

19 oktober 2021

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vattentornet i Holmsund

UMEÅ KOMMUN

ORG NR: 769639-8788

Bild på projektet:



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A	Allmänna förutsättningar
B	Beskrivning av fastigheten
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D	Finansieringsplan
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal
F	Beräkning av föreningens Intäkter och avgifter
G	Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys
H	Särskilda förhållanden

Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
--------	--

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vattentornet i Holmsund, org. nr. 769639-8788 i Umeå kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till föreningens hus.

Föreningen avser att uppföra 14st bostadslägenheter, radhus i 2-plan, för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet startar i oktober 2021. Upplåtelseavtal beräknas skrivas i Q2 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i Q4 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av Bostadsrättsföreningen Vattentornet i Holmsund och genomförs på totalentreprenad av Bjurbäcks Bygg och Plåt AB.

Enligt garanti svarar Vidden Bostadskapital 2 AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Vidden Bostadskapital 2 AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastighetsförvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag, Vidden Vattentornet AB org. nr: 559325-0441, som är ägare till fastigheten Pålroten 1 och Tallbarret 1. Därefter kommer aktiebolaget likvideras på säljarens bekostnad. Om bostadsrättsföreningen upplöses till eget ägande kan det medföra högre skatt vid framtida försäljningar av bostaden. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 3,5 Mkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott och insatser lämnas i form av garantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadförsäkring utställd av Länsförsäkringar Västerbotten AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Pålroten 1 och Tallbarret 1 i Umeå kommun (innehåller med äganderätt)

Adress: Parkvägen, 913 34 Umeå

Fastigheternas areal: 2963 + 2961 m²

Bostadsarea: 1660 m² BOA (uppmätt på ritning)

Bygglov: Bygglov beviljades 2021-06-15

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård, se särskild ritning. Uteplats av tryckimpregnerat trallgolv. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll i det som upplåts med bostadsrätt.

Parkering, förvaring

Föreningen delar på 14 biluppställningsplatser i carport. Föreningen delar på 6 parkeringsplatser samt 2 HCP platser.

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning bildas för VA, dagvatten, grönytor och belysning.

Kortfattade byggnads- och rumsbeskrivning

Antal våningar	2
Boyta	119 kvm
Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande isolering.
Stomme	Trä
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade takstolar med plåt
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glsruta
Fönster vid dörr	Fönsterparti, Alu alternativt trä
Fönster	Alu utsida, 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Regelverk beklädda med gipsskivor
Kök	Fabrikat Ikon Kök
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Uppvärmning med vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning.
Ventilation	FTX
TV/data/tele	Fiber

Carport och förråd

Grundläggning:	Hårdpackad yta
Yttervägg:	Träregelstomme
Yttertak:	Plåt
Dörr:	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Kährs Life	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, wc/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum	Kährs Life	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Sovrum	Kährs Life	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Klädkammare	Kährs Life	Vitmålad gips	Vitmålad gips

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett genom köp av aktiebolaget Vidden Vattentornet AB. 21 516 794 kr

Entreprenadkontrakt
(inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 20 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 38 405 206 kr

Beräknad anskaffningskostnad 59 922 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 19 992 000 kr

Insatser 39 930 000 kr

Summa beräknad finansiering 59 922 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Taxeringsvärdet är beräknat till 41 804 000 kr.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kr	Bindn.tid	Ränta%	Ränta kr	Amort. Kr	Summa kr
Bottenlån	9 996 000	2 år	1,75%	174 930	60 000	234 930
Bottenlån	9 996 000	4 år	1,75%	174 930	60 000	234 930
Summa lån	19 992 000	Snitt	1,75%	349 860	120 000	469 860
Insatser	39 930 000					
Föreningens projektkostnad	59 922 000					
Kapitalutgifter				349 860	120 000	469 860
Driftskostnad, föreningens gemensamma				47 kr/m2 BOA		78 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll				30 kr/m2 BOA		49 812
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar						597 672

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Vidden Bostadskapital 2 AB tillser att föreningen får 20 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Handelsbanken offert daterad 2021-09-01 som grund och med ett påslag på räntan om ca 1,0% - enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar sker enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande 38 405 206kr. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller ca 384 052 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt

slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens	
	Kostnader	År 1
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning		15 000
Revision		7 000
Fastighetsförsäkring		28 000
Förbrukningskostnader		
Värme		Åvilar Br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar Br-havaren
El gemensam	4 500	
Hushållsel		Åvilar Br-havaren
Sophämtning avfall		Åvilar Br-havaren
Snöröjning	13 500	
Bredband		Åvilar Br-havaren
Reserv	10 000	
Summa	78 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av lägenhet
- bekostar förbrukning av värme, el, hushållsel, sophämtning, vatten och avlopp
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA (kronor)

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad	36 089
Belåning (slutfinansiering)	12 043
Insats	24 054
Årsavgift snitt	288
Föreningens driftskostnad	47
Enskild drift	194
Avskrivning byggnader	231
Amortering	72
Avsättning till underhållsfond	30

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Kostnaderna är uppskattad på ritning i ett tidigt skede av projektet och kan skilja sig mot verkligt utfall

Uppskattad kostnad för vatten, hushållsel och värme.	
El	500 kr - 650 kr/lgh och månad
Värme	700 kr - 850 kr/lgh och månad
Vatten och Avlopp	400 kr - 500 kr/lgh och månad
Sophämtning	100 kr - 150 kr/lgh och månad
Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl	
Kostnad för fiber ej med i denna kalkyl	

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH AVGIFTER

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 14st lägenheter

478 800

Carport, 14st

126 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

604 800

Redovisning av föreningens insatser och avgifter

Lgh nr	Bostads- area m2	Insats Kr	Insats Kr/m2	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Årsavgift kr/m2
1	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
2	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
3	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
4	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
5	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
6	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
7	119	3 195 000	26 939	7,1%	34 200	2 850	288
8	119	3 195 000	26 939	7,1%	34 200	2 850	288
9	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
10	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
11	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
12	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
13	119	2 695 000	22 723	7,1%	34 200	2 850	288
14	119	2 895 000	24 410	7,1%	34 200	2 850	288
Summa	1660	39 930 000		100%	478 800	39 900	

Andelstalet är beräknat som 100 % baserat på bostadens bostadsyta. Andelstalet är avrundat.

G EKONOMISK PROGNOIS

Prognos

	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11	År16
Kostnader								
Räntor	349 860	347 760	345 660	343 560	341 460	339 360	422 820	409 320
Amortering	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Avsättning underhållsfond	49 812	50 808	51 824	52 861	53 918	54 996	60 721	67 040
Driftskostnader	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082	104 978
Fastighetsavgift								160 459
Avskrivning byggnad 100 år	384 052	384 052	384 052	384 052	384 052	384 052	384 052	384 052
Summa årskostnader	981 724	982 180	982 688	983 247	983 860	984 527	1 082 674	1 245 850
Intäker								
Årsavgifter	478 800	488 376	498 144	508 106	518 269	528 634	606 882	703 542
Carport	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579
Summa intäker	604 800	616 896	629 234	641 819	654 655	667 748	760 475	873 122
Kassa ingående saldo	20 000							
Pengar i kassa under året *	7 128	18 768	30 598	42 623	54 847	67 273	61 853	11 324
Pengar i kassa ackumulerad	27 128	45 896	76 494	119 118	173 965	241 238	448 599	921 494
Bokföringsmässigt resultat	- 376 924	- 365 284	- 353 454	- 341 429	- 329 205	- 316 779	- 322 199	- 372 728
Akkumulerat resultat		- 742 208	- 1 095 662	- 1 437 091	- 1 766 296	- 2 083 074	- 3 795 973	- 5 243 339

* Utöver vad som redovisas på rad "pengar i kassa under året" ökar likviditeten med avsättning till Underhållsfond (10 första åren) och med skillnaden mellan Kalkylräntan och den offererade räntan från Handelsbanken (3 första åren) med totalt ca: 995 000 kr

Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys

- 1 - Räntesats under prognostiden är år 1-7: 1,75% och år 8-16: 2,25%. Hänsyn har ej tagits till att lånen är bundna
 - 2 - Amortering påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet
 - 3 - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
 - 4 - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
 - 5 - Årsavgift beräknas öka per år: 1-7 med 2% samt 8-16 med 3%
 - 6 - Avgift Carport beräknas öka med 2% per år
 - 7 - Underhållsfond beräknas användas först från år 11
- Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Riksbankens inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade

KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognos år 1,75%
Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta
1	168	288	409
2	174	294	414
3	181	300	419
4	188	306	424
5	195	312	430
6	202	318	435
11	252	366	479
16	314	424	533

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,0%
Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1%-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1%-enhet högre inflation
1	288	288	289
2	293	294	295
3	299	300	301
4	305	306	307
5	311	312	313
6	318	318	319
11	365	366	366
16	423	424	425

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för förbrukning av el, värme, vatten, sopor, återvinning samt kostnad för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Vissa av kostnaderna kan debiteras till föreningen som i sin tur debiterar varje bostadsrättshavare en preliminär avgift varje månad.
- 2 Bostadsrättshavare som, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med tillval enligt tillvalslista svarar själv därför genom tillvalsavtal med Bjurbäcks Bygg och Plåt AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 39 930 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm, datum enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENTORNET I HOLMSUND
UMEÅ KOMMUN

Styrelsen

Per Gränström

Johan Engström

Emmy Fredenklo

Participants

JOHAN ENGSTRÖM Sweden

Signed with E-sign

2021-10-27 07:37:43 UTC

Johan Engström
johan@viddenbostad.se

Date

Delivery channel: Email

PER GRÄNSTRÖM Sweden

Signed with E-sign

2021-10-27 07:22:59 UTC

Per Gränström
per.granstrom@klaraconsulting.se

Date

Delivery channel: Email

EMMY FREDENKLO Sweden

Signed with E-sign

2021-10-28 12:52:06 UTC

Emmy Fredenklo
emmy.fredenklo@skierfe.se

Date

Delivery channel: Email

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vattentornet i Holmsund, med org.nr 769639-8788, 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.

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.

Enligt digital signering



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall

Per Envall
Civilekonom
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 enligt digital signering

Stadgar för Brf Vattentornet i Holmsund registrerade 2021-10-21

Registreringsbevis för Brf Vattentornet i Holmsund

Bygglov på fastigheterna Pålroten 1 och Tallbarret 1, Umeå kommun dat. 2021-06-15

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 14 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Pålroten 1 och Tallbarret 1, Umeå kommun, tecknat mellan Brf Vattentornet i Holmsund och Bjurbäcks bygg och plåt AB dat. 2021-10-11

Aktieöverlåtelseavtal mellan Vidden Bostadskapital 2 AB och Brf Vattentornet i Holmsund avseende samtliga aktier i Vidden Vattentornet AB dat. 2021-10-26

Garanti Osålda lägenheter utställd av Vidden Bostadskapital 2 AB, dat 2021-10-08

Offert för finansieringen av Brf Vattentornet i Holmsund dat. 2021-09-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Per Cuvall

Intyg Ek plan Brf Vattentornet i Holmsund, Vidden, 211028

Final Audit Report

2021-10-28

Created:	2021-10-28
By:	Max S (max.stea@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAADgp0Go6UbE_kLx0_rQMD0UensEO9ZjrG

"Intyg Ek plan Brf Vattentornet i Holmsund, Vidden, 211028" History



Document created by Max S (max.stea@gar-bo.se)

2021-10-28 - 1:38:39 PM GMT- IP address: 84.216.100.218



Document emailed to Per Envall (per.envall@gar-bo.se) for signature

2021-10-28 - 1:38:58 PM GMT



Email viewed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)

2021-10-28 - 1:52:54 PM GMT- IP address: 83.241.130.142



Document e-signed by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)

Signature Date: 2021-10-28 - 1:53:59 PM GMT - Time Source: server- IP address: 83.241.130.142



Agreement completed.

2021-10-28 - 1:53:59 PM GMT