

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSMARKEN 3
ORG.NR 769641-8842

Föreningens ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år 1
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3, Org.nr 769641-8842, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, om mark ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva fastigheten; UMEÅ ÄNGSMARKEN 3. Fastigheten avser att förvärvas genom köp av samtliga aktier i bolaget Arket Bostad AB, Org.nr 559354-2276, som vid tidpunkten är lagfaren och civilrättslig ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer i en efterföljande transaktion förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget avses att likvideras. Förvärvet av fastigheten kommer ske 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.

På fastigheten finns ett hyreshus med elva lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat om att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan innefattande uppgift om slutlig kostnad, intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket samt fastställts på samma stämma. Upplåtelse planeras till 2023-08-15.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9 och samt K3 (BFNAR 2012:1). Detta innebär att efter att fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av fastigheten med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten köps från aktiebolaget för och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen till stor del 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 fastigheterna i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Eventuellt förändrad förvärvskostnad i jämförelse med slutlig kostnad enligt avsnitt D kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån historiska driftskostnader avseende fastigheten, erfarenhetssiffror alternativt erhållna offerter. Låneräntan utgör år 1 en schablonränta på 4,75%. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Föreningen ansvarar för att löpande följa utvecklingen på räntemarknaden och tillse att eventuellt nödvändiga förändringar av amorteringar och avgiftshöjningar löpande genomförs utöver prognos i ekonomisk plan.

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 F. 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. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Fastigheten har besiktigats den 23 februari 2023 av Planea AB. Planea AB har även upprättat en underhållsplan för de kommande tio åren. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 550 000 kronor samt en årlig avsättning på 60 kr/kvm (37 560 kronor).

Föreningen har överenskommit med fastighetsägaren att denne skall utföra och bekosta de överenskomna åtgärderna enligt nedan (arbetet med åtgärderna påbörjades under 2022); målning utvändigt och skadad fasad byts ut, el-centraler i lägenheter som saknar automatsäkring byts ut, fönsterbyte, byte av ytterdörrar till lägenheter och byte av maskinpark samt ytskikt i tvättstuga.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten	UMEÅ ÄNGSMARKEN 3
Adress	Hagmarksvägen 15 A och B, 903 45 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens län
Tomt	1 388 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnad:	Ett hyreshus i tre plan med källare. Byggnaden har två trappuppgångar. På fastigheten finns även en garagelänga med fyra garageportar samt ett förråd.
Byggnadsår:	1949. Under 2023 inreddes två vindslägenheter.
Antal lägenheter:	11 lägenheter. Total boarea 626 kvm.

Detaljerad byggnadsbeskrivning

Grundstomme:	Betonghålstén
Bjälklag, ovan källare:	Armerad betong, golvreglar, spån 1 ¼" golv-trä, golvbeläggning
Mellanbjälklag:	Ljudbjälklag, 3"x9" bjälkar, trossbotten spån, 1 ¼" golvträ
Fasader:	Trä
Tak:	Plåt, utbytt 2005
Balkonger:	Stålkonstruktion med trall, räcken av stål och plåt
Fönster:	PVC 2022
Entréer, trapphus	Aluminium, kalksten nedersta trappen övriga i trä.
Värme:	Uppvärmning fjärrvärme. Värme fördelas genom vattenburna radiatorer.
Ventilation:	Självdrag, motorkåpor i kök. Ett antal "pax-fläktar" i badrum.

Lägenhetsbeskrivning

Vanligt förekommande ytskikt;

Hall:	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat Tapet Målat
Bad	Golv Vägg Tak	Klinker/plastmatta Kakel/plastmatta Målat
Vardagsrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat

Allmänna utrymmen

Post: Gemensamt fack i trappuppgång.

Sophantering/källsortering: För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården. Inom föreningen kommer det inte att finnas någon hantering av grovsopor. Bostadsrättshavarna hänvisas till kommunens miljöstationer och återvinningscentraler.

Parkeringsplatser: Fem parkeringsplatser med motorvärmastolpe och fyra varmgarage. Parkerings- och garageplatser hyrs ut av föreningen enligt separata avtal.

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga i källare.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ligger i anslutning till kommunal väg med kommunal renhållning av väg och belysning.

Fiberanslutning och ledningar för; vatten, spill- och dagvatten samt kraft.

C. FÖRSÄKRING

Byggnaderna fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Slutliga kostanden för föreningens fastighet redovisas i denna ekonomiska plan under avsnitt D. Därmed behöver föreningen inte hos Bolagsverkets söka tillstånd till upplåtelsen samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av insats.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Köpeskillning för aktier, fastighet, lagfart, entreprenad, byggherrekostnad, byggnadskreditiv, pantbrev, föreningsbildande inklusive mervärdesskatt

Anskaffningskostnad 21 506 000 kr

Likviditetsreserv/Initial reparationsfond 550 000 kr

Summa att finansiera/Slutlig kostnad 22 056 000 kr

Beräknat taxeringsvärde 2022-2024, Typkod 320 Hyreshusenhet – huvudsakligen bostäder;

för byggnader 10 000 000 kr (75%)

för mark 3 288 000 kr (25%)

Summa beräknat taxeringsvärde 13 288 000 kr

I beräknat taxeringsvärde beaktas även vindslägenheter inredda 2023

Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark (avser anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv/initial reparationsfond)

Byggnad 16 184 527 kr

Mark 5 321 473 kr

Summa 21 506 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	2 086 667 kr	Pantbrev	3 mån	4,35%	Ej fastställd
Nytt lån	2 086 667 kr	Pantbrev	1 år	4,09%	Ej fastställd
Nytt lån	2 086 667 kr	Pantbrev	3 år	3,94%	Ej fastställd
Genomsnittsränta enligt offert på löptider enligt ovan:				4,13%	

Schablonränta i planen: 4,75%

Summa lån:	6 260 000 kr
Insatser:	15 796 000 kr
Upplåtelseavgifter:	0 kr
Summa finansiering:	22 056 000 kr

Föreningen kommer ställa pantbrev i fastigheten UMEÅ ÄNGSMARKEN 3 som säkerhet för slutplacering av föreningslån. Uttagna pantbrev uppgår till 10 400 000 kronor.

Lån amorteras linjärt på 200 år. I planen används en schablonränta på 4,75% år 1. Schablonräntan överstiger ränta med bindningstid på fem år enligt offert. Schablonräntan nyttjas för de första fem åren. Summa räntekostnader år 1 beräknat på schablonräntan uppgår till (år 1) 297 350 kronor. Genomsnittsränta enligt offert för motsvarande bindningstider uppgår till 4,13%. Summa räntekostnader beräknad på genomsnittsränta enligt offert (år 1) uppgår till 258 329 kronor. På avräkningsdagen finns en Likviditetsreserv/Initial reparationsfond om 550 000 kronor.

Bindningstider kan komma att ändras i samband med slutplacering efter beslut av styrelsen.

För prognos av räntenivå för respektive år, se avsnitt H och I.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	297 350 kr	475 kr/kvm
Avskrivningar *	161 845 kr	259 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	459 195 kr	734 kr/kvm

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, Teknisk	25 000 kr	40 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, Ekonomisk	30 000 kr	48 kr/kvm
Revision/Styrelsearvoden	25 000 kr	40 kr/kvm
Försäkringar	25 000 kr	40 kr/kvm
Uppvärmning fjärrvärme	85 000 kr	136 kr/kvm
Elförbrukning gemensamma ytor	35 000 kr	56 kr/kvm
Elförbrukning, hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Sophantering	10 000 kr	16 kr/kvm
Vatten och avlopp	30 000 kr	48 kr/kvm
Städning	10 000 kr	16 kr/kvm
Snöröjning/Sandning/Sopning	15 000 kr	24 kr/kvm
Bredband	39 600 kr	63 kr/kvm
Övrigt/Löpande underhåll	10 000 kr	16 kr/kvm
Summa driftskostnader **	339 600 kr	542kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	14 301 kr	23 kr/kvm
--------------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **813 096 kr** **1299 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	37 560 kr	60 kr/kvm
Räntor	297 350 kr	475 kr/kvm
Amorteringar	31 300 kr	50 kr/kvm
Summa driftskostnader	339 600 kr	542 kr/kvm
Summa övriga kostnader	14 301 kr	23 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1 **720 111 kr** **1150 kr/kvm**

Årsavgifter, *****	599 511 kr	958 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Bredband	39 600 kr	63 kr/kvm
Parkeringar	81 000 kr	129 kr/kvm
Summa övriga intäkter	120 600 kr	193 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	720 111 kr	1150 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1,	-92 985 kr	-149 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	720 111 kr	1150 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-813 096 kr	-1299 kr/kvm
Återföring avskrivning	161 845 kr	259 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	68 860 kr	110 kr/kvm
Amortering	-31 300 kr	-50 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	37 560 kr	60 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	550 000 kr	879 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	587 560 kr	939 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

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

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå för för lägenheter är 1 589 kr / lgh (2023).

**** Styrelsen skall upprätta en underhållsplan samt göra årlig avsättning för att täcka det bedömda underhållskostnaderna. Avsättning har i planen beräknas schablonmässigt med 30 kr/kvm.

***** I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh-nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/ kvm	Årsavgift/ månad	Årsavgift	Årsavgift/ kvm	Beräknad årskostnad internet	Beräknad årskostnad hushållsel	Andelstal
Hagmarksvägen 15 A	A-1001	3 ROK	72	1 424 500	19 785	5 385	64 618	897	3 600	4 320	10,7784%
	A-1002	2 ROK	54	1 270 500	23 528	4 379	52 551	973	3 600	3 240	8,7656%
	A-1101	3 ROK	72	1 540 000	21 389	5 385	64 618	897	3 600	4 320	10,7784%
	A-1102	2 ROK	54	1 463 000	27 093	4 379	52 551	973	3 600	3 240	8,7656%
Hagmarksvägen 15 B	A-1201	4 ROK	72	1 540 000	21 389	5 385	64 618	897	3 600	4 320	10,7784%
	B-1001	2 ROK	54	1 309 000	24 241	4 379	52 551	973	3 600	3 240	8,7656%
	B-1002	3 ROK	72	1 386 000	19 250	5 385	64 618	897	3 600	4 320	10,7784%
	B-1101	2 ROK	54	1 500 000	27 778	4 379	52 551	973	3 600	3 240	8,7656%
	B-1102	3 ROK	72	1 463 000	20 319	5 385	64 618	897	3 600	4 320	10,7784%
	B-1201	1 ROK	25	1 450 000	58 000	2 759	33 110	1 324	3 600	1 500	5,5228%
	B-1202	1 ROK	25	1 450 000	58 000	2 759	33 110	1 324	3 600	1 500	5,5228%
		11		626	15 796 000	25 233	49 959	599 511	958	39 600	37 560

Övriga intäkter:	Totala avgifter / månad	Totala avgifter / år
Hysesintäkter P-Platser 5st (550 kr / mån)	2 750	33 000
Hysesintäkter P-Platser Grage 4st (1000 kr / mån)	4 000	48 000

Arean per lgh. är mätt på ritning.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens förbrukningsel, bredband och hemförsäkring (Ingår ej i Årsavgift ovan).

Bostadsrättshavarna tecknar individuella elavtal. Beräknad förbrukningskostnad för hushållsel är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande i relation till yta. Bredband är gruppanslutet. En hemförsäkring Tillkommande avgift för Bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande. Avgiften kan komma att justeras. Kostanden för en hemförsäkring för en lägenhet exkl bostadsrättstillägg ca 3 200 kronor per år.

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Ekonomisk prognos	Not															
Årsavgifter	599 511	611 501	623 731	636 206	648 930	635 951	623 232	610 768	598 552	586 581	598 313	610 279	610 279	610 279	610 279	598 074
Övriga intäkter	120 600	123 012	125 472	127 982	130 541	133 152	135 815	138 531	141 302	144 128	147 011	149 951	152 950	156 009	159 129	162 312
Summa intäkter	720 111	734 513	749 203	764 188	779 471	769 104	759 048	749 299	739 854	730 709	745 324	760 230	763 229	766 288	769 408	760 385
Driftskostnader	339 600	346 392	353 320	360 386	367 594	374 946	382 445	390 094	397 896	405 853	413 971	422 250	430 695	439 309	448 095	457 057
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt) 2)	14 301	14 587	14 879	15 176	15 480	15 789	16 105	16 427	16 756	17 091	17 433	17 781	18 137	18 500	18 870	23 524
Avskrivningar	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845
Räntenetto 1)	297 350	305 206	294 377	292 890	291 403	271 606	251 996	226 534	225 360	224 186	223 013	221 839	220 665	219 491	218 318	217 144
Summa kostnader	813 096	828 031	824 420	830 298	836 322	824 186	812 392	794 900	801 857	808 976	816 261	823 715	831 342	839 145	847 128	859 570
Årets resultat	-92 985	-93 517	-75 217	-66 110	-56 851	-55 083	-53 344	-45 601	-62 002	-78 267	-70 937	-63 485	-68 113	-72 857	-77 719	-99 185
Avsättning underhållsfond	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560	37 560
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-130 545	-131 077	-112 777	-103 670	-94 411	-92 643	-90 904	-83 161	-99 562	-115 827	-108 497	-101 045	-105 673	-110 417	-115 279	-136 745
Fritt eget kapital ackumulerat	-130 545	-261 623	-374 400	-478 070	-572 480	-665 123	-756 027	-839 188	-938 750	-1 054 577	-1 163 074	-1 264 120	-1 369 793	-1 480 210	-1 595 489	-1 732 234
Bundet eget kapital ackumulerat	12 896 000	12 933 560	12 971 120	13 008 680	13 046 240	13 083 800	13 121 360	13 158 920	13 196 480	13 234 040	13 271 600	13 309 160	13 346 720	13 384 280	13 421 840	13 459 400
Summa eget kapital ackumulerat	12 765 455	12 671 937	12 596 720	12 530 610	12 473 760	12 418 677	12 365 333	12 319 732	12 257 730	12 179 463	12 108 526	12 045 040	11 976 927	11 904 070	11 826 351	11 727 166
Kassaflödesprognos																
Summa intäkter	720 111	734 513	749 203	764 188	779 471	769 104	759 048	749 299	739 854	730 709	745 324	760 230	763 229	766 288	769 408	760 385
Summa kostnader	-813 096	-828 031	-824 420	-830 298	-836 322	-824 186	-812 392	-794 900	-801 857	-808 976	-816 261	-823 715	-831 342	-839 145	-847 128	-859 570
Återföring avskrivningar	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845	161 845
Kassaflöde från löpande drift	68 860	68 328	86 628	95 735	104 994	106 762	108 501	116 244	99 843	83 579	90 908	98 360	93 732	88 988	84 126	62 660
Amorteringar	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300	-31 300
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	550 000															
Summa kassaflöde	587 560	37 028	55 328	64 435	73 694	75 462	77 201	84 944	68 543	52 279	59 608	67 060	62 432	57 688	52 826	31 360
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	587 560	624 588	679 916	744 352	818 046	893 508	970 710	1 055 654	1 124 197	1 176 476	1 236 084	1 303 144	1 365 576	1 423 264	1 476 090	1 507 450
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405	199 405
Kalkylränta för respektive år	4,75%	4,90%	4,75%	4,75%	4,75%	4,45%	4,15%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%

Not

1) Antagen ränta.

2) År 16 kan extra höjning av årsavgiften erfordras om angiven fastighetsavgift uttages och att faktisk ränta uppgår till kalkylens antagna ränta.

*) Antagen inflation är 2% årligen avseende "Driftskostnader" och "Övriga intäkter".

Räntekänslighet

Ändring av räntesats mot nuläge:	i %	<u>-1,00%</u>	<u>0,00%</u>	<u>1,00%</u>	<u>2,00%</u>	<u>3,00%</u>
Räntesats	i %	3,75%	4,75%	5,75%	6,75%	7,75%
Räntekostnad	i Kronor	234 750	297 350	359 950	422 550	485 150
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	858	958	1 058	1 158	1 258
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta i %		-12%	0%	10%	21%	31%

Anskaffning och finansiering

			<u>Not</u>	
Anskaffningsutgift	Per Kvm 1)	35 233		
Insatser och Upplåtelser	Per Kvm 1)	25 233	<i>i % av anskaffningsutgift</i>	
Lån	Per Kvm 1)	10 000	<i>i % av anskaffningsutgift</i>	
				71,6%
				28,4%
				100,0%

<u>Per år</u>		<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 7</u>	<u>År 8</u>	<u>År 9</u>	<u>År 10</u>	<u>År 11</u>	<u>År 12</u>	<u>År 13</u>	<u>År 14</u>	<u>År 15</u>	<u>År 16</u>
Lån	Per Kvm 1)	10 000	9 950	9 900	9 850	9 800	9 750	9 700	9 650	9 600	9 550	9 500	9 450	9 400	9 350	9 300	9 250
Räntekostnader	Per Kvm 1)	475	488	470	468	466	434	403	362	360	358	356	354	353	351	349	347
Årsavgifter (vald nivå)	Per Kvm 1)	958	977	996	1 016	1 037	1 016	996	976	956	937	956	975	975	975	975	955
Övriga intäkter	Per Kvm 1)	193	197	200	204	209	213	217	221	226	230	235	240	244	249	254	259
Driftskostnader	Per Kvm 1)	542	553	564	576	587	599	611	623	636	648	661	675	688	702	716	730
Kassaflöde från löpande Drift	Per Kvm 1)	110	109	138	153	168	171	173	186	159	134	145	157	150	142	134	100
Avsättning UH-fond plus avskrivning	Per Kvm 1)	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319
Avskrivningar	Per Kvm 1)	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259	259
Avsättning UH-fond	Per Kvm 1)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Kalkylränta för respektive år		4,75%	4,90%	4,75%	4,75%	4,75%	4,45%	4,15%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
<u>Nödvändig nivå på årsavgifter:</u>																	
Enligt prognos:		958	977	996	1 016	1 037	1 016	996	976	956	937	956	975	975	975	975	955
Låneränta + 1 procentenhet		1058	1274	1267	1276	1285	1266	1246	1218	1228	1239	1250	1262	1273	1285	1298	1317
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Inflation + 1 procentenhet		958	1180	1180	1196	1212	1199	1188	1167	1186	1206	1226	1247	1269	1291	1314	1346
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,1%	2,7%	3,3%	4,1%	4,7%	5,4%	6,1%	6,8%	7,6%	8,3%	9,1%	9,9%

Not

1) Beräknat på *Upplåten Bostadsrättsyta*

*) Antagen inflation är 2% årligen

**) Känslighetsanalys nr 2 har inte upprättats då samtliga bostadshyresgäster i intresseanmälan bekräftat att de kommer förvärva sina lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. 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 lägenhetens förbrukningsel och bredband. Avtal avseende förbrukningsel tecknas av respektive bostadsrättshavare. Bredband är gruppanslutet och debiteras månadsvis.
- vii. Tillträde till lägenheterna kommer att ske innan samtliga överenskomna åtgärder mellan säljaren och köparen är åtgärdade. Bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att säljaren ska kunna utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som överenskommits parterna emellan. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet upplåtelseavtal tecknade mellan föreningen och bostadsrättshavarna.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Signatursida följer

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3

Daniel Rojas

Mats Ragnarsson

Jörgen Nordin



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 22:52

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 31.05.2023 17:39

DOCUMENT ID:

SkWE91SL3

ENVELOPE ID:

r1IV5JrLh-SkWE91SL3

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan [BRF Ängsmarken 3].pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Daniel Alexander Rojas hagaholding@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 18:31 31.05.2023 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/03) IP: 31.208.7.92
Mats Johan Ragnarsson mats.ragnarsson@amlova.se	Signed Authenticated	31.05.2023 19:12 31.05.2023 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/07) IP: 90.231.155.151
JÖRGEN NORDIN mr.jnordin@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 22:52 31.05.2023 22:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/30) IP: 188.126.234.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3, org nr 769641-8842, belägen i Umeå kommun, daterad av styrelsen 2023-05-31, lämnar följande intyg.

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

Enligt planen finns det ett hus med sammanlagt elva lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Nio lägenheter avser ombildning och två vindslägenheter nybildning.

Insatserna och avgifterna är för närvarande sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till ortens bostadsmarknad och dess marknadsvärden. Vi har inte ansett det nödvändigt i detta läge att för vår bedömning av den ekonomiska planen besöka fastigheten, fotodokumentation finnes.

Gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Intyget avser en bedömning av den slutliga kostnaden för föreningens hus. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt oss vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan digitalt underskriven 2023-05-31.

Stadgar antagna 2023-03-27 och registrerade av Bolagsverket 2023-05-02.

Registreringsbevis Brf Ängsmarken 3, 2023-05-25.

Fastighetsregisteruppgifter från Metria, allmänna och taxering, 2023-04-11.

Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Västerbotten, 2023-04-12.

Utkast aktieöverlåtelseavtal mellan Arket Investment AB, 559334-7916 och Brf Ängsmarken 3 avseende samtliga aktier i Arket Bostad AB, 559354-2276, ej signerat.

Utkast köpeavtal mellan Arket Bostad AB, 559354-2276 och Brf Ängsmarken 3, avseende fastigheten Umeå Ängsmarken 3, ej signerat.

Offert avseende långfristig finansiering, Handelsbanken Umeå, 2023-04-05.

Beräkning av taxeringsvärden via Skatteverkets modell, 2023-05-26.

Intyg från mäklare Ahlm & Dahl att insatser såväl som avgifter är rimliga i Umeå, 2023-05-29.

Teknisk besiktning med underhållsplan, Planea AB Umeå, 2023-02-23 och 2023-03-07.

Umeå kommun beviljat bygglov, 2022-06-16 och beslut om startbesked 2022-11-16.

Aktuella foton av huset interiört och exteriört samt garagelänga, 2023-05-31.

Gävle 2023-06-01

.....

.....

Jan Pettersson

Veronika Larsson

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

Noteras att intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Sidorna ett till tolv har digitalt signerats av intygsgivarna.



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2023 15:36

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 01.06.2023 15:06

DOCUMENT ID:

By4pPz8Uh

ENVELOPE ID:

SkfpPMUL2-By4pPz8Uh

DOCUMENT NAME:

Intyg ekonomisk plan [BRF Ängsmarken 3].pdf
1 page

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Ekonomisk plan [BRF Ängsmarken 3].pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Veronika Larsson veronilarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 15:24 01.06.2023 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/15) IP: 94.191.153.234
Jan Olof Pettersson jan.pettersson@canreda.se	Signed Authenticated	01.06.2023 15:36 01.06.2023 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23) IP: 94.191.136.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed