

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

*Rönnbäret i
UMEÅ*

Reg.nr 769625-6242



upprättad av



Bostadsrättskonsulten
Civitekonom Jörgen Sundh AB

Innehållsförteckning	sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4 - 6
3. Försäkring	6
4. Taxeringsvärde	7
5. Förvärvskostnader	7
6. Finansieringsplan	7
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
A. Kapitalkostnader	
B. Skatter	
C. Fondavsättningar	
D. Driftskostnader	
E. Totala kostnader	
8. Beräkning av årliga intäkter	8
9. Lägenhetstabell	9
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys	11
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.	12
Bilaga:	
Intyg enligt 3 kap 2§ bostadsrättslagen.	

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Rönnbäret i Umeå, som registrerats hos Bolagsverket 2012-12-10 med organisationsnummer 769625-6242 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Rönnbäret 7, Umeå Kommun, för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för att en giltig överlåtelse kan ske för ombildning till bostadsrätter är att 2/3 av samtliga lägenhetsinnehavare biträder ett sådant beslut. I detta fall betyder det att 2 av 3 bostadslägenheter (medlemmar) skall samtycka.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv grundar sig på en överenskommelse med fastighetsägaren att sälja huset till angiven köpeskillning samt tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda under november månad 2012. Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske senast 2013-03-31.

Andelstalen för lägenheterna grundar sig på förhållandet mellan lägenheternas ytor. Andelstalet speglar den enskilda lägenhetens andel av ansvaret i framtiden vad avser ekonomiska frågor.

Fastigheten är idag taxerad som småhus, taxeringskod 220. Ändring kommer att begäras, eftersom det är en byggnad med 3 bostäder, alltså ett hyreshus typkod 320.

Huset har ursprungligen två bostäder och en lokal. Efter ombyggnad av lokal i souterräng planet till bostad, som erhållit slutbesked 2013-04-12, har huset idag 3 bostäder, vilket är kravet för att kunna ombildas till en bostadsrättsförening. Omtaxering av huset är begärd och prel besked avseende taxeringsvärde har erhållits.

Samtliga bostadslägenheter kommer att ombildas till bostadsrätt.

2. *BESKRIVNING AV FASTIGHETEN*

Fastighetsbeteckning:	Rönnbäret 7, Umeå
Tomt:	944 m ² .
Adress:	Rönnbärsstigen 14 , 903 46 Umeå
Byggnadstyp:	Bostadshus uppfört med 1 lägenhet i källarplan, en lägenhet på plan 1 tr och en lägenhet på plan 2 tr.
Ursprungligt byggnadsår:	1968
Antal bostäder: Souterrängplan	1 st bostadslägenhet på 38 kvm.
Antal bostäder: Plan BV	1 st bostadslägenhet på 146 kvm. (123 m ² i BV och 23 m i souterrängplan.)
Antal bostäder: Plan 1 tr	1 st bostadslägenhet på 123 kvm.

Byggnadstekniska förutsättningar

Grundläggningsätt:

Utbredd betongplatta på mark.

Undergrund:

Grusfyllning

Dränering:

2 strängar 3" dräneringsrör.

Källarvåning ytterväggar:

250 Parallellblock 9 hålrader.

Källarvåning innerväggar bärande:

200 massiv betongsten.

Källarvåning icke bärande:

70 lättbetongsten.

Fuktisolering källarvåning:

Slamning med cementbruk + 2 asfaltstrykningar

Sockel:

Putsat med cementbruk.

Källarbjälklag:

160 betong, 70 mineralull, 50 överbetong, golvmaterial.

Mellanbjälklaget:

160 betong, sandfyllning, eklamell. Övriga golv 50 överbetong på sandfyllningen, golvmaterial.

Översta bjälklaget:

30 mineralullsskiva, 300 spånfyllning, 2" x 9" ramstång, papp, 3/4" spontad panel, beklädnadsskiva.

Takkonstruktion:

Fribärande fackverkstakstol, högben, 2" x 9".

Yttertak:

Taktegel, underlagspapp, 3/4" råspont.

Ytterväggar:

1/2 - stens fasadtegel, 120 mineralull, bakmurning 150 limmad lättbetongstav.:

Ytervägg takgavelspets:

1/2 - stens fasadtegel.

Fönster:

Treglasfönster med isolerglas.

Bärande innerväggar:

150 betongsten.

Lägenhetsskiljande väggar:

200 betongsten.

Trappomslutande väggar:

200 betongsten.

Övriga innerväggar:

70 lättbetongsten.

Trapphus:

Betong och marmor.

Tvättstuga:

Plastmatta på golv med målade väggar samt tak.

Uppvärmning:

Fjärrvärme med UC i källare.

Ventilation:

Frånluft via självdrag och köksfläkt. Tilluft via ventiler i fönsterkarm.

GEMENSAMMA DELAR

Tvättstuga:

Gemensam tvättstuga är placerad i souterängplan..

Bilparkering:

Bilplatser med motorvärmastolpe enligt separat avtal.

Soprum:

Soptunnor finns på gården.

Lägenhetsförråd:

Förråd finns i souterängplan

Skyddsrum/garage:

Skyddsrum enligt norm. I dag fungerar skyddsrummet som lägenhetsförråd.

Bastu och relax:

Gemensam bastu med relax finns i souterängplan.

FÖRSÄKRING

Styrelsen upphandlar fastighetsförsäkring att gälla fr.o.m. dagen för tillträde till fastigheten. Vidare tecknas styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg, för de enskilda lägenheterna.

4. Taxeringsvärde för 2013, taxerat som hyreshus.

Följande uppdelning av taxeringsvärdet gäller 2012.

Byggnader	1 835 000
Mark	720 000
Summa taxeringsvärde 2013	2 555 000

5. Förvärvskostnader

Kostnaden för förvärv av fastigheten fördelas enligt följande

		<i>Kr per m²</i>
Köpeskilling	5 290 000	17 231
Lagfart, inkl exp avgift	<i>Betalas av säljaren ca 85 500 kr</i>	0
Underhållsfond enligt besiktning.	<i>Betalas av säljaren, det som återstår att göra</i>	0
Bildande av brf, ombildn. besiktning och intyg.	<i>Betalas av säljaren 150 000 kr inkl moms</i>	0
Pantbrev, 3 270 000 kr, ingen extern belåning	0	0
Totalt	5 290 000	17 231

ö.Finansieringsplan

Banklån		0
Insatser	5 290 000	17 231
Totalt	5 290 000	17 231

7 Föreningens årliga kostnader

A. Kapitalkostnader 0

B. Fastighetsavgifter o skatter.

Fastighetsavgift	Underlag	Skattesats	Skatt
Bostäder	3	1 210,00	3 630
Summa			3 630

Anm: Fastighetsavgift innan nytt taxeringsbeslut betalas av säljaren.

C. Fondavsättningar

Beräknas som 1,5 % av taxeringsvärdet per år

Taxeringsvärde	Uttag	Avsättning
2 555 000	1,50%	38 325

FrC 10/5 10⁰⁰ Handelsbanken

D. Driftskostnader**Ytuppgifter:**

	Bruttoyta m	Faktor	Nettoyta m2
Bostäder	307,0	100%	307,0
Summa	307,0		307,0

Nettoyta

	Årsförbrukn. 2011	Kronor	Kr per m2
Uppvärmning	45000 kwh	31 500	103
Elström fastighetsel (Lägenheter egna abonnemang)	19000 kwh	22 000	72
Vatten och avlopp	650 m3	9 500	31
Sophämtning	450 kg	2 000	7
Snöröjning		3 000	10
Försäkring		3 500	11
Ek.förvaltning		12 500	41
Teknisk förvaltning (skötsel)		3 000	10
Reparationer, skötsel		10 000	33
Kabel-TV, bredband		5 800	19
Övrigt, ev arvoden, utbildning etc		4 000	13
Summa		106 800	348

E. Totala kostnader

	År 1	Kr per m2
Skatter	3 630	12
Fondavsättningar	38 325	125
Driftskostnader	106 800	348
Totalt	148 755	485

8. Årliga intäkter

	Kronor	Antal	År 1	Snitt Kr per m2
KabelTV o IT-avgifter	300	3 st	10 800	35
Hyra garage mm	450	1 st	5 400	18
Bilplats m el	250	1 st	3 000	10
Bilplats utan el	150	1st	1 800	6
Årsavgifter lägenheter			127 755	416
Totalt			148 755	485

BOSTÄDER BOSTADSRÄTTER

Lgh nr	Vån	Ant rok	Yta	Andelstal	Insatser	Kr per m2	Avgift	Kr per mån	Kr per m2
1	1	5 rok	123	40,0651%	1 900 000	15 447	51 185	4 265	416
2	BV	5 rok	146	47,5570%	2 495 000	17 089	60 756	5 063	416
3	SV	1 rok	38	12,3779%	895 000	23 553	15 813	1 318	416
Summa			307,0	100,0000%	5 290 000	17 231	127 755	10 646	416

KOMMENTAR

Lägenhet 2 disponerar även uterum och altan, samt uthyresrum i soutterräng våning. Vid beräkning av andelstalet, har hänsyn tagits till detta.

Del av dagens garage skall användas till lägenhetsförråd.

10. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter	127 755	130 310	132 916	135 575	138 286	141 052	155 733
Årsavgifter kr per m2, i snitt	450	459	468	477	487	497	548
Hysesintäkter	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 599
Ränteintäkter							
Summa intäkter	148 755	151 730	154 764	157 860	161 017	164 238	181 332
Kostnader							
Kapitalkostnader							
Fastighetsavgift (bostäder)	3 630	3 703	3 777	3 852	3 929	4 008	4 425
Avsättning till underhåll	38 325	38 900	39 453	40 078	40 677	41 287	44 478
Driftskostnader inkl reparationer	106 800	108 402	110 028	111 678	113 354	115 054	123 946
Summa kostnader	148 755	151 005	153 258	155 608	157 960	160 349	172 849
Resultats överskott	0	725	1 506	2 252	3 057	3 889	8 483
Ack överskott	0	725	2 231	4 484	7 541	11 430	44 356
Summa kostnader o överskott	148 755	151 730	154 764	157 860	161 017	164 238	181 332
Förutsättningar:							
Taxeringsvärde enbart bostäder (kr)	2 555 000	2 606 100	2 658 222	2 711 386	2 765 614	2 820 926	3 114 531
Totalt (kr)	2 555 000	2 606 100	2 658 222	2 711 386	2 765 614	2 820 926	3 114 531
<i>Årlig uppräkningsgrad av årsavgifter</i>	<i>2,0%</i>						
<i>Årlig uppräkningsgrad av hyror o avgifter</i>	<i>2,0%</i>						
<i>Antagen inflation</i>	<i>2,0%</i>						
<i>Årlig uppräkningsgrad av taxeringsvärde</i>	<i>2,0%</i>						
						<i>Årlig uppräkningsgrad fastighetsavgift</i>	<i>1,5%</i>
						<i>Årlig uppräkningsgrad avsättning underhåll</i>	<i>1,5%</i>
						<i>Årlig uppräkningsgrad driftskostnader</i>	<i>1,5%</i>

11. KÄNSLIGHETSANALYS

**Avgift kronor per m2,
i genomsnitt.**

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
--	--	------	------	------	------	------	------	-------

I planen antagen räntenivå 0 % och

8. Inflation +	1%	416	417	430	444	458	479	564
9. Inflation +	2%	416	422	440	459	478	505	625
10. Inflation -	-1%	416	408	411	415	418	428	456

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalar man dessutom, på tider som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till dess fonder.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till november månad 2012 och avser totala kostnader.

Bostadsrättshavare svarar själv för inre lägenhetsunderhåll.

Bostadsrättshavare bekostar själva IT-avgift o kabel-TV, hemförsäkring, bilplats med eller utan motorvärmare samt hushållsström.

Umeå 2013-04-15

Brf Rönnbäret i Umeå

Jan Söderman

Magnus Nilsson

Ann Estholm