

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Klondyke 1

Enköpings kommun

Org nr 769628-1505

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Jämte lägenhetstabell redovisande andelstal, insatser och årsavgifter.
- F. Ekonomisk prognos Bilaga 1
- G. Känslighetsanalys Bilaga 2
- H. Särskilda förhållanden

Enköping 2016-06-20


Ivar Stenport
Rolf Gustafsson
Sauli Lainio**Registrerades av Bolagsverket 2016-07-11**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klondyke 1 i Enköpings kommun som registrerades av Bolagsverket 2014-05-17 med org. nr 769628-1505 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har av AB Giraffen förvärvat samtliga aktier i Bofina AB vilket som enda tillgång äger fastigheterna Enköping Åkersberg 4:59 och 4:60. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna ur sitt eget bolag.

Avsikten med transaktionen var att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt av AB Giraffen som tidigare ägde fastigheterna. Förvärvet av aktierna var således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheterna.

Föreningens förvärv har skett genom en så kallad underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten utlöses om fastigheterna, eller del därav, tex avyttras. Eftersom det för en bostadsrättsförening som denna sannolikt inte blir aktuellt att sälja sina fastigheter antas här att denna skatt inte kommer att uppstå, varför den sannolikt kommer att upptas till 0 kr i bokföringen. Med anledning av förvärvsupplägget har föreningen tillförsäkrats garantier för att inte drabbas av några skattekonsekvenser i form av uttagsbeskattning beroende av detta initiala förvärv

Föreningen har, genom Bofina AB, träffat avtal med företaget Västanfors Bygg AB om att på entreprenad uppföra två byggnader med sammanlagt åtta bostadslägenheter. Garantitiden är två år från godkänd slutbesiktning

Säkerhet för insatserna enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att ställas av AB Giraffen. Planens giltighet förutsätter att Bolagsverket lämnar tillstånd för upplåtelse. Upplåtelse kommer att ske när detta tillstånd erhållits.

Inflyttning planeras ske den 15 aug. Byggnaderna kommer att vara fullvärdeförsäkrade då de tas i anspråk

Denna ekonomiska plan är upprättad på i juni 2016 bedömda förutsättningar.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Enköping Åkersberg 4:59 och 4:60
Fastigheternas areal:	c:a 2 534 m ²
Bostadsarea	c:a 952 m ²
Adress	Silvergatan 2,4,6 och 8
Detaljplan	2011-11-15

Servitut eller gemensamhetsanläggning: Förekommer ej

Taxeringsvärde är ej åsatt men beräknas till 6 536 000 kr

Byggnadsutformning: två radhusbyggnader med vardera fyra lägenheter i två plan. En byggnad på respektive tomt

Gemensamma anordningar på tomtmark: Gångvägar, parkeringsytor, gräsytor

Parkering en bilplats per lgh samt fyra besöksplatser

Teknisk beskrivning

Grund: platta på mark

Stomme: trä

Bjälklag: trä

Fasadbeklädnad: träpanel

Takbeklädnad: betongpannor

Fönster: treglas

1. Ventilation: mekanisk till- och frånluft

Uppvärmning: El, med Frånluftsvärmepump Nibe 750. golvvärme

Kommunalt vatten och avlopp

Kortfattad rumsbeskrivning

Kök. Golv: eklamellparkett
Väggar: målade
Tak: målat med spottar som belysning
Utrustning: bänkskiva av ek, kyl, frys, induktionshäll, mikro, diskmaskin

Badrum Golv:lj: kaklade
Duschhörna i frostat glas alternativt klarglas
Kommod och överskåp med belysning

Tvättstuga Golv: klinker
Väggar: målade
Utrustning: tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva i laminat, städskåp

Entré Golv. Klinker i mindre omfattning
Väggar: målade

Vardagsrum, sovrum klädkammare:
Väggar: målade
Golv: Eklamellparkett

C: Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av aktier och övertagande av skuld	25 850 000 kr
Likviditetsreserv (100 000 varav aktiekapital	50 000 kr

Beräknad slutkostnad	25 900 000 kr
-----------------------------	----------------------

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Insatser	18 400 000 kr
Fastighetslån	7 500 000 kr
Summa	25 900 000

Kapitalutgifter	Ränta	Kostnad	Amortering	Summa
Lån				
7 500 000 kr	2,0 %	150 000	50 000 kr	200 000 kr

Avsättning för framtida fastighetsunderhåll

Ska ske enligt underhållsplan

Här beräknat efter 60 kr/m² år 1

57 120 kr

Driftskostnader	Styrelsearvode	5 000	
	Revision	10 000	
	Ek. förvaltning	10 000	
	Renhållning	8 000	
	Försäkring	15 000	
	Jouravtal	5 000	
	Löpande underhåll	5 000	
	Oförutsett	4 000	62 000

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt 2)

0 kr

Summa årskostnader

319 120

Härutöver tillkommer kostnader för den enskilde lägenhetsinnehavaren för

Värme, egen luftvärmepump	c:a 600 kr/mån
Hushållsel	c:a 400 kr/mån
Va, eget abonnemang	c:a 350 kr/mån

Summa

c:a 1 350 kr/mån

Härtill kommer dessutom kostnader för TV och Data samt hemförsäkring.

Samtliga belopp enligt ovan är beroende på familjesammansättning och boendevanor

1) Räntekostnaderna beror på ränteläget vid utbetalningstiden. Föreningen avser troligen att placera lånen med olika löptider.

2) För bostäderna ingår fastighetsskatt t.o.m. fastställt värdeår nybyggnadskostnaden.

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter utgår en fastighetsavgift som f.n. är 7 262 kr/ byggnad. Beloppet indexregleras

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.: Därefter utgår en fastighetsavgift som f.n. är 7 262 kr/ byggnad. Beloppet indexregleras

2016070808430

E. Föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal, vilka är lika för varje lägenhet
Årsavgift per lägenhet är 39 890 kr eller kr eller **3 324 kr per månad**

För Lgh 1-4 utgår insatsbelopp med 2 250 000 kr
För lgh 5-8 utgår insatsbelopp med 2 350 000 kr

F. Ekonomisk prognos framgår av Bilaga 1

G. Känslighetsanalys framgår av Bilaga 2

H Särskilda Förhållanden

1) Sedan lägenheterna färdigstälts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten . Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten

2)Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Avskrivning för löpande räkenskapsår ska ske enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Det är styrelsen som ska se till att föreningens årsavgifter täcker föreningens löpande utgifter Det är styrelsen som bestämmer i vilken omfattning avskrivningen ska täckas av årsavgifter

2016070808431

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kalenderår	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Utbetalningar							
(exkl avsättning till yttre fond)							
Räntor	150	149	148	147	146	145	140
Amortering	50	50	50	50	50	50	50
Driftskostnader	62	63	65	66	67	68	76
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	262	262	263	263	263	263	266
Inbetalningar							
Årsavgifter	319	326	332	339	345	352	389
Årsavgifter kv/m2	335	342	349	356	363	370	409
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	319	326	332	339	345	352	389
Årets överskott	57	63	70	76	82	89	123
Föreningens kassa							
Ingående saldo	50						
Kassabehållning	107	170	240	316	398	487	1 034
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	57	115	175	235	297	360	695
Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	5	10	15	20	26	54
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är byggnadernas andel av anskaffningskostnaden. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.							
Avskrivning byggnad	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207
Bokföringsmässigt resultat	-100	-94	-87	-81	-74	-68	-33

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader samt med tillägg för avskrivning .

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	2,00%
Årlig höjning yttre fond	2%

Brf Klondyke 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Bilaga 2

2016070808432

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 2,00%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	256	335	414	1	335	335	335
2	264	342	420	2	341	342	343
3	271	349	426	3	346	349	351
4	279	356	433	4	352	356	360
5	286	363	440	5	358	363	368
6	294	370	446	6	363	370	377
11	335	409	482	11	394	409	424

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2016-06-20 för bostadsrättsföreningen Klondyke 1, Enköpings kommun, med org.nr 769628-1505.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

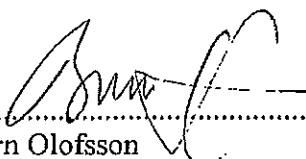
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

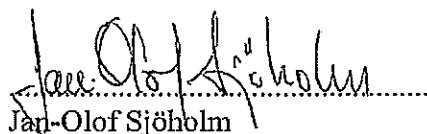
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Stockholm den 21 juni 2016


.....
Björn Olofsson


.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

2016070808424

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-06-21, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Klondyke 1.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2016-02-02
- Stadgar, registrerade 2015-04-10
- Metria fastighetssök, 2016-02-19
- Ansökan om sammanslagning, 2016-02-22
- Räntheoffert, 2016-01-15
- Beräkning av taxeringsvärde, 2015-05-06
- Bygglov, 2015-08-26
- Aktieöverlåtelseavtal med förtydligande, 2016-06-20
- Entreprenadavtal, 2015-10-09
- Leveransavtal, 2015-09-09
- Markplaneringsritning, 2014-06-11

2016070808425