

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Epsilon

(Orgnr. 769633-5319)

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten Sigtuna Venngarn 1:79
 3. Försäkring
 4. Taxeringsvärde
 5. Anskaffningskostnad
 - 6a. Finansieringsplan 2017
 - 6b. Låneförteckning 2017
 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal och årsavgifter.
 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 ersätter ekonomisk plan registrerad av bolagsverket 2017-05-30.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Epsilon, organisationsnummer 769633-5319, registrerades 2016-12-14. Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Lägenheterna är ursprungligen hotellsviter inkluderande pentry, badrum, trädäckad uteplats samt i förekommande fall sovloft alternativt sängskåp. Samtliga lägenheter har egen entré.

Föreningen kommer att besluta om ändring i stadgarna avseende föreningens ändamål.

Ursprunglig formulering avseende upplåtelse av bostadsrätter vid tillträde per 2017-06-14.

Föreningen avser att upplåta bostadsrätter till lägenheter för permanent boende kombinerat med uthyrning av bostadsrätten till hotelloperatörsföretag för vidareuthyrning som hotellrum. Bostadsrättshavare är för att godkännas som medlem i föreningen skyldig att teckna avtal om uthyrning av lägenheten ett definierat antal dygn per år. Uthyrningsavtalet med hotelloperatör innehåller även ett villkor om garanterad hyresbetalning per år till bostadsrättshavare. Lägenheterna upplåts fullt möblerade.

Justerad formulering avseende föreningens inriktning att gälla från och med 2017-10-01.

Föreningen avser att upplåta bostadsrätter till lägenheter för permanent boende. Lägenheterna upplåts fullt möblerade.

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.

Upplåtelse och inflyttning har skett 2017-06-14.

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 (28 705 kr) till fond för yttre underhåll samt amorterar 106 000 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.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Sigtuna kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Venngarn 1:79.
Areal:	2 234 kvm
Adress:	Annexet, Venngarn 304 A-H, J-N, P-U samt W-Z, 193 91 Sigtuna
Bostadsarea:	570 kvm fördelat på boarea 514 kvm och biarea 56 kvm
Lokalarea:	0 kvm
Biarea:	63 kvm. Förråd, tvättstuga och driftutrymmen.
Antal Lägenheter:	23 st.
Varav bostäder:	23 st.
Varav lokaler:	0 st.
Antal byggnader:	1 st.
Byggnadsår:	2015.
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Byggnadens utformning:	1 byggnad uppförd i två plan innehållande 23 bostadslägenheter, driftutrymmen, tvättstuga och förråd. I huvudsak bostäder, typkod 320.

Övrigt: Fastigheten har 23 st parkeringsplatser.

Allmänt: Byggnaden ursprungligen uppförd 2015.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Gjuten platta på mark med cellplastisolering.

Ytterväggar: Leca, betong och EPS i sandwichkonstruktion.

Bjälklag: Betongbjälklag med EPS isolering, träbjälklag till loft.

Bärande stomme: Leca, betong och EPS i sandwichkonstruktion.

Yttertak: Dubbelfalsad plåt.

Innerväggar: Ståltrekar 70 mm med isolering 70 mm. 1 st 12 mm plyfa och 1 st 12 mm gips alternativt plåltrekar 70 mm med 12 mm gips.
Målade.

Lägenhetsskiljande väggar: Dubbla plåltrekar 70 mm med 12 mm plyfa och 12 mm gips med luftspalt mellan.

Innertak: Målade.

Invändiga dörrar: Fabriksmålade innerdörrar.

Invändiga golv:	Ekparkett, klinker
Köksinredning:	Diskmaskin, induktionshäll, elugn, kolfilterfläkt, kombinerad kyl/frys och microugn.
Ytterdörrar:	Separata entrédörrar i trä till samtliga lägenheter.
Fönster:	3-glas fönster, fasta samt öppningsbara. Pivåhängda.
Badrum/duschrum:	Klinker på golv, kalklade väggar, målade tak eller undertak. Dusch, wc-stol, handfat. Elgolvvärme eller vattenburen golvvärme.
Trapphus	Trätrappor med handledare i trä.
Fasader:	Putsade sandwichelement.
Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i övre plan och vattenburen golvvärme i bottenvåning.
VA installationer:	Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar.
El:	5-ledarsystem med lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via spaltventiler i och i anslutning till fönster.
TV/Data/Telefoni:	Fibernät/ Cat 6, 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 2017

Sigtuna Venngarn 1:79

		Mark	Byggnad
Bostäder	5 741 000	741 000	5 000 000
Lokaler			
Summa	5 741 000	741 000	5 000 000

Beräknat taxeringsvärde 2017 uppgår till 5.741.000 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	25 000 000
Lagfart och pantbrevskostnad	546 200
Ombildningskostnad	193 800
Repfond	100 000
Summa	25 840 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	17 340 000
Lån	8 500 000
Summa	25 840 000

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Swedbank	4 250 000	1,70%	72 250	0	3-år
Swedbank	4 250 000	2,05%	87 125	106 000	5-år
	8 500 000	1,88%	159 375	106 000	

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter		453 192
Hysesintäkter	23 st parkeringsplatser	55 200
Summa		508 392

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>			
	Räntor	159 375	
	Amortering	106 000	
<i>Skatter/Avgifter</i>			
	Fastighetsskatt/avgift	0	
	Ingen fastighetsavgift/skatt de 15 första åren		
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplan</i>		28 705	
	Första året avsätts 0,5% av taxeringsvärdet		
<i>Drift och underhåll</i>			
	Värme	50 000	50 000
	El	20 000	20 000
	Vatten	20 000	20 000
	Fastighetsskötsel	15 000	15 000
	Sophämtning	10 000	10 000
	Löpande underhåll	25 000	25 000
	Försäkring inklusive bostadsrättstillägg	25 000	25 000
	Ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
	Styrelsearvode, revision	10 000	10 000
	Övriga kostnader	14 312	14 312
Summa		508 392	214 312

Övrigt *Kabel-TV och Wi-fi ingår ej i årsavgiften*
Kostnad för hushållsel debiteras bostadsrättshavare

9. Lägenhetsförteckning

Lgh. nr	Boyta kvm	Boyta loft	Byyta	Total yta kvm	Plan	ROK	Insatser, kr	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
1	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
2	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
3	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
4	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
5	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
6	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
7	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
8	17	6		23	BV	1	690 000	19 704	1 642	4,348%
9	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
10	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
11	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
12	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
13	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
14	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
15	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
16	17	6		23	I	I	690 000	19 704	1 642	4,348%
17	22		8	30	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
18	21		8	29	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
19	21		8	29	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
20	21		8	29	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
21	21		8	29	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
22	21		8	29	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
23	22		8	30	BV	1	900 000	19 704	1 642	4,348%
	418	96	56	570			17 340 000	453 192		100,000%

II. Känslighetsanalys

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

År 1 = 2017

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (1,88%)	453 192	454 961	456 805	458 725	460 724	462 803	474 448
Dagens räntenivå +1 %	538 192	538 901	539 685	540 545	541 484	542 503	548 848
Dagens räntenivå +2 %	623 192	622 841	622 565	622 365	622 244	622 203	623 248
Dagens räntenivå -1%	368 192	371 021	373 925	376 905	379 964	383 103	400 048
Dagens räntenivå -1,88 %	293 393	297 154	300 990	304 904	308 895	312 967	334 576
Dagens räntenivå (1,88 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	455 622	457 440	459 333	461 304	463 355	465 486	477 410
Dagens inflationsnivå +2 %	458 052	459 918	461 862	463 883	465 985	468 169	480 373
Dagens inflationsnivå -1 %	450 762	452 482	454 276	456 146	458 094	460 120	471 486

12. Underhållsbehov

På fastigheten har uppförts ny byggnad 2015. Det föreligger inget renoveringsbehov. Underhållsbehov för den kommande 10-års perioden, utöver normal drift och skötsel, bedöms till c:a 60.000 kr. Kostnader för 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.
- D Bostadsrättshavare kan vara fysisk eller juridisk person. Bostadsrätten kan hyras ut i andra hand utan tillstånd från föreningen. För att hyresintäkten ska beskattas som inkomst av kapital och att ett skattefritt belopp på f.n. 40.000 kr per år kan tillämpas, krävs att lägenheten används eller är avsedd att användas till övervägande del för permanent boende eller fritidsbostad för ägare eller närstående. Det krävs också att föreningen fortsätter vara en äkta bostadsrättsförening.

Sigtuna 2017-08-28

Bostadsrättsföreningen Epsilon


Olof Larsson


Peter Strate


Curt Gustafson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Epsilon, med orgnr. 769633-5319, 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 bostadsrättslagen 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 ska täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och 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 enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen finns det på föreningens fastighet minst tre lägenheter upplåtna 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 den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Stockholm 2017-08-30


Anders Berg

Stockholm 2017-08-30


Ivar Stenport

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, justerade 2017-08-27 och inskickade till Bolagsverket för registrering
- Upplåtelseavtal
- Utdrag ur fastighetsregistret
- Värdeintyg lägenheter
- Köpekontrakt
- Besiktningssprotokoll

- Beräkning av taxeringsvärde
- Garanti osålda lägenheter
- Ränteindikation Swedbank
- Entreprenadavtal
- Slutbesked
- Överförande av garantier