

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Påfågeln

769627-4625

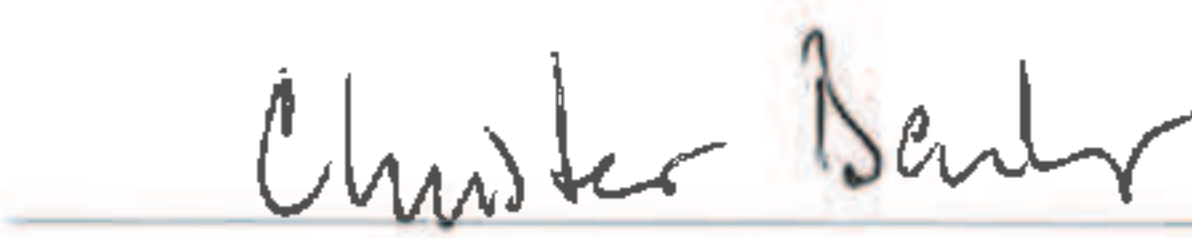
Enköpings kommun

Stockholm 2019-03- / 8

Bostadsrättsföreningen Påfågeln


Sanja Sjögren


Mikael Kristensen


Christer Bentzer

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	8
7. Redovisning av lägenheterna	9
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Påfågeln, org.nr. 769627-4625, som registrerats hos Bolagsverket 2014-01-10 har enligt stadgarna registrerade 2016-11-22 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under april 2019. Tillträde beräknas ske från maj till juli 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Enköping Centrum 22:10
Fastighetens areal:	3 098 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 403 kvm
Lokalarea:	405 kvm
Antal bostadslägenheter:	36 st
Antal lokaler:	4 st
Garageplatser:	cirka 30 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	Flerfamiljshus i 4 respektive 5 våningar
Adress:	Torggatan 16, Torggatan 18, Kryddgårdsgatan 20 och Kammakartorget 5-7

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av följande servitut:

1) Rätt att använda ett markområde för gång och cykeltrafik, officiälservitut: last.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Enköping Centrum GA:11 och Enköping Centrum GA:12. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fågeln Samfällighetsförening, org. nr. 717917-6016.

Enköping Centrum GA:11 – gemensamhetsanläggningen består av innergård och grönområden. Summa andelstal 103 varav Föreningens fastighet har 36 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Enköping Centrum GA:12 – gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av parkeringsgarage för bil och cykel, in- och utfart samt erforderliga anordningar för anläggningens funktion. Summa andelstal 65 varav Föreningens fastighet har 30 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning:	Platta på mark grundlagd med pålar till fast botten.
Stomme:	Betong
Bärande konstruktioner:	Betong
Fasad:	Puts samt tegel
Tak:	Papp
Balkong/terrasser:	Betongplatta
Fönster:	Trä/aluminium

RW

Ytter- och lägenhetsdörrar:	Tamburdörr typ Daloc
Kommunikationer	
Trappor:	Prefabricerad trappor i betong belagda med terrazzo.
Hissar:	3 st hissar
Mellanbjälklag:	Prefabricerad plattbärlag med pågjutning.
Yttertak:	Plåt
Entréer:	Entrédörr med sidoljus och överljus. Oljad ek, glasad med 2-glasisolerruta.
Installationer	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.

Allmänna och gemensamma utrymmen I och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Soprum med sopkärl.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelrum och barnvagnsrum.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Skåpsnickerier. Kyl och frys (3:or-4:or) alternativt kyl/frys (1-2:or), häll, ugn, diskmaskin, spiskåpa. Parkettgolv, målade väggar och grängat tak. Fönsterbänk i sten, Kakel ovan bänkskiva.
Badrum:	WC, kommodpaket inkl. tvättställ, spegelskåp inkl. halogenramp, handdukshängare, duschhörn. Klinker samt kakel. TM och TT.
Vardagsrum:	Parkettgolv. Målade väggar alternativt tapet. Grängat tak.
Sovrum:	Parkettgolv. Målade väggar alternativt tapet. Grängat tak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Endast omslutande obehandlade väggar och takt ingår samt partier och dörrar i fasad. Elcentral 25A och matning fram till denna ingår. Avsättning för vatten och avlopp ingår. Radiatorer. Förberedelse för luftanslutning.
Lokal 2:	Endast omslutande obehandlade väggar och takt ingår samt partier och dörrar i fasad. Elcentral 25A och matning fram till denna ingår. Avsättning för vatten och avlopp ingår. Radiatorer. Förberedelse för luftanslutning.
Lokal 3:	Endast omslutande obehandlade väggar och takt ingår samt partier och dörrar i fasad. Elcentral 25A och matning fram till denna ingår. Avsättning för vatten och avlopp ingår. Radiatorer. Förberedelse för luftanslutning.
Lokal 4:	Endast omslutande obehandlade väggar och takt ingår samt partier och dörrar i fasad. Elcentral 25A och matning fram till denna ingår. Avsättning för vatten och avlopp ingår. Radiatorer. Förberedelse för luftanslutning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Paus Fastighetsutveckling 2 AB, org.nr. 769627-4625, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Enköping Centrum 22:10. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 2 000 000 kronor. Dotterbolaget har avyttrats.

På fastigheten har föreningen uppfört två flerfamiljshus med totalt 36 bostadslägenheter och 4 lokaler i fyra respektive fem våningar. Inom gatuplanet uppförs lokaler för handel. Föreningens hus kommer ligga i sådan anslutning till varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Andersson Company Byggnads AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 109 000 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	2 000 000	
Köpeskilling aktier	31 787 567	
Entreprenad inkl ÄTA	79 981 500	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	2 017 000	
Övrigt	18 756 458	
Summa total och [slutligt känd] anskaffningskostnad	134 542 525	47 914
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder	87 590 000	31 193
Insatser och upplåtelseavgifter lokaler	8 952 525	
Lån	38 000 000	13 533
Summa finansiering	134 542 525	47 914
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 403 kvm	
Lokalarea	405 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 808 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea/garage	0 kvm	
Totalarea	2 808 kvm	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Bankkoffert har lämnats med en snittränta om 1,80 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 3,25 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Skillnaden mellan kalkylränta (3,25 %) och den faktiska räntan plus fondavsättning utgör således en räntereserv för föreningen. Räntereserven bör användas till extra amortering.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån. Likviditets- och räntereserv används till extra amortering upp till belopp motsvarande amortering om 1,25 %/år.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	13 000 000	1 år	1,56%	202 800
Lån 2	13 000 000	3 år	1,80%	234 000
Lån 3	12 000 000	5 år	2,05%	246 000
Summa	38 000 000			682 800
Räntekostnad, år 1				682 800
Amortering, år 1				190 000
Likviditets-/räntereserv				552 200
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 425 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde (motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **84 240**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden (inklusive andelar i gemensamhetsanläggningar) vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa sk komponentavskrivning enligt K3 med linjär avskrivning om 1,81 % per år.

Underlag för avskrivning: 100 754 958
Avskrivningsbelopp: 1 823 665

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

RW


Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Ekonomisk förvaltning	40 000
Arvode styrelse	45 000
Revision	20 000
Hissar	40 000
Snöröjning	30 000
Trädgårdsskötsel	24 000
Trappstädning	60 000
Fastighetsskötsel	50 000
Gemensamhetsanläggning	61 000
Värme och varmvatten	230 000
Vatten och avlopp	130 000
Fastighetsel	75 000
Sophämtning	68 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	50 000
Bredband/TV	5 000
Övrigt/löpande underhåll	26 764
Summa driftskostnader	954 764

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 300 kr för 1-2 r o k, 400-500 kr för 3-5 r o k per månad
- TV/bredband/telefoni	Från ca 400 kr per månad
- Hemförsäkring	Från ca 300 kr per månad

Bostadsrättshavare av lokal tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Verksamhetsel
- Sophämtning (utöver hushållsavfall)
- TV/bredband/telefoni
- Försäkring (inklusive bostadsrättstillägg)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	9 000 000
byggnad bostäder	33 000 000
mark lokal	1 069 000
byggnad lokal (inklusive garage om 1 330 000 kronor)	5 600 000
Summa	48 669 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	53 390
Fastighetsskatt garage	13 300

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 690
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 530 694
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 953 639
Årsavgifter lokaler	329 265
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	53 390
Intäkt från samfällighet (garage) ¹⁾	194 400

1) Intäkten är beräknad för 30 st garageplatser, 600 kr per plats/månad (exkl. moms), vakansgrad 10 %.
Moms kan tillkomma vid hyra av garageplats.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 530 694
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 953 639	696
Årsavgifter lokaler	329 265	
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	53 390	
Intäkt från samfällighet (garage)	194 400	
Summa intäkter	2 530 694	
Driftskostnader	954 764	340
Fastighetsskatt lokaler	53 390	
Fastighetsskatt garage	13 300	
Avskrivningar	1 823 665	649
Räntekostnader	682 800	
Summa kostnader	3 527 919	
Årets resultat	-997 225	
Avsättning underhållsfond	84 240	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 530 694	
Summa kostnader	-3 527 919	
Återföring avskrivningar	1 823 665	
Kassaflöde från löpande drift	826 440	294
Amorteringar	-190 000	68
Summa kassaflöde	636 440	227
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 403 kvm	
Lokalarea	405 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 808 kvm	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Adress	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund
1:1101	4	86	Kammakartorget 5	2 396 000	599 000	2 995 000	2,8991%	66 184	5 515
1:1102	1	30	Kammakartorget 5	880 000	220 000	1 100 000	1,3744%	31 376	2 615
1:1103	4	89	Kammakartorget 5	2 520 000	630 000	3 150 000	2,9635%	67 654	5 638
1:1201	5	96	Kammakartorget 5	2 640 000	660 000	3 300 000	3,1783%	72 557	6 046
1:1202	1	33	Kammakartorget 5	1 000 000	250 000	1 250 000	1,4388%	32 847	2 737
1:1203	4	89	Kammakartorget 5	2 560 000	640 000	3 200 000	2,9635%	67 654	5 638
1:1301	5	96	Kammakartorget 5	2 680 000	670 000	3 350 000	3,1783%	72 557	6 046
1:1302	1	33	Kammakartorget 5	1 020 000	255 000	1 275 000	1,4388%	32 847	2 737
1:1303	4	89	Kammakartorget 5	2 600 000	650 000	3 250 000	2,9635%	67 654	5 638
1:1401	5	96	Kammakartorget 5	2 720 000	680 000	3 400 000	3,1783%	72 557	6 046
1:1402	1	33	Kammakartorget 5	1 040 000	260 000	1 300 000	1,4388%	32 847	2 737
1:1403	4	100	Kammakartorget 5	3 196 000	799 000	3 995 000	3,1997%	73 047	6 087
2:1101	4	88	Torggatan 18A	2 520 000	630 000	3 150 000	2,9420%	67 164	5 597
2:1102	3	70	Torggatan 18A	2 000 000	500 000	2 500 000	2,4481%	55 888	4 657
2:1103	2	45	Torggatan 18A	1 360 000	340 000	1 700 000	1,8254%	41 671	3 473
2:1104	2	47	Torggatan 18A	1 360 000	340 000	1 700 000	1,8683%	42 652	3 554
2:1201	4	88	Torggatan 18A	2 560 000	640 000	3 200 000	2,9420%	67 164	5 597
2:1202	3	70	Torggatan 18A	2 020 000	505 000	2 525 000	2,4481%	55 888	4 657
2:1203	2	45	Torggatan 18A	1 340 000	335 000	1 675 000	1,8254%	41 671	3 473
2:1204	2	47	Torggatan 18A	1 380 000	345 000	1 725 000	1,8683%	42 652	3 554
2:1301	4	88	Torggatan 18A	2 600 000	650 000	3 250 000	2,9420%	67 164	5 597
2:1302	3	70	Torggatan 18A	2 060 000	515 000	2 575 000	2,4481%	55 888	4 657
2:1303	2	45	Torggatan 18A	1 360 000	340 000	1 700 000	1,8254%	41 671	3 473
2:1304	2	47	Torggatan 18A	1 400 000	350 000	1 750 000	1,8683%	42 652	3 554
3:1101	3	69	Torggatan 16A	1 960 000	490 000	2 450 000	2,4266%	55 398	4 617
3:1102	2	47	Torggatan 16A	1 380 000	345 000	1 725 000	1,8683%	42 652	3 554
3:1103	3	65	Torggatan 16A	1 800 000	450 000	2 250 000	2,3407%	53 437	4 453
3:1104	4	90	Torggatan 16A	2 560 000	640 000	3 200 000	2,9850%	68 144	5 679
3:1201	3	69	Torggatan 16A	2 000 000	500 000	2 500 000	2,4266%	55 398	4 617
3:1202	2	47	Torggatan 16A	1 360 000	340 000	1 700 000	1,8683%	42 652	3 554
3:1203	3	65	Torggatan 16A	1 840 000	460 000	2 300 000	2,3407%	53 437	4 453
3:1204	4	90	Torggatan 16A	2 600 000	650 000	3 250 000	2,9850%	68 144	5 679
3:1301	3	61	Torggatan 16A	1 920 000	480 000	2 400 000	2,2548%	51 476	4 290
3:1302	2	48	Torggatan 16A	1 400 000	350 000	1 750 000	1,8898%	43 142	3 595

RW

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÅFÄGELN

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Adress	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund
3:1303	3	59	Torggatan 16A	1 800 000	450 000	2 250 000	2,2119%	50 496	4 208
3:1304	3	73	Torggatan 16A	2 240 000	560 000	2 800 000	2,5125%	57 359	4 780
Summa		2 403		70 072 000	17 518 000	87 590 000	85,5769%	1 953 639	162 803

Lokaler	Area (kvm)	Adress	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift ¹	Månadsavgift grund	Årsavgift fastighets- skatt ²
1	126		2 228 184	557 046	2 785 230	4,4872%	102 438	8 537	16 610
2	67		1 184 828	296 207	1 481 035	2,3860%	54 471	4 539	8 832
3	65		1 149 460	287 365	1 436 825	2,3148%	52 845	4 404	8 569
4	147		2 599 548	649 887	3 249 435	5,2350%	119 511	9 959	19 379
Summa	405		7 162 020	1 790 505	8 952 525	14,4231%	329 265	27 439	53 390

Summa totalt	2 808	77 234 020	19 308 505	96 542 525	100,0000%	2 282 904	190 242	53 390
---------------------	--------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	----------------	---------------

1) På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

2) På lokal upplåten med bostadsrätt tillkommer kostnad såsom årsavgift motsvarande fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarande lokal. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett. Fördelningen av fastighetsskatten på lokaler och garage kan komma att ändras om taxeringsbeslut visar på att fördelning ska ske på annan grund.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 953 639	1 992 712	2 032 566	2 073 217	2 114 682	2 156 975	2 381 475	2 629 341
Årsavgifter lokaler	329 265	335 850	342 567	349 419	356 407	363 535	401 372	443 147
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	53 390	54 458	55 547	56 658	57 791	58 947	65 082	71 856
Intäkt från samfällighet (garage)	194 400	198 288	202 254	206 299	210 425	214 633	236 973	261 637
Summa intäkter	2 530 694	2 581 308	2 632 934	2 685 593	2 739 305	2 794 091	3 084 902	3 405 981
Driftskostnader	954 764	973 859	993 336	1 013 203	1 033 467	1 054 137	1 163 852	1 284 987
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	66 717
Fastighetsskatt lokaler	53 390	54 458	55 547	56 658	57 791	58 947	65 082	71 856
Fastighetsskatt garage	13 300	13 566	13 837	14 114	14 396	14 684	16 213	17 900
Avskrivningar	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665
Räntekostnader	682 800	896 325	890 150	1 072 475	1 066 300	1 204 125	1 173 250	1 142 375
Summa kostnader	3 527 919	3 761 873	3 776 535	3 980 115	3 995 619	4 155 557	4 242 061	4 407 500
Årets resultat	-997 225	-1 180 565	-1 143 601	-1 294 522	-1 256 315	-1 361 467	-1 157 160	-1 001 519
Avsättning underhållsfond	84 240	84 240	84 240	84 240	84 240	84 240	84 240	84 240
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 530 694	2 581 308	2 632 934	2 685 593	2 739 305	2 794 091	3 084 902	3 405 981
Summa kostnader	-3 527 919	-3 761 873	-3 776 535	-3 980 115	-3 995 619	-4 155 557	-4 242 061	-4 407 500
Återföring avskrivningar	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665	1 823 665
Kassaflöde från löpande drift	826 440	643 100	680 063	529 143	567 350	462 198	666 505	822 146
Amorteringar	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Summa kassaflöde	636 440	453 100	490 063	339 143	377 350	272 198	476 505	632 146
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	636 440	1 089 540	1 579 603	1 918 746	2 296 096	4 058 832	6 878 492
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 907 905	1 907 905	1 907 905	1 907 905	1 907 905	1 907 905	1 907 905	1 907 905
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,80%	2,37%	2,37%	2,87%	2,86%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 808	2 808	2 808	2 808	2 808	2 808	2 808	2 808

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.



9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 336 294	2 383 020	2 430 680	2 479 294	2 528 880	2 579 457	2 847 929	3 144 344
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	832	849	866	883	901	919	1 014	1 120
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 716 294	2 761 120	2 806 880	2 853 594	2 901 280	2 949 957	3 208 929	3 495 844
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	967	983	1 000	1 016	1 033	1 051	1 143	1 245
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	135	135	134	133	133	132	129	125
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 096 294	3 139 220	3 183 080	3 227 894	3 273 680	3 320 457	3 569 929	3 847 344
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 103	1 118	1 134	1 150	1 166	1 182	1 271	1 370
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	271	269	268	267	265	264	257	250
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 336 294	2 391 290	2 447 635	2 505 362	2 564 506	2 625 105	2 951 247	3 330 276
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	832	852	872	892	913	935	1 051	1 186
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	13	16	37	66
Nettoutbetalningar +/-	0	8 271	16 955	26 068	35 627	45 648	103 317	185 932
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 336 294	2 399 561	2 464 755	2 531 941	2 601 186	2 672 561	3 063 997	3 543 275
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	832	855	878	902	926	952	1 091	1 262
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	19	26	33	77	142
Nettoutbetalningar +/-	0	16 541	34 075	52 647	72 306	93 103	216 068	398 931

RW


INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Påfågeln (769627-4625), Enköping och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

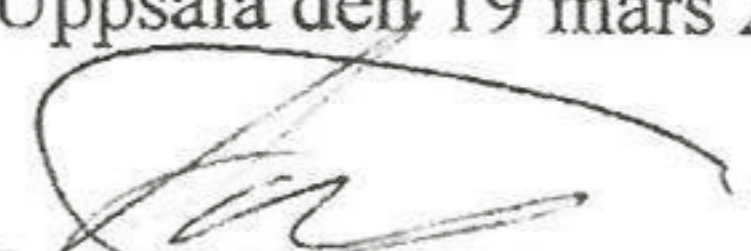
Vi har inte själva gjort någon egen besiktning av byggnaden, men vi har tagit del av KA-protokoll över kvalitet och tidplan.

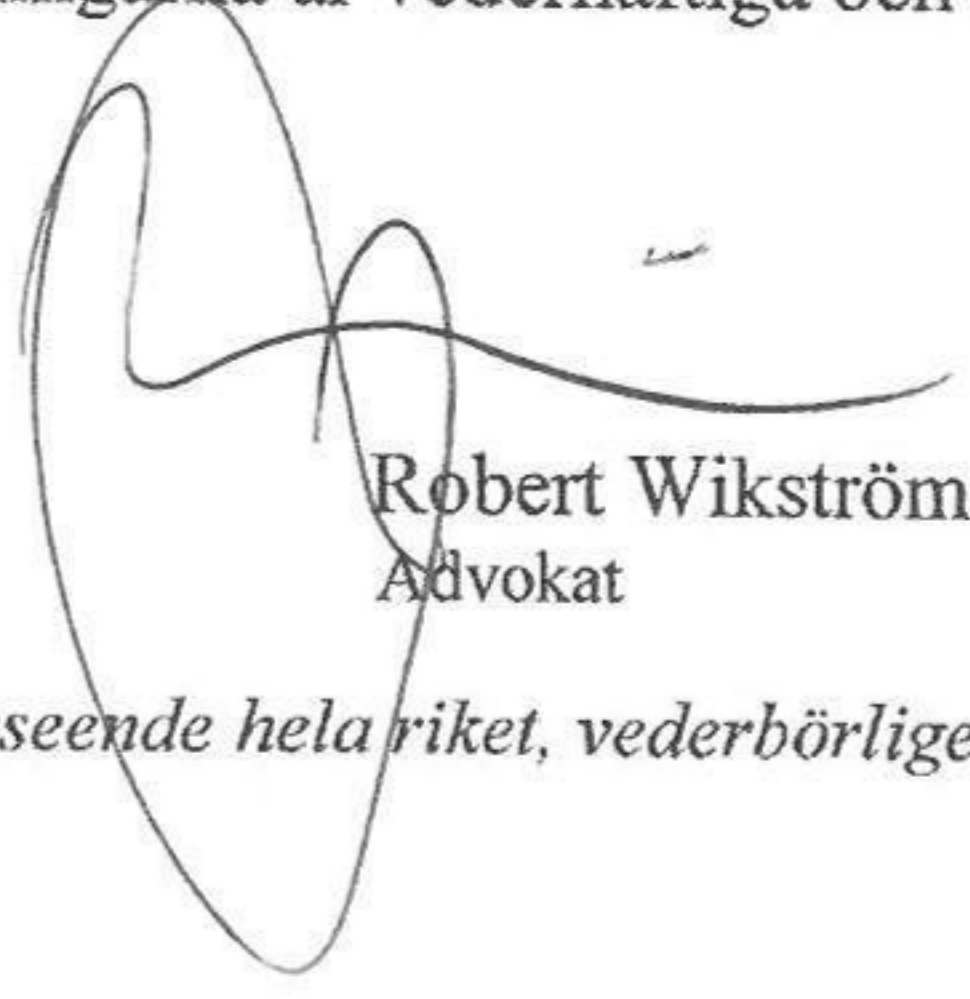
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt därefter överföra den till föreningen och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdskostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi har tagit del av transaktionsintyg och är på det klara med att detta är en väl bedrövad metod.

Föreningen kommer att inneha 36 bostäder och 4 lokaler som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns en byggnad. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätts-havarna föreligger och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 19 mars 2019


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2019-03-04	Transaktionsintyg	2019-03-
Stadgar	2016-11-22	Garanti osålda lägenheter	2019-03-
Fastighetsdatautdrag	2019-02-28	Överenskommelse om övertag-	
Taxeringsvärdeberäkning	2019-02-28	ande av betalningsansvar	2019-03-
Exploateringsavtal	2013-03-05	Fastställande av slutlig	
Exploateringsavtal reviderat	2016-02-02	entreprenadkostnad	2019-03-
Köpebrev signerat	2014	KA-protokoll	2019-01-25
Transportköpavtal	2016-11-09		
Aktieöverlåtelseavtal	2016-11-09		
Skuldebrev AÖA	2016-11-09		
Bygglov	2017-08-23		
Entreprenadavtal	2017-10-09		
Entreprenadkostnad slutlig	2019-03-06		
Gemensamhetsanläggningar	2018-10-15		
Driftskostnadsberäkning SMÅA	odaterad		
Finansieringsoffert Swedbank	2019-03-05		