

BRF LÅNGMYRAN 22

Organisationsnummer: (769642-4550)

EKONOMISK PLAN

Huvudrubriker:

Allmänt. 2

Beskrivning av fastigheten samt Allmänt fastigheten sid. 3

Byggnadsbeskrivning samt Rumsbeskrivning sid. 4

Projektkostnad sid. 5

Redovisning av andelstal och lägenheter sid. 6

Föreningens lån samt årliga kostnader sid. 7

Föreningens årliga intäkter sid. 8

Prognos sid. 9

Känslighetsanalys sid. 10

Känslighetsanalys 2 sid. 11

Övrigt sid. 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 13

Handlingar som bilagts granskning sid. 14

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Långmyran 22 (769642-4550), Umeå kommun, som registrerats 2024-05-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen består av 24 bostadsrätter fördelade på två sammanbyggda huskroppar. I föreningen finns också en uthyrningslokal i källarplan samt ett fristående garage med 2 parkeringsplatser.

Upplåtelse samt inflyttning beräknas utföras tredje (3) kvartalet 2024.

Fastigheten Umeå Långmyran 22 beräknas kunna förvärvas av Bostadsrättsföreningen Långmyran under år 2024 genom att föreningen köper samtliga aktier i Långmyran projektbolag AB (559481-3957). Köpeskillingen betalas av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna.

Föreningen förvärvar därefter fastigheten Långmyran 22 av Långmyran projektbolag AB och blir därigenom lagfaren ägare till fastigheten. Efter att fastigheten har förvärvats av föreningen kommer bolaget att likvideras eller försäljas.

I samband med förvärvet av fastigheten via 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 på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller 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 fastigheterna i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, maj 2024, bedömda förutsättningar för finansiering.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt inte uppgår till 60 % äkta verksamhet kan föreningen bli ett så kallat oäkta bostadsföretag

Anskaffningskostnaden är slutlig.

Föreningens byggnader är försäkrade genom Söderberg och Partners. Försäkringen innehåller styrelseansvarsförsäkring.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Umeå Långmyran 22
Adress:	Parkvägen 3 Moritzvägen 1A Moritzvägen 1B 903 42 Umeå
Tomtens areal:	2093 kvm
Lägenhetsyta:	1353 kvm
Antal bostadslägenheter:	24 stycken
Antal parkeringsplatser:	24 stycken plus 3 gästparkeringar.
Antal garageplatser:	2 stycken
Andel i samfällighet/GA:	Nej
Servitut:	Nej
Upplåtelse:	Q3 2024
Inflyttning:	Q3 2024
Taxeringsvärde	26 600 000 kr Varav mark 8 000 000 kr

ALLMÄNT FASTIGHETEN:

Byggnadernas utformning

Fastigheten består av två sammanbyggda huskroppar med totalt 24 lägenheter och en hyreslokal.

Husen är uppförda i 2 ½ plan med källare.

Totalt tre trappuppgångar.

Stående målad träpanel, 3-glasfönster i trä med isolerruta och tak av tegel och plåt.

Platsgjuten källare under båda huskropparna.

Fristående garage med två öppna platser samt förrådsdel med separat dörr.

Källare

Östra byggnaden:

Cykelförråd, lägenhetsförråd, undercentral, fastighetsförråd, tvättstuga samt två lokaler med övernattningsmöjlighet.

Västra byggnaden:

Lägenhetsförråd, 3 föreningsförråd, tvättstuga samt torkrum.

Värme o ventilation:

Mekanisk från och tilluft. Elektrisk spiskåpa med frånluft i kök.

Fjärrvärme med vattenburna radiatorer i lägenheter och i gemensamma uppvärmda ytor.

Posthantering:

Postfack i respektive trappuppgång

Gemensamma anordningar:

Anslutning för vatten o avlopp, anslutet till det kommunala nätet

Inkommande elservis samt fiber via Umenet.

Asfalterade/grusade gång- och körvägar

BYGGNADSBESKRIVNING:

Grundläggning	Betongplatta på mark Källare i platsgjuten betong Obs, ingen källardel under Moritzvägen 1B
Stomme	Trä och betong
Ytterväggar	Stående träpanel, slamfärg
Bärande väggar	Trä
Innerväggar, ej bärande	Trä och gips
Bjälklag	Betong eller trä
Balkonger o räcken	Trä och metall.
Uteplatser	Beläggning av trä eller sten
Yttertak	Tegel och plåt
Fönster o fönsterdörrar	Typ 3 glas, isolerruta Vitmålade i trä
Lägenhetsdörrar	Trä, Rostfria trycken och lås
Infart	Körvägar, asfalt

RUMSBESKRIVNING

Kök	Kökssnickerier Fläkt Spis Kyl/frys Ugn Bänkskiva
Badrum/wc	Vissa badrum har kakel och vissa badrum plastmatta och våtrumstapet Vissa badrum har klinkergolv och vissa badrum har plastmatta Wc stol och handfat Dusch
Golv	Vissa rum har parkett och vissa rum har plastmatta
Innertak	Målat i vitt
Innerväggar	Målade eller tapetserade
Innerdörrar	Förekommer olika varianter.

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling fastighet Långmyran 22	29 500 000 kr
Köpeskilling aktier Långmyran Projektbolag AB	5 771 250 kr
Underhållsfond	1 175 000 kr
Lagfart	444 250 kr
Pantbrev	0 kr
Föreningskassa	25 000 kr
Anskaffningskostnad total	36 915 500 kr

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	11 925 500 kr
Insatser	24 990 000 kr
Summa	36 915 500 kr

LÅN SAMT KOSTNADER ÅR 2023:

Föreningen skall redovisa avskrivning enligt K2 (sk rak avskrivning). Avskrivningar på byggnaderna kan påverka föreningens resultat men den påverkar inte likviditeten. Avskrivningar görs enligt bokföringslagen

Kapitalkostnader

Specifikation av befintliga lån samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar

Föreningen nyttjar befintliga pantbrev i så stor utsträckning som möjligt. Föreningen har inga räntebidrag.

Amorteringstakten kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället.

Amortering kalkyleras med 1 % procent.

Föreningen kan komma att placera lån på annat sätt än nedan. Normalt är en uppdelning i fler mindre lån med olika förfalldatum. I detta fall har vi räknat med lång räntebindning.

<u>Lån</u>		<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>
Lån 1	11925500 kr	3,62	431703
Summa räntor			431703

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Avskrivning sker med 278 tkr motsvarande en årlig avskrivning på 1 procent baserat på den del som avser fastighetsvärdet av fastighetens Långmyran 22's totala taxeringsvärde.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel inkl snöröjning samt förbrukningsmaterial		50000	
Försäkringar		30000	
El Brf		63000	
Uppvärmning, fjärrvärme		165000	
TV	(Lägenheterna har eget abonnemang med leverantör)	0	
Sophantering		38400	
Vatten och avlopp		115000	
Fastighetsavgift		39120	
Styrelse o revision			
Styrelsearvoden		0	
Revision o bokföring (ekonomisk förvaltning via externt bolag)		45000	545520
Avsättning till fast. underhåll	128	1353 kvm	173184
(enligt föreningens stadgar § 12 o 13)			173184
Löpande små reparationer			40000
			40000
Summa driftkostnader			<u>1190407</u>

INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och läge.

Intäkter

	<u>Antal/kvm</u>	<u>Summ:</u>
Årsavgifter (grundavgift) bostadslägenheter	1353	1069769
Tillägg för el avseende lgh 9-14 och lgh 23-24 (3600kr/år och lägenhet)		28800
Lokalhyra		60000
Garage	900	2
Parkering, inkl motorvärmare (finns 24 st)	24	450
		129600
Summa beräknade årliga intäkter		1309769
Över budget		119362

Amortering 119255 kr

Föreningen har inga räntebidrag.

Nedan, kostnader som boende själva får stå

<i>Digital TV</i>	<i>140 kr per månad, faktureras från föreningen</i>
<i>Fiber/bredband</i>	<i>Beräknas till 399 kr per månad och bostad</i>
<i>Försäkring/bostadsrättstillägg</i>	<i>Beräknas till 150 kr per månad och bostad</i>
<i>Hushållsel</i>	<i>40-50 kvm beräknas till 180 kr per månad</i>
	<i>50-70 kvm beräknas till 270 kr per månad</i>
	<i>70-90 kvm beräknas till 375 kr per månad</i>

EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16

Bf Långmyran 22

Parameter:	Kapitalkostnader	år 1 - 6	år 7 - 10	år 11 - 20	Antal kvm lghyta	1353 kvm		
Ränta lån (snitt)	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	Antal kvm lokalyta	50 kvm		
Drifkostnadsutveckl	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	Antal lghenheter	24 st		
Avgifts- och hyresutveckl.	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	Kassa o fond vid övertagande	1200 tkr		
Amortering	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	Skattsvärde	26600000 kr		
Ränta på kassan	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	Föreningslån	11925500 kr		
År	ÅR 1: 2024	ÅR 2: 2025	ÅR 3: 2026	ÅR 4: 2027	ÅR 5: 2028	ÅR 6: 2029	ÅR 10: 2034	ÅR 20: 2044
INTÄKTER (tkr)								
Avgifter + el/värme	1099	1110	1121	1132	1144	1155	1214	1341
Hyror (parkering o lokal)	211	213	215	217	220	222	233	257
Summa intäkter	1310	1323	1336	1350	1363	1377	1447	1598
KOSTNADER (tkr)								
Räntor	432	427	423	419	414	410	389	345
Drift (exkl yttre fond)	586	598	610	622	634	647	714	870
Amortering	119	119	119	119	119	119	119	119
Fastighetskost år 16								
Summa kostnader	1137	1144	1152	1160	1168	1176	1222	1335
Kassaföde	173	179	184	190	195	201	225	263
Ackumulerat kassaföde	173	352	536	726	921	1122	2200	4098
Ack underhållsfond	173	349	519	692	865	1038	1903	3633
Avskrivning	278	278	278	278	278	278	278	278
Årets resultat	14	20	26	31	37	42	66	105
Ack resultat	34	34	60	91	128	170	1369	2218
Lån (tkr)	11926	11806	11687	11568	11448	11329	10733	9540
Avgifter per kvm	812	820	829	837	845	854	897	991

Avgifterna baseras på föreningens likviditet, ett redovisningsmässigt underskott påverkar ej betalnettor

Känslighetsanalys 2
Brf Långmyran 22

Anslutningsgrad %	Skulder år 1 Kr	Skuld- sättning %	Ökad ränte- kostnad Kr	Ökade intäkter Kr	Påverkan på resultatet Kr
100%	11925500	33	0	0	0
90%	14375000	39	88672	107158	18486
80%	16824500	46	177344	214315	36971

Övrigt

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Söderberg o Partners. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

Ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar som legat till grund vid tiden för ekonomiska planens upprättande juni 2024.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen likviderar sedan bolaget och förvärvar fastigheten genom intertransaktion. Lägenheterna kommer att upprättas med bostadsrätter och fastigheten nyttjas i samband med detta som säkerhet för föreningens lån.

Som säkerhet för lånen skall föreningen ansöka om pantbrev i föreningens fastighet. I samband med upptagande av lån skall dessa mixas så att snitträntan inte överstiger den ränta som anges i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på fastighetens bokförda värde i enlighet med praxis.

Bostadsrättsföreningens årsavgifter kommer täcka föreningen löpande utbetalningar för räntor, amorteringar och drift samt avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som uppstår som differensen mellan föreningens årliga intäkter, kostnader och avskrivningar. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Underskrifter och datum enligt digital signatur.

Anders Vossman
Markus Eklund
Karl Tigerhielm

DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNINGSINTYG:

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen Långmyran 22 (769642-4550) samt Långmyran projektbolag AB
2. Överlåtelsekontrakt för aktiebolaget Långmyran projektbolag AB (559481-3957) samt köpekontrakt för föreningens fastigheter
3. Föreningens stadgar
4. Besiktningssprotokoll med tillhörande underhållsplan