

Ekonomisk plan för Brf Centrum i Enköping

Kyrkogatan 26, 28 A-C, 30-32, Källgatan 15 A-D.

Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping, 745 31 Enköping, org. nr: 769626-6035

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

Registrerades av Bolagsverket 2013-12-05

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping med org.nr 769626-6035 som har sitt säte i Enköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8 juli 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Tarpen 3 Enköping AB förhandlat om förvärv av fastigheten Enköping Centrum 14:5. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Centrum 14:5 i Enköping kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag (Murtneq AB) som i sin tur äger Centrum 14:5. Fastigheten Centrum 14:5 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Bolaget kommer som sin enda tillgång äga fastigheten Centrum 14:5.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Tarpen 3 Enköping AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012 om 47 352 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle förändras, tillåter detta en justerad lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det första kvartalet år 2014 och per tillträdesdatum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Enköping Centrum 14:5.

På fastigheten finns fyra flerbostadshus, förrådbyggnad, 8 st parkeringsplatser och 2 st MC platser. Byggnaderna inrymmer idag 73 st bostadslägenheter, 10 st lokaler samt 25 st garageplatser och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Samtliga lägenheter, förutom två st bostadslägenheter nr 3204-1102 och nr 3410-1302 är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 3204-1102 och 3410-1302 kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde.

Finansieringen av de vakanta lägenheterna kommer ske med medel från föreningens renoveringsfond.

Efter tillträdet har föreningen att upplåta de vakanta bostäderna med bostadsrätt och sälja dessa på den öppna marknaden till fysiska personer.

Vinsten vid försäljningen beräknas till 500 tkr och kommer att tillföras föreningens renoveringsfond.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Bostadsrättsföreningen beräknas kunna nyttja en momsgrad om ca 19,33 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 19,33 procent av erlagd driftmoms. I planen är avdraget upptaget till 82 000 kr.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Centrum 14:5
Adress: Kyrkogatan 26, 28 A-C, 30-32
Källgatan 15 A-D

Tomtens areal: 3.833 m²

Bostadsarea: 5 374 kvm (73 lgh)
Lokalarea: 1 527 kvm (10 enheter)
6 901 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggda med fyra flerbostadshus uppföra omkring 1960 respektive 1988. Byggnaderna består av tre-fyra våningar ovan mark med bostäder och lokaler samt garage, källare med förråd och driftsutrymmen.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren och på vinden i byggnaderna .

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft i det äldre huset och mekanisk till- och frånluft med fläktar på vindar och tak. I lägenheter med enbart mekanisk frånluft finns tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler eller i vissa fall ingen organiserad tilluft.

Lokaler: Individuella aggregat med mekanisk till och frånluftsventilation till flertalet lokaler och garaget. Enbart mekanisk frånluft till lokaler av kontorskaraktär i det äldre huset.

El: Huvudcentralen är belägen i källaren.

Sophantering: En separat byggnad på tomten.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugorna innefattar 6 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp, 2 manglar. Plastmatta på golv samt målade väggar och tak.

Parkering

På fastigheten finns 8 st parkeringsplatser samt 2 st MC-platser. Det finns även 25 st garage platser i byggnaderna.

Anteckningar och inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljade servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer: Stadsplan Kvarteret traktören m.fl. inom stadsdelen centrum.

Datum 1987-10-16 genomf. Slut: 1992-06-30

Akt: 03-87:358 Köp

Naturvårdsbestämmelser: Grundvattenskydd: Grundvattenskydd enl. hälsovårdsstadgan

Datum: 1960-07-06. Akt: 03-G23:4 Köp. Objekt nummer: 2011039

Anmärkning: Fastigheter utanför Enköpings stadsregisterkarto område

Fornlämningar:

6612651.0

617186.4

6613604.3

182626.5

Akt: 0219:0026:0001 köp 10021900260001

Tomt

Äganderätt om 3 833 kvm.

Byggnadsdisposition

Byggnader från 1960

- Källare: Källaren inrymmer elcentral, undercentral, lokaler, tvättstuga samt lägenhetsförråd och förrådsutrymmen.
- Entréplan/bottenvåning: Entréer, lokaler och bostäder.
- Våningsplan 2-4: I huvudsak bostäder.
- Våningsplan 5 (vind): Lägenhetsförråd, driftsutrymmen samt hissmaskinrum.

Byggnad från 1988

- Källare: Källaren inrymmer driftsutrymmen, tvättstuga, lägenhetsförråd och förrådsutrymmen samt garage.
- Entréplan/bottenvåning: Bostäder.
- Våningsplan 1-3: I huvudsak bostäder.

Teknisk beskrivning

- Grundläggning: Grundmurar av betong till berg. (Enligt besiktningsprotokoll)
- Stomme: Betong. (Enligt besiktningsprotokoll)
- Bjälklag: Den äldre byggnaden:
Konstruktionsbetong på balkar, fyllning, överbetong.
(Enligt besiktningsprotokoll)
- Den nyare byggnaden:
Armerad betong.
- Gårdsbjälklag: Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, överbyggnad.
- Trapphus entré: Naturstensgolv, målad puts på vägg och akustikundertak eller målade tak. Handledare och räcke.
- Yttertak: Den äldre byggnaden:
Enkelfalsad plåt.
- Den nyare byggnaden:
Betongtakpannor

Fasadbehandling:	Den äldre byggnaden: Naturstenssockel, natursten i bv mot gatan, puts i övriga våningsplan
	Den nyare byggnaden: Betongsockel, fasadtegel.
	Träpanel på sopbyggnad.
Fönster:	Den äldre byggnaden: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Både sido- och pivothängda. Skyltfönster mot gata av varierande utformning.
	Den nyare byggnaden: 3-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtklädda karmbottnar.
Loftgångar:	Armerad betong och stålbalkar, tegelmur med smidesöverliggare.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm på det äldre huset. Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm på den nyare huset.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral från 2009.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft i det äldre huset och mekanisk till- och frånluft med fläktar på vindar och tak. I lägenheter med enbart mekanisk frånluft finns tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler eller i vissa fall ingen organiserad tilluft.
	Lokaler: Individuella aggregat med mekanisk till och frånluftsventilation till flertalet lokaler och garaget. Enbart mekanisk frånluft till lokaler av kontorskaraktär i det äldre huset.
	Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till och med 2014 och 2016 för de olika systemen.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden och i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Varierande standard i lägenheterna. Plastmatta eller linoleum i hallar. Parkett eller plastmatta i vardagsrum. Plastmatta i de flesta övriga rum. Plastmatta i kök. Målade eller tapetserade väggar och målade tak.
- Köksinredningar: Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller spiskåpa i vissa. Kyl- och frys och skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder.
- Badrum: Plastmatta på golv och klinker i några. Väggarna är beklädda med kakel i varierad höjd, målade tak eller undertak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol och VVC-handdukstork. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 4 september 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 11 210 tkr.

En avsättning till reparationsfonden 10 800 tkr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Vinsten vid försäljningen av de vakanta lägenheterna beräknas uppgå till 500 tkr och kommer att tillföras föreningens renoveringsfond.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

2013120403435

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten			104 500 000 kr
Lagfart	1,5%		710 280 kr *
Pantbrev	2%		131 000 kr **
Ombildningskostnad			625 000 kr
Reservavsättning till reparationsfond			10 800 000 kr ***
Totala anskaffningskostnader:			116 766 280 kr ****

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet FFT 2010.
 **Pantbrev finns upptagna upp till 58 122 843 kr.
 ***Tillkommer vinst efter försäljning av vakanta lägenheter ca 500 tkr.
 **** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013</u>			
Taxeringsvärde			
Bostäder	52 253 000 kr	AFT 2013 1210 kr/lgh	88 330 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	8 867 000 kr	AFT 2013 1,0%	88 670 kr fastighetsskatt
Totalt	61 120 000 kr		177 000 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		56 474 120 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		8 133 670 kr		
				64 607 790 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	21 535 930 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,50%	
Banken xxx	21 535 930 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,75%	
Banken xxx	21 535 930 kr	Pantbrev	6 år	8 år	4,00%	
	64 607 790 kr					
<u>Summa lån</u>						64 607 790 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				60 292 160 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				- 8 133 670 kr		
				52 158 490 kr		
<u>Summa insatser</u>						52 158 490 kr
Totala skulder och eget kapital						116 766 280 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	2 422 792 kr
Amortering	300 000 kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	2 722 792 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	172 525 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	276 040 kr
Elförbrukning	235 000 kr
Vattenförbrukning	260 000 kr
Uppvärmning	900 000 kr
Sophämtning	86 000 kr
Städning	110 000 kr
Underhåll hyreslägenhet	345 050 kr
Kabel tv	25 000 kr
Försäkring	69 010 kr
	2 478 625 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,2 % av fastighetens taxeringsv.)	122 240 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	- kr
Fastighetsskatt	177 000 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	299 240 kr

Summa kostnader 5 500 657 kr

Årsavgifter	
4641,0 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	579 kr
	2 689 091 kr
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	841 221 kr *
Avdragen ingående mervärdesskatt	82 000 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	1 702 061 kr **
Intäkt 25 st garageplatser, 2 Mc-plats och 8 p-platser	186 284 kr
	5 500 657 kr

* Hyran är uppräknad efter stambyte med 500 kr/månad per lägenhet.

**Hyran är angiven inklusive fastighetsskatt och tillägg

Summa intäkter 5 500 657 kr

G. Ekonomisk prognos år I-11

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	64 607 790 kr	64 307 790 kr	64 007 790 kr	63 707 790 kr	63 407 790 kr	63 107 790 kr	62 807 790 kr	62 507 790 kr	62 207 790 kr	61 907 790 kr	61 607 790 kr
Räntor	2 422 792 kr	2 411 542 kr	2 400 292 kr	2 389 042 kr	2 377 792 kr	2 366 542 kr	2 355 292 kr	2 344 042 kr	2 332 792 kr	2 321 542 kr	2 310 292 kr
Amorteringar	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr	300 000 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Drifkostnader	2 478 625 kr	2 528 198 kr	2 578 761 kr	2 630 337 kr	2 682 943 kr	2 736 602 kr	2 791 334 kr	2 847 161 kr	2 904 104 kr	2 962 186 kr	3 021 430 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	122 240 kr	124 685 kr	127 178 kr	129 722 kr	132 317 kr	134 963 kr	137 662 kr	140 415 kr	143 224 kr	146 088 kr	149 010 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	177 000 kr	180 540 kr	184 151 kr	187 834 kr	191 590 kr	195 422 kr	199 331 kr	203 317 kr	207 384 kr	211 531 kr	215 762 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	5 500 657 kr	5 544 964 kr	5 590 383 kr	5 636 935 kr	5 684 643 kr	5 733 530 kr	5 783 619 kr	5 834 936 kr	5 887 504 kr	5 941 348 kr	5 996 494 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	841 221 kr	858 045 kr	875 206 kr	892 710 kr	910 565 kr	928 776 kr	947 351 kr	966 299 kr	985 624 kr	1 005 337 kr	1 025 444 kr
Hyror lokaler	1 702 061 kr	1 702 061 kr	1 702 061 kr	1 753 123 kr	1 753 123 kr	1 753 123 kr	1 805 717 kr	1 805 717 kr	1 805 717 kr	1 859 888 kr	1 859 888 kr
Avdragen ingående moms	82 000 kr	83 640 kr	85 313 kr	87 019 kr	88 759 kr	90 535 kr	92 345 kr	94 192 kr	96 076 kr	97 998 kr	99 958 kr
Hyresintäkter garageplatser	186 284 kr	186 284 kr	186 284 kr	191 873 kr	191 873 kr	191 873 kr	197 629 kr	197 629 kr	197 629 kr	203 558 kr	203 558 kr
Årsavgifter medlemmar	2 689 091 kr	2 714 934 kr	2 741 519 kr	2 712 210 kr	2 740 323 kr	2 769 224 kr	2 740 577 kr	2 771 100 kr	2 802 458 kr	2 774 568 kr	2 807 647 kr
Summa årliga intäkter	5 500 657 kr	5 544 964 kr	5 590 383 kr	5 636 935 kr	5 684 643 kr	5 733 530 kr	5 783 619 kr	5 834 936 kr	5 887 504 kr	5 941 348 kr	5 996 494 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,75%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadsägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avlar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 8,1 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	2 689 091 kr	2 714 934 kr	2 741 519 kr	2 712 210 kr	2 740 323 kr	2 769 224 kr	2 740 577 kr	2 771 100 kr	2 802 458 kr	2 774 568 kr	2 807 647 kr
<u>Arsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	3 335 169 kr	3 361 012 kr	3 387 597 kr	3 358 288 kr	3 386 401 kr	3 415 302 kr	3 386 555 kr	3 417 178 kr	3 448 536 kr	3 420 646 kr	3 453 725 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %	2 043 013 kr	2 068 856 kr	2 095 441 kr	2 066 132 kr	2 094 245 kr	2 123 146 kr	2 094 499 kr	2 125 022 kr	2 156 380 kr	2 128 490 kr	2 161 569 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	2 689 091 kr	2 753 963 kr	2 820 965 kr	2 799 765 kr	2 859 984 kr	2 922 543 kr	2 929 166 kr	2 996 630 kr	3 066 663 kr	3 079 246 kr	3 154 664 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	2 689 091 kr	2 698 405 kr	2 707 628 kr	2 626 354 kr	2 624 130 kr	2 621 800 kr	2 561 010 kr	2 558 453 kr	2 555 776 kr	2 492 872 kr	2 489 936 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,75%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping:s förvärv av Centrum 14:5. Enköping, via förvärv av aktierna i det av Tarpen 3 Enköping AB nystartade aktiebolaget Murtneq AB. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.


De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Enköping den 5 november 2013

Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping



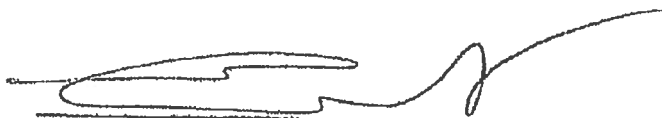
Christer Jönsson



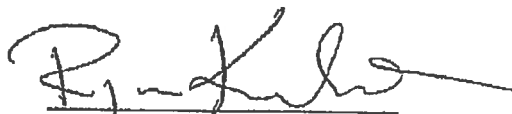
Johan Ahlin



Niklas Andersson



Emanuel Dogan



Roger Kvarnström

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping (769626-6035), Enköping och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, besiktningsprotokoll Projektledarhuset 2013-09-19, hyresavtal lokaler, OVK-protokoll, energideklaration och fastighetstaxeringsbeslut). För bedömning av föreningens genomförande av förvärvet har vi dessutom tagit del av utkast till aktieöverlåtelseavtal med skadeslöshetsklausul.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen som antas erhållas efter upphandling uppgår till 3,75 %, vilket motsvarar en 4 år bunden marknadsränta hösten 2013. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll från Projektledarhuset. Avsättning till en reparationsfond och vinst från försäljning av tomma lägenheter beräknas täcka noterat underhållsbehov.

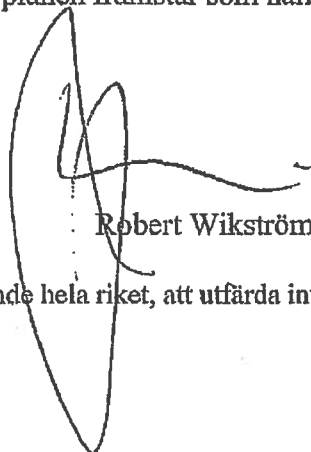
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 73 bostadslägenheter. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av fyra hus på samma tomt varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 11 november 2013


Lennart Fällström


Robert Wikström

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