

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-10-28 för bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1, org. nr: 769633-8974.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

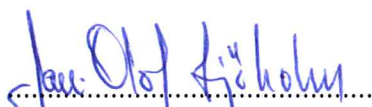
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

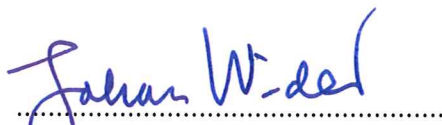
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-11-06


.....
Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-06 för Brf Västra Stranden 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-02-09
2. Registreringsbevis	2019-10-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-03-01
4. Underrättelse om lagfart	2017-04-26
5. Köpeavtal aktier	2017-03-01
6. Kreditoffert SEB	2019-10-18
7. Sammanställning av upplåtelseavgifter	2019-10-28
8. Utdrag från fastighetsregistret	2019-10-21
9. Beräkning av taxeringsvärde	2019-10-01
10. Bygglovsbeslut	2017-06-08
11. Uttalande från kontrollansvarig	odaterad
12. Komponentavskrivning K3 (2 sidor)	odaterad
13. Kortfattad teknisk beskrivning	2017-02-23
14. Fullgörandeförsäkring	2017-10-20
15. Beställning av 4 hissar	2017-10-17
16. Tidplan	odaterad
17. Lägenhetssammanställning	2016-12-09
18. Fastighetsöverlåtelseavtal	2017-03-01
19. Förbindelse om förvärv av osålda bostadsrätter	2017-03-01
20. Sammanställning ytor	odaterad
21. Offert Telia	2018-05-14

ju

Ekonomisk plan

För

bostadsrättsföreningen

Västra Stranden 1

Org. nr 769633-8974

Umeå Kommun

Innehållsförteckning		Sida
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3- 5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D	Finansiering och beräkning av föreningen årliga kostnader	7
E	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	8- 9
F	Nyckeltal	9
G	Beräkning av föreningens årliga intäkter	10- 11
H	Ekonomisk prognos	12
I	Känslighetsanalys	12
J	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1 som har sitt säte i Umeå kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 9 februari 2017 (org. nummer: 769633-8974) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under hösten 2017 påbörjades uppförandet av 2 bostadshus på fastigheten Välten 1 i Umeå, innehållande sammanlagt 87 bostadslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. För uthyrning av föreningen finns 38 bilplatser i källargarage, varav en har handikappbredd. 25 bilplatser på gårdsmark, varav en har handikappbredd.

Föreningen har förvärvat fastigheten Välten 1 i Umeå, lagfart beviljades 2017-04-12. Fastighetsförvärvet har skett indirekt genom att föreningen förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Bolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och ingen annan verksamhet utöver förvaltning av fastigheten. Efter bolagsköpet överlät bolaget fastigheten till föreningen genom sk underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelse medför ingen uttagsbeskattnings av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte utgjort något privatbostadsföretag. Hänvisning lämnas till 23 kap inkomstlagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Efter bolaget överlät fastigheten till föreningen har bolaget likviderats. Om föreningen i framtiden försäljer fastigheten kommer det övertagna skattemässiga omkostnadsbeloppet om 19 579 371 kr att ligga till grund för beräkning av försäljningsskatten.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen fått Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under december 2019. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under februari och mars 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på förvärv av marken. Marken har förvärvats genom köp av Netlöv i Umeå AB (556810-6107), som därefter likviderats.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och drift kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2019.

Enligt kontrakt daterat 2017-03-01 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Rekab Entreprenad AB. I entreprenaden ingår anslutningsavgifter, försäljningsadministration, upphandlings medverkan i finansiering samt övriga erforderliga byggherre åtaganden och garanti för ej upplåtna bostadsrättslägenheter. Köpeskilling för föreningens fastighet samt lagfartskostnader ingår inte.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§2p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB eller motsvarande.

Fullgörandeförsäkring tecknad av Moderna Garanti

Projektet kommer att finansieras långsiktigt av Skandinaviska Enskilda Banken AB

B.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Välten 1, Umeå
Beräknat nybyggnadsår	2020 år
Tomtens areal:	ca. 3370 m ²
Bruttoarea:	10 702 m ²
Bostadsarea:	5 920 m ²
Biarea:	2 549 m ²
Övrig area:	875 m ²
Antal bostadslägenheter:	87 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggår

Hus A och B har 11 bostadsvåningar och inrymmer 44 (Hus A) samt 43 (Hus B) bostadslägenheter. Sammanlagt 87 bostadslägenheter.

Samtliga lägenheter har ett lägenhetsförråd som ingår i bostadsrätten i källarplan i respektive hus. Parkeringsplatser i källargarage och på gårdsmark.

Nergrävda behållare för matavfall och hushållssopor kommer att anläggas på gårdsmark

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglövshandling, Detaljplan, fastighetsbildning

Bygglövshandling, Västra Stranden 1 2016-12-09, bygglöv beviljades 2017-06-08
Nybyggnadskarta BN-2016/02302

Gemensamma anordningar

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenät för värmeleverans

Fyra stycken hissar, två i respektive hus varav en i vardera hus av typen räddningshiss

Lägenheterna utrustas med mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Tele-, kabel-TV samt IT-nät, var för sig eller samordnat.

Ledningar för värme, vatten, dag- och spillvatten, samt kraft och belysning.

Kör och gångvägar med belysning.

Gemensamma utrymmen

Ett källargarage. En undercentral.

Två cykelförråd, ett i respektive hus.

Gemensamhets anordning på tomtmark

Plantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

Lekplats för barn vid husen.

Parkering

38 parkeringsplatser i källargarage varav 1 är handikapplats. 25 parkeringar utan tak på gårdsmark varav 1 är handikapplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus:

Grundläggning:	Pålad grundläggning
Stomme:	Platsgjuten betong
Mellanbjälklag:	Betong
Bärande väggar:	Betong. På vindsplan av gips på träregel eller betong
Icke bärande väggar:	Gipsskivor på stål- alt. träreglar
Yttertak:	Takstomme av prefabricerad trätakelement Underlagstak av råspont och papp Yttertaksbeklädnad av papp alt. plåt alt. takpannor
Fasad:	Socklar av betong Putsad fasadbeklädnad Entrépartier av lackerad aluminium alt. trä Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Balkonger:	Balkongkonstruktion av betong Tak i betong Balkongräcken av aluminium alt. stål Uteplatskonstruktion av betongplattor alt. trätrall
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer Mekanisk till/ frånluft med värmeåtervinning Mätning av hushållsel för respektive lägenhet Hissar av typ maskinrumslös lin/hydraul hiss
Fönster:	Fönster 3- glas med aluminium beklätt trä
Dörrar/portar:	Entrédörrar, trä alt aluminiumpartier Tamburdörrar, säkerhetsklass RC 3 Port till källargarage, typ motordriven skjutport
Brandteknisk klass:	Hus A och B utförs som Br1-byggnad, brandsäker byggnad
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring

Typrumsbeskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Parkett alt keramiska plattor på golv
Kök:	Parkett Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, mikrovågsugn, skåp och bänkinredning med luckor
Hygienrum:	Keramiska plattor på golv Keramiska plattor vägg Duschplats, tvättställs- och spegelskåp, wc-stol Tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum	Parkett <i>Tapetsering alt. målning där annat inte anges.</i>

Allmänna utrymmen

Trapphus:	Sätt- och planstegbeläggning av keramiska Terrezzo Keramik golv och sockel Målade väggar Ljudabsorbenter och målning tak Räcke och handledare av stål Rörelsevaktstyrd belysning Postfack Våningsregister
Förråd, cykelförråd:	Stålglättad betong Väggar och tak målningsbehandlade Förrådsväggar av typ Troax Hyllinredning enligt ritning
Teknikutrymmen:	Stålglättad betong Väggar och tak målningsbehandlade

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningen styrelse.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för mark & aktier i Netläv i Umeå AB		113 815 000 kr
Totalentreprenad inklusive byggherrekostnad och mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering ¹		203 945 000 kr
Tillval/upplåtelseavgift		7 536 546 kr
Kassa		50 000 kr
¹Summa anskaffningskostnad	SEK	325 346 546 kr

Taxeringsvärdet har inte fastställts, men beräknats till 143 553 000 kr varav:

Värdeår 2020

Bostäder byggnad 97 000 000 kr

Bostäder mark 44 000 000 kr

Lokaler 2 553 000 kr

Föreningen har förvärvat fastigheten Välten 1 via köp av Netläv i Umeå AB (556810-6107).

Pantbrevskostnad ingår i totalentreprenaden.

¹ Byggherrekostnader som föreningen betalar själva direkt, äger de rätt att avräkna mot kontraktssumman. Dessa fakturor kommer i ett senare skede att regleras mot totalentreprenadkostnaden så att den beräknade totala anskaffningskostnaden i denna ekonomiska planen inte påverkas.

D.

Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering

Summa lån	13 250	kr/kvm	78 440 000	kr
Tillval/upplåtelseavgifter	1 273	kr/kvm	7 536 546	kr
Insatser	40 434	kr/kvm	239 370 000	kr
Summa finansiering	54 957	kr/kvm	325 346 546	kr
BOA	5920	kvm		

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader utifrån lämnad kalkyl ränta av SEB 2019-10-18 och muntliga underhandskontakter därför. Säkerhet för lån: pantbrev i fastigheten.

År	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån	78 440 000	77 655 600	76 871 200	76 086 800	75 302 400	74 518 000	70 596 000	66 674 000
Amortering enligt 100-årig rak plan	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400
Beräknad genomsnittlig räntesats	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%	1,62%
Beräknad kapitalkostnad								
Ränta	1 270 728 kr	1 258 021 kr	1 245 313 kr	1 232 606 kr	1 219 899 kr	1 207 192 kr	1 143 655 kr	1 080 119 kr
Amortering	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr	784 400 kr
Summa kapitalkostnad	2 055 128 kr	2 042 421 kr	2 029 713 kr	2 017 006 kr	2 004 299 kr	1 991 592 kr	1 928 055 kr	1 864 519 kr

Lån, ränta och bindningstid enligt lämnad kalkylränta av SEB 2019-10-18

		Andel	Belopp	Ränta
lån 1	90 dagar	0,33	26 146 667	0,90%
lån 2	3 år	0,33	26 146 667	1,11%
lån 3	5 år	0,33	26 146 667	1,35%

Kreditens löptid	100 år
Genomsnittsränta	1,12%
Lån	78 440 000

Kalkylränta	1,62%
-------------	-------

E.

Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader	2 055 128	kronor
Räntor	1 270 728	kronor
Amortering	784 400	kronor

Avskrivning beräknas ske med 2 633 121 kr per år under de första 30 åren.
Detta har framräknats genom s.k. komponentavskrivning baserat på föreningens kostnad för totalentreprenaden 203 945 000 kronor plus tillval (se information under kap. J).

Driftsutgifter inkl. moms i förekommande fall år 1

Administration, ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning, trädgårdsskötsel ett "Fullserviceavtal"	260 000	kronor
Föreningens administration (styrelse och revisor)	35 000	kronor
Föreningens rörliga avgifter för vatten och avlopp	160 000	kronor
Hushållsförbrukning av kallvatten och uppvärmning av varmvatten	278 240	kronor
Uppvärmning fjärrvärme	440 000	kronor
Elförbrukning för gemensamma ytor och anläggningar	80 000	kronor
Hushållsförbrukning av EL enligt schablon ¹	224 960	kronor
Sotning OVK	50 000	kronor
Renhållning	90 000	kronor
Snöröjning och sandning	50 000	kronor
Hissar ²	-	kronor
Försäkringar	50 000	kronor
Triple play avgift grundutbud ³	280 836	kronor
Övrigt ospecificerat	90 964	kronor
Summa driftsutgifter	2 090 000	Kronor
Drift kostnad inkl. trippel play och schablon för el/kvm Boa, år	353	kr/kvm
Fondavsättning/ kvm Boa, år	80	kr/kvm
Fondavsättning /år	473 600	kr
Bostadsarea	5 920	kvm

¹Elförbrukning debiteras enligt schablon med cirka 38 kr/kvm och år

²Hissar servas 4 gånger/år de första fem åren, ingår i entreprenaden

³Triple play debiteras med en avgift per lgh/år med 3 228 kr

Triple play ingår med Internet 100/100Mbit, fast kostnad för IP-telefoni,

Digital TV med Telia kanalpaket Lagom och 1 box samt 1 router.

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande året.

Från år 16 utgår hel kommunal fastighetsavgift.

Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv har att bekosta:

Kabel-TV. Utöver grundutbud

Internet. Utöver grundutbud

IP-telefoni. Samtalskostnad för telefoni

Inväändigt lägenhetsunderhåll.

Hemförsäkring intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg

Kostnad för parkeringsplats utväändigt

<u>Summa utgifter och fondavsättning år 1</u>			4 644 258	kronor
Kapitalutgifter enl. ovan			2 055 128	kronor
Driftsutgifter exkl. Triple play, el			1 584 204	kronor
Triple play	87 lgh	3 228 kr/år	280 836	kronor
Skatter/avgifter	Lokaler/garage		25 530	kronor
Hushållsel	5 920 kvm	38 kr/kvm/år	224 960	kronor
Fondavsättning yttre			473 600	kronor
<u>Summa intäkter år 1</u>			4 712 439	kronor
<u>Arsavgifter</u>			4 562 439	kronor
<u>Summa övriga intäkter</u>			150 000	kronor
Övriga intäkter				
Bilparkeringsplats med el-uttag kr/mån				
25 st	500		150 000	kronor

F. Nyckeltal i genomsnitt (sek)

Area (BTA)			10 702	kvm
Anskaffningsvärde per kvm		325 346 546	30 401	kr/kvm
Area (BOA)			5 920	kvm
Anskaffningskostnad per kvm		325 346 546	54 957	kr/kvm
Belåning per kvm år 1		78 440 000	13 250	kr/kvm
Amortering per kvm år 1		784 400	133	kr/kvm
Tillval/upplåtelseavgift		7 536 546	1 273	kr/kvm
Insats per kvm		239 370 000	40 434	kr/kvm
Driftutgift per kvm år 1 inkl. triple play och schablon för el		2 090 000	353	kr/kvm
Total årsavgift per kvm år 1		4 562 439	771	kr/kvm
Årsavgift exkl. triple play, schablon för el		4 056 643	685	kr/kvm
Årsavgift triple play		280 836	47	kr/kvm
Årsavgift schablon el		224 960	38	kr/kvm
Amortering och fondavsättning per kvm år 1		1 258 000	213	kr/kvm

G

Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkluderande avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, förbrukning och per lägenhet.

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, såsom hus, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hel m²), andelstal, insats, årsavgift, månadsavgift.

Tabell lägenhets fakta

Hus Våningsplan	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong/ uteplats	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Tillval/ upplåtelse avgift	Insats	Insats och Tillval/ upplåtelse avgift	Årsavgift enl. andelstal exkl. triple play & EL	Triple play kr per år	Schablon avgift EL kr per år	Årsavgift inkl. triple play, schablon för EL	Månads avg. inkl. triple play, schablon för EL
Hus A													
Plan 1	* A1-1001	3RoK	93	2 x B	0,0160781	100 261	3 083 000	3 183 261	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Entréplan	A1-1002	2RoK	49	B	0,0078392	65 833	1 569 000	1 634 833	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1003	3RoK	81	2 x B	0,0150191	161 154	2 511 000	2 672 154	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1004	1RoK	34	U	0,0054395	5 929	1 004 000	1 009 929	22 066	3 228	1 292	26 586	2 216
Plan 2	A1-1101	2RoK	49	B	0,0078392	20 999	1 716 000	1 736 999	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1102	3RoK	81	2 x B	0,0150191	27 649	2 754 000	2 781 649	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1103	2RoK	49	B	0,0078392	95 782	1 616 000	1 711 782	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1104	3RoK	93	2 x B	0,0160781	170 346	3 362 000	3 532 346	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 3	A1-1201	2RoK	49	B	0,0078392	5 175	1 863 000	1 868 175	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1202	3RoK	81	2 x B	0,0150191	21 299	2 997 000	3 018 299	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1203	2RoK	49	B	0,0078392	98 825	1 763 000	1 861 825	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1204	3RoK	93	2 x B	0,0160781	198 113	3 641 000	3 839 113	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 4	A1-1301	2RoK	49	B	0,0078392	58 578	1 912 000	1 970 578	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	A1-1302	3RoK	81	2 x B	0,0120610	21 800	3 078 000	3 099 800	48 927	3 228	3 078	55 233	4 603
	A1-1303	2RoK	49	B	0,0078392	54 236	1 812 000	1 866 236	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	A1-1304	3RoK	93	2 x B	0,0131200	7 500	3 734 000	3 741 500	53 223	3 228	3 534	59 985	4 999
Plan 5	A1-1401	2RoK	49	B	0,0078392	14 418	1 961 000	1 975 418	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1402	3RoK	81	2 x B	0,0150191	145 559	3 159 000	3 304 559	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1403	2RoK	49	B	0,0078392	14 199	1 861 000	1 875 199	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1404	3RoK	93	2 x B	0,0160781	69 229	3 827 000	3 896 229	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 6	A1-1501	2RoK	49	B	0,0078392	79 222	2 010 000	2 089 222	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1502	3RoK	81	2 x B	0,0150191	258 794	3 240 000	3 498 794	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1503	2RoK	49	B	0,0078392	26 145	1 910 000	1 936 145	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1504	3RoK	93	2 x B	0,0160781	81 403	3 920 000	4 001 403	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 7	A1-1601	2RoK	49	B	0,0078392	43 715	2 059 000	2 102 715	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1602	3RoK	81	2 x B	0,0150191	99 849	3 321 000	3 420 849	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1603	2RoK	49	B	0,0078392	203 882	1 959 000	2 162 882	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1604	3RoK	93	2 x B	0,0160781	181 627	4 013 000	4 194 627	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 8	A1-1701	2RoK	49	B	0,0078392	19 436	2 108 000	2 127 436	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1702	3RoK	81	2 x B	0,0150191	97 611	3 402 000	3 499 611	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1703	2RoK	49	B	0,0078392	94 957	2 008 000	2 102 957	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1704	3RoK	93	2 x B	0,0160781	181 443	4 106 000	4 287 443	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 9	A1-1801	2RoK	49	B	0,0078392	118 816	2 157 000	2 275 816	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1802	3RoK	81	2 x B	0,0150191	72 489	3 483 000	3 555 489	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1803	2RoK	49	B	0,0078392	30 690	2 057 000	2 087 690	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1804	3RoK	93	2 x B	0,0160781	86 675	4 199 000	4 285 675	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 10	A1-1901	2RoK	49	B	0,0078392	16 110	2 304 000	2 320 110	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1902	3RoK	81	2 x B	0,0150191	207 015	3 726 000	3 933 015	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-1903	2RoK	49	B	0,0078392	29 726	2 204 000	2 233 726	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-1904	3RoK	93	2 x B	0,0160781	12 103	4 478 000	4 490 103	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
Plan 11	A1-2001	2RoK	49	B	0,0078392	52 167	2 500 000	2 552 167	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-2002	3RoK	81	2 x B	0,0150191	209 006	4 050 000	4 259 006	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	A1-2003	2RoK	49	B	0,0078392	21 545	2 400 000	2 421 545	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* A1-2004	3RoK	93	2 x B	0,0160781	159 797	4 850 000	5 009 797	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999

Förklaring: B=balkong, U=uteplats, Rok=rum och kök

Lägenhetsförråd i källarplan ingår i bostadsrätten för samtliga lägenheter

* Ingår garageplats i bostadsrätten

Areor är mätade på ritning

Tabell lägenhets fakta (fortsättning)

Hus Våningsplan	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong/uteplats	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Tillval/upplåtelse avgift	Insats	Insats och Tillval/upplåtelse avgift	Årsavgift enl. andelstal exkl. triple play & EL	Triple play kr per år	Schablon avgift EL kr per år	Årsavgift inkl. triple play, schablon för EL	Månads avg. inkl. triple play, schablon för EL
Hus B													
Plan 1	* B1-1001	4RoK	108	2 x B	0,0174018	90 120	3 398 000	3 488 120	70 593	3 228	4 104	77 925	6 494
Entréplan	B1-1002	1RoK	34	U	0,0054395	53 119	954 000	1 007 119	22 066	3 228	1 292	26 586	2 216
	* B1-1003	3RoK	81	2 x B	0,0150191	71 961	2 311 000	2 382 961	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
Plan 2	* B1-1101	3RoK	93	2 x B	0,0160781	91 392	3 362 000	3 453 392	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1102	2RoK	49	B	0,0078392	39 723	1 566 000	1 605 723	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	B1-1103	3RoK	81	2 x B	0,0120610	101 139	2 654 000	2 755 139	48 927	3 228	3 078	55 233	4 603
	B1-1104	2RoK	49	B	0,0078392		1 616 000	1 616 000	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 3	* B1-1201	3RoK	93	2 x B	0,0160781	106 713	3 641 000	3 747 713	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1202	2RoK	49	B	0,0078392	28 139	1 713 000	1 741 139	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	B1-1203	3RoK	81	2 x B	0,0120610	31 104	2 897 000	2 928 104	48 927	3 228	3 078	55 233	4 603
	B1-1204	2RoK	49	B	0,0078392		1 763 000	1 763 000	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 4	* B1-1301	3RoK	93	2 x B	0,0160781	118 002	3 734 000	3 852 002	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1302	2RoK	49	B	0,0078392	43 952	1 762 000	1 805 952	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-1303	3RoK	81	2 x B	0,0150191	113 072	2 978 000	3 091 072	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-1304	2RoK	49	B	0,0078392	30 627	1 812 000	1 842 627	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 5	* B1-1401	3RoK	93	2 x B	0,0160781	166 631	3 827 000	3 993 631	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1402	2RoK	49	B	0,0078392	300	1 811 000	1 811 300	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-1403	3RoK	81	2 x B	0,0150191	58 350	3 059 000	3 117 350	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-1404	2RoK	49	B	0,0078392	1 150	1 861 000	1 862 150	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 6	* B1-1501	3RoK	93	2 x B	0,0160781	91 156	3 920 000	4 011 156	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1502	2RoK	49	B	0,0078392	16 458	1 860 000	1 876 458	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	B1-1503	3RoK	81	2 x B	0,0120610	83 978	3 140 000	3 223 978	48 927	3 228	3 078	55 233	4 603
	B1-1504	2RoK	49	B	0,0078392	68 885	1 910 000	1 978 885	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 7	* B1-1601	3RoK	93	2 x B	0,0160781	278 567	4 013 000	4 291 567	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1602	2RoK	49	B	0,0078392	12 105	1 909 000	1 921 105	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-1603	3RoK	81	2 x B	0,0150191	95 820	3 221 000	3 316 820	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-1604	2RoK	49	B	0,0078392	4 683	1 959 000	1 963 683	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 8	* B1-1701	3RoK	93	2 x B	0,0160781	273 092	4 106 000	4 379 092	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1702	2RoK	49	B	0,0078392	17 449	1 958 000	1 975 449	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-1703	3RoK	81	2 x B	0,0150191	103 936	3 302 000	3 405 936	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-1704	2RoK	49	B	0,0078392	54 276	2 008 000	2 062 276	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 9	* B1-1801	3RoK	93	2 x B	0,0160781	371 749	4 199 000	4 570 749	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1802	2RoK	49	B	0,0078392	13 602	2 007 000	2 020 602	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	B1-1803	3RoK	81	2 x B	0,0120610	204 680	3 383 000	3 587 680	48 927	3 228	3 078	55 233	4 603
	B1-1804	2RoK	49	B	0,0078392	43 580	2 057 000	2 100 580	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 10	* B1-1901	3RoK	93	2 x B	0,0160781	147 420	4 478 000	4 625 420	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-1902	2RoK	49	B	0,0078392	131 762	2 154 000	2 285 762	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-1903	3RoK	81	2 x B	0,0150191	147 155	3 626 000	3 773 155	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-1904	2RoK	49	B	0,0078392	80 863	2 204 000	2 284 863	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
Plan 11	* B1-2001	3RoK	93	2 x B	0,0160781	318 910	4 850 000	5 168 910	65 223	3 228	3 534	71 985	5 999
	B1-2002	2RoK	49	B	0,0078392	45 422	2 350 000	2 395 422	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
	* B1-2003	3RoK	81	2 x B	0,0150191		3 950 000	3 950 000	60 927	3 228	3 078	67 233	5 603
	B1-2004	2RoK	49	B	0,0078392	44 397	2 400 000	2 444 397	31 801	3 228	1 862	36 891	3 074
DIFF.					0,0000003								
Summa		87	5 920		1,0000000	7 536 546	239 370 000	246 906 546	4 056 643	280 836	224 960	4 562 439	

Förklaring: B=balkong, U=uteplats, Rok=rum och kök

Lägenhetsförråd i källarplan ingår i bostadsrätten för samtliga lägenheter

* Ingår garageplats i bostadsrätten

Areor är mätade på ritning

H. EKONOMISK PROGNOSE

kronor	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Årsavgift efter schablon inkl. triple-play, hushållsel	4 562 439	4 653 688	4 746 762	4 841 697	4 938 531	5 037 301	5 561 588	6 140 442
Årsavgift kr/kvm	771	786	802	818	834	851	939	1 037
Övriga inkomster	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849	201 880
Summa inkomster	4 712 439	4 806 688	4 902 822	5 000 878	5 100 896	5 202 913	5 744 437	6 342 322
Kapitalutgifter								
Räntor	1 270 728	1 258 021	1 245 313	1 232 606	1 219 899	1 207 192	1 143 655	1 080 119
Amortering	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400	784 400
¹ Avskrivning	2 633 121	2 633 121	2 633 121	2 633 121	2 633 121	2 633 121	2 633 121	2 633 121
Driftsutgifter	2 090 000	2 131 800	2 174 436	2 217 925	2 262 283	2 307 529	2 547 698	2 812 865
² Kommunal fastighetsavgift från år 16								161 234
Fastighetskatt lokal / garage	25 530	26 041	26 561	27 093	27 634	28 187	31 121	34 360
Avsättning för underhåll	473 600	483 072	492 733	502 588	512 640	522 893	577 316	637 403
Akkumulerad fondavsättning	473 600	956 672	1 449 405	1 951 994	2 464 633	2 987 526	5 763 104	8 827 565
Ingående kassa	50 000							
Årets överskott efter amortering och fondavsättning	68 181	123 354	179 377	236 266	294 039	352 713	660 247	831 942
(Ackumulerat överskott)	118 181	241 535	420 913	657 179	951 218	1 303 931	3 980 435	8 108 554
Summa utgifter, amortering och fondavsättning	4 712 439	4 806 688	4 902 822	5 000 878	5 100 896	5 202 913	5 744 437	6 342 322
Låneskuld	78 440 000	77 655 600	76 871 200	76 086 800	75 302 400	74 518 000	70 596 000	66 674 000
Kassabehållning inkl. fond	591 781	1 198 207	1 870 318	2 609 173	3 415 852	4 291 457	9 743 539	16 936 120
¹Bokföringsmässigt resultat	-1 306 940	-1 242 295	-1 176 610	-1 109 867	-1 042 042	-973 115	-611 159	-379 376

Ränteantagande	1,62%
Boa	5 920 kvm
Antal lägenheter	87 st
Amortering	Enligt 100-årig rak plan
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00%
Uppräkning av årsavgift/år	2,00%
Fondavsättning/år	473 600 80 kr/m2

¹Avskrivningen och bokföringsmässigt resultat redovisas enbart som information och ingår inte i beräkningen av kostnaderna

²Beräknad kommunal fastighetsavgift från år 16: 1 377kr/år (lgh-avgift 2019), uppräknad med 2% / år

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	1,62%	
Inflation	2,00%	
BOA	5 920	m2
Föreningens lån	78 440 000	kr
Driftkostnad	2 090 000	kr

Årsavgift / m2	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Antagen inflationsnivå och	771	786	802	818	834	851	939	1037
Antagen räntenivå + 1 %	903	917	932	946	961	977	1059	1150
Antagen räntenivå + 2 %	1036	1048	1062	1075	1089	1103	1178	1262
Antagen räntenivå - 1 %	638	655	672	689	707	725	820	925
Antagen räntanivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	771	790	811	832	853	875	994	1134
Antagen inflationsnivå + 2 %	771	795	820	846	872	900	1054	1245
Antagen inflationsnivå - 1 %	771	782	793	804	816	828	889	953

J.

Särskilda förhållanden

1. Föreningen har förvärvat ett aktiebolag, vilket ägde fastigheten Välten 1 i Umeå. Aktiebolaget hade inga övriga tillgångar än fastigheten och bedrev heller ingen verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten från aktiebolaget som likviderats.

Föreningens förvärv har skett genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja hela eller del av fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

2. Rekab Entreprenad AB (556520-7007) och City-Fastigheter i Umeå Invest AB (556647-0869) förbinder sig att senast sex månader efter avräkningstidpunkten förvärva ej upplåtna bostadsrätter.

3. Bostadsrätthavaren äger rätt att göra tilläggsbeställning av föreningen om att förändra lägenhetsstandard genom tillval. Tillval skall mot pristilllägg kunna göras inom upprättad tillvalslista. Tiden när tillval kan beställas är senast före motsvarande arbete är påbörjat eller standardvarorna är avropade. Tillvalskostnad registreras som upplåtelseavgift i föreningen på lägenheten.

Föreningen ökar insatsgarantin med 7 536 546 kronor för tillval/upplåtelseavgifter jämfört med kostnadskalkylen.


4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

5. Föreningen har gjort bedömning att BFNAR 2012:1 (K3) i nuläget är det bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Det innebär bland annat att fastighetens bokförda värde har delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Dessa löper på 30-120 år.

Detta medför att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen, vilket dock inte påverkar föreningens kassa eller likviditet. Årsavgiften är beräknad att täcka föreningens utgifter såsom räntor, amorteringar, driftsutgifter m.m. samt eventuell avsättning av medel för underhåll.

Umeå 2019-10-28


Mikael Lundgren


Magdalena Sällström


Fredrik Sällström


Roger Eriksson