

2019092300177

**EKONOMISKPLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Humlan - Sala
Org nr : 769637-1306**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- B.1 Fastighetens beteckning och areal mm.
- B.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning
- B.3 Beskrivning av våningsplan och lägenheter
- B.4 Gemensamma anordningar
- B.5 Framtida underhållsbehov
- B.6 Försäkring
- B.7 Rättigheter

C ANSKAFFNINGSKOSTNAD

D FINANSIERINGSPLAN

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

G SAMMANSTÄLLNING UPPLÅTELSE OCH ÅRSavgifter

H EKONOMISK PROGNOs OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Humlan - Sala, med organisationsnummer 769637-1306 är registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att inneha fastigheten Jakobsberg 7, Sala kommun, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder och lokaler med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt kommer att påbörjas så snart tillstånd lämnats av Bolagsverket och ske successivt. Inflyttning beräknas ske under Februari 2020. Bygget fortlöper enligt tidplan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv mm. avser beräknade slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Som säkerhet för insatser enl. bostadsrättslagen 4 kap 2 § lämnas insatsgarantiförsäkring från Gar-Bo Försäkring AB.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B.1 Fastighetens beteckning och areal mm.

Fastighetsbeteckning :Jakobsberg 7

Adress: Jakobsbergsgatan Sala

Fastigheten innehas med äganderätt, bygglov erhöles 2019-05-13

Markareal: 1 600 kvm

Bostadsareal uppmätt på ritning: 528 kvm

Apparatrumsareal: 9 kvm

Förrådsareal: 20 kvm

Total byggnadsarea: 356 kvm

B.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Bostadsrättsföreningen uppför för närvarande 1 Stadsvilla med 4 bostadslägenheter och 1 Stadsvilla med 6 bostadslägenheter. Totalt kommer 10 bostadslägenheter, 1 apparatrum och 10 förråd att byggas. Byggnaderna beräknas vara klara för tillträde Februari 2020.

B.3 Beskrivning av våningsplan och lägenheter

Bottenvåning hus 1: 2 bostadslägenheter med egen ingång samt förråd.

Övervåninghus 1: 2 bostadslägenheter med egen ingång via veranda och utvändigt trapp samt förråd.

Bottenvåning hus 2: 3 bostadslägenheter med egen ingång samt förråd.

Övervåning hus 2: 3 bostadslägenheter med egen ingång via veranda och utvändigt trapp samt förråd.

Källardel 1 apparatrum.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Krypgrund / Källare
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Yttertak	Plåt
Innerväggar	Gips
Ytterdörrar	SP vita
Fönster	3-glas SP
Fönsterdörrar	3-glas SP
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elinstallation	Egen anslutning hushållsel

Kortfattad rumsbeskrivning

Kök	Golv	Tarkett Extra alternativt parkett
	Tak	Vit takskira
	Väggar	Tapet Borås tapeter
	Socklar	Vita
	Inredning	Sentens slät vit alt. vit ram
	Vitvaror	Spis, köksfläkt, diskmaskin och kyl / frys
Övriga rum	Golv	Tarkett Extra alternativt parkett
	Tak	Vit takskira
	Väggar	Tapet Borås tapeter
	Innerdörrar	Slät vit
	Socklar	Vita
	Garderober	Slät vit med handtag av metall
Wc / dusch - tvätt	Golv	Tarkett Aquarelle alternativt klinker
	Tak	Vit takskira
	Väggar	Tarkett Acquarelle alternativt kakel
	Inredning	Wc-stol, handfat, spegelskåp och dusch
	Vitvaror	Tvättmaskin och torkskåp

B.4 Gemensamma anordningar

Apparatrum med fjärrvärmeundercentral.
Elcentral i apparatrum.
Uppställningsplats för sopkärl.

B.5 Framtida underhållsbehov

Enligt underhållsplan.

B.6 Försäkring

Fastigheten är försäkrad under byggtiden. Efter slutbesiktning kommer en fullvärdesförsäkring att tecknas.
En entreprenadförsäkring är tecknad genom Finntorpet Bygg & Konsult AB hos Länsförsäkringar AB.
Byggnaden omfattas även av två års garanti från slutbesiktningens datum.

B.7 Rättigheter

Fastighetens belastas inte av några nyttjanderätter, servitut eller andra rättigheter.

C. ANSKAFFNINGSKOSTNADNyckeltal i
Kr / kvm

Förvärv av fastighet	800 000	
Husbyggsatser	3 433 000	
Entreprenad	13 622 000	
Likviditetsreserv	20 000	
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	17 875 000	33 854,17

Taxeringsvärde

Mark	800 000
Beräknat	6 700 000
Summa	7 500 000

D. FINANSIERINGSPLANNyckeltal i
Kr / kvm

Nya lån						
Hypotekslån	1 år	1,70%	1 000 000			0
Hypotekslån	2 år	1,80%	2 300 000			
Hypotekslån	3 år	1,88%	2 500 000			
Summa lån			5 800 000		10 984,85	
Summa Räntor	105 400					
Summa insatser			12 075 000		22 869,32	
Summa finansiering			17 875 000			

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTBETALNINGARNyckeltal i
Kr / kvmHelår
År 1

Ränta	105 400	199,62
Amortering enl. serieplan 50år	41 000	77,65
Summa	146 400	

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	20 000	37,88
Fastighetsskötsel och reparationer	10 000	18,94
El	7 000	13,26
Vatten och avlopp	30 000	56,82
Fjärrvärme	50 000	94,70
Sophämtning	20 000	37,88
Försäkring	25 000	47,35
Summa Driftkostnader	162 000	306,82
Avsättning underhåll	25 000	47,35
Överskott	25 000	
Summa kostnader och utbetalningar	358 400	

Avskrivning enl. reglerna linjärt på 100år.

Bygg och husbyggsatser	14 873 000	
Avskrivning	148 730	281,69
Föreningen räknar inte in avskrivningen i årsavgiften		

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter	309 752	586,65
Preliminärdebitering värme varmvatten	48 648	92,14
Summa intäkter	358 400	678,79

Brf Humlan - Sala

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÅTELSE OCH ÅRSavgIFTER

2019092300182

Humlan	
Jakobsbergsgatan	
Sala	
Insatser	12 075 000
Årsavgifter	309 752
Insats / m2	22 869

Lgh nr	Preliminär deb	Yta	Lgh Typ	Andelstal	Insats	Årsavgift	Mån
	Värme	Varmvatten					
		m2					
1A	522	68	3 rok	12,88	1 396 000	39 889	3 324
1B	522	68	3 rok	12,88	1 396 000	39 889	3 324
1C	522	68	3 rok	12,88	1 396 000	39 889	3 324
1D	522	68	3 rok	12,88	1 396 000	39 889	3 324
2A	269	35	1 rok	6,63	868 500	20 529	1 711
2B	357	46,5	2rok	8,81	1 188 500	27 285	2 274
2C	357	46,5	2rok	8,81	1 188 500	27 285	2 274
2D	269	35	1rok	6,63	868 500	20 529	1 711
2E	357	46,5	2rok	8,81	1 188 500	27 285	2 274
2F	357	46,5	2rok	8,81	1 188 500	27 285	2 274
Summa	4 054						
Summa	48 648	528,0		100,02	12 075 000	309 752	
			Justering	-0,02			
Summa				100,00			

Beräknade driftkostnader för bostadsrättshavaren

Hushållsel debiteras från leverantören Lägenhet 250-450 kr/mån

Brf Humlan - Sala
sida 1

H.	Ekonomisk prognos										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Inflationsantagande är 2% per år										
Lån	5 800 000	5 759 000	5 715 540	5 669 472	5 620 641	5 568 879	5 514 012	5 455 853	5 394 204	5 328 856	5 259 587
Räntor	105 400	104 655	103 865	103 028	102 141	115 122	113 988	112 786	111 511	110 160	121 877
Amortering	41 000	43 460	46 068	48 832	51 762	54 867	58 159	61 649	65 348	69 269	73 425
Drifkostnader	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	182 438	186 087	189 809	193 605	197 477
Avsättning underhåll	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa årliga kostnader	333 400	338 355	343 477	348 775	354 256	373 850	379 585	385 521	391 668	398 034	417 779
Årsavgifter medlemmar	309 752	315 947	322 266	328 711	338 573	348 730	359 192	369 967	381 066	396 309	412 162
Prel. deb. värme varmvatten	48 648	49 134	49 626	50 122	50 623	51 130	51 641	52 157	52 679	53 206	53 738
Lån	5 800 000	5 759 000	5 715 540	5 669 472	5 620 641	5 568 879	5 514 012	5 455 853	5 394 204	5 328 856	5 259 587
Likviditetsreserv	20 000										
Överskott / underskott	25 000	26 727	28 414	30 058	34 940	26 009	31 247	36 603	42 078	51 481	48 120
Underhållsfond	25 000	50 000	75 000	100 000	125 000	150 000	175 000	200 000	225 000	250 000	275 000
Kassa	45 000	71 727	100 141	130 199	165 139	191 148	222 395	258 998	301 076	352 557	400 677
Avskrivning*	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730
Bokföringsmässigt resultat	-82 730	-78 543	-74 248	-69 840	-62 029	-67 854	-59 324	-50 478	-41 305	-27 980	-27 185

* Nya redovisningsregler gör att avskrivningar av byggnaden sker enligt en rak avskrivningsplan. Detta resulterar periodvis i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningsperioden i den ekonomiska planen är 100 år.

Brf Humlan - Sala
sida 2

H.	Ekonomisk prognos					
	11	12	13	14	15	16
			Inflationsantagande är 2% per år			
Lån	5 259 587	5 186 162	5 108 332	5 025 831	4 938 381	4 845 683
Räntor	121 877	120 176	118 372	116 461	114 434	124 400
Amortering	73 425	77 831	82 500	87 450	92 697	98 259
Driftkostnader	197 477	201 427	205 455	209 564	213 755	218 031
Avsättning underhåll	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Fastighetsavgift						18 000
Summa årliga kostnader	417 779	424 433	431 328	438 475	445 887	483 690
Årsavgifter medlemmar	412 162	428 648	445 794	463 626	482 171	501 458
Prel. deb. värme varmvatten	53 738	54 275	54 818	55 366	55 920	56 479
Lån	5 259 587	5 186 162	5 108 332	5 025 831	4 938 381	4 845 683
Överskott / underskott	48 121	58 491	69 285	80 517	92 204	74 247
Underhållsfond	275 000	300 000	325 000	350 000	375 000	400 000
Kassa	400 677	459 168	528 453	608 970	701 175	775 422
Avskrivning*	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730	-148 730
Bokföringsmässigt resultat	-27 184	-12 409	3 055	19 238	36 172	23 776

* Nya redovisningsregler gör att avskrivningar av byggnaden sker enligt en rak avskrivningsplan. Detta resulterar periodvis i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningsperioden i den ekonomiska planen är 100 år.

Brf Humlan - Sala
sida 1

Känslighetsanalys

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
År											
Årsavgifter enligt prognos	309 752	315 947	322 266	328 711	338 573	348 730	359 192	369 967	381 066	396 309	412 162
Kr / m ² / år	587	598	610	623	641	660	680	701	722	751	781
Årsavgifter med följande förändringar											
Ränta +1%	697	707	719	730	748	766	785	804	824	852	880
Ränta +2%	806	817	827	837	854	871	889	907	926	952	980
Inflation +1%	590	602	614	626	645	664	684	704	725	754	784
Inflation +2%	593	605	617	629	648	667	687	708	729	758	788

Brf Humlan - Sala
sida 2

Känslighetsanalys

År	11	12	13	14	15	16
Årsavgifter enligt prognos	412 162	428 648	445 794	463 626	482 171	501 458
Kr / m ² / år	781	812	844	878	913	950
Årsavgifter med följande förändringar						
Ränta +1%	880	910	941	973	1 007	1 042
Ränta +2%	980	1 008	1 038	1 068	1 100	1 133
Inflation +1%	784	816	848	882	917	954
Inflation +2%	788	819	852	886	921	958

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm. samt kostnader för värme och varmvatten.

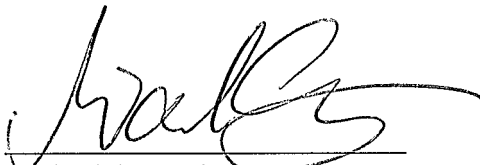
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder :

Fond för yttre underhåll

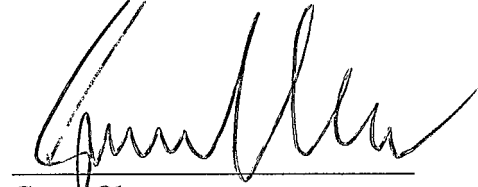
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Örsundsbro 2019-08-15



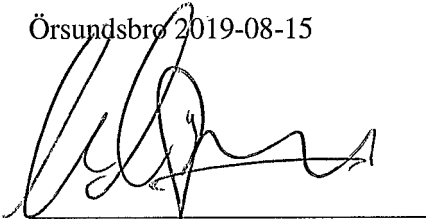
Michael Grönqvist

Örsundsbro 2019-08-15



Göran Olsson

Örsundsbro 2019-08-15



Clas-Adam Pettersson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Humlan-Sala, Sala kommun, med org.nr 769637-1306, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 10 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

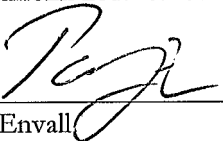
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

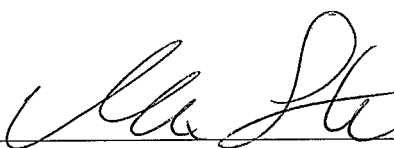
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-09-05



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-08-15

Stadgar för Brf Humlan-Sala registrerade 2019-01-22

Registreringsbevis för Brf Humlan-Sala

Bygglov dat. 2019-05-13

Entreprenadkontrakt avseende uppförande av 10 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Jakobsberg 7, Sala kommun, tecknat mellan Finntorpets Bygg och Konsult AB och Brf Humlan-Sala dat. 2019-08-14

Avtal och överlåtelse av köprätt gällande fastigheten Jakobsberg 7 mellan Finntorpets Bygg och Konsult AB och Brf Humlan-Sala dat. 2019-03-28

Köpebrev gällande fastigheten Jakobsberg 7, Sala kommun, tecknat mellan Sala Kommun och Brf Humlan-Sala dat. 2019-08-07

Offert för finansieringen av Brf Humlan-Sala dat. 2019-09-03

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'y' and the letters 'TJ'.