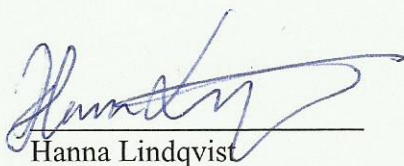
Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16



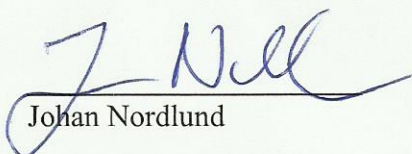
Annichen Molin



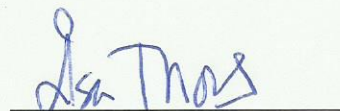
Emelie Heikka



Hanna Lindqvist



Johan Nordlund



Åsa Thors

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Spetsen 15-16, Umeå (769627-1217) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, FDS- och fastighets-taxeringsbeslut, underhållsteknisk besiktning och energideklaration samt lokalhyresavtal) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Vi har inte tagit del av någon låneoffert.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

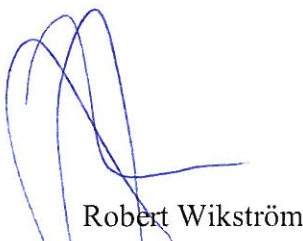
I föreningen kommer att finnas 54 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte två lokaler. Föreningens hus består av tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 19 mars 2014



Lennart Fällström



Robert Wikström

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



Umeå Spetsen 15 & 16

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2013-11-26

Umeå Spetsen 15 & 16 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Spetsen genom Öhlin & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 november 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Ett fåtal fuktmätningar utfördes med s k Protimeter. Däröver har inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utförts.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna besöktes. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca 1 grad C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, ritningsstudier samt information från försäljningsprospekt upprättad av Tenzing. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Åsa Thors, boende
- Hanna Lindqvist, boende
- Emelie Heikka, boende
- Kent, Lerstenen Hus AB, fastighetsskötare
- Magnus Lundmark, Lerstenen Hus AB, förvaltare
- Carl Johansson, Tenzing AB
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



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.



Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Takpannor, smärre delar med plåt.
Fasader:	Betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplan- en. Träpanel sophusbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta på stålbalssram, smidesräcke och skärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett i vardagsrum och hallar Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, köksfläkt, kyl- och frys, skåps- inredning i huvudsak från byggnadsåret. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv eller på golv, väggplastmatta, målad väv eller kakel (helt eller partiellt) på vägg, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Pax-fläktar i vissa. Många variationer i utförande förekommer.

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 källarytterväggar, fönstren samt balkongerna.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktgenomslag noterades frekvent i källarytternväggar. 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 utvändig 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.

5.1f Fönster

Bostäder och allmänna utrymmen:

2-glas träfönster på kopplade bågar i nära förestående behov ommålning / renovering / omkittning mm. Åtgärdspaketets omfattning varierar beroende på väderstreck och höjdläge samt övrig väderutsatthet.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandade åldrar. Normal teknisk livslängd för tvättmaskiner och torktumlare är ca 15 år. 2 TM och 1 TT bedöms vara i nära förestående behov av utbyte. Övrig maskinpark har drygt 5 års återstående teknisk livslängd. Centrifugen ersätts ej när funktion upphör.

Källare:

Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver den partiella ommålning som kommer att bli följd av ovan rekommenderade dräneringsarbeten.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med normal funktion. Inget åtgärdsbehov.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

8 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt och utrustningsmässigt i likartat skick.

Vissa bad- / duschrum har ytskiktsrenoverats, men inga va-stammar verkar ha bytts i samband med utförda renoveringar. Alla badrum rekommenderas därför renoveras inom nära framtid.

Elinstallationer inom lägenheterna är i huvudsak från byggnadsåren och i behov av utbyte inom något år.

Lägenheterna bedöms genomgående ha ganska bristfällig luftomsättning.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

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:

Självdraagsfrånluft 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.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Dränerings- och fuktisoleringsarbeten, ca 2014 ca 800 kkr
(i huvudsak gårdssidorna, drygt 200 meter)

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasaddelar, ca 2018 ca 50 kkr
Omputsning huskropp Kronovägen, ca 2020 ca 1 200 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Renovering tegelskorstenar, 2014 bedömt 150 kkr

6.1e Balkonger

Reparation ca 50 balkonger, ca 2014 ca 2 800 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster / fönsterdörrar, ca 2014 ca 1 100 kkr
(ca 380 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2014 / -15 ca 130 kkr
Utbyte övrig maskinpark, ca 2019 ca 200 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2014 (ingår 6.2c nedan)
Utbyte el i lägenheter, ca 2014 (ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014 ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2014 ca 300 kkr
Utbyte radiatorventiler, ca 2014 ca 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2014 ca 8 200 kkr
(inklusive renovering av 54 badrum mm)

6.3 Elinstallationer

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

ca 2 400 kkr

1576

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1955 respektive 1959. Under byggnadernas livslängd har utvändiga underhållsåtgärder utförts. Byggnaderna kan anses vara i slitet skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-installationer, badrum, elinstallationer, balkonger, dränering, värmeinstallationer samt fönstren.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 16 350 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 650 000:-
Totalt (avrundat):	ca 18 000 000:-

