

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Anstaltshöjden

(Orgnr. 769631-0544)

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten Sigtuna Venngarn 1:78
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2016
- 6b. Låneförteckning 2016
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Fastighetsinformation
Teknisk utredning

Denna ekonomiska plan är upprättad med biträde av,
Curt Gustafson
Novatind AB
Industrigatan 2A
112 46 Stockholm

Registrerades av Bolagsverket 2016-03-21

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Anstaltshöjden, organisationsnummer 769631-0544, som registrerades 2015-10-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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 driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv av fastigheten med därtill hörande byggnadsprojekt genomförs med totalentreprenad utförd av Sisyfos Fastighetsförädlning AB som entreprenör.

Upplåtelse beräknas ske 2016-03-30, dock tidigast då den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket och efter godkänd slutbesiktning samt redovisad slutlig anskaffningskostnad. Inflyttning beräknas ske 2016-03-30

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens fastighet genomgår inför förvärvet en omfattande renovering. Enligt ekonomiska planen avsätter föreningen årligen 0,5% av taxeringsvärdet (52.065 kr) till fond för yttre underhåll samt amorterar 24.000 kr på upptagna lån.

Avskrivning ska ske linjärt med 1% av byggnadsvärdet. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Köparen utför och bekostar energideklaration och godkänd OVK-besiktning.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Sigtuna kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Venngarn 1:78.
Areal:	2 498 kvm
Adress:	Anstaltshöjden, Venngarn 293-294, 193 91 Sigtuna
Bostadsarea:	972 kvm
Lokalarea:	119 kvm
Biarea:	20 kvm
Antal Lägenheter:	28 st.
Varav bostäder:	24 st.
Varav lokaler:	4 st. (Lägenhet nr 1, 2, 15, 16)
Antal byggnader:	2 st.
Byggnadsår:	1950
Ombyggnadsår:	Under renovering 2015-2016.
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Byggnadens utformning:	Hyreshus med 2 våningar och källare. I huvudsak bostäder, typkod 320. Byggnaden inrymmer 28 lägenheter. Källare inrymmer utöver 4 lokaler, driftsutrymmen, förråd och tvättstuga.

Övrigt: Fastigheten har 17 st parkeringsplatser.

Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda c:a 1950 under omfattande renovering. I pågående entreprenad kommer flertalet installationer bytas ut, lägenheterna få nya badrum och kök samt nya eller renoverade ytskikt. Renoveringsåtgärder utförs också på fönster, fasad och yttertak och balkonger.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Bärande stomme:	Armerad betong och natursten.
Yttertak:	Lertegelpannor, Smärre delar med plåt.
Innerväggar:	Trä. Nyskapade väggar gips. Målade/tapetserade
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä och gips med luftspalt.
Innertak:	Målade.
Invändiga dörrar:	Ramdörrar i trä av säkerhetstyp.

Golv:	Ekparkett i vardagsrum och de flesta övriga rum. Ytbehandlad betong eller betongmosaik i gemensamma källardelar.
Ytterdörrar	Träentrépartier.
Skärmtak	Fribärande konsoler med plåttäckning.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Öppningsbara.
Fasader:	Putsad målad betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.
Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret i Kv samt plan 1 och 2. Vattenburen golvvärme på vind. Radiatorventiler och stamregleringsventiler byts ut.
VA installationer:	Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar. Bottenavlopp i huvudsak av gjutjärn.
El:	I samband med renoveringen kommer i huvudsak samtliga installationer i byggnaderna att bytas ut.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med fläktar på taket. Tilluft via spaltventiler i och i anslutning till fönster.
TV/Data/Telefoni:	Bredband, TV och Ip-telefoni via vald leverantör

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se fastighetsfakta.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2015

Sigtuna Venngarn 1:78

		Mark	Byggnad
Bostäder	10 413 000	1 413 000	9 000 000
Lokaler			
Summa	10 413 000	1 413 000	9 000 000

Beräknat taxeringsvärde 2016 uppgår till 10.413.000 kr

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen i. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxering som gäller då värdeåret har fastställts kan därför föreligga.

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	24 000 000
Entreprenadkostnad	24 000 000
Lagfart och pantbrevskostnad	658 000
Ombildningskostnad	200 000
Repfond	150 000
Summa	49 008 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	34 114 250
Lån	14 893 750
Summa	49 008 000

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Swedbank	7 446 875	1,81%	134 788	0	3-år
Swedbank	7 446 875	2,30%	171 278	24 000	5-år
	14 893 750	2,06%	306 067	24 000	

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter		616 332
Hyra	17 st parkeringsplatser	40 800
Summa		657 132

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor		306 067
Amortering/avskrivning		24 000
<i>Skatter/Avgifter</i>		
Fastighetsskatt/avgift		0
Ingen skatt de 15 första åren		
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>		52 065
0,5% x taxeringsvärdet enligt underhållsplan		
<i>Drift och underhåll</i>		
Värme		
El	55 000	55 000
Vatten	25 000	25 000
Fastighetsskötsel	20 000	20 000
Sophämtning	20 000	20 000
Löpande underhåll	10 000	10 000
Försäkring	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
Styrelsearvode, revision	20 000	20 000
Övriga kostnader	10 000	10 000
Summa	657 132	275 000

9. Lägenhetsförteckning

Lgh. nr	Boyta kvm	Plan	EOK	Insatser, kr	Insats/kvm boyta	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
1	26	KV	1	812 989	31 269	14 688	1 224	2,383%
2	33	KV	2	1 031 870	31 269	18 642	1 554	3,025%
3	34	1	2	1 063 139	31 269	19 207	1 601	3,116%
4	46	1	3	1 438 364	31 269	25 987	2 166	4,216%
5	17	1	1	531 569	31 269	9 604	800	1,558%
6	44	1	3	1 375 827	31 269	24 857	2 071	4,033%
7	34	1	2	1 063 139	31 269	19 207	1 601	3,116%
8	34	2	2	1 063 139	31 269	19 207	1 601	3,116%
9	46	2	3	1 438 364	31 269	25 987	2 166	4,216%
10	17	2	1	531 569	31 269	9 604	800	1,558%
11	44	2	3	1 375 827	31 269	24 857	2 071	4,033%
12	34	2	2	1 063 139	31 269	19 207	1 601	3,116%
13	48	3	2	1 500 902	31 269	27 116	2 260	4,400%
14	48	3	2	1 500 902	31 269	27 116	2 260	4,400%
15	26	KV	1	812 989	31 269	14 688	1 224	2,383%
16	34	KV	2	1 063 139	31 269	19 207	1 601	3,116%
17	40	1	2	1 250 752	31 269	22 597	1 883	3,666%
18	54	1	3	1 688 515	31 269	30 506	2 542	4,950%
19	24	1	1	750 451	31 269	13 558	1 130	2,200%
20	54	1	3	1 688 515	31 269	30 506	2 542	4,950%
21	40	1	2	1 250 752	31 269	22 597	1 883	3,666%
22	40	2	2	1 250 752	31 269	22 597	1 883	3,666%
23	54	2	3	1 688 515	31 269	30 506	2 542	4,950%
24	24	2	1	750 451	31 269	13 558	1 130	2,200%
25	54	2	3	1 688 515	31 269	30 506	2 542	4,950%
26	40	2	2	1 250 752	31 269	22 597	1 883	3,666%
27	51	3	2	1 594 708	31 269	28 811	2 401	4,675%
28	51	3	2	1 594 708	31 269	28 811	2 401	4,675%
	1091			34 114 250		616 332		100,000%

Lägenhet nr 1, 2, 15 och 16 är bostadsrättlokaler. Se punkt 2.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrad ränta och årlig inflation på 2,00 %
 År 1 = 2016

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	616 332	621 564	626 910	632 374	637 956	643 660	674 090
P-platser	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	49 735
Summa	657 132	663 180	669 359	675 671	682 119	688 707	723 825
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	306 067	305 573	305 080	304 587	304 094	303 601	301 135
Amortering	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift (Befrielse 15 år efter ombyggnad 2015)	0	0	0	0	0	0	0
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	52 065	53 106	54 168	55 252	56 357	57 484	63 467
<i>Drift och underhåll</i>							
Värme	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
El	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Vatten	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsskötse	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Sophämtning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Försäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Ekonomisk förvaltning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Styrelsearvode, revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Övriga kostnader	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Summa	657 132	663 180	669 359	675 671	682 119	688 707	723 825

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts från förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2016

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (2,06%)	616 332	621 564	626 910	632 374	637 956	643 660	674 090
Dagens räntenivå +1 %	616 332	770 501	775 848	781 071	786 414	791 878	821 108
Dagens räntenivå +2 %	616 332	919 439	924 785	929 769	934 871	940 095	968 125
Dagens räntenivå -1 %	616 332	472 626	477 973	483 676	489 499	495 443	527 073
Dagens räntenivå -2 %	616 332	323 689	329 035	334 979	341 041	347 225	380 055
Dagens räntenivå (2,06 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	616 332	624 666	630 070	635 592	641 234	646 999	677 751
Dagens inflationsnivå +2 %	616 332	627 769	633 230	638 810	644 512	650 338	681 412
Dagens inflationsnivå -1 %	616 332	618 461	623 750	629 155	634 678	640 322	670 429

12. Underhållsbehov

De arbeten som utförs ligger inom ramen för separat entreprenadavtal och efter slutbesiktning föreligger inget renoverings eller underhållsbehov för den kommande 10-års perioden, utöver normal drift och skötsel.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

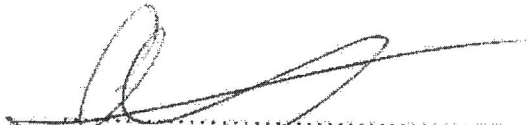
Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan.


13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2016-02-15

Bostadsrättsföreningen Anstaltshöjden


.....
Olof Larsson


.....
My Pettersson


.....
Peter Strate

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Anstaltshöjden, med org.nr. 769631-0544, 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

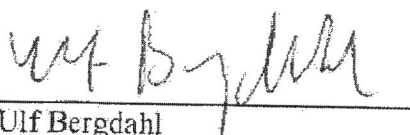
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det på föreningens fastighet att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

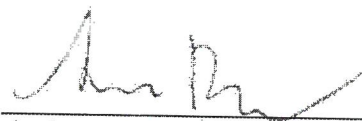
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Stockholm 2016-03-18

Stockholm 2016-03-18



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom



Anders Berg
Jur. kand.

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis, stadgar, utdrag ur fastighetsregistret, värderingar lägenheter Mäklarhuset, köpekontrakt, besiktningsprotokoll Projektledarhuset, beräkning av taxeringsvärde, garanti osålda lägenheter, totalentreprenadavtal, ränteindikation Swedbank, Lantmäteriet avstyckning Anr: AB 141480, registreringsbevis Wenngarn Fastighetsförädling AB och Sisyfos Fastighetsförädling AB.