

2016062007127

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Brf Gånsta Gård Fyra

Org. nr. 769632-3158

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-21

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

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Fyra med org.nr 769632-3158, som registrerats hos Bolagsverket den 2016-05-26 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. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

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 6.905 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

11 stycken parhus i två våningsplan med totalt 22 stycken bostadslägenheter för permanentboende.

Byggnadsår:	2016/2017
Grund:	Armerad betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpannor
Fönster:	3-glas isolerglas
Värme:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Ventilation:	Tilluft genom ventiler i fasad/fönster. Frånluft via don i våtrum och kök. Överluft via springor under dörrar.
Tv, telefon, bredband:	Förberett inom bostaden med multimediantag

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

Bostadsyta 2.860 m²

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

Köksinredning:	Köksskåp med integrerade grepplistor, induktionshäll, ugn, mikro, kolfilterfläkt samt helintegrerad kyl, frys och diskmaskin. Golv belagt med furu.
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:	Trägolvet 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 på 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 19.657.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2016. På grund av att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD FYRA

2016062007131

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 2 år 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

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 interntransaktion 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	28.857.903
Entreprenadkostnad	50.875.000
Lagfart- och pantbrevskostnad	706.891
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
	<hr/>
Summa	80.489.794 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 80.489.794 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	34.694.794 kr
Kassa	50.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	45.745.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	80.489.794 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD FYRA

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 312.253 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	693.896
Amortering	312.253
Driftkostnader uppskattade	271.000
Administration och försäkring	90.000 kr
Löpande underhåll o renhållning	84.000 kr
Vatten	80.000 kr
Fastighetel o GA-kostnad	17.000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	36.245
Summa kostnader	1.313.394

Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,0%.
Kredittden motsvarar lånets bindningstid.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	1.313.394
	1.313.394

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	130	4,5455%	2 195 000	59 700	4 975
2	130	4,5455%	2 100 000	59 700	4 975
3	130	4,5455%	2 195 000	59 700	4 975
4	130	4,5455%	2 100 000	59 700	4 975
5	130	4,5455%	2 195 000	59 700	4 975
6	130	4,5455%	2 100 000	59 700	4 975
7	130	4,5455%	2 195 000	59 700	4 975
8	130	4,5455%	2 100 000	59 700	4 975
9	130	4,5455%	2 195 000	59 700	4 975
10	130	4,5455%	2 100 000	59 700	4 975
11	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
12	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
13	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
14	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
15	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
16	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
17	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
18	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
19	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
20	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
21	130	4,5455%	2 050 000	59 700	4 975
22	130	4,5455%	1 995 000	59 700	4 975
	2 860	100,00%	45 745 000	1 313 394	109 450

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 1000 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	28.143 kr/kvm
Föreningslån	12.131 kr/kvm
Insats i snitt	15.995 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	95 kr/kvm
Årsavgift i snitt	459 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅNSTA GÅRD FYRA

2016062007134

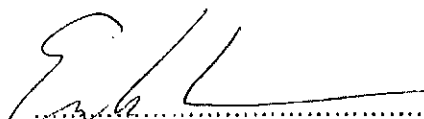
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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.

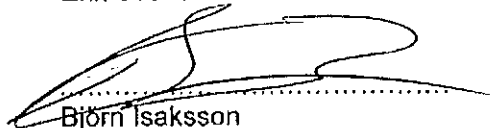
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Enköping 2016-06-10

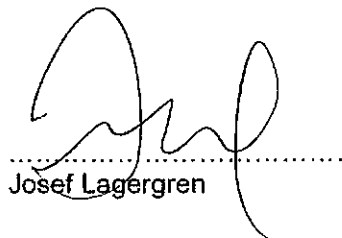
Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Fyra



Erik Svensson



Björn Isaksson



Josef Lagergren

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	693 896	687 651	681 406	675 161	668 916	662 671	656 426	650 180	643 935	637 690	631 445
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	271 000	276 420	281 948	287 587	293 339	299 206	305 190	311 294	317 520	323 870	330 347
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	36 245	36 970	37 709	38 463	39 233	40 017	40 818	41 634	42 467	43 316	44 182
Amortering	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253	312 253
Årsavgift	1 313 394	1 313 294	1 313 317	1 313 465	1 313 741	1 314 147	1 314 686	1 315 362	1 316 175	1 317 130	1 318 228
Avskrivningar											
Linjär avskrivning *	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432	254 432

*1 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 348.498 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

Räntebärande	2,00%										
Inflationsantagande	2,0%										
Skatt	19 657 000	20 050 140	20 451 143	20 860 166	21 277 369	21 702 916	22 136 975	22 579 714	23 031 308	23 491 935	23 961 773
Skatt	34 694 794	34 382 541	34 070 288	33 758 035	33 445 781	33 133 528	32 821 275	32 509 022	32 196 769	31 884 516	31 572 263

Fastigheten förvärfvas 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	1 313 394	1 313 294	1 313 317	1 313 465	1 313 741	1 314 147	1 314 686	1 315 362	1 316 175	1 317 130	1 318 228
Årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå +1%	1 313 394	1 657 119	1 654 019	1 651 045	1 648 198	1 645 482	1 642 899	1 640 452	1 638 143	1 635 975	1 633 951
Dagens räntenivå +1%	1 313 394	969 468	972 614	975 884	979 283	982 812	986 474	990 271	994 207	998 285	1 002 506
Dagens räntenivå - 1%											

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	1 313 394	1 316 366	1 319 615	1 323 149	1 326 976	1 331 105	1 335 545	1 340 306	1 345 397	1 350 828	1 356 610
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 313 394	1 004 213	1 007 317	1 010 451	1 013 616	1 016 813	1 020 043	1 023 304	1 026 598	1 029 925	1 033 286

Intyg

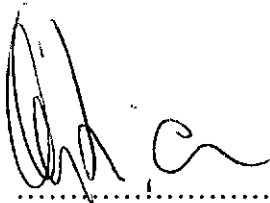
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Fyra, org. nr 769632-3158, dat 2016-06-10, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

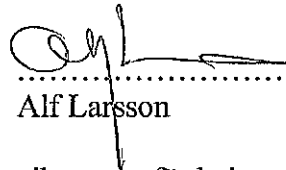
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2016-06-16



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
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-06-10
 Köpekontrakt och transportköpsintyg 2016-06-10
 Entreprenadkontrakt, fast pris 2016-06-14
 Plan- och fasadritningar
 Situationsplan
 Bankoffert Swedbank 2016-06-13
 Beräkning taxeringsvärde
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och
 ev. osålda bostadsrätter 2016-06-10
 Årsredovisning Panghus 2014
 Mäklarinformation