



HSB - där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå

Organisationsnummer: 769621-8283

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'O' followed by a vertical line and a small 'u' shape.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättföreningens firma är HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2010-07-29 och är ansluten till HSB Norr Ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 94 bostadsrättslägenheter och 1 gemensamhetslokal i 6-8 plan samt garage har påbörjats i april 2017 på fastigheten Skärvstenen 5 i Umeå. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start oktober 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Skärvstenen 5 i Umeå genom att först förvärva aktierna i Mariehöjd Mark 4 AB 2017-10-03 och sedan förvärva fastigheten från Mariehöjd Mark 4 AB 2017-10-04 och erhållit lagfart 2017-11-20. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (10 560 000 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

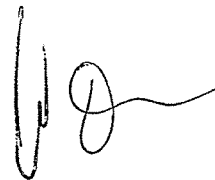
För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Norr HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2017-12-21. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Norr Ek för. Som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Norr HB och HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 4 i Umeå där HSB Produktion i Norr HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skärvstenen 5 i Umeå kommun
Adress:	Skärvstensgatan 48, 50, 52, 54
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	6 198,0 m ²
Bostadsarea:	5 305,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 6-8 plan
Byggnadsår:	2017-2019

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 94 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	Summa
Hus Q		15	14	29
Hus R	1	23	11	35
Hus S		15	15	30
Summa	1	53	40	94

Lokaler

Byggnaderna kommer att inrymma 1 st gemensamhetslokal om 33 m².

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage

1 st undercentral

1 st fläktrum

1 st styrelserum/övernattningsrum

1 st mopptvättssrum

3 st barnvagnsförråd

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av några servitut/ledningsrätter.

Parkering

56 garageplatser i separat garagebyggnad.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Följande gemensamhetsanläggningar kommer att tillskapas:

GA Garage på Skärvstenen 5 & 6 (kommer även nyttjas av Skärvstenen 3 & 4). HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 56/214.

GA Kommunikationsytor m.m. vid garage på Skärvstenen 5 & 6 (kommer även nyttjas av Skärvstenen 3 & 4) HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 56/214.

GA VA-ledningar för Skärvstenen 5 & 6. HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 94/165.

GA Utvändig markskötsel vid innergårdarna på Skärvstenen 3-6. HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå kommer ha en bedömd andel om 94/165.

En samfällighetsförening kommer skapas för ovanstående kommunikationsytor och markskötsel. HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå kommer ha en andel av investering och kostnad som är bedömd till 23%.

En delägarförvaltning kommer att hantera gemensamhetsanläggningen för VA-ledningar respektive garage.

Uppförandet av gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-09-22

Bygglov laga kraft 2017-03-07

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st med plan- och stegbeläggningar av granitkeramik målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entrépartier av lättmetall Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Säckskurat tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken i metall
Ventilation:	Mekanisk till- & frånluftsaggregat med värmeväxling förser alla lägenheter
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer samt golvvärme i badrum
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat till varje lägenhet placerade i bottenplan och vindsplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålad	Vitgrängat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitgrängat	Hylla med klädstång

Försäkringar

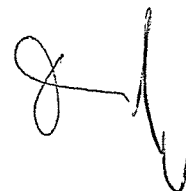
Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	185 412 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	51 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	236 412 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 3 000 000 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 133 626 000 kr med värdeår 2019 fördelat på 124 300 000 kr för bostäder och 9 326 000 kr för garage.



D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	20 193 000	1 år	1,45%	290 764	226 319
Handelsbanken	20 193 000	3 år	1,45%	290 764	226 319
Handelsbanken	20 191 000	5 år	1,60%	320 812	226 297
Summa lån	60 577 000			902 340	678 935
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	175 835 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	236 412 000				

¹⁾ Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2019-05-14.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			902 340	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 284 838	Likviditetspåverkande de- amortering	678 935	1 581 275

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	30 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	158 000	
Teknisk förvaltning inkl. trappstädning	425 000	
Förvaltare	250 000	
IMD, nyckelhantering, garagehantering, lekplatsbesiktning	93 000	
Renhållning och sotning	141 000	
Vatten- och avloppsavgifter	252 000	
Elavgifter - belysning o motorei	99 000	
Försäkringar	38 000	
Medlemsavgift HSB	23 150	
Diverse kostnader	33 000	
Kostnad skötsel garage	20 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	239 136	
Gemensamhetsanläggning	35 000	
Övrigt Hushållsel	225 000	
Driftoptimering energi	42 000	
Uppvärmning	371 000	2 474 286

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	318 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för garage	93 300
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	4 466 861
---	------------------

Intäkter*Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal	3 523 285
------------------------------------	-----------

Hushållsel*)	225 000
--------------	---------

Varmvatten*)	130 000
--------------	---------

Bredband, TV & Tele*)	239 136
-----------------------	---------

Hyror

Hyror garageplatser	349 440	4 466 861
---------------------	---------	------------------

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2019-05-14.

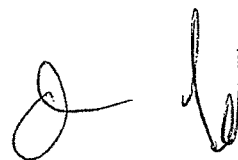
F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	44 564
Belåning per kvm BOA år 1	11 419
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	33 145
Driftkostnader per kvm BOA år 1	466
Årsavgift per kvm BOA år 1	664
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	188

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2019-05-14.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.



H. Ekonomisk prognos

	År 1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	3 187 000	3 177 000	3 166 000	3 155 000	3 144 000	3 132 000	3 068 000	2 994 000
Låneräntor	902 000	892 000	881 000	870 000	859 000	847 000	783 000	709 000
Avskrivningar motsvarande amortering	679 000	700 000	721 000	743 000	765 000	788 000	915 000	1 063 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 606 000	1 585 000	1 564 000	1 542 000	1 520 000	1 497 000	1 370 000	1 222 000
DRIFTKOSTNADER	2 474 000	2 524 000	2 574 000	2 626 000	2 678 000	2 732 000	3 016 000	3 330 000
Driftkostnader	2 474 000	2 524 000	2 574 000	2 626 000	2 678 000	2 732 000	3 016 000	3 330 000
Reservad								
ÖVRIGA KOSTNADER	93 000	99 000	99 000	99 000	162 000	164 000	247 000	525 000
Fastighetsskatt el motsvarande	93 000	99 000	99 000	99 000	165 000	165 000	118 000	298 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	57 000	59 000	129 000	227 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-944 000	-953 000	-962 000	-972 000	-983 000	-992 000	-1 048 000	-1 106 000
Hyrer bostäder								
Hyrer lokaler, p-platser, avgifter mm	-944 000	-952 000	-960 000	-969 000	-978 000	-986 000	-1 032 000	-1 081 000
Ränteutskott	0	-1 000	-2 000	-3 000	-5 000	-6 000	-16 000	-25 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	997 000	1 032 000	1 073 000	1 116 000	1 154 000	1 198 000	1 425 000	1 512 000
Amorteringar lån	679 000	700 000	721 000	743 000	765 000	788 000	915 000	1 063 000
Avsättningar underhåll	318 000	324 000	331 000	337 000	344 000	351 000	388 000	454 000
Resultat	0	8 000	21 000	36 000	45 000	59 000	122 000	-5 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 606 000	-1 577 000	-1 543 000	-1 506 000	-1 475 000	-1 437 000	-1 248 000	-1 227 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,48%	1,48%
Intäktstaxor, viktat medel **)	0,60%	0,21%	0,24%	0,25%	0,32%	0,32%	0,42%	0,44%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsråtsarea	5 305	5 305	5 305	5 305	5 305	5 305	5 305	5 305
NETTO FÖRE ÅRSavgifter								
A. Nettokostnader	5 128 000	5 179 000	5 229 000	5 281 000	5 330 000	5 446 000	5 793 000	6 192 000
B. Nettoutbetalningar ***)	3 522 000	3 594 000	3 665 000	3 739 000	3 870 000	3 949 000	4 423 000	4 970 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter ****)								
Löpande penningvärde, totalt	3 522 000	3 594 000	3 665 000	3 739 000	3 870 000	3 949 000	4 423 000	4 970 000
Löpande penningvärde/kvm	664	677	691	705	730	744	834	937
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		2,0%	2,0%	2,0%	3,5%	2,0%	2,0%	12,4%
Fast penningvärde, totalt	3 522 000	3 524 000	3 523 000	3 523 000	3 575 000	3 577 000	3 628 000	3 693 000
Fast penningvärde/kvm	664	664	664	664	674	674	684	696

*) Posten väger skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från DFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för betalningarna utan visar endast resultatet av betalningarna av liknostaderna efter gjorda amorteringar

***)) Nettokostnader - Avskrivningar + Amorteringar

****)) Utifrån bostadsråtsföreningens nettoutbetalningar

*****)) Höjningen är 5 avser avstämning periodiskt underhåll. Höjningen är 16 är den sammantagna höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	318	651	1 003	1 376	1 708	3 594	5 490
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 523	3 594	3 666	3 739	3 814	3 890	4 295	4 742
Hyrer	944	952	960	969	978	986	1 032	1 032
Ränteintäkter	0	1	2	3	5	6	16	25
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 467	4 547	4 628	4 711	4 796	4 883	5 343	5 799
Utbetalningar:								
Drift	-2 474	-2 524	-2 574	-2 626	-2 678	-2 732	-3 016	-3 330
Fastighetsskatt	-93	-99	-99	-99	-105	-105	-118	-298
Ränteutbetalningar	-902	-892	-881	-870	-859	-847	-783	-709
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-57	-59	-129	-226
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-679	-700	-721	-743	-765	-788	-915	-1 063
Summa utbetalningar	-4 149	-4 214	-4 275	-4 338	-4 464	-4 531	-4 962	-5 627
UB likvida medel	318	651	1 003	1 376	1 708	2 059	3 974	5 662

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ en)								
ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	5 128 000	5 179 000	5 229 000	5 281 000	5 390 000	5 446 000	5 793 000	6 192 000
Nettoutbetalningar SEK	3 522 000	3 594 000	3 665 000	3 739 000	3 870 000	3 949 000	4 423 000	4 970 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	967	976	986	995	1 016	1 027	1 092	1 167
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	664	677	691	705	730	744	834	937
Huvudalternativ men								
länseränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 730 000	5 774 000	5 817 000	5 861 000	5 963 000	6 011 000	6 315 000	6 735 000
Nettoutbetalningar SEK	4 124 000	4 189 000	4 253 000	4 319 000	4 443 000	4 514 000	4 945 000	5 513 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 080	1 088	1 097	1 105	1 124	1 133	1 190	1 270
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	777	790	802	814	838	851	932	1 039
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	17,1%	16,6%	16,0%	15,5%	14,8%	14,3%	11,8%	10,9%
Huvudalternativ men								
inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 128 000	5 210 000	5 299 000	5 392 000	5 538 000	5 641 000	6 244 000	6 630 000
Nettoutbetalningar SEK	3 522 000	3 625 000	3 735 000	3 850 000	4 018 000	4 144 000	4 874 000	5 408 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	967	982	999	1 016	1 044	1 063	1 177	1 250
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	664	683	704	726	757	781	919	1 019
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,9%	1,9%	3,0%	3,8%	4,9%	10,2%	8,8%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

K. Särskilda förhållanden

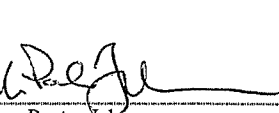
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Norr och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.



Umeå 2019-05-27

HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå

    
Per Aludden Simon Blomberg Stina Ek Emma Hedemalm Pontus Johansson

