

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Laxen

Org.nr 769636-2776

2021111603905

Ekonomisk plan

Enligt bostadsrättsföreningsordningen (SF1991:614).

Kf
B

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Laxen 769636-2776, som har sitt säte i Umeå kommun och registrerats hos Bolagsverket 2018-04-27, har som syfte att köpa in fastigheterna Laxen 15 på Storgatan 88, 88 B-F och Laxen 17 på Storgatan 90 i Umeå. Fastigheterna kommer att ägas vid överlåtelsepunkten av Imemro Fastighets AB 559062-2758

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Samtliga aktier i Imemro Fastighets AB 559062-2758 innehågs av Sandow Holding AB, organisationsnummer: 559049-0321. Sandow Holding AB avser att överlåta samtliga aktier i sitt dotterbolag med aktuella fastigheter till Bostadsrättsföreningen Laxen. Sedan Bostadsrättsföreningen övertagit samtliga aktier kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheterna Laxen 15 och Laxen 17 från sitt aktiebolag.

Såväl aktieförvärvet som förvärvet av fastigheterna kommer att ske till fast pris. Övriga Förvärvskostnader är också kända i sin helhet. Den slutliga anskaffningskostnaden framgår därmed av denna plan.

Efter genomfört förvärv av fastigheterna Laxen 15 och Laxen 17 kommer det förvärvade bolaget att likvideras på säljarens bekostnad.

Säljaren skall inom 3 månader efter tillträde bekosta och leverera komplett OVK samt energideklaration på båda fastigheterna.

Förvärv och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 2021-12-01. I och med att bostadsrättsinnehavarna är boende sedan tidigare i fastigheterna som hyrestagare har inflyttning skett.

Befintliga pantbrev finns på Laxen 15 11 200 000 kr och Laxen 17 6 650 000, totalt 17 850 000 kr som räcker för att täcka den kommande belåningen på 11 662 000 kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och övriga kostnader enligt redovisning i avsnitt C i denna plan.

I avgifterna för lägenheterna ingår värme, kallvatten och varmvatten och kabeltv. I lokalerna samt lägenheterna B100188, C100288, D100388, E100488, F110188 ingår även hushållsel. För lägenhet F110188 ingår carport under lägenhet.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i Okt 2021.

Lägenheterna har egna abonnemang förutom lokalerna samt 100288, B100188, C100288, D100388, E100488, F110188 där elen är inräknad i avgiften enligt schablon.

Informationsöverföring

I fastigheterna finns för närvarande bredband via Umenet samt Comhem med individuell anslutning till.

Kabeltv

Leverantör Umenet och Comhem grundutbud som ingår i alla avgifter och hyror.

Taxeringsvärde 2019

Fastigheternas taxeringsvärde påverkas inte av förvärvet. De är idag klassad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler (320 och 321) Med värdeår 2019.

Nuvarande taxeringsvärden framgår nedan:

Fastighetens taxeringsvärde

Laxen 15

12 067 000 kr

Varav byggnad totalt 7 968 000 kr (bostäder 7698 000 kr, lokaler 270 000 kr) och mark 4 099 000 kr (bostadsmark 3936 000 kr, lokalmark 163 000 kr)

Laxen 17

5 176 000 kr

Varav byggnad 2896 000 kr och mark 2 280 000 kr

Fastighetsavgift

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift med 1508 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäderna.

I långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan har taxeringsvärden

och att den kommunala fastighetsavgiften förutsätts öka i takt med inflationen.

Underhållsbehov

Husen är i gott skick. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden utöver de redovisade åtgärderna som redovisas nedan .

Bostadsrättsföreningen har en likviditetsreserv på 300000 kr. Ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställas genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll. Avsättning till yttre underhåll börjar med 50 kr/kvm, 49 000 kr under 2022. Nuvarande fastighetsägare skall utföra de eventuella brister som framkommit enligt besiktningsprotokoll från Bosyn 210921.

Föreningen amorterar och avskriver enligt långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan där det framgår att de samlade avskrivningarna år 16 kommer att uppgå till 6 035 130 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

D. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

År 1	2022
Kapitalkostnader	
Räntor	256564 . Kronor
Amortering	116620 . Kronor
Summa kapitalkostnader	373184 . Kronor
Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning	107800 . Kronor
Vatten och avlopp	54880 . Kronor
Uppvärmning/varmvatten fjärrvärme	107800 . Kronor
Elförbrukning	39200 . Kronor
Sotning OVK	4900 . Kronor
Renhållning Umeva	39200 . Kronor
Snöröjning och sandning	39200 . Kronor
Försäkringar	34300 . Kronor
Summa driftkostnader	441980 . Kronor
Summa driftkostnader	441980 . Kronor
Driftkostnad/kvm Boa	451 . kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	50 . kr/kvm
Fondavsättning/år	49000 . Kronor
Bostadsarea	980 . Kvm
Övriga Kostnader	
Fastighetsavgift bostäder	27144 . Kronor
Fastighetsskatt lokaler	4300 . Kronor
Invändigt lägenhetsunderhåll	
Kostnader år 1	
Kapitalkostnader enligt ovan	373184 . Kronor
Driftkostnader	441980 . Kronor
Fondavsättningar	49000 . Kronor
Summa Kostnader år 1	895608 . Kronor

Lägenhetsnr	M2	Insats	Månadsavg	Arsavgift	Andelstal	Beräknad Hushållsel	Beräknad Internet	Summa månadsavgift
F110188	110	2160000	6420	* 77039	0,112245	350	290	6710
E100188	27,5	1000000	1717	* 20610	0,028061	200	290	2007
D100288	27,5	1000000	1717	* 20610	0,028061	200	290	2007
C100388	27,5	1000000	1717	* 20610	0,028061	200	290	2007
B100488	27,5	1000000	1717	* 20610	0,028061	200	290	2007
100188	53	1520000	2925	* 35095	0,054082	300	290	3515
100288	35	1120000	2181	* 26176	0,035714	250	290	2471
100388	63	1520000	3476	41717	0,064286	300	290	4066
110288	81	1840000	4470	53636	0,082653	300	290	5060
110188**	54	1480000	2980	35757	0,055102	300	290	3570
120188	45	1240000	2483	29798	0,045918	300	290	3073
120288	55	1384000	3035	36420	0,056122	300	290	3625
100190	113	2160000	6235	74826	0,115306	350	290	6875
100290	27	1000000	1490	17879	0,027551	250	290	2030
110190	61	1520000	3366	40393	0,062245	300	290	3956
110290	77	1760000	4249	50987	0,078571	300	290	4839
120190	51	1360000	2814	33771	0,052041	300	290	3404
120290	45	1040000	2483	29798	0,045918	250	290	3023
Summa	980	25104000		665730	1	4950	5220	64248
Summa/år						59400	62640	770970

	Uthyrningsgrad	Inkl el
Lokal 1. 35 m2	0,9	Kronor
Lokal 2. 20 m2	0,9	Kronor
Varmgarage 2 st	0,9	Kronor
Carport 3 st + 1 kallgarage	0,9	Kronor
Bilplats med eluttag 17 st	0,9	Kronor
Summa bilplatser och lokaler	10080	Kronor

* Total elförbrukning är ett antagande utifrån storlek på lägenhet samt antaget antal boende densamma i de fall el ingår i avgiften så har den räknats av

** I lägenhet 110188 ingår carport i anslutning till lägenhet.

Nyckeltal (sek)		
Area(BOA)	980	kvm
Anskaffningskostnad per kvm	36766000	kr/kvm
Beläning per kvm BOA år 1	11662000	kr/kvm
Insats per kvm	25104000	kr/kvm
Arsavgift BOA	665730	kr/kvm
Avskrivning år 1	377195,6	kr/kvm
Driftkostnader/kvm Boa	441980	kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	49000	kr/kvm

KA

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittsräntan inkl amorteringen i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Föreningens		Kostnader År 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
	Skulder År 1 (SEK)	Skuldsättning (%)		
100%	11662000	32%	895608	0%
90%	14172400	39%	975941	9%
80%	16682800	45%	1056274	18%
70%	19193200	52%	1136606	27%
60%	21703600	59%	1216939	36%
50%	24214000	66%	1297272	45%
40%	26724400	73%	1377605	54%
osv				

Beräkningsförutsättningar

*Uteblivna insatser lånefinansieras

*Oförändrad viktad låneränta

*Kostnader avser brutton det vill säga före hyror mm

LF
BB

TEKNISK BESIKTNING UMEA LAXEN 15 OCH 17 STORGATAN 88,90



Laxen 15, Byggnad 1



Laxen 15, Byggnad 2



Laxen 15, Byggnad 3



Laxen 17, Byggnad 4



Laxen 17, Byggnad 5

Ort: Umeå

Besiktningdatum: 2021-09-21

Lars Nordling

Besiktningssman SITAC Löpnummer: 2021-1-00002

SBB
BYGGINGENJÖRERNA

UTLÅTANDE ÖVER TEKNISK BESIKTNING**OBJEKT**

Fastighetsbeteckning	Laxen 15, 17
Adress	Storgatan 88,90
Postnummer & ort	90333 Umeå
Kommun	Umeå
Fastighetsägare	Peter Sandow

Beställare Peter Sandow, Imemro Fastighets AB
559062-2758
Storgatan 110
903 33 Umeå
Telefon:070-5846581

E-post:
petersandow@hotmail.com

Besiktningsman Lars Nordling
Bosyn Fastighetsbesiktningar
Norra Obbolavägen 133 C
904 22 Umeå
Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers
Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över
besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Telefon: 090-82 00 440
E-post: info@bosyn.se

Besiktningsdag 2021-08-10
Tid 09:00
Närvarande Peter Sandow

upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renoveringar, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och betydande åtgärder som bedöms ingå i löpande underhåll finns angivna under noteringar och upplysningar.

Då bostadsrättsföreningen inte är redovisningsskyldig för moms är samtliga belopp i denna utredning angivna inklusive mervärdesskatt. För större arbeten ingår även bedömda byggherrekostnader i de redovisade beloppen.

Sopor	Sopkärl i det fria.
Dagvatten	Anslutet till kommunal ledning.
Parkering	Gemensam med byggnad 1
Ytskikt våtrum	Kakel och klinker

BYGGNAD 3, LAXEN 15

Byggnadstyp	1plans garage/förråd
Antal	1 förråd, 1 lokal , 2 garage
Byggår	2000
Stomme	Betong
Grund	Platta på mark
Bärande väggar	Trä
Bjälklag	Trä, betong över källare
Ventilation	Självdug
Värmesystem	Fjärrvärme
Fönster	2-glasfönster
Fasad	Trä
Taktäckning	Plåt

BYGGNAD 4, LAXEN 17

Byggnadstyp	2 1/2 planshus med Källare
Antal lägenheter	6 st
Byggår	1936
Stomme	Trä
Grund	Källare
Bärande väggar	Trä
Bjälklag	Trä,
Ventilation	FTX
Värmesystem	Fjärrvärme
Fönster	3-glasfönster

Sammanfattning föreslagna åtgärder och kostnader

Bygghel	Förslag på åtgärd	Kostnad			
		Snarast	3 år	5 år	10 år
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
Delsummer					

Summa totalt under 10 år uppskattas till 0 :- SEK inkl. moms.

Anmärkningar:

Sovrum -
Bad -
Kök -

1202

Hall -
Bad Överluft saknas i dörrkarm.
Kök Rexonet ftx.
V-rum Golvknarr förekommer.
Vind ej besiktningsbar.
Balkong -

Källaren

Färgsläppor förekommer på golv.

Tvätt -

Garage. Storg 90

Betongväggar och betong i tak

Garage storg 88.

Färgsläppor på fönster och garageportar.

Mark: Mark vid gavel Storg 88 justeras av säljaren

Bil. 1**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Laxen org. nr. 769636-2776.**

Registreringsbevis Brf Laxen 2020-03-19,
stadgar reg. 2018-04-27,
fastighetsinformation 2 st. 2021-06-21,
bankoffert SEB 2021-10-12,
besiktningsutlåtande Bosyn Fastighetsbesiktningar 2021-09-21,
offert fastighetsförsäkring Länsförsäkringar 2021-10-12,
beslut stämma Brf Laxen förvärv av fastigheterna Laxen 15 och 17 i Umeå 2021-09-02,
bygglov 2006-06-26,
aktieöverlåtelseavtal mellan Sandow Holding AB och Brf Laxen utkast,
fastighetsöverlåtelseavtal och köpebrev mellan Imemro Fastighets AB och Brf Laxen utkast,
hyreskontrakt lokal 2 st. tecknade 2016-01-01 respektive 2019-01-01,
registreringsbevis Imemro Fastighets AB 2021-10-26,
värdeutlåtande lägenheter Simon Lundström Fastighetsmäklare MOHV Umeå 2021-09-22,
förbindelse från Peter Sandow Holding AB avseende OVK och Energideklaration 2021-09-13.