

2015040106432

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkogatan 8

769626-4188

Registrerad av Bolagsverket 2015-04-07

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER	5
6	FINANSIERINGSPLAN	5
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
7.1	KAPITALKOSTNADER	6
7.2	DRIFTSKOSTNADER	6
7.3	SKATTER	6
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	6
7.5	AVSKRIVNINGAR	6
8	ÅRSavgifter	7
9	LÄGENHETSfÖRTECKNING	8
10	UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	8
11	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOs	9
12	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr	11

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkogatan 8, 769626-4188, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och 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.

Upplåtelse med bostadsrätt får ske när ekonomisk plan är registrerad hos bolagsverket. Inflyttning av bostadsrätterna kan äga rum när godkänd slutbesiktning föreligger.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Ängskär AB, 556926-4657, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 18 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Gotland Visby S:ta Maria 26

Adress: Norra Kyrkogatan 8A, 8B och 8C

Kommun: Gotland

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 1 322 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 18 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Nybyggnadsår: 2015

Areor: BOA total 1075,5 kvm

Standard: Nyproduktion

Källare:	Ja i huskroppen belägen längs Norra Kyrkogatan innehållande undercentral och lägenhetsförråd.
Övriga våningsplan: Vind:	3 våningar + inredd vind / Loft Loft inredda.
Undergrund:	Berg/sten med inslag av lera. Vissa fornlämningar ligger bevarade med singel runt.
Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong / stål
Ytterväggar:	Lättvägg putsad på putsbärare 50 mm (Serporoc) Regel stål/trä 145 mm, installationsvägg 45 mm gipsskiva.
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Falsad plåt, svart på huskropparna och röd bandtäckt plåt på mellanbyggnaderna och ovan portaler. Takstolar i trä som bärs upp av stål.
Fasader:	Putsad slät på 50 mm putsbärare (Serporoc system).
Terrasser:	Sten
Balkonger:	Lättviksbalkoner från Weland med smidesräcke.
Fönster:	3-glas isolerglas från Elitfönster.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution:	Vattenburen
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation från centralt aggregat i varje hus (försörjer 6 lägenheter i varje hus).
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV	Öppen Fiber (valfri leverantör) Com hem.
Sophantering:	Behållare på gemensam plats på fastigheten.
Tomt/mark:	Finplanerat. Stenlagda uteplatser och planteringar. Parkering och tillfartsled asfalt.

OVK: En godkänd OVK-besiktning kommer att utföras och finns medtagen i föreningens totala anskaffningskostnad.

Energideklaration: Finns framtagen.

Radon: Är uppmätt med godkända värden. Rör och brunnar finns förberett om behovet skulle behövas i framtiden.

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av registrerade servitut.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerad som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder med typkod 320.

Beräknat taxeringsvärde för 2015:

Mark	6 400 000: -
Byggnad	14 200 000: -

Taxeringsvärde	20 600 000: -
-----------------------	----------------------

5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

Summa anskaffningskostnad	60 500 000: -
----------------------------------	----------------------

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	32 265 000: -
• Upplåtelseavgifter*	9 235 000: -
• Föreningslån	19 000 000: -

Summa finansiering	60 500 000: -
---------------------------	----------------------

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 8590 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 19 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,25 procent under de tre första åren.

Kapitalkostnad per år: 427 500: -

7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, uppvärmning, fastighetsskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll har schablonmässigt beräknats till 300 kr/kvm/år.

Summa driftskostnader 325 000: -

Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 20 600 000 **20 600: -**

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningen avser att tillämpa **linjär avskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	28 000 000: -
Avskrivningsbelopp	280 000: -
Kr/kvm/år	260: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens 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.

Summa kostnader **773 100 kr**

8 ÅRSavgIFTER

Bostadslägenheter **725 100: -**
Parkeringsplatser **48 000: -**

Summa intäkter **773 100 kr**

9 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
A1001	2	53	4,93%	1 590 000		2 978
A1002	2	52	4,83%	1 560 000		2 922
A1101	3	72,5	6,74%	2 175 000		4 073
A1102	2	52	4,83%	1 560 000		2 922
A1201	3	79,5	7,39%	2 385 000		4 467
A1202	2	58,5	5,44%	1 755 000		3 287
B1001	2	52	4,83%	1 560 000		2 922
B1002	2	54,5	5,07%	1 635 000		3 062
B1101	3	62	5,76%	1 860 000		3 483
B1102	2	55	5,11%	1 650 000		3 090
B1201	3	68,5	6,37%	2 055 000		3 849
B1202	2	61,5	5,72%	1 845 000		3 455
C1001	2	49,5	4,60%	1 485 000		2 781
C1002	2	63,5	5,90%	1 905 000		3 568
C1101	2	49	4,56%	1 470 000		2 753
C1102	3	65	6,04%	1 950 000		3 652
C1201	2	55,5	5,16%	1 665 000		3 118
C1202	3	72	6,69%	2 160 000		4 045
Summa		1075,5	100,00%	32 265 000	9 235 000	60 425

Årlig intäkt 8 stycken parkeringplatser, 500 kr/mån, 48 000 kronor.

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde / saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 8590 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2014 och 2015. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften

11 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Årsavgifter	725 100	731 052	737 123	743 316	749 632	756 074	790 273
Summa intäkter	773 100	780 012	787 062	794 253	801 589	809 070	848 784
Kostnader							
Ränta	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500
Driftkostnader	325 000	331 500	338 130	344 893	351 790	358 826	396 173
Avsättning till yttre fond	20 600	21 012	21 432	21 861	22 298	22 744	25 111
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	773 100	780 012	787 062	794 253	801 589	809 070	848 784
Årsavgift (kr/kvm/år)	719	725	732	738	745	752	789

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	48 000	49 440	50 923	52 451	54 024	55 645	64 508
Årsavgifter	725 100	734 028	743 224	752 696	762 451	772 500	827 450
Summa intäkter	773 100	783 468	794 147	805 146	816 476	828 145	891 958
Kostnader							
Ränta	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500	427 500
Driftkostnader	325 000	334 750	344 793	355 136	365 790	376 764	436 773
Avsättning till yttre fond	20 600	21 218	21 855	22 510	23 185	23 881	27 685
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	773 100	783 468	794 147	805 146	816 476	828 145	891 958
Årsavgift (kr/kvm/år)	674	682	691	700	709	718	769

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Årsavgifter	915 100	921 052	927 123	933 316	939 632	946 074	980 273
Summa intäkter	963 100	970 012	977 062	984 253	991 589	999 070	1 038 784
Kostnader							
Ränta	617 500	617 500	617 500	617 500	617 500	617 500	617 500
Driftkostnader	325 000	331 500	338 130	344 893	351 790	358 826	396 173
Avsättning till yttre fond	20 600	21 012	21 432	21 861	22 298	22 744	25 111
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	963 100	970 012	977 062	984 253	991 589	999 070	1 038 784
Årsavgift (kr/kvm/år)	895	902	908	915	922	929	966

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter							
Årshyra lokaler	48 000	49 440	50 923	52 451	54 024	55 645	64 508
Årsavgifter	1 105 100	1 114 028	1 123 224	1 132 696	1 142 451	1 152 500	1 207 450
Summa intäkter	1 153 100	1 163 468	1 174 147	1 185 146	1 196 476	1 208 145	1 271 958
Kostnader							
Ränta	807 500	807 500	807 500	807 500	807 500	807 500	807 500
Driftkostnader	325 000	334 750	344 793	355 136	365 790	376 764	436 773
Avsättning till yttre fond	20 600	21 218	21 855	22 510	23 185	23 881	27 685
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 153 100	1 163 468	1 174 147	1 185 146	1 196 476	1 208 145	1 271 958
Årsavgift (kr/kvm/år)	1028	1036	1044	1053	1062	1072	1123


Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 18 februari 2015



David Tomsic



Joakim Holgersson



Anders Rudengren

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkogatan 8, med orgnr. 769626-4188, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

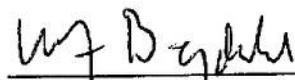
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Beräknade avskrivningar kan göra att det uppstår ett bokföringsmässigt underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

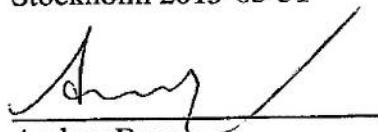
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2015-03-31



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom
Bergdahl Consulting AB

Stockholm 2015-03-31



Anders Berg
Jur kand
Berg Fastighetsjuridik AB

Av Boverket förklarade behöriga att, avseende hela riket, utfärda intyg angående ekonomiska planer. Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis. Fastighetssök. Stadgar. Beräkning av taxeringsvärde. Entreprenadavtal. Bankoffert Handelsbanken Visby. Värdering bostadsrätter. Energiberäkningar. Garanti för slutliga kostnader. Aktieöverlåtelseavtal. Radonprotokoll. Registreringsbevis Ängsskär AB.