

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-14

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÄPPAN
ORGNR 769635-4799

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SID
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring	8
4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde	8
5. Finansieringsplan	9
6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos	10
7. Nyckeltal	11
8. Lägenhetsförteckning / Lokalförteckning	12
9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	13
10. Särskilda förutsättningar	14

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skäppan, orgnr 769635-4799, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheterna; Skäppan 24 och Skäppan 25 i Umeå kommun genom köp av samtliga aktier i bolaget Tväråsidan Öst AB, orgnr 556909-3908, som är lagfaren ägare till fastigheterna. På fastigheten Skäppan 24 finns en byggnad med fyra lägenheter och två lokaler. På fastigheten Skäppan 25 finns en byggnad med tre lägenheter. Bostadsrättsföreningen har vidare ingått entreprenad- och uppdragsavtal med VNB Byggproduktion AB, orgnr 556267-6154 i syfte att på fastigheten Skäppan 24 uppföra ett gårdshus med fyra lägenheter och på fastigheten Skäppan 25 bygga om nuvarande tre lägenheter till fem lägenheter samt på fastigheten uppföra ett gårdshus med sex lägenheter. De nitton lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning tillika tillträde kommer att ske på upplåtelsedagen, detta kommer att ske i två etapper 2018-07-01 och 2018-10-01. Bostadsrättsföreningen kommer att hos bolagsverket ansöka om tillstånd att ta emot förskott på insatserna samt tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt, innan den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. Säkerhet för insatserna kommer att vara en insatsgaranti som tecknas hos BRIM eller motsvarande.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. **Föreningens förvärvskostnad enligt avsnitt 4 betraktas som slutligt känd då eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.** Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan utgör en schablonränta på 2,5% och i kalkylen görs årligen en schablonmässig höjning. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Kalkylen innehåller avrundningar. Föreningen har två lokaler en affärslokal och en samlingslokal/övernattningslägenhet. I planen har föreningen tagit upp hyresintäkt för affärslokalen men inte för samlingslokal/övernattningslägenhet som föreningen kan välja att antingen nyttja själva i föreningen eller om hyra ut som lägenhet med ett överskott utöver vad som är angivet i planen.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheterna; Skäppan 24 och Skäppan 25 i Umeå genom köp av samtliga aktier i Tväråsidan Öst AB, orgnr 556909-3908 som är lagfaren ägare. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på

obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt 6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond samt en årlig avsättning på 30 kr/kvm.

Föreningen har ingått ett entreprenad- och uppdragsavtal med VNB Byggproduktion AB, orgnr 556267-6154, som löpande kommer att fakturera föreningen för detta. I detta avtal ingår följande moment:

- Att på totalentreprenad renovera och bygga om befintlig fastighet på Skäppan 25 till fem lägenheter, bygga fyra nya lägenheter på Skäppan 24, sex nya lägenheter på Skäppan 25, komplettera gårdens markanläggning enligt gällande bygglov samt att åtgärda besiktningspunkter i befintliga byggnaden på Skäppan 24 enligt besiktningsprotokoll över Statusbesiktning utförd av Projektledargruppen daterat 2017-12-06.
- Ombesörja och bekosta föreningens verksamhet och administration under projektiden
- Åtagande hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenaden
- Samtliga kostnader som åvilar byggherren som anslutningsavgifter, byggnadskreditiv, inteckningskostnader, myndighetskostnader, förstudier mm ingår i uppdraget
- Upphandla finansiering ingår i uppdraget
- Ombesörja och bekosta försäljningen ingår i uppdraget
- Kostnaden för pantbrev, ränta på byggnadskreditivet samt övriga moms fria poster debiteras bostadsrättsföreningen direkt och avräknas från beställningssumman
- Anbudet förutsätter att föreningen förvärvar samtliga aktier i Tväråsidan Öst AB.
- Eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeskrivning

Fastigheter	Skäppan 24 och Skäppan 25 i Umeå
Adress	<u>Skäppan 24:</u> Storgatan 10, 903 20 Umeå <u>Skäppan 25:</u> Storgatan 8, 903 20 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens Län
Tomt	Skäppan 24: 986 kvm, Skäppan 25: 922 kvm, Totalt 1 908 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnad	Fyra byggnader. <u>Skäppan 24;</u> Byggnad Ett – har tre våningsplan ovan mark och källare. Byggnad Två – har två våningsplan ovan mark. <u>Skäppan 25;</u> Byggnad Ett – har tre våningsplan ovan mark och källare. Byggnad Två – har två våningsplan ovan mark.
Byggnadsår	<u>Skäppan 24;</u> Byggnad Ett – 1974. Byggnad Två – Nybyggnad 2018. <u>Skäppan 25;</u> Byggnad Ett – 1960, totalrenoverat 2018. Byggnad Två – Nybyggnad 2018.
Antal lägenheter	Totalt nitton lägenheter, Total bostadsyta 902 kvm <u>Skäppan 24;</u> Byggnad Ett – Fyra lägenheter och två lokaler. Byggnad Två – Fyra lägenheter. <u>Skäppan 25;</u> Byggnad Ett – Fem lägenheter. Byggnad Två – Sex lägenheter.
Antal lokaler	I Skäppan byggnad Ett finns två lokaler om totalt 125 kvm. Affärslokal 85 kvm och samlingslokal/övernattninglägenhet 40 kvm

Skäppan 24 Byggnad Ett :

Grundläggning:	Källare.
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Bärande väggar:	Betong i källare och trä i övrigt
Icke bärande väggar:	Träregel med skivor av gips
Yttertak:	Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av plåt.
Fasad:	Fasadbeklädnad av målad träpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Egna abonnemang med mätning av hushållsel från Umeå Energi.
Fönster:	3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Entrédörrar i trä

Brandteknisk klass: BR2-Byggnad.

Skäppan 24 Byggnad Två:

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Lättreglar från Masonite

Mellanbjälklag: Lättreglar från Masonite, spånskiva och gips

Bärande väggar: Träreglar med gips.

Icke bärande väggar: Stålregel med skivor av gips

Yttertak: Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av papp.

Fasad: Sockel av cementburen skiva. Fasadbeklädnad av målad träpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.

Installationer: Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med golvvärme i bottenvåning samt vattenradiatorer på plan 1. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Egna abonnemang med mätning av hushållsel från Umeå Energi.

Fönster: 3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.

Dörrar: Loftgångsdörrar till lägenheter.

Brandteknisk klass: BR2-Byggnad.

Skäppan 25 Byggnad Ett:

Grundläggning: Källare.

Stomme: Trä

Mellanbjälklag: Trä

Bärande väggar: Betong i källare och trä i övrigt

Icke bärande väggar: Träregel med skivor av gips

Yttertak: Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av plåt.

Fasad: Fasadbeklädnad av målad träpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.

Installationer: Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Egna abonnemang med mätning av hushållsel från Umeå Energi.

Fönster: 3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.

Dörrar: Entrédörrar i trä

Brandteknisk klass: BR2-Byggnad.

Skäppan 25 Byggnad Två:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Lättreglar från Masonite
Mellanbjälklag:	Lättreglar från Masonite, spånskiva och gips
Bärande väggar:	Träreglar med gips.
Icke bärande väggar:	Stålregel med skivor av gips
Yttertak:	Takstomme av trä, underlagstak av råspont och underlagspapp. Yttertaksbeklädnad av papp.
Fasad:	Sockel av cementburen skiva. Fasadbeklädnad av målad träpanel. Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med golvvärme i bottenvåning samt vattenradiatorer på plan 1. Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Egna abonnemang med mätning av hushållsel från Umeå Energi.
Fönster:	3-glas fönster i trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Loftgångsdörrar till lägenheter.
Brandteknisk klass:	BR2-Byggnad.

Gemensamma anordningar:

Byggnaden ansluts till Umeå Energis Fjärrvärmenät för värmeleverans.
Anläggning för Tv, bredband och telefoni sker genom gruppanslutning.
Ledningar för värme, vatten, spill och dagvatten samt kraft och belysning.

LägenhetsbeskrivningSkäppan 24 byggnad två, Skäppan 25 byggnad Ett och Två

Hall:	Eklamell
Kök:	Eklamell Inbyggnadsugn under spishäll, köksfläkt, diskmaskin. Kyl-och frys (kyl/frys i mindre lägenheter). Skåp och bänkinredning med luckor.
Hygienrum:	Keramiska plattor på golv Keramiska plattor på vägg.

Duschplats med draperiskena.

Kommod med handfat i hus 1 och tvättställ med spegelskåp i hus Två.

Wc stol

Tvättmaskin och torktumlare, (kombimaskin i mindre lägenheter).

Vardagsrum: Eklamell

Övriga rum: Eklamell

Målade väggar där inget annat anges.

Allmänna utrymmen

UC: Befintliga väggar och golv i byggnad ett kv Skäppan 24

Lgh. Förråd Skäppan 25 Källare i byggnad Ett

Befintliga ytskikt

Trådnättsväggar.

Hyllinredning.

Lgh förråd Skäppan 24 Byggnad 2 har förråd i trapphus

Skäppan 24 Plastmatta

Trådnättsväggar

Hyllinredning

Trapphus Plan och stegbeläggning av linoleummatta

Keramik golv i bottenplan, linoleummatta i övrigt

Målade väggar

Räcke och handledare av trä alternativt stål.

Postfack

UC/Teknikutrymme. Beläget i källare byggnad 1 Skäppan 25

Befintliga ytskikt väggar och golv

UC för byggnad Ett Skäppan 24 och Skäppan 25 är beläget i byggnadens källare

Gemensamma anordningar på tomtmark

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

Parkering

Tretton öppna bilplatser varav en har handikapp bredd. Parkeringar hyrs ut enligt separata avtal.

3. Försäkring

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket och planen registrerats. Säkerhet för insatser kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande.

4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde

Köpeskilling för aktier, fastighet, entreprenad, lagfart, byggnadskreditiv, pantbrev och utbildningskostnader inklusive mervärdesskatt	38 665 000 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	100 000 kr
Slutligt känd anskaffningskostnad, kronor	38 765 000 kr

Taxeringsvärde för 2018, beräknat enligt schablon	
Byggnad	12 953 000 kr
Mark	3 798 000 kr
Summa	16 751 000 kr

*Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark	
Byggnad	29 898 379 kr
Mark	8 766 621 kr
Summa	38 665 000 kr

**Avser anskaffningskostnad exkl Likviditetsreserv/Initial reparationsfond*

5. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1 1%/år	Summa år 1
Lån 1	12 600 000 kr		2,50%	315 000 kr	126 000 kr	441 000 kr
Lån 2	0 kr		0,00%	0 kr	0 kr	0 kr
Lån 3	0 kr		0,00%	0 kr	0 kr	0 kr
Lån 4	0 kr		0,00%	0 kr	0 kr	0 kr
Summa lån	12 600 000 kr		2,50%	315 000 kr	126 000 kr	441 000 kr

Insatser 26 165 000 kr
Summa finansiering 38 765 000 kr

Finansiering via medlemsinsats 67%
 Finansiering via kreditinstitut 33%
Totalt 100%

I planen används en schablonränta på 2,5%. Offert från Swedbank visar på en ränta som understiger den som nyttjas i planen.
 Säkerhet utgörs av pantbrev i fastighet.

6. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos

Kapitalkostnader

Räntor	315 000 kr	307 kr/kvm
Avskrivningar	298 984 kr	291 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	613 984 kr	598 kr/kvm

Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	23 000 kr	22 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	15 000 kr	15 kr/kvm
Föreningens administration	8 000 kr	8 kr/kvm
Uppvärmning	120 000 kr	117 kr/kvm
Gemensam elförbrukning samt lokal	20 000 kr	19 kr/kvm
Vattenförbrukning	40 000 kr	39 kr/kvm
Städning	10 000 kr	10 kr/kvm
Sophantering	18 000 kr	18 kr/kvm
Snöröjning/sopning	12 000 kr	12 kr/kvm
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning/jour	50 000 kr	49 kr/kvm
TV, telefoni och bredband	65 000 kr	63 kr/kvm
Försäkringar	25 000 kr	24 kr/kvm
Övrigt	10 000 kr	10 kr/kvm
Summa driftskostnader, *1	416 000 kr	405 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), *2	15 000 kr	15 kr/kvm
-------------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK	1 044 984 kr	1018 kr/kvm
--	---------------------	--------------------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	30 810 kr	30 kr/kvm
---	-----------	-----------

Avsättning beräknas schablonmässigt med 30 kr/kvm

Räntor	315 000 kr	307 kr/kvm
Amorteringar	126 000 kr	123 kr/kvm
Summa driftskostnader	416 000 kr	405 kr/kvm
Summa övriga kostnader	15 000 kr	15 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll	902 810 kr	879 kr/kvm
--	-------------------	-------------------

Årsavgifter, *3	675 520 kr	658 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Årsavgifter; TV, Telefoni och bredband	65 000 kr	63 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler *4	105 000 kr	102 kr/kvm
Årsavgifter parkering	62 400 kr	61 kr/kvm
Summa övriga intäkter	232 400 kr	226 kr/kvm
Summa intäkter år 1, SEK	907 920 kr	884 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	907 920 kr	884 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-1 044 984 kr	-1018 kr/kvm
Återföring avskrivning	298 984 kr	291 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	161 920 kr	158 kr/kvm
Amortering	-126 000 kr	-123 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	35 920 kr	35 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	135 920 kr	132 kr/kvm

*1 Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

*2 För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

*3 Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren.

*4 Föreningen har två lokaler en affärslokal och en samlingslokal/overnattningslägenhet. I planen har föreningen tagit upp hyresintäkt för affärslokalen men inte för samlingslokal/overnattningslägenhet som föreningen kan välja att antingen nyttja själva i föreningen eller om hyra ut som lägenhet med ett överskott utöver vad som är angivet i planen.

7. Nyckeltal

Total lägenhetsarea kvm	902
Total lokalarea kvm	125
Anskaffningskostnad per kvm	37 746 kr
Belåning per kvm år 1	12 269 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	29 008 kr
Driftskostnader och övriga kostnader per kvm år 1	420 kr
Årsavgift per kvm år 1	658 kr
Årsavgift + Övriga intäkter per kvm år 1	884 kr

8. Lägenhetsförteckning / Lokalförteckning

Lgh.nr	Antal rum	Mark/ Balkong *1	Kvm	Insats	Insats/ kvm	Årsavgift/ månad	Årsavgift	Årsavgift/ kvm	Beräknad årsavgift hushållsel *2	Beräknad årsavgift TV/Telefoni/ bredband *3	Andelstal
10A-1001	Tre RoK	1tr	79	1 160 000	14 684	4 694	56 332	713	3 042	3 421	8,339%
10A-1002	Ett RoK	Mark	37	880 000	23 784	2 387	28 649	774	1 425	3 421	4,241%
10A-1101	Fyra RoK	1tr	103	1 440 000	13 981	6 012	72 146	700	3 966	3 421	10,680%
10A-1102 *4	Tre RoK	2tr	60	1 000 000	16 667	3 651	43 807	730	2 310	3 421	6,485%
10AA-1001	Två RoK	Mark	44	1 595 000	36 250	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
10AA-1002	Två RoK	Mark	44	1 545 000	35 114	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
10AA-1101	Två RoK	1tr	44	1 595 000	36 250	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
10AA-1102	Två RoK	1tr	44	1 545 000	35 114	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
8C-1001	Ett RoK	Mark	24	875 000	36 458	1 618	19 421	809	886	3 421	2,875%
8C-1002	Två RoK	Mark	46	1 495 000	32 500	2 937	35 242	766	1 810	3 421	5,217%
8C-1101	Ett RoK	1tr	24	875 000	36 458	1 618	19 421	809	886	3 421	2,875%
8C-1102	Två RoK	1tr	46	1 495 000	32 500	2 937	35 242	766	1 810	3 421	5,217%
8C-1201	1,5 RoK	2tr	35	1 195 000	34 143	2 278	27 332	781	1 348	3 421	4,046%
8D	Två RoK	Mark	53	1 695 000	31 981	3 267	39 207	740	2 041	3 421	5,804%
8F	Två RoK	Mark	44	1 545 000	35 114	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
8G	Två RoK	Mark	44	1 595 000	36 250	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
8E-1101	Två RoK	1tr	53	1 695 000	31 981	3 267	39 207	740	2 041	3 421	5,804%
8E-1102	Två RoK	1tr	34	1 345 000	39 559	2 223	26 676	785	1 309	3 421	3,949%
8E-1103	Två RoK	1tr	44	1 595 000	36 250	2 772	33 263	756	1 694	3 421	4,924%
19			902	26 165 000	29 008	56 293	675 520	749	34 727	65 000	100,000%

Lokal.nr	Kvm	Hyra/ månad	Årshyra *5	Årshyra/ kvm
Affärslokal	85	8 750	105 000	1 235
Samlingslokal/Övernattningslägenhet	40	3 750	45 000	1 125
	125	12 500	150 000	1 200

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet

*1 Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet alternativt Balkong.

*2 Tillkommande kostnad för hushållsel är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande i relation till yta. Kostnaden kan komma att justeras.

*3 Tillkommande avgift för TV/Telefoni/Bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande. Avgiften kan komma att justeras.

*4 I den ekonomiska planen så har ytan justerats ned till 60 kvm från 80 kvm på grund av inkräktande i lägenhet på grund av snedtak och trapphus.

*5 Föreningen har två lokaler en affärslokal och en samlingslokal/övernattningslägenhet. I planen har föreningen tagit upp hyresintäkt för affärslokalen men inte för samlingslokal/övernattningslägenhet som föreningen kan välja att antingen nyttja själva i föreningen eller om hyra ut som lägenhet med ett överskott utöver vad som är angivet i planen. Hyresintäkten avseende samlingslokal/övernattningslägenhet är där med ej medräknad under summa intäkter.

Parkeringsplatser hyrs ut enligt separat avtal 400 kr / månad / parkering.

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	613 984	631 628	648 852	665 656	682 040	698 004	771 522	834 537
Låneräntor	315 000	332 644	349 868	366 672	383 056	399 020	472 538	535 554
Avskrivningar	298 984	298 984	298 984	298 984	298 984	298 984	298 984	298 984
DRIFTSKOSTNADER								
Driftskostnader	416 000	424 320	432 806	441 463	450 292	459 298	507 102	559 881
ÖVRIGA KOSTNADER	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	45 760
Fastighetsavgift eller motsvarande	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	45 760
ÖVRIGA INTÄKTER	- 232 400	- 237 098	- 241 889	- 246 775	- 251 757	- 256 838	- 283 794	- 313 530
Årsavgifter; TV, Telefoni och bredband	- 65 000	- 66 300	- 67 626	- 68 979	- 70 358	- 71 765	- 79 235	- 87 481
Hysesintäkter lokaler	- 105 000	- 107 100	- 109 242	- 111 427	- 113 655	- 115 928	- 127 994	- 141 316
Årsavgifter parkering	- 62 400	- 63 648	- 64 921	- 66 219	- 67 544	- 68 895	- 76 065	- 83 982
Ränteintäkter	-	- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 500	- 750
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	156 810	157 426	158 055	158 696	159 350	160 017	163 557	167 466
Amorteringar lån	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000
Avsättningar underhåll	30 810	31 426	32 055	32 696	33 350	34 017	37 557	41 466
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor	2,50%	2,67%	2,83%	3,00%	3,17%	3,33%	4,17%	5,00%
Intäktsräntor	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätts area	1 027	1 027	1 027	1 027	1 027	1 027	1 027	1 027
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER								
Nettokostnader	812 584	834 150	855 375	876 262	896 811	917 024	1 013 114	1 126 649
Nettoutbetalningar	670 410	692 592	714 446	735 974	757 177	778 057	877 687	995 131
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER								
Löpande penningvärde, totalt	670 410	692 592	714 446	735 974	757 177	778 057	877 687	995 131
Löpande penningvärde/kvm	653	674	696	717	737	758	855	969

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
HUVUDALTERNATIV ENL. EKONOMISK PROGNOS								
Nettokostnader SEK	812 584	834 150	855 375	876 262	896 811	917 024	1 013 114	1 126 649
Nettoutbetalningar SEK	670 410	692 592	714 446	735 974	757 177	778 057	877 687	995 131
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	666	688	710	731	752	773	872	988
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	653	674	696	717	737	758	855	969
HUVUDALTERNATIV MEN LÅNERÄNTA +1 PROCENTENHET								
Nettokostnader SEK	938 584	958 890	978 855	998 482	1 017 771	1 036 724	1 126 514	1 233 749
Nettoutbetalningar SEK	796 410	817 332	837 926	858 194	878 137	897 757	991 087	1 102 231
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	914	934	953	972	991	1 009	1 097	1 201
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	775	796	816	836	855	874	965	1 073
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	18,8%	18,0%	17,3%	16,6%	16,0%	15,4%	12,9%	10,8%
HUVUDALTERNATIV MEN INFLATION +1 PROCENTENHET								
Nettokostnader SEK	812 584	836 136	859 447	882 522	905 366	927 986	1 037 923	1 172 801
Nettoutbetalningar SEK	670 410	694 886	719 149	743 205	767 059	790 719	906 346	1 047 818
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	791	814	837	859	882	904	1 011	1 142
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	653	677	700	724	747	770	883	1 020
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	0,0%	0,3%	0,7%	1,0%	1,3%	1,6%	3,3%	5,3%

JP

10. Särskilda förutsättningar

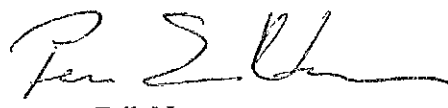
- I. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- II. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- III. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- IV. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- V. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- VI. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för Tv, Telefoni och bredband som är kollektivt upphandlad. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för lägenhetens elförbrukning. Varje lägenhetsinnehavare har egen elmätare och abonnemang. Beräkningar enligt schablon finns under punkt 8, Lägenhetsförteckning.
- VII. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Umeå den 9 juli 2018

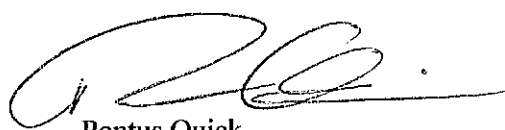
Bostadsrättsföreningen Skäppan, orgnr 769635-4799



Per Linghult



Per-Erik Nyman



Pontus Quick

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, vilka för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skäppan, org nr 769635-4799, i Umeå kommun, daterad av styrelsen 2018-07-09, får lämna följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen finns det fyra hus med 19 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

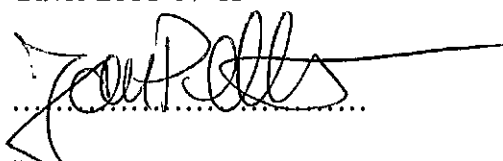
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar och intyget avser den slutliga kostnaden.

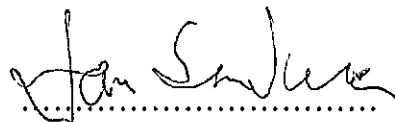
Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2018-07-09
Stadgar antagna 2017-09-25 och registrerade av Bolagsverket, 2017-10-16
Registreringsbevis för Brf Skäppan, 2018-05-18
Bygglov, Umeå kommun, 2016-10-19 och 2017-11-02
Besiktningsprotokoll befintliga fastigheter, Projektledargruppen, 2017-12-06
Fastighetsinformation, Lantmäteriet, 2018-04-09
Situationsplan, Fasader, Sektioner, JBR-Konsult, 2017-02-14
Totalentreprenadkontrakt, 2018-04-02
Beräkning taxeringsvärde, Skatteverket, 2018-05-
Prisindikation Swedbank, 2018-05-24
Besök på byggarbetsplatsen av Jan Pettersson, 2017-10-27
Foton, interiör och exteriör, 2018-06-18
Föreningsstämma, redovisning av slutliga kända kostnader, 2018-07-04

Gävle 2018-07-13



Jan Pettersson



Jan Sandberg

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

Båda intyggivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna två till fjorton har signerats av intyggivarna.