

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Brf Sandas Pärla

Org. nr. 769633-5509

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDAS PÄRLA

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	3
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	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
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	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDAS PÄRLA

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sandas Pärla med org.nr 769633-5509, som registrerats hos Bolagsverket den 15 december 2016 har till ändamål 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bredsand 1:298, 1:299 ("Fastigheten")
Kommun:	Enköping
Adress:	Briggvägen 1 och Koggvägen 2
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1.759 kvm och 3.229 kvm

Planer, bestämmelser	Datum	Akt
Detaljplan: För bredsand 1:20 mfl	2014-02-18	0381-P14/5
	Laga kraft: 2014-03-28	0381 2011/502
	Genomf. Start: 2014-03-29	
	Genomf. Start: 2029-03-28	

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

3 stycken byggnader med totalt 11 stycken radhus i ett våningsplan.

Byggnadsår:	2017-2018
Grundläggning:	Armerad betongplatta på mark med vattenburen golvvärme
Stomme:	Lättbetong
Fasad:	Putsad fasad med liggande träpanel
Tak:	Takpannor
Fönster:	3-glas isolerglas
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	FTX-system

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

Bostadsarea 11 stycken lägenheter à 103 kvm 1.133 kvm

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

Köksinredning:	Modern skåpsinredning, diskho, kyl, frys, elspis, ugn, och mikro. Golv belagda med parkett.
Badrum 1:	Tvättställ, wc, dusch och tvättmaskin. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum 2:	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggning:	Parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Förberett inom bostaden med multimediauttag.
Fastigheten kommer inte att ha något inskrivet servitut.
Fastigheten kommer inte att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.
De tre huskropparna 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 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 11.660.000 kronor varav byggnad 7.964.000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2017. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer Fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDAS PÄRLA

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 1 och kvartal 2 år 2018. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m det datum föreningens ekonomiska plan registrerats.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Enköping Bredsand 1:298, 1:299, 1:300 och 1:301. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan nämnda fastigheter genom en internttransaktion från bolaget. Fastigheterna Bredsand 1:300 och 1:301 har genom en fastighetsreglering sammanförts med fastigheten Bredsand 1:299. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten kommer att 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.

Markförvärv och köpeskilling aktier	21.999.183 kr
Entreprenad- och byggherrekostnader	19.329.817 kr
Dispositionsfond = Ing balans	25.000 kr
Summa	41.354.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 41.354.000 kr, i en garantiutfästelse från AMJ Invest AB, (559067-3777). AMJ Invest 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	14.729.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	26.625.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	41.354.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera med hjälp av en 50-årig serieplan.

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		368.225 kr
Amortering		73.645 kr
Driftkostnader uppskattade		130.000 kr
Administration och försäkring	52.000 kr	
Löpande underhåll o fghskötsel	35.000 kr	
Vattenkostnader och fastighetsel	43.000 kr	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0 kr
Avsättning till reparationsfond		37.000 kr
Summa kostnader		<u>608.870 kr</u>

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,5%.
Kredittiden motsvarar bindningstiden.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar		<u>608.870 kr</u>
		608.870 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
2	103	9,0909%	2 385 000	55 352	4 613
3	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
4	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
5	103	9,0909%	2 385 000	55 352	4 613
6	103	9,0909%	2 385 000	55 352	4 613
7	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
8	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
9	103	9,0909%	2 385 000	55 352	4 613
10	103	9,0909%	2 385 000	55 352	4 613
11	103	9,0909%	2 450 000	55 352	4 613
	1 133	100,00%	26 625 000	608 870	50 739

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet kommer att ha en egen mätning och ett individuellt abonnemang. Kostnaden för uppvärmningen kan därmed uppgå till 800-1.000 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Kostnad för hushållsel uppskattas till 400 kr/mån.

8.1 Nyckeltal

Insats	23.500 kr/kvm
Belåning	13.000 kr/kvm
Driftkostnad	115 kr/kvm
Årsavgift	537 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDAS PÄRLA

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., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Enköping 2017-09-12

Bostadsrättsföreningen Sandas Pärla



Nisha Celik



Björn Isaksson



Maria Mousa

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sandas Pärla org. nr 769633-5509 daterad 2017-09-12, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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 2017-09-27

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Beräkning taxeringsvärde
Bankoffert SEB 2017-08-28
Aktieöverlåtelseavtal 2017-03-02
Köpebrev 2016-11-10 samt 2017-03-02
Uppdragsavtal, Incusat AB, odaterat
Intentionsavtal, Hemskaparna Entreprenad AB 2017-09-22
Offert, Kylcenter 2017-09-12
Offert Ballinglöv 2017-09-12
Offert från samt Betällning totalentreprenad med Filip Lesnlewski FL EL AB 2017-08-01
Offert av samt Underentreprenadkontrakt med JMA Entreprenad AB 2017-07-01
Bygglov 2017-05-23 samt startbesked 2017-06-29
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-09-12

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
Kapitalkostnader (kr)																
Räntor	368 225	366 312	364 323	362 253	360 100	357 858	355 523	353 089	350 551	347 903	345 140					
Driftkostnader																
Driftkostnader	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	146 401	149 329	152 316	155 362	158 469					
Övriga kostnader																
Kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Amorteringar/Avsättningar																
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	41 668	42 501	43 351	44 218	45 103					
Amortering	73 645	76 531	79 568	82 766	86 133	89 680	93 419	97 360	101 516	105 900	110 526					
Årsavgift	608 870	613 183	617 637	622 241	626 999	631 920	637 010	642 279	647 733	653 383	659 238					
Avskrivningar																
Linjär avskrivning	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339	190 339					
Underskott *	-	79 694	-	76 068	-	64 156	-	59 808	-	55 252	-	45 472	-	40 221	-	34 711
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.																
Prognosförutsättningar																
Räntebärande	2,50%															
Inflationsantagande	2,0%															
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, fondavsättning och lokalhyror																
Taxeringsvärde	11 660 000	11 893 200	12 131 064	12 373 685	12 621 159	12 873 582	13 131 054	13 393 675	13 661 548	13 934 779	14 213 475					
Föreningslån	14 729 000	14 652 469	14 572 901	14 490 136	14 404 003	14 314 322	14 220 904	14 123 544	14 022 028	13 916 129	13 805 603					
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.																
KÄNSLIGHETSANALYS																
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå																
årsavgift enligt ovanstående prognos	608 870	613 183	617 637	622 241	626 999	631 920	637 010	642 279	647 733	653 383	659 238					
Årsavgifter om:																
Dagens inflationsnivå och																
1. Dagens räntenivå +1%	608 870	759 707	763 366	767 142	771 039	775 063	779 219	783 514	787 954	792 545	797 294					
2. Dagens räntenivå - 1%	608 870	466 658	471 908	477 339	482 959	488 777	494 801	501 043	507 513	514 222	521 182					
Dagens räntenivå och																
1. Dagens inflationsnivå +1%	608 870	614 853	621 061	627 504	634 193	641 137	648 348	655 837	663 617	671 700	680 100					
2. Dagens inflationsnivå -1%	608 870	611 513	614 247	617 079	620 014	623 057	626 215	629 495	632 903	636 448	640 138					