



EKONOMISK PLAN

För Bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta, Uppsala kommun

Organisationsnummer: 769633-7547

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan, preliminär
- E. Nyckeltal
- F. Förteckning över lägenheter
- G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta med organisationsnummer 769633-7547 har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-20.

Projektet har arbetsnamnet Pomologen och marknadsförs under namnet Pomologen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolaget Buskrosen AB 2017-06-07. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skattekuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter har bolaget sålts tillbaka till Signum Holding AB varefter byggnaderna färdigställts av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 2,9 mkr.

Bostadsrättsföreningen uppför 10 st bostadslägenheter på fastigheten genom ett avtal om totalentreprenad tecknat med L.M.R Byggnads AB 2017-09-15.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Som säkerhet för återbetalning av insatser och upplåtelseavgifter, enligt med 4 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har insatsgarantiförsäkring tecknats med Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Signum Fastigheter AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Upplåtelser beräknas ske från och med juni 2018 och inflyttning beräknas till oktober 2018.

et
ku

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Uppsala Storstveta 1:32. Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Hasselvägen 9, Storstveta

Tomtare: 3.570 kvm

Bostadsarea: 1.120 kvm

Byggnadernas

utformning:

Byggnaderna består av 10 radhus i 2 plan samt tillhörande förråd.
Byggnaderna är uppförda i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund Betong

Stomme Trä

Yttervägg/fasad Trä

Yttertak Betongpannor

Fönster 3-glasfönster, fasta och öppningsbara.

Dörrar Entrédörr av trä

Uppvärmning Vattenburen värme, värmepump. Individuell anslutning. Drift betalas av Bostadsrättshavaren via individuellt elabonnemang.

Vatten/avlopp Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.

El Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren

IT Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.

Ventilation Fresch/spaltventiler.

Kök Komplet kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).

Sanitär tur. Tvättmaskin och torktumlare.

Golv Klinker och trägolv (13-15 mm).

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	OSB och gips, vitmålat	Elittaket, vitmålat
Kök	Trägolv 13-15 mm	OSB och gips, vitmålat	Elittaket, vitmålat
Bad, wc/dusch	Klinker	Klinker/kakel	Elittaket, vitmålat
Vardagsrum	Trägolv 13-15mm	OSB och gips, vitmålat	Elittaket, vitmålat
Sovrum	Trägolv 13-15mm	OSB och gips, vitmålat	Elittaket, vitmålat
Förråd/klädkammare	Trägolv 13-15mm	OSB och gips, vitmålat	Elittaket, vitmålat

Alla lägenheter erbjuds eldstad.

Handwritten signature and initials.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	48.830.000 kr
Likviditet reserv	25.000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	48.855.000 kr

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 18.000.000 kr

D. Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån	14 025 000	1-3 år	2,0%	280 500	60 000
Insatser	34 250 000				
Upplåtelseavgifter	580 000				
Summa finansiering	48 855 000				

1) Räntesatsen för lånen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling.

2) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt serieplan, med 4% uppräkningsgrad per år.

et
AD KUN

E Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal

Anskaffningskostnad	43 621 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 522 kr / m ² BOA
Driftskostnader	93 kr / m ² BOA
Driftkostnader, totalt	200 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	497 kr / m ² BOA
Insatser	30 580 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m ² BOA
Avskrivning	259 kr / m ² BOA
Amortering	54 kr / m ² BOA

F Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift *)	Andel
1	112	3 425 000 kr	150 000 kr	55 710 kr	10,0%
2	112	3 425 000 kr	70 000 kr	55 710 kr	10,0%
3	112	3 425 000 kr	30 000 kr	55 710 kr	10,0%
4	112	3 425 000 kr	30 000 kr	55 710 kr	10,0%
5	112	3 425 000 kr	0 kr	55 710 kr	10,0%
6	112	3 425 000 kr	20 000 kr	55 710 kr	10,0%
7	112	3 425 000 kr	30 000 kr	55 710 kr	10,0%
8	112	3 425 000 kr	30 000 kr	55 710 kr	10,0%
9	112	3 425 000 kr	70 000 kr	55 710 kr	10,0%
10	112	3 425 000 kr	150 000 kr	55 710 kr	10,0%
S:a	1 120	34 250 000 kr	580 000 kr	557 100 kr	100,0%

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang samt operatör för öppen fiber. Kostnad för respektive lägenhetsinnehavare bedöms till:

12 000 kronor per lägenhet och år.

1 000 kronor per lägenhet och månad.

ET
PD Kru

G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter

Intäkter	
Årsavgifter	557 100 kr
Summa Intäkter	557 100 kr
Kostnader/Utbetalningar	
Räntor	280 500 kr
Amortering	60 000 kr
Driftkostnader; vatten, sophantering och administration	89 160 kr
Brand- , husförsäkring	15 000 kr
Bredband/telefoni skall betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.	0 kr
Värme bekostas av respektive lägenhetsinnehavare via eget elabonnemang.	0 kr
Summa driftkostnader	104 160 kr
Fastighetsskatt. Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt/avgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften	0 kr
Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA .	50 400 kr
Oförutsedda kostnader.	5 000 kr
Summa utbetalningar och avsättningar	500 060 kr
Årets överskott	57 040 kr

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 29.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

et
90 km

H. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	557 100	568 242	579 607	591 199	603 023	615 083	665 786	679 102	790 213
Summa	557 100	568 242	579 607	591 199	603 023	615 083	665 786	679 102	790 213
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	280 500	279 300	278 052	276 754	275 404	342 501	334 751	365 877	352 649
Amorteringar	60 000	62 400	64 896	67 492	70 192	72 999	85 399	88 815	108 057
Driftkostnader	104 160	106 243	108 368	110 535	112 746	115 001	124 481	126 970	140 186
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	100 000
Avsättning, Yttre fond	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	60 233	61 437	67 832
Avsättning Oförutsedda kostnader	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 975	6 095	6 729
Summa	500 060	504 451	508 954	513 572	518 309	591 667	610 838	649 195	775 452
Årets överskott	57 040	63 791	70 653	77 627	84 714	23 417	54 948	29 907	14 761
Uttag från yttre fond							400 000		
Ackumulerad fondsavsättning	50 400	101 808	154 244	207 729	262 284	317 929	151 866	213 303	539 420
Extra amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneskuld	14 025 000	13 965 000	13 902 600	13 837 704	13 770 212	13 700 021	13 390 032	13 304 634	12 823 585
Kassabehållning inkl. fond	132 440	247 639	370 728	501 839	641 108	720 170	725 933	817 277	1 365 106
Avskrivningar	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000	290 000
Bokföringsmässigt resultat	-172 960	-163 809	-154 451	-144 881	-135 094	-193 584	-149 654	-171 278	-167 183
Ackumulerat resultat	-172 960	-336 769	-491 221	-636 102	-771 196	-964 780	-1 630 566	-1 801 845	-2 529 842
Ackumulerad amortering	60 000	122 400	187 296	254 788	324 979	397 979	720 366	809 181	1 309 472
Förusättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	45:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering 60 år, höjning per år:	4,00%								
Medelränta på lån:	2,00%								
Medelränta fr.o.m. år 6:	2,50%								
Medelränta fr.o.m. år 11:	2,75%								

Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet. För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	557 100	568 242	579 607	591 199	603 023	615 083	665 786	679 102	790 213
Årsavgift, kr/m ²	497	507	518	528	538	549	594	606	706
Alternativ									
Räntesats + 1 %									
Årsavgift totalt	697 350	707 892	718 633	729 576	740 725	752 084	799 686	812 148	918 449
Årsavgift, kr/m ²	623	632	642	651	661	672	714	725	820
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	557 100	569 838	582 878	596 228	609 896	623 890	683 287	699 034	824 055
Årsavgift, kr/m ²	497	509	520	532	545	557	610	624	736

et
ND
Kun

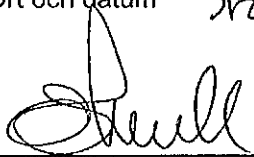
J. Särskilda förhållanden

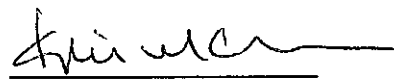
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser


1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom 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 utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder.
2. Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas och avsättning för fastighetsunderhåll ska göras med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

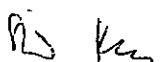
Bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta

Ort och datum Stockholm 19/6 - 2018


 Ola Thunell


 Kjell Martinsson


 Stig Sjöberg



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vretaberg 1 i Storvreta med org.nr 769633-7547, 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 existerar 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 2018-06-21



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-06-19

Stadgar för Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2017-01-20

Registreringsbevis för Brf Vretaberg 1 i Storvreta

Bygglov beviljat 2017-07-06

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 10 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Storvreta 1:32, Uppsala kommun, tecknat mellan LMR Byggnads AB och Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat. 2017-09-15

Aktieöverlåtelseavtal avseende 50 % av aktierna i Buskrosen AB mellan StartVision 3512 AB, unä till 08 Invest AB och Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2017-06-07

Aktieöverlåtelseavtal avseende 50 % av aktierna i Buskrosen AB mellan Signum Förvaltnings AB och Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2017-06-07

Köpekontrakt avseende fastigheten Storvreta 1:32, Uppsala kommun tecknat mellan Buskrosen AB och Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat. 2017-06-08

Skuldebrev mellan långivaren Signum Förvaltnings AB och låntagaren Buskrosen AB dat 2017-05-29, samt avtal om gäldenärsbyte till Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2017-06-08

Skuldebrev mellan långivaren StartVision 3512 AB, unä till 08 Invest AB och Buskrosen AB dat 2017-05-29, samt avtal om gäldenärsbyte till Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2017-06-08

Garantiavtal avseende osålda lägenheter mellan Signum Holding AB och Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat 2018-05-15

Offert för finansieringen av Brf Vretaberg 1 i Storvreta dat. 2018-05-28

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

BS