

2016041201961

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Brf Gånsta Gård Tre

Org. nr. 769631-6046

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD TRE

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	2
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 GÅNSTA GÅRD TRE

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Tre med org.nr 769631-6046, som registrerats hos Bolagsverket den 2016-01-30 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	del av Gånsta 3:4
Församling:	Enköping
Kommun:	Enköping
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	ca 5.500 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

10 stycken parhus i två våningsplan med totalt 20 stycken bostadslägenheter.

Byggnadsår:	2016
Grund:	Betongplatta
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av trä med liggande träpanel som fasad. Yttertak belagt med takpannor. 3-glas fönster. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten och avlopp.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 20 stycken bostadslägenheter för permanentboende.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

Bostadsyta	2.600 m ²
------------	----------------------

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Utöver det finns en gemensam lekplats.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄNSTA GÅRD TRE

2016041201964

Köksinredning:	Köksskåp med integrerade grepplistor, induktionshäll, mikro, kolfilterfläkt, helintegrerad kyl, frys och diskmaskin.
Badrum:	Kommod med tvättställ, wc och inkaklat badkar. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Wc/D/tvätt:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare, frånluftsvärmepump, klinkergolv och kaklade väggar.
Golvbeläggning:	Trägolv i bostadsrum. Klinker i entré, badrum samt wc/D/tvätt.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Det finns en frånluftsvärmepump installerad i varje bostadslägenhet, som därmed har individuell mätning och individuellt abonnemang. Vattenburen golvvärme finns på bottenvåning samt övre plan.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uttag finns för telefon, Tv och bredband. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.

Fastigheten kommer inte att ha något inskrivet servitut.

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende väg och lekplats. Lekplatsen kommer att nyttjas av de fyra omkringliggande bostadsrättsföreningarna.

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 17.870.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2016. P g a att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD TRE

2016041201965

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 4 år 2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger del av Gånsta 3:4. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts 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	26.117.746
Entreprenadkostnad	46.250.000
Lagfart- och pantbrevskostnad	642.854
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
Summa	73.060.600 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 73.060.600 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	31.540.600 kr
Kassa	50.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	41.470.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	73.060.600 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄNSTA GÅRD TRE

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 283.865 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningarna beräknas uppgå till 0,5% av fastighetens bokförda byggnadsvärde. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

	<u>Kr</u>
Räntekostnad	630.812
Amortering	283.865
Driftkostnader uppskattade	248.000
Administration och försäkring	87.000 kr
Löpande underhåll o renhållning	72.000 kr
Vatten	72.000 kr
Fastighetel o GA-kostnad	17.000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	31.323
Summa kostnader	1.194.000

Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,0% vilket motsvarar en ränta på mer än 5 år enligt erhållen bankoffert. Kredittiden motsvarar lånets bindningstid.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	1.194.000
	1.194.000

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄNSTA GÅRD TRE

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVAGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	130	5,0000%	2 150 000	59 700	4 975
2	130	5,0000%	2 100 000	59 700	4 975
3	130	5,0000%	2 150 000	59 700	4 975
4	130	5,0000%	2 175 000	59 700	4 975
5	130	5,0000%	2 175 000	59 700	4 975
6	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
7	130	5,0000%	2 150 000	59 700	4 975
8	130	5,0000%	2 100 000	59 700	4 975
9	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
10	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
11	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
12	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
13	130	5,0000%	2 050 000	59 700	4 975
14	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
15	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
16	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
17	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
18	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
19	130	5,0000%	1 995 000	59 700	4 975
20	130	5,0000%	2 075 000	59 700	4 975
	2 600	100,00%	41 470 000	1 194 000	99 500

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftvärmepump med individuell mätning och individuellt abonnemang. Kostnaden för uppvärmning kan därmed uppgå till normalt ca 800 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	28.100 kr/kvm
Föreningslån	12.131 kr/kvm
Insats i snitt	15.950 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	95 kr/kvm
Årsavgift i snitt	459 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD TRE

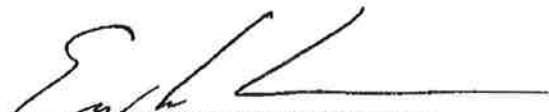
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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.

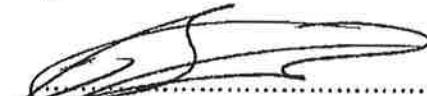
Enköping 2016-03-30

Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Tre



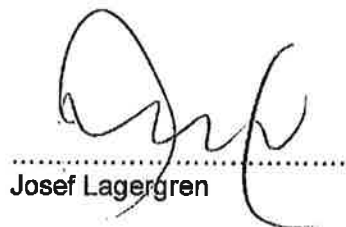
.....

Erik Svensson



.....

Björn Isaksson



.....

Josef Lagergren

BILAGA 1 PROGNO

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	630 812	625 135	619 457	613 780	608 103	602 425	596 748	591 071	585 394	579 716	574 039
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	248 000	252 960	258 019	263 180	268 443	273 812	279 288	284 874	290 572	296 383	302 311
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	31 323	31 949	32 588	33 240	33 905	34 583	35 275	35 980	36 700	37 434	38 183
Amortering	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865	283 865
Årsavgift	1 194 000	1 193 909	1 193 930	1 194 065	1 194 316	1 194 686	1 195 176	1 195 790	1 196 530	1 197 398	1 198 397
Avskrivningar											
Linjär avskrivning *	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303	231 303

*I kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt planen år 1 till 315 188 kr, vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avsättning till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Ränteantagande	2,00%										
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Taxeringsvärde	17 870 000	18 227 400	18 591 948	18 963 787	19 343 063	19 729 924	20 124 522	20 527 013	20 937 553	21 356 304	21 783 430
Föreningslån	31 540 600	31 256 735	30 972 870	30 689 005	30 405 140	30 121 275	29 837 410	29 553 545	29 269 680	28 985 815	28 701 950

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens Inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 194 000	1 193 909	1 193 930	1 194 065	1 194 316	1 194 686	1 195 176	1 195 790	1 196 530	1 197 398	1 198 397
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 194 000	1 506 477	1 503 659	1 500 955	1 498 367	1 495 898	1 493 550	1 491 326	1 489 227	1 487 256	1 485 417
2. Dagens räntenivå -1%	1 194 000	881 342	884 201	887 175	890 265	893 473	896 802	900 255	903 833	907 540	911 378
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 194 000	1 196 702	1 199 656	1 202 869	1 206 348	1 210 102	1 214 139	1 218 468	1 223 097	1 228 034	1 233 291
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 194 000	912 928	915 749	918 599	921 477	924 383	927 319	930 284	933 279	936 303	939 358