

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALUJUNGFRUN 800673
(UNDER ÄNDRING TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN 27)
ORG.NR 769640-1202

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 Falujungfrun 800673 (under ändring till Bostadsrättsföreningen Gripen 27), Org.nr 769640-1202, i Umeå Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheten; Gripen 27 i Umeå kommun genom köp av samtliga aktier i bolaget Umeå Gripen 27 AB, Org.nr 556971-2036 som vid tidpunkten kommer att vara civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser att i en efterföljande transaktion förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheterna kommer att ske till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 den 3 maj 2006.

På fastigheten finns det uppfört två byggnader om totalt sjutton lägenheter, en äldre byggnad och en nyproducerad byggnad. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse tillika tillträde av bostadsrätterna kommer att ske den 1 september 2021.

Förvärvskostnad enligt avsnitt D 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 ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan utgör en schablonränta på 2,25% och i kalkylen görs årligen en schablonmässig höjning till 4%. Räntesats enligt låneoffert från Handelsbanken understiger schablonräntan nyttjad i kalkylen. Kalkylen innehåller avrundningar.

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. Fastigheten har besiktigats den 2 mars 2021 av BoSyn. BoSyn har även upprättat en underhållsplan för de kommande tio åren. För att täcka prognosticerade underhållskostnader enligt underhållsplanen (avseende Lagning fasad, översyn och åtgärder gammal EL och VS) görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 450.000 kronor samt en årlig avsättning på 39 kr/kvm. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9. Detta innebär att efter att fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av fastigheter med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Umeå Gripen 27
Adress	Åkervägen 7, 904 21 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens Län
Tomt	1.617 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Byggnad 1: Byggnad i två plan + vindsvåning samt källarplan. Byggnad 2: Byggnad i två plan + vind samt hiss.
Byggnadsår:	Byggnad 1: 1963 Byggnad 2: 2021
Antal lägenheter:	Totalt sjutton lägenheter. Byggnad 1, elva lägenheter och Byggnad 2, sex lägenheter. Total boarea 973,4 kvm.
Antal lokaler:	Byggnad 1 inrymmer en lokal i källarvåningen, som hyrs ut via separat avtal. Totalt area 25 kvm.

Detaljerad byggnadsbeskrivning – Byggnad 1

Grundläggning:	Källare. Källaryttervägg i Betonghålstén
Stomme:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong/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. Yttertaksbeklädning av tegel.
Fasad:	Fasadbeklädning av tegel Fönsterbleck, listbeslag, avvattning av behandlad plåt.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer. Ventilation via självdrag. Egna abonnemang med mätning av hushållsel från Umeå Energi.
Fönster:	Tre-glas fönster i komposit.

Dörrar: Entréparti i trä, i samband med ombildningen kommer säkerhetsdörrar att sättas in till alla lägenheter.

Brandteknisk klass: BR2-Byggnad.

Tvättstuga: I källarplan

Detaljerad byggnadsbeskrivning – Byggnad 2

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Betong.

Mellanbjälklag: Betong.

Bärande väggar: Betong.

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.
Fasad Stenputs.
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: Entréparti i trä och säkerhetsdörrar till alla lägenheter.

Brandteknisk klass: BR2-Byggnad.

Gemensamma anordningar byggnader

Byggnaden är ansluten 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.

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Keramiska plattor, plastmatta alternativt parkett. Målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkett. Målade väggar och tak
Kök:	Golv i laminat med ytskikt av ek, plastmatta eller parkett. Målade väggar och tak Inbyggnadsugn under spishäll alternativt fristående spis med ugn, köksfläkt, diskmaskin. Kyl-och frys (kyl/frys i mindre lägenheter). Skåp och bänkinredning med luckor.
Hygienrum:	Byggnad 1 - Keramiska plattor på vägg, keramiska plattor eller plastmatta på golv. Duschplats med draperiskena. Kommod med handfat, spegelskåp och Wc stol. Några lägenheter med tvättmaskin och torktumlare. Byggnad 2 - Keramiska plattor på golv och vägg. Duschplats med glasvägg. Kommod med handfat, spegelskåp och Wc stol. Kombimaskin.
Övriga rum:	Golv i laminat med ytskikt av ek, plastmatta eller parkett. Målade väggar och tak där inget annat anges.

Allmänna utrymmen

UC:	Stålglättad betong, dambindande behandling. Väggar och tak beklädda med obehandlade gipsskivor.
Förråd:	Förråd i respektive byggnad. Ett förråd per lägenhet.
Postfack	Brevinkast i dörr i Byggnad 1 och Postfack i entré i Byggnad 2.
Sophantering/källsortering:	Soprum i separat byggnad på gården. Sopkärl.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, sophantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm. Byggnaderna ligger i anslutning till kommunal väg med kommunal renhållning av väg och belysning.

C. FÖRSÄKRING

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Köpeskilling för aktier, fastighet, lagfart, pantbrev och föreningsbildande inklusive mervärdesskatt	40 307 400 kr
Anskaffningskostnad	40 307 400 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	450 000 kr
<u>Summa att finansiera/Slutlig anskaffningskostnad</u>	<u>40 757 400 kr</u>

Fastigheten har två taxeringsenheter. Båda enheterna är klassificerade som Hyreshus. Det finns fastställt taxeringsvärde avseende Taxeringsenhet 1 (Byggnad 1). Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts för Taxeringsenhet 2 men har beräknats enligt nedan.

Taxeringsenhet 1 (befintlig byggnad); för byggnader	6 800 000 kr
för mark	4 017 000 kr
Summa taxeringsvärde	10 817 000 kr

Taxeringsenhet 2 (nyproducerad byggnad); för byggnader	4 883 000 kr
för mark	1 680 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	6 563 000 kr

Totalt taxeringsvärde; för byggnader	11 683 000 kr (67%)
för mark	5 697 000 kr (33%)
Summa taxeringsvärde	17 380 000 kr

Fördelning anskaffningsvärde byggnader och mark vid tillträde*

Byggnader	27 095 015 kr
Mark	13 212 385 kr
Summa	40 307 400 kr

*Avser slutlig anskaffningskostnad exkl Likviditetsreserv/Initial reparationsfond fördelat utifrån taxeringsvärde på Byggnader och mark.

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	3 569 133 kr	Pantbrev	1 år	2,25%	Ej fastställd
Nytt lån	3 569 133 kr	Pantbrev	3 år	2,25%	Ej fastställd
Nytt lån	3 569 132 kr	Pantbrev	5 år	2,25%	Ej fastställd
		Snittränta lån:		2,25%	
Summa lån:	10 707 400 kr				
Insatser:	30 050 000 kr				
Summa finansiering	40 757 400 kr				

I den ekonomiska planen räknar föreningen med att amortera lånen på 100 år. I planen används en schablonränta på 2,25%, Schablonräntan överstiger ränta enligt offert från Handelsbanken daterad 2021-05-10. Genomsnittsränta enligt offert från för motsvarande bindningstider uppgår till 0,81%.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	240 917 kr	248 kr/kvm
Avskrivningar *	270 950 kr	278 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	511 867 kr	526 kr/kvm

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	36 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	15 000 kr	15 kr/kvm
Försäkringar	20 000 kr	21 kr/kvm
Uppvärmning	125 000 kr	128 kr/kvm
Gemensam elförbrukning	30 000 kr	31 kr/kvm
Vatten och avlopp	50 000 kr	51 kr/kvm
Städning och renhållning	30 000 kr	31 kr/kvm
Snöröjning och sopning	15 000 kr	15 kr/kvm
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning/jour	35 000 kr	36 kr/kvm
TV och bredband	61 200 kr	63 kr/kvm
Övrigt	20 000 kr	21 kr/kvm
Summa driftskostnader **	436 200 kr	448kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	16 000 kr	16 kr/kvm
--------------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **964 067 kr** **990 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	37 963 kr	39 kr/kvm
Räntor	240 917 kr	248 kr/kvm
Amorteringar	107 074 kr	110 kr/kvm
Summa driftskostnader	436 200 kr	448 kr/kvm
Summa övriga kostnader	16 000 kr	16 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1 **838 153 kr** **861 kr/kvm**

Årsavgifter, *****	688 400 kr	707 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Avgifter; TV och bredband	61 200 kr	63 kr/kvm
Parkeringar	39 600 kr	41 kr/kvm
Hysesintäkter Lokaler	49 008 kr	50 kr/kvm
Summa övriga intäkter	149 808 kr	154 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	838 208 kr	861 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	838 208 kr	861 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-964 067 kr	-990 kr/kvm
Återföring avskrivning	270 950 kr	278 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	145 092 kr	149 kr/kvm
Amortering	-107 074 kr	-110 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	38 017 kr	39 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	450 000 kr	462 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	488 018 kr	501 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. Därmed kommer avgift närmaste åren endast betalas avseende Byggnad 1. Nuvarande avgift uppgår till 1 459 kr / lgh avseende 2021. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Styrelsen skall enligt lag upprätta en underhållsplan samt göra årlig avsättning för att täcka det bedömda underhållskostnaderna. Fastigheten har besiktigats den 2 mars 2021 av BoSyn. SoSyn har även upprättat en underhållsplan för de kommande tio åren. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 450.000 kronor samt en årlig avsättning på 39 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 kostnads kalkyl 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 de boende.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh-nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad avgift per år hushållsel	Beräknad avgift per år TV och Bredband	Andelstal
Åkervägen 7	1-901	1ROK	25,0	850 000	34 000	2 049	24 586	983	1 750	3 600	3,5714%
Åkervägen 7	1-1001	4ROK	91,0	2 040 000	22 418	4 610	55 318	608	6 370	3 600	8,0357%
Åkervägen 7	1-1002	2ROK	55,0	1 850 000	33 636	3 432	41 181	749	3 850	3 600	5,9821%
Åkervägen 7	1-1003	4ROK	91,0	2 040 000	22 418	4 610	55 318	608	6 370	3 600	8,0357%
Åkervägen 7	1-1101	1ROK	26,0	935 000	35 962	2 151	25 815	993	1 820	3 600	3,7500%
Åkervägen 7	1-1102	2ROK	57,0	1 487 500	26 096	3 585	43 025	755	3 990	3 600	6,2500%
Åkervägen 7	1-1103	2ROK	55,0	1 500 000	27 273	3 432	41 181	749	3 850	3 600	5,9821%
Åkervägen 7	1-1104	4ROK	91,0	2 040 000	22 418	4 610	55 318	608	6 370	3 600	8,0357%
Åkervägen 7	1-1201	3ROK	76,0	1 487 500	19 572	4 098	49 171	647	5 320	3 600	7,1429%
Åkervägen 7	1-1202	2ROK	46,0	1 600 000	34 783	2 868	34 420	748	3 220	3 600	5,0000%
Åkervägen 7	1-1203	3ROK	76,0	2 100 000	27 632	4 098	49 171	647	5 320	3 600	7,1429%
Nya Huset	2-1001	2,5ROK	52,6	2 195 000	41 730	3 176	38 108	724	3 682	3 600	5,5357%
Nya Huset	2-1002	2,5ROK	52,6	2 195 000	41 730	3 176	38 108	724	3 682	3 600	5,5357%
Nya Huset	2-1101	2,5ROK	52,6	2 195 000	41 730	3 176	38 108	724	3 682	3 600	5,5357%
Nya Huset	2-1102	2,5ROK	52,6	2 195 000	41 730	3 176	38 108	724	3 682	3 600	5,5357%
Nya Huset	2-1201	2ROK	37,0	1 645 000	44 459	2 561	30 732	831	2 590	3 600	4,4643%
Nya Huset	2-1202	2ROK	37,0	1 695 000	45 811	2 561	30 732	831	2 590	3 600	4,4643%
	17st		973,4	30 050 000	30 871	57 367	688 400	707	68 138	61 200	100,0000%

Övriga hyresintäkter	Kvm	Antal	Månadshyra	Summa årshyror
L0902	25		4 084	49 008
Parkeringsgar		6	550	39 600
	25			88 608

Arean per lgh. är mätt på ritning. Beräknad förbrukningskostnad för hushållsel är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande i relation till yta. TV och bredband är gruppanslutet. Tillkommande avgift för TV och bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för planens upprättande. Avgiften kan komma att justeras

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Not	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
Resultatprognos																	
Årsavgifter		688 400	702 168	716 211	730 536	745 146	760 049	775 250	790 755	806 570	822 702	839 156	855 939	873 058	890 519	908 329	926 496
Övriga intäkter		149 808	152 804	155 860	158 977	162 157	165 400	168 708	172 082	175 524	179 034	182 615	186 267	189 993	193 793	197 668	201 622
Summa intäkter		838 208	854 972	872 072	889 513	907 303	925 449	943 958	962 838	982 094	1 001 736	1 021 771	1 042 206	1 063 050	1 084 311	1 105 998	1 128 118
Driftskostnader		436 200	444 924	453 822	462 899	472 157	481 600	491 232	501 057	511 078	521 299	531 725	542 360	553 207	564 271	575 557	587 068
Reparationer och underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt)		16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	18 019	18 379	18 747	19 121	19 504	19 894	20 292	20 698	21 112	32 695
Avskrivningar		270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950
Räntenetto	1)	240 917	250 874	260 582	270 041	279 249	288 208	296 916	305 375	313 584	321 543	329 253	336 712	343 922	350 881	357 591	364 052
Summa kostnader		964 067	983 069	1 002 001	1 020 869	1 039 675	1 058 423	1 077 117	1 095 761	1 114 359	1 132 914	1 151 432	1 169 916	1 188 371	1 206 801	1 225 210	1 254 765
Årets resultat		-125 859	-128 096	-129 930	-131 356	-132 372	-132 974	-133 159	-132 923	-132 264	-131 178	-129 661	-127 710	-125 320	-122 489	-119 212	-126 647
Avsättning underhållsfond		37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963	37 963
Årets resultat efter avsättning UH-fond		-163 821	-166 059	-167 892	-169 319	-170 334	-170 936	-171 121	-170 886	-170 227	-169 141	-167 624	-165 672	-163 283	-160 452	-157 175	-164 610
Fritt eget kapital ackumulerat		-163 821	-329 880	-497 773	-667 091	-837 426	-1 008 362	-1 179 483	-1 350 369	-1 520 596	-1 689 737	-1 857 360	-2 023 033	-2 186 316	-2 346 767	-2 503 942	-2 668 552
Bundet eget kapital ackumulerat		30 050 000	30 087 963	30 125 925	30 163 888	30 201 850	30 239 813	30 277 776	30 315 738	30 353 701	30 391 663	30 429 626	30 467 589	30 505 551	30 543 514	30 581 476	30 619 439
Summa eget kapital ackumulerat		29 886 179	29 758 082	29 628 153	29 496 797	29 364 425	29 231 451	29 098 293	28 965 369	28 833 105	28 701 927	28 572 266	28 444 556	28 319 236	28 196 747	28 077 534	27 950 887
Kassaflödesprognos																	
Summa intäkter		838 208	854 972	872 072	889 513	907 303	925 449	943 958	962 838	982 094	1 001 736	1 021 771	1 042 206	1 063 050	1 084 311	1 105 998	1 128 118
Summa kostnader		-964 067	-983 069	-1 002 001	-1 020 869	-1 039 675	-1 058 423	-1 077 117	-1 095 761	-1 114 359	-1 132 914	-1 151 432	-1 169 916	-1 188 371	-1 206 801	-1 225 210	-1 254 765
Återföring avskrivningar		270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950	270 950
Kassaflöde från löpande drift		145 092	142 854	141 020	139 594	138 578	137 977	137 792	138 027	138 686	139 772	141 289	143 240	145 630	148 461	151 738	144 303
Amorteringar		-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074	-107 074
Nya lån		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll		0	0	0	-100 000	0	0	-550 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond		450 000															
Summa kassaflöde		488 018	35 780	33 946	-67 480	31 504	30 903	-519 282	30 953	31 612	32 698	34 215	36 166	38 556	41 387	44 664	37 229
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital																	
		488 018	523 797	557 744	490 264	521 768	552 671	33 388	64 341	95 953	128 651	162 866	199 032	237 588	278 975	323 639	360 868
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond		308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913	308 913
Kalkylränta för respektive år		2,25%	2,37%	2,48%	2,60%	2,72%	2,83%	2,95%	3,07%	3,18%	3,30%	3,42%	3,53%	3,65%	3,77%	3,88%	4,00%

Not

1) Antagen ränta uppgår år 1 till 2,25% med en årlig höjning så att räntan år 16 uppgår till 4%.

*) Antagen inflation är 2% årligen

Räntekänslighet

Ändring av räntesats mot nuläge:	i %	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Räntesats	i %	1,25%	2,25%	3,25%	4,25%	5,25%
Räntekostnad	i Kronor	133 843	240 917	347 991	455 065	562 139
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	597	707	817	927	1 037
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta i %		-18%	0%	16%	31%	47%
Avgift per kvm		561 527	688 400	795 419	902 493	1 009 567

Årskaffning och finansiering

		<u>Not</u>		
Årskaffningsutgift	Per Kvm 1)		41 871	
Insatser och Upplåtelser	Per Kvm 1)		30 871	i % av årskaffningsutgift 73,7%
Lån	Per Kvm 1)		11 000	i % av årskaffningsutgift 26,3%
				100,0%

Per år

		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
Lån	Per Kvm 1)	11 000	10 890	10 780	10 670	10 560	10 450	10 340	10 230	10 120	10 010	9 900	9 790	9 680	9 570	9 460	9 350
Räntekostnader	Per Kvm 1)	248	258	268	277	287	296	305	314	322	330	338	346	353	360	367	374
Årsavgifter	Per Kvm 1)	707	721	736	750	766	781	796	812	829	845	862	879	897	915	933	952
Övriga intäkter	Per Kvm 1)	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188	191	195	199	203	207
Driftkostnader	Per Kvm 1)	448	457	466	476	485	495	505	515	525	536	546	557	568	580	591	603
Kassaflöde från löpande Drift	Per Kvm 1)	149	147	145	143	142	142	142	142	142	144	145	147	150	153	156	148
Avsättning UH-fond plus avskrivning	Per Kvm 1)	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317
Avskrivningar	Per Kvm 1)	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278
Avsättning UH-fond	Per Kvm 1)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
Kalkylränta för respektive år		2,25%	2,37%	2,48%	2,60%	2,72%	2,83%	2,95%	3,07%	3,18%	3,30%	3,42%	3,53%	3,65%	3,77%	3,88%	4,00%
<u>Nödvändig nivå på årsavgifter:</u>																	
Enligt prognos:		707	721	736	750	766	781	796	812	829	845	862	879	897	915	933	952
Låneränta + 1 procentenhet		817	832	848	863	878	893	907	922	936	951	965	979	993	1007	1021	1046
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		16%	15%	15%	14%	14%	13%	13%	12%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	10%	10%
Inflation + 1 procentenhet		707	727	746	766	786	805	825	845	865	885	905	925	945	966	986	1020
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,7%	2,2%	2,6%	3,1%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,1%

Not

1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta

*) Antagen inflation är 2% årligen

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, TV och bredband. TV och Bredband är kollektivt upphandlad. Beräkningar enligt schablon finns under avsnitt G, Lägenhetsförteckning.
- vii. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Signatursida följer

Umeå den 6 juli 2021

Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 800673 (under ändring till Bostadsrättsföreningen Gripen 27),
Org.nr 769640-1202

Jörgen Holmquist

Mats Ragnarsson

Daniel Rojas

Verification

Transaction ID	BksMQYbad-S1hMmKbTu
Document	EkonomiskPlan_BRF_Gripen 27.pdf
Pages	14
Sent by	Patrick Wallgren

Signing parties

Daniel Rojas	hagaholding@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mats Ragnarsson	mats.ragnarsson@amlova.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jörgen Holmquist	jorgen.holmqvist@amlova.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to mats.ragnarsson@amlova.se

2021-07-06 09:18:09 CEST,

E-mail invitation sent to hagaholding@gmail.com

2021-07-06 09:18:09 CEST,

E-mail invitation sent to jorgen.holmqvist@amlova.se

2021-07-06 09:18:09 CEST,

Clicked invitation link Daniel Rojas

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-06 09:30:19 CEST,IP address: 31.208.7.95

Document signed by Daniel Alexander Rojas

Birth date: 03/10/1977,2021-07-06 09:31:07 CEST,

Clicked invitation link Mats Ragnarsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36 Edg/91.0.864.64,2021-07-06 09:44:15 CEST,IP address: 83.68.250.0

Document signed by Mats Johan Ragnarsson

Birth date: 07/10/1960,2021-07-06 09:44:41 CEST,

Clicked invitation link Jörgen Holmquist

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36 Edg/91.0.864.64,2021-07-06 09:52:24 CEST,IP address: 83.68.250.0

Document signed by JÖRGEN HOLMQUIST

Birth date: 01/10/1962,2021-07-06 09:53:34 CEST,

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



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 Falujungfrun 800673, org nr 769640-1202, i Falu kommun, under ombildning till Bostadsrättsföreningen Gripen 27, i Umeå kommun, daterad av styrelsen 2021-07-06 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 kommer det att finnas två hus med sammanlagt 17 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Insatserna och avgifterna är för närvarande sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till ortens bostadsmarknad och dess marknadsvärden.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd.

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 daterad 2021-07-06.

Stadgar antagna 2021-06-02, registrerade av Bolagsverket 2021-06-18, under ändring.

Registreringsbevis för Brf Falujungfrun 800673, 2021-06-30, under ändring.

Generalfullmakt lämnad till Daniel Rojas, Jörgen Holmquist och Mats Ragnarsson, tecknad av ordförande Jennie Vestlund enligt firmateckning.

Fastighetsregisteravgifter Metria, 2021-06-28.

Garantiavtal mellan Amlova Holding AB och Arket Fastighets AB gentemot Brf Gripen 27 avseende slutlig anskaffningskostnad, 40.757.000 kr.

Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Västerbotten, 2021-06-28.

Beräknat taxeringsvärde enl Skatteverkets modell, nybyggda huset, 2020-12-15.

Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-05-10.

Statusbesiktning av befintligt hus samt förslag till underhållsplan, BoSyn Umeå, 2021-03-02

Värdeutlåtande båda husen, insatser och avgifter, MOHV Umeå, 2021-06-22.

Beslut om bygglov Umeå kommun, inkluderande situationsplan, nybyggnadskarta, plan-, fasad- och sektionsritningar, 2020-06-02.

Befintligt lokalhyreskontrakt, 0902, 2012-07-01.

Gävle 2021-07-06

.....

.....

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 två till fjorton har signerats elektroniskt av intygsgivarna.

Verification

Transaction ID	Hk9h0sZau-SJd00iZTO
Document	EkonomiskPlan_BRF_Gripen 27.pdf
Pages	16
Sent by	Patrick Wallgren

Signing parties

Veronika Larsson	veronilarsson@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jan Pettersson	jan.pettersson@canreda.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to jan.pettersson@canreda.se

2021-07-06 12:23:44 CEST,

E-mail invitation sent to veronilarsson@hotmail.com

2021-07-06 12:23:44 CEST,

Clicked invitation link Jan Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36,2021-07-06 12:24:09 CEST,IP address: 94.191.136.68

Document signed by Jan Olof Pettersson

Birth date: 23/07/1956,2021-07-06 12:26:35 CEST,

Clicked invitation link Veronika Larsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-06 12:29:02 CEST,IP address: 84.23.130.93

Document signed by Veronika Larsson

Birth date: 15/01/1983,2021-07-06 12:30:27 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

