

2017051604249

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Fullerö Hage

Org. nr. 769633-2571

2017051604250

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLERÖ HAGE

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage med org.nr 769633-2571 (fd Brf Stenbumlingen 26), som registrerats hos Bolagsverket den 2016-11-12 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Fullerö 21:77
Kommun: Uppsala
Upplåtelseform: Äganderätt
Markareal: 22.565 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Fullerö bostäder	2014-11-28 Laga kraft: 2015-01-07 Gen.f.start: 2015-01-08 Gen.f.slut: 2020-01-07	0380-P2015/3
Fornlämningar	Akt	
Fornlämning	0282:0710:0000 12000000161895	
Fornlämning	0282:0710:0000 12000000161896	

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

45 stycken villor i 2 våningsplan och 7 stycken enplanshus.

Byggnadsår: 2017/2018
Grund: Armerad betongplatta på mark.
Stomme: Trä
Fasad: Liggande träpanel
Yttertak: Takpapp
Fönster: 3-glas
Värme: Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i båda plan.
Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

52 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Bostadsyta, 45 st à 136 m ² som kedjehus	6.120 m ²
Bostadsyta, 7 st à 116 m ² som enplanshus	<u>812 m²</u>
Summa lägenhetsyta	6.932 m ²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Köksinredning: Köksskåp, induktionshäll, kolfilterfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.

Badrum: Kommod med tvättställ, wc, dusch och värmepump. Enplansvillorna har tvättpelare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Badrum, övervåning (2-plans husen): Kommod med tvättställ, wc, badkar, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggning: Trägolv i sovrum, kök och vardagsrum. Klinker i entrén.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.

Fastigheten har inget inskrivet servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 63.939.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2017. På att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från och med kvartal 4 år 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelseavtalen kommer att vara villkorade av att föreningen beviljats godkänt bygglov.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde Uppsala Fullerö 21:77. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier	122.749.966 kr
Entreprenadkostnad	128.000.000 kr
Lagfart- och pantbrevskostnad	1.762.894 kr
Dispositionsfond	50.000 kr

Summa 252.562.860 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 252.562.860 kr, i en garantiutfästelse från Panghus AB, (556740-3760). Panghus AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	87.377.860 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	165.185.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden	252.562.860 kr
---------------------------------------	----------------

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 873.779 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*		1.572.801 kr
Amortering		873.779 kr
Driftkostnader, uppskattade		507.728 kr
Administration och försäkring	155.000 kr	
Fgh.skötsel och löp.underhåll	216.364 kr	
Vatten	136.364 kr	
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond		225.000 kr
Summa kostnader		3.179.308 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 1,8%.
Kreditiden motsvarar lånets bindningstid.

** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgift vatten	136.364 kr
Årsavgifter medlemmar	3.042.944 kr
	3.179.308 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLERÖ HAGE

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	136	1,9619%	3 295 000	59 700	4 975
2	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
3	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
4	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
5	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
6	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
7	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
8	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
9	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
10	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
11	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
12	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
13	136	1,9619%	3 295 000	59 700	4 975
14	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
15	136	1,9619%	3 150 000	59 700	4 975
16	136	1,9619%	3 150 000	59 700	4 975
17	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
18	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
19	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
20	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
21	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
22	136	1,9619%	3 130 000	59 700	4 975
23	136	1,9619%	3 150 000	59 700	4 975
24	136	1,9619%	3 150 000	59 700	4 975
25	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
26	136	1,9619%	3 295 000	59 700	4 975
27	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
28	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
29	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
30	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
31	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
32	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
33	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
34	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
35	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
36	136	1,9619%	3 295 000	59 700	4 975
37	136	1,9619%	3 295 000	59 700	4 975
38	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
39	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
40	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
41	136	1,9619%	3 150 000	59 700	4 975
42	136	1,9619%	3 175 000	59 700	4 975
43	136	1,9619%	3 200 000	59 700	4 975
44	136	1,9619%	3 245 000	59 700	4 975
45	136	1,9619%	3 325 000	59 700	4 975

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLERÖ HAGE

46	116	1,6734%	3 075 000	50 921	4 243
47	116	1,6734%	2 995 000	50 921	4 243
48	116	1,6734%	2 965 000	50 921	4 243
49	116	1,6734%	2 965 000	50 921	4 243
50	116	1,6734%	2 965 000	50 921	4 243
51	116	1,6734%	2 965 000	50 921	4 243
52	116	1,6734%	3 075 000	50 921	4 243
	6 932	100,00%	165 185 000	3 042 944	253 579

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump. Kostnaden för uppvärmning kan uppgå till ca 400-600 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Lägenheterna har även egen vattenmätare så att föreningen kan debitera de boende efter den egna faktiska förbrukningen. Vattenkostnaden kan uppgå till ca 200 kr per månad och sophämningskostnaden beräknas uppgå till ca 160 kr per mån. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Insats	23.829 kr/kvm
Driftkostnad	73 kr/kvm
Årsavgift	439 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLERÖ HAGE

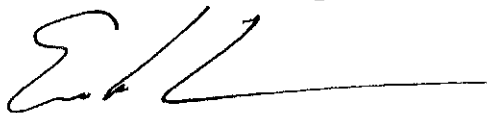
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

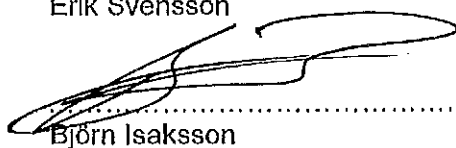
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Uppsala 2017-05-05

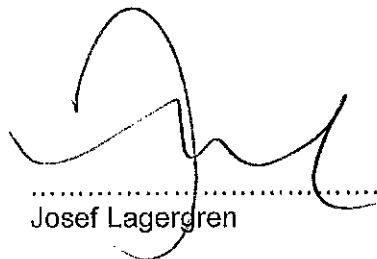
Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage



.....
Erik Svensson



.....
Björn Isaksson



.....
Josef Lagergren

Intyg

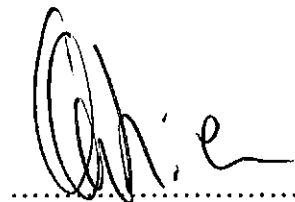
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala, org. nr 769633-2571, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

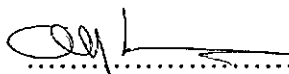
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-05-12



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-05-05
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar, samt situationsplan
Beräkning taxeringsvärde
Bankoffert Swedbank 2017-03-28
Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-01-26
Köpebrev 2017-01-26
Entreprenadkontrakt, Fast pris 2017-04-28
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-05-05

