

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Klockargården i Sigtuna
org.nr. 769629-6438

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
 - 7.5 Parkering
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Klockargården i Sigtuna, org.nr. 769629-6438, som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-18, har enligt stadgarna till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2016-06-30 av bostadsrättsföreningens styrelse, kalkylen intygsgavs 2016-07-01. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Klockaren 5 i Sigtuna kommun genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Projekt nr 3AB, vars enda tillgång var ovan nämnd fastighet. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger således numera fastigheten med lagfart. På fastigheten kommer den befintliga byggnaden att renoveras och anpassas för bostäder, totalt kommer byggnaden innehålla 11 lägenheter.

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom en så kallad underprisöverlåtelse av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall som föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet för föreningens fastighet beräknas till 64 361 500 kr.

Bygglov för projektet erhöles 2016-10-04. Byggprojektet genomförs med Lillskär Projektutveckling AB som totalentreprenör och Sh bygg, sten och anläggning AB som underentreprenör.

Samtliga lägenheter är per dagens datum tecknade med bindande förhandsavtal. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni 2018 och inflyttning beräknas ske den 29 juni 2018.

Beräkning av föreningens årliga kostnader är gjorda i maj 2017.

En ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2018-05-24. Förevarande plan har upprättats nu med anledning av att fördelningen av årsavgifterna har förändrats. Denna plan ska ligga till grund för upplåtelse av bostadsrätterna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Beteckning:	Sigtuna Klockaren 5
Adress:	Jakobs Gränd 5
Kommun:	Sigtuna
Areal:	1 526 kvm
Ägandeform:	Äganderätt

BYGGNADER

Byggnadstyp:	Två sammanlänkade lamellhus med två respektive tre plan.
Färdigställandeår:	2018
Bostäder:	Se punkten 9. Lägenhetsförteckning.
Parkering:	Markparkering på egen fastighet, 14 st.
Servitut:	Fastigheterna är inte belastad med kända servitut.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är utrustad med en egen bergvärmearläggning. Lägenheterna värms upp via vattenburna radiatorer.
El:	Fastigheten är anslutna till det allmänna elnätet. Bostadsrättsföreningen tecknar ett gemensamt elförbrukningsavtal för fastigheten. Respektive lägenhetsinnehavare tecknar individuellt avtal avseende s.k. hushållsel med leverantör. I varje lägenhet finns ett skåp med elcentral och mediautrustning.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via centrala FTX-aggregat, mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Separata köksfläktar med egen imkanal.
TV/Tele/Data	Alla lägenheter är fiberanslutna. Lägenheterna är anslutna till bredbandsnät vilket innefattar bredband, digital-TV och bredbandstelefon. Kostnaden för grundutbudet för digital-TV och bredband ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang.
Sophantering:	Ett soprum med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna.
Cykelparkering:	Utvändiga cykelparkeringar samt cykelparkering i källaren.
Förgårdsmark:	Består av plattlagda ytor, gräsytor samt planteringsytor.

BYGGBESKRIVNING

Grundläggning:	Isolerad bottenplatta av betong.
Antal våningar:	2-3 plan samt källare.
Stomme:	Betong- samt lättbetongstomme.
Fasader:	Puts och cembrit skivor på 3 våningshuset samt trä på 2 våningshuset.
Yttertak:	Taktäckning av falsad plåt samt betongtakpannor på underlag av trätakstolar och råspont.
Bjälklag:	Av betong.
Lägenhetsskiljande vägg:	Av betong/lättbetong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar med ytskikt av laminat.
Balkonger:	Stål/aluminium. Räckerna i lackerad aluminium.
Fönster:	Karmar och fönsterbågar av trä. Utvändigt klädda med lackerad aluminium och invändiga ytor av målat trä.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

W

h

LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall:	<i>Golv:</i> Askparkett 2-stav samt klinker vid entrédörr. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita. <i>Övrigt:</i> Skjutdörrsgarderober.
Kök:	<i>Golv:</i> Askparkett 2-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita, stänkskydd vid bänkskivor av kvartskomposit. <i>Övrigt:</i> Induktionshäll, varmluftsugn, inbyggnadsmikro, integrerad diskmaskin, kyl, frys och kyl/frys enligt planritning, köksfläkt. Vitvaror i rostfritt utförande, Siemens eller likvärdigt. Kökssnickerier HTH, underskåp i ljus ask och vitmålade överskåp.
WC/dusch/tvätt:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> Kakel. <i>Tak:</i> Målat vitt. <i>Övrigt:</i> Vägghängd wc-stol, vägghängd handfatskommod. Duschvägg med skjutdörr. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare.
Sovrum:	<i>Golv:</i> Askparkett 2-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita. <i>Övrigt:</i> Skjutdörrsgarderober.
Vardagsrum/Rum:	<i>Golv:</i> Askparkett 2-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.

En uppsättning ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske vecka 26 2018. Upplåtelseavtal träffas i samband med att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i maj 2018.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

De garantier som Lillskär Projektutveckling AB:s underentreprenör Sh bygg, sten och anläggning AB ställer för entreprenaden övertas av föreningen.

5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet beslutas under 2018.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	3.252.000 kr	0 kr	3.252.000 kr
Bostäder	13.200.000 kr	0 kr	13.200.000 kr
Summa taxeringsvärde	16.452.000 kr	0 kr	16.452.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	72.668.500 kr
Summa anskaffningskostnad	72.668.500 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	15.268.500 kr
Insatser	57.400.000 kr
Summa finansiering	72.668.500 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	5.089.500	1 år	1,25	63.619	25.448	89.066
Lån 2	5.089.500	3 år	1,60	81.432	25.448	106.880
Lån 3	5.089.500	5 år	2,10	106.879	25.448	132.327
Summa år 1	15.268.500			251.929	76.343	328.273

Räntekostnaden är beräknad enligt bankoffert vid tidpunkten för denna Ekonomiska plans fastställande (maj 2018), med ett tillägg om 0,2%. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Amortering är beräknad med 0,5% på årsbasis.

Summa kapitalkostnader **328.273 kr**

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	29	31.000
Teknisk / administrativ förvaltning	23	23.750
Administration brf	20	21.300
Renhållning	20	21.300
Vattenförbrukning	30	31.900
Fastighetselförbrukning (inklusive drift av bergvärmeanläggning)	33	35.100
Städning	43	45.000
Markskötsel/snöröjning	33	35.000
TV grundutbud, bredband	34	36.250
Ekonomisk förvaltning	34	36.200
Reparationer	10	10.700
Reserv	10	9.970
Summa driftskostnader	319	337.470

Handwritten signature and mark

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, bredband och TV, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

EL

Respektive lägenhetsinnehavare tecknar individuellt avtal avseende s.k. hushållsel.

TV/BREDBAND

Föreningen tillhandahåller bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV och IP-telefoni. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang avseende ytterligare kanaler och andra tilläggstjänster.

Summa driftskostnader **337.470 kr**

7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2017 eller senare. För lokaler utgår fastighetsskatt om 1% av dess taxeringsvärde per år.

Summa fastighetsskatt **0 kr**

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärde.

Fondavsättning 49.356 kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna ekonomiska plan. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar **49.356 kr**

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR **715.099 kr**

mw

h

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	590.299 kr
Uthyrning parkeringsplatser	124.800 kr
Summa intäkter	715.099 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr	Andelstal %*	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
5A:1001	4 rok	152	7.950.000	12,572	74.213	6 184
5B:1001	4 rok	125	6.500.000	10,877	64.208	5 351
5C:1001	3 rok	94	5.200.000	8,931	52.720	4 393
5C:1002	2 rok	73	3.350.000	7,613	44.939	3 745
5C:1003	3 rok	88	4.700.000	8,554	50.497	4 208
5C:1101	3 rok	101	5.600.000	9,371	55.314	4 610
5C:1102	2 rok	73	3.550.000	7,613	44.939	3 745
5C:1103	4 rok	102	5.600.000	9,433	55.685	4 640
5C:1201	3 rok	94	5.700.000	8,931	52.720	4 393
5C:1202	2 rok	66	3.750.000	7,173	42.345	3 529
5C:1203	3 rok	94	5.500.000	8,931	52.720	4 393
TOTAL		1.062	57.400.000	100,000	590.299	49.191

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, Kabel-TV utöver basutbud, parkering samt hemförsäkring.

Alla lägenheter är upplåtna med balkonger. Lägenheterna 5A:1001, 5C:1001, 5C:1003, 5C:1101, 5C:1103, 5C:1201 samt 5C:1203 har två balkonger.

*Andelstalet är beräknat till 2/3 utifrån respektive lägenhets boarea i relation till föreningens totala boarea. Resterande tredjedelen är jämt fördelad på samtliga lägenheter, 1/11 per lägenhet.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad	58.088
Föreningens lån, år 1	14.377
Genomsnittlig insats	54.049
Årsavgift, år 1**	556
Driftskostnader år 1**	319
Amortering, år 1	72
Avsättning periodiskt underhåll	46

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som anges per kvm bruttoarea.

h

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	251.929	250.671	249.411	248.151	246.892	245.632	239.334	233.035
Amortering	76.343	76.343	76.343	76.343	76.343	76.343	76.343	76.343
Driftkostnader	337.470	344.219	351.104	358.126	365.288	372.594	411.374	454.190
Avsättning för underhåll	49.356	50.343	51.350	52.377	53.425	54.493	60.165	66.427
Avskrivningar*	485.870	485.870	485.870	485.870	485.870	485.870	485.870	485.870
Fastighetsavgift/ fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	19.794
Summa kostnader	1.200.969	1.207.446	1.214.077	1.220.867	1.227.817	1.234.932	1.273.085	1.335.659
Årsavgifter	590.299	594.280	598.365	602.558	606.860	611.272	635.084	681.824
Hysesintäkt lokal	124.800	127.296	129.842	132.439	135.088	137.789	152.131	167.964
Summa intäkter	715.099	721.576	728.207	734.997	741.947	749.062	787.215	849.789
Ränteantagande, genomsnitt	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	49.356	99.699	151.049	203.426	256.851	311.344	600.599	919.961
Bokföringsmässigt underskott	-485.870	-971.740	-1.457.610	-1.943.480	-2.429.351	-2.915.221	-5.344.571	-7.773.922

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	556	560	563	567	571	576	598	642
Antagen räntenivå + 1%	700	703	706	709	712	716	735	775
Antagen räntenivå + 2%	843	846	848	851	853	856	871	908
Antagen räntenivå - 1%	412	417	421	426	431	435	461	509
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	556	560	563	567	571	576	598	642
Antagen inflationsnivå + 1%	556	562	568	575	582	589	629	694
Antagen inflationsnivå + 2%	556	565	574	583	593	603	662	754
Antagen inflationsnivå - 1%	556	557	558	560	561	562	570	596

Handwritten mark

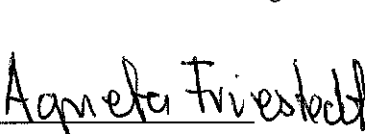
Handwritten mark

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

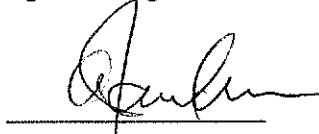
1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala 2018-06-12

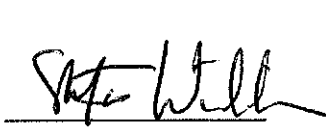
för Bostadsrättsföreningen Klockargården i Sigtuna



Agneta Friestedt



Ola Karlsson



Stefan Widenbring



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 juni 2018 för Bostadsrättsföreningen Klockargården i Sigtuna, organisationsnummer 769629-6438.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

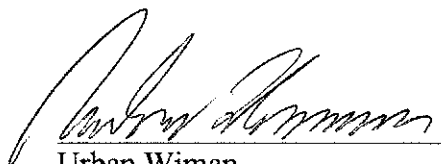
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-06-14



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för
Brf Klockargården i Sigtuna, organisationsnummer 769629-6438**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis föreningen	2018-05-16
2	Stadgar föreningen	2017-02-28
3	Kostnadskalkyl	2016-06-30
4	Bygglov, med ritningar och situationsplan	2016-10-04
5	Fastighetsdatautdrag	2017-05-16
6	Entreprenadkontrakt	2016-12-29
7	Typrumsbeskrivning	2017-07-05
8	Relationshandlingar	2018-05-17
9	Förfrågningsunderlag	2016-06-10
10	Bekräftelse, beskrivning av byggnader	2018-05-22
11	Protokoll från projekteringsmöte nr 9 med Beslut om upphandling av bergvärme	2017-02-28
12	Aktieöverlåtelseavtal	december 2016
13	Offert finansiering Danske Bank	2018-03-08
14	Mail från Danske Bank	2018-05-22
15	Beräkning taxeringsvärde	2018-05-16
16	Byggmötesprotokoll	2018-04-24
17	Dito	2018-05-08
18	Förhandsavtal för samtliga lägenheter	juli 2016 – mars 2017
19	Offert Telia	2017-02-08
20	Avfallstaxa för Sigtuna Kommun	2017-01-01
21	Faktura fastighetsförsäkring	2017-11-30
22	Anbud förvaltning	odaterad
23	Energiberäkning	2016-10-27

WJ